



**Municipalité de la
Commune de Duillier**

**Préavis N° 3/2016
au Conseil communal**

Vente de la parcelle N° 515 "Villa Bougenier"

Délégué municipal

Monsieur Jacques Mugnier, Syndic

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

1. Préambule

Lors de la séance du Conseil communal du 10 décembre 2015, la Municipalité a exposé sa vision stratégique quant à la gestion des biens immobiliers de la Commune. Elle a, notamment, précisé sa volonté de vendre la parcelle N° 515, objet du présent préavis, et, éventuellement, la parcelle N° 9 et ceci, dans l'optique de développer sa politique du logement sur les parcelles N°s 26 & 399, ainsi que d'envisager la possibilité du rachat de l'Auberge de l'Etoile.

2. Historique

Selon le certificat d'héritier délivré le 23 juillet 1980, l'Etat de Vaud et la Commune de Duillier ont hérité, chacun pour moitié, de l'immeuble désigné, à l'époque, comme suit :

- Habitation 102 m²
- Place-jardin 906 m²
- Estimation fiscale CHF 170'000.--

L'Etat de Vaud a souhaité se retirer de cette indivision et a cédé, sans garantie, tous ses droits de propriété pour la somme de CHF 156'400.--, les frais de notaire étant à la charge de la Commune et les frais de mutation à celle de l'Etat de Vaud. Après quelques échanges de courrier, la somme fut arrêtée à CHF 150'000.--, la Commune reprenant l'entier de la dette hypothécaire se montant à CHF 12'950.--.

Par la suite, la bâtisse fut louée jusqu'au 30 novembre 2013. Depuis, elle n'est plus occupée, au vu de l'état de forte vétusté dans laquelle elle se trouve et ceci malgré les différents entretiens courants.

3. Caractéristiques techniques

La parcelle N° 515 (voir plan de situation annexé) est actuellement propriété de la Commune et inscrite au Registre Foncier en tant que telle, à savoir :

- Bâtiment 103 m²
- Place-jardin 915 m²
- Total (nouvelle version numérique) 1'018 m²
- Estimation fiscale CHF 360'000.--

Ces 1'018 m² sont régis par le Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions et se trouvent en zone villas, qui confère un indice d'utilisation par un COS (Coefficient d'Occupation du Sol) d'1/8^{ème}, mais avec un minimum de surface bâtie de 90 m².

En l'état, une rénovation de ce bâtiment datant de 1968 serait lourde de conséquence. En effet, rien que le certificat énergétique, établi à fin 2009, démontre que des travaux qui peuvent être

chiffrés au minimum à environ CHF 250'000.-- devraient être entrepris. L'évaluation de l'efficacité de l'enveloppe est un "G", soit la valeur la plus basse, alors que celle de l'efficacité globale se trouve en catégorie "F" (voir annexe).

Pour ce qui est de l'intérieur, un diagnostic amiante serait nécessaire. Une somme assez conséquente devrait être prévue pour ce qui est de l'enlèvement et du traitement de tous les matériaux contenant cet élément. Par ailleurs, le brûleur de la chaudière ayant rendu l'âme, un remplacement devrait être envisagé. Au vu de la vétusté des sanitaires et de l'agencement de la cuisine, un remplacement complet serait nécessaire. De plus, l'état des conduites, tant d'amenée que d'évacuation des eaux, et du système électrique laisse à penser qu'un changement de tout ou partie de ces installations devrait être pris en compte. L'investissement global pour une rénovation intérieure, difficilement chiffrable en l'état, se situerait certainement à plus de CHF 400'000.--.

4. Charges financières

Il n'y a actuellement aucune charge financière particulière, si ce n'est les assurances usuelles et un entretien courant des espaces extérieurs effectués par nos collaborateurs communaux.

5. Argumentaire

Cette parcelle, dont le logement est actuellement inoccupé, se trouve en zone villa. La Municipalité estime qu'il n'est pas dans son rôle de revaloriser ce bâtiment et de le louer à des tiers dans la mesure où elle n'a pas à jouer le rôle de régie immobilière pour ce genre de bien. Par ailleurs, comme déjà évoqué plus haut, elle estime pouvoir en tirer un prix qui pourra servir à développer d'autres projets, nettement plus en adéquation avec sa vision de la gestion du patrimoine immobilier communal qui consiste à créer un pôle d'intérêt public dans la zone des parcelles 26 & 339 ainsi que de l'Auberge de l'Etoile et notre zone d'utilité publique de l'école (voir annexe).

6. Prix de vente

La Municipalité a en mains une estimation de ce bien ainsi qu'une offre spontanée. Elle estime pouvoir négocier son prix de vente en fonction des éléments en sa possession. Pour une question de confidentialité quant aux négociations à engager, elle se propose de transmettre ces informations à la Commission de Gestion et des Finances qui pourra ainsi en tenir compte dans son rapport, sans pour autant les dévoiler. La Municipalité vous demande donc l'autorisation de pouvoir mettre en vente ce bien et ceci aux meilleures conditions.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis municipal N° 3/2016 relatif à la vente de la parcelle N° 515 "Villa Bougenier",
- vu le rapport de la commission d'urbanisme,
- vu le rapport de la commission de gestion et des finances,

oui les conclusions des rapports des deux commissions précitées,
attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,


le Conseil communal de Duillier décide

1. d'adopter le préavis municipal N° 3/2016 relatif à la vente de la parcelle N° 515 "Villa Bougenier",
2. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle N° 515 aux meilleures conditions,
3. de destiner le produit de la vente à la gestion du patrimoine immobilier de la Commune.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 15 février 2016, pour être soumis au Conseil communal de Duillier.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic



Jacques Mugnier



Le Secrétaire



Andres Zähringer

Annexes : - 2 plans de situation
- 1 extrait du Registre Foncier
- 1 certificat énergétique