



MUNICIPALITÉ D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

PRÉAVIS MUNICIPAL AU CONSEIL GÉNÉRAL D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 24/2021-2026

Achat de la parcelle n° 366 – Demande de crédit

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

PRÉAMBULE

L'objet du présent préavis porte sur l'achat de la parcelle n° 366, propriété de Messieurs Pascal et Christian Engler. Cette parcelle est située à la route d'Eclépens n° 8. La surface de la parcelle est de 1'272 m² composée d'un immeuble d'habitation de 157 m², d'un bâtiment industriel de 201 m² et d'une surface place-jardin de 914 m². Elle est libre de toutes servitudes.

DESCRIPTION DU PROJET

Cette parcelle est intéressante à acquérir pour la collectivité publique pour les raisons suivantes :

- L'immeuble d'habitation se compose de trois appartements nécessitant peu ou pas de travaux et pouvant être mis en location rapidement.
- La parcelle offre d'intéressantes possibilités de construction future car avec un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.5 la parcelle autorise une surface bâtie de 636 m². En conservant l'immeuble d'habitation, la Commune aurait la possibilité de construire des logements sur une surface au sol de 479 m².
- En évitant que la parcelle tombe dans les mains d'un promoteur cela permet à la Commune d'avoir la maîtrise du développement de la parcelle et d'assurer une intégration harmonieuse d'une éventuelle construction future avec les constructions existantes.
- L'acquisition de cette parcelle permettra d'accroître le portefeuille foncier du village d'Oulens-sous-Echallens. Dans ce sens, c'est un investissement à long terme et une augmentation du patrimoine communal.

INCIDENCES FINANCIÈRES

Le montant de vente est de CHF 1'820'000.-. Pour arriver à cette proposition, la Commune a discuté directement avec les propriétaires qui étaient en possession d'une offre ferme de CHF 1'850'000.- d'un promoteur.

Les frais liés à une transaction sont à la charge de l'acheteur (émolument de l'acte notarié, taxe sur la valeur ajoutée et émolument au Registre foncier). Pour les communes, ils représentent approximativement 1,7% du prix d'achat (elles sont exonérées du droit de mutation selon la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), article 3, al. 1a bis), soit un montant de CHF 30'940.-.

Le coût global de l'achat de la propriété s'élève ainsi à environ CHF 1'850'940.-.

FINANCEMENT

La Municipalité prévoit de recourir à un emprunt aux meilleures conditions du marché pour CHF 1'800'000.- aux meilleures conditions et de prendre le solde sur la trésorerie courante.

AMORTISSEMENT

L'amortissement fixé par le manuel MCH2 (Modèle Comptable Harmonisé) précise que s'agissant d'une future immobilisation du patrimoine financier, elle ne fait donc pas l'objet d'un amortissement planifié.

PLAN DES INVESTISSEMENTS

Au vu de l'opportunité d'acquérir cette parcelle, cette acquisition n'est pas prévue au plan des investissements.

PLAFOND D'ENDETTEMENT

Le plafond d'endettement autorisé par le Conseil général pour la législature 2021-2026 se monte à CHF 4'500'000.-. A la date du présent préavis, les emprunts s'élèvent à CHF 997'000.-.

Si le présent préavis est accepté par le Conseil général, les emprunts de la Commune s'élèveraient donc à CHF 2'797'000.-, ce qui représenterait 62% du plafond d'endettement.

COUTS FINANCIERS

Sur la base d'une proposition officieuse, la Commune pourrait se financer au taux de 1.6% ce qui représenterait des coûts financiers annuels de CHF 28'800.- soit CHF 2'400.- mensuellement.

En règle générale, on considère que les frais d'entretien ainsi que les frais annexes représentent 1% de la valeur du bien immobilier, soit dans le cas présent, un montant annuel de CHF 18'000.-.

REVENUS LOCATIFS

Les locaux actuels étant occupés par les propriétaires, nous ne disposons donc pas de contrats de bail indiquant le revenu locatif des appartements d'habitation et du bâtiment industriel.

Selon une estimation basée sur les prix pratiqués dans la région, la Commune peut raisonnablement espérer des revenus locatifs se situant entre CHF 55'000.- et CHF 70'000.-.

CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GÉNÉRAL D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

- **vu** le préavis municipal n° 24/2021-2026;
- **ouï** le rapport de la Commission ad'hoc ;
- **ouï** le rapport de la Commission des finances ;
- **considérant** que celui-ci a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle n° 366 ;
2. d'autoriser la Municipalité à emprunter aux meilleures conditions du marché la somme de CHF 1'800'000.-.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 juillet 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Nicolas Croce



La Secrétaire


Christine Etienne

Municipal en charge du dossier : M. Patrick Heysé