



**Municipalité de la
Commune de Duillier**

**Préavis No 004 / 14
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit d'investissement de Fr. 2,4 Mio pour
l'acquisition de la parcelle No 26, rue des Trois-Fontaines 2
à Duillier**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Commune de Duillier compte à ce jour 1'025 habitants, répartis dans différentes zones définies par le plan général d'affectation (PGA).

Ce dernier, datant de 1985, nous laisse percevoir des zones constructibles encore libres de toutes constructions soit, nous permet de projeter à court, voire à moyen terme, l'arrivée massive de quelques 400 habitants.

Cette démographie appelée à grandir s'échelonnera, nous l'espérons, dans le temps.

Pour la majeure partie non-réalisée, le potentiel constructible se trouve dans la zone de village.

Actuellement, le propriétaire de la parcelle No 26, sise à la rue des Trois-Fontaines 2, désire vendre cette dernière.

Dès lors, par le biais de ce préavis, la Municipalité vous propose d'acquérir ce bien-fonds.

Description générale

Parcelle rectangulaire située au centre du village sur laquelle se trouve une ancienne ferme ainsi qu'une dépendance.

Suite de succession, les bâtiments sont inoccupés depuis plusieurs années.



Lors du recensement architectural de la commune, ces bâtiments ont reçu la note 3. Cette note désigne des monuments « intéressants au niveau local ». Ils ont été placés sous la protection générale de la Loi cantonale pour la protection de la nature des monuments et sites (LPNMS, art. 46), le 16 juillet 1993.

Les bâtiments méritent d'être conservés. Ils peuvent cependant être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié leur note.

Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont fondées et compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Il est ici précisé que la démolition de ces bâtiments n'est, dès lors, pas autorisée.

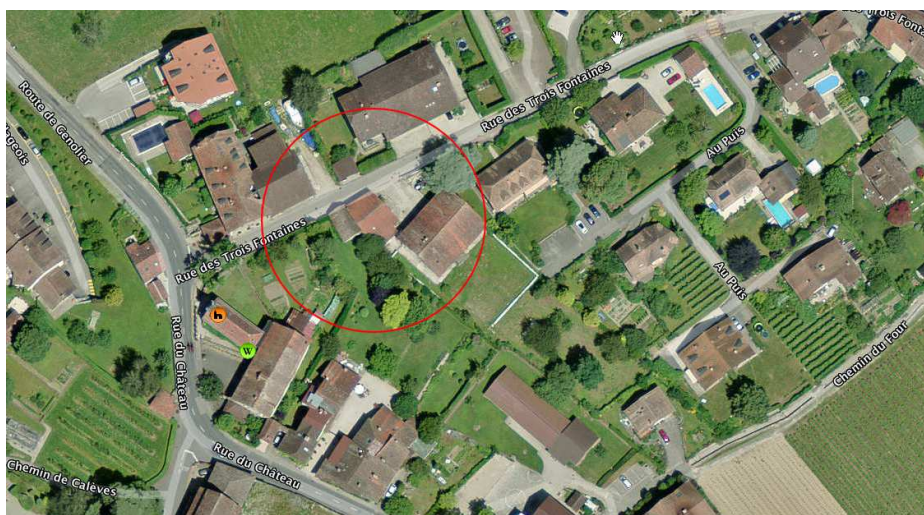
Compte tenu de ce qui précède, le Service immeubles, patrimoine et logistique, division patrimoine, devra être consulté, pour examen préalable, de tout projet ou avant-projet.

Risques écologiques

La parcelle n'est pas recensée au Service des eaux, sols et assainissement (SESA) à Lausanne et il n'a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique, ceci sous réserve d'éventuels éléments cachés qui pourraient contenir de l'amiante. Ce point devrait au besoin être validé par un spécialiste en la matière par le biais de prélèvements.

Droits réels

A la lecture de l'extrait du Registre foncier (voir pièce en annexe), il apparaît que les servitudes en droit et en charge sont usuelles et n'ont pas d'impact sur la valeur.



Qualité de construction et travaux

Bâtiment principal ECA No 60 : construction en maçonnerie traditionnelle. Façades crépies, encadrements de fenêtre en pierre. Fenêtres en bois avec double ou simple vitrage selon les pièces. Volets en bois.

Planchers en bois, toiture non-isolée, couverture en petites tuiles (anciennes), avant-toit lamés en bois.

Murs en tapisserie ou carrelage pour les pièces humides. Revêtement de sol en plancher, moquette ou en carrelage. Electricité, canaux apparents. Sanitaires anciens, cuisine ancienne. Chauffage au mazout (date de la chaudière inconnue). Radiateurs sans vanne thermostatique. Citernes à mazout. Cave voûtée au sous-sol dont l'accès se fait par un escalier extérieur.

L'état général peut être considéré comme très mauvais et la maison n'est pas habitable en l'état.

Dépendance ECA No 61 : Construction en maçonnerie traditionnelle. Façades crépies, encadrements de fenêtre en pierre. Fenêtres en bois avec simple vitrage. Volets en bois.

Planchers en bois, toiture non-isolée, couverture en petites tuiles (anciennes), avant-toit lamés en bois.

L'état général peut être considéré comme très mauvais et cette dépendance n'est pas exploitable en l'état.

Estimation

Vu la surface non des moindre de terrain et l'état des bâtiments actuels, dans un premier temps, nous procéderons au morcellement théorique de la parcelle, soit :

- Une parcelle abritant les bâtiments ECA No 60 et 61
- Une parcelle à développer

Par ailleurs et, compte tenu de l'important volume des bâtisses, il serait possible de procéder également à la transformation de la partie rurale.

Vu son état très vétuste et, attendu que la typologie est totalement obsolète, le bâtiment principal No 60 pourrait être transformé en trois logements.

S'agissant de définir la valeur du foncier, un terrain à bâtir se détermine sur la base des possibilités constructives offertes et de « l'offre et la demande ».

Ayant manifesté notre intérêt à l'acquisition de cet immeuble, la Municipalité a pu à plusieurs reprises rencontrer le propriétaire qui nous a entendu et, dès lors, nous a laissé la priorité sur les différentes autres négociations en cours (acheteurs potentiels).

Après avoir visité l'ensemble du site en question, mais sans s'engager prématurément dans une grande étude de fonds, nous pouvons estimer, sur la base d'une expertise, le prix de vente sur le marché actuel.

Aussi, il en ressort une valeur vénale qui correspond à la valeur intrinsèque de la maison actuelle, après travaux de rénovation, de Fr. 2'500'000.--, additionnée à la valeur « de marché » du terrain à développer de Fr. 1'500'000.--, soit un total de Fr. 4'000'000.--.

Encore une fois, nous tenons à préciser que cette valeur reste « théorique ».

Selon les différents échanges avec le propriétaire, sur la base de cette valeur et, tout en considérant cette vision « théorique » des possibilités constructibles offertes par l'objet en question, cela nous a permis d'obtenir un prix de Fr. 2'400'000.--, montant que l'on devrait s'acquitter pour l'acquisition de la parcelle No 26, d'une surface de 2'339 m².

A ce montant s'ajoutera les frais annexes engendrés par cette transaction (notaire, Registre foncier) évalués à 5 %, soit Fr. 120'000.--.

Conclusions

Compte tenu de l'emplacement de la parcelle en question bordant notre parcelle communale d'utilité publique No 339 (école) et de l'opportunité qui nous est offerte à ce jour, la Municipalité se doit, dans une vision à long terme, de vous solliciter pour son acquisition, ce malgré le coût non-négligeable de ce bien-fonds.

Pensons encore une fois que le foncier n'est maîtrisé que lorsque l'on en a la propriété.

Le réel potentiel reste l'accès par la rue des Trois-Fontaines aux bâtiments scolaires actuels et futurs, dans une vision de développement de ses abords et la maîtrise des futures réalisations qui seront en synergie avec les besoins de notre population d'aujourd'hui et de demain.

La Municipalité reste toutefois consciente de la difficulté à vouloir acquérir, dans une vision à plus ou moins long terme, un terrain sur lequel n'est présenté aucun projet concret.

Toutefois, notre autorité reste persuadée de devoir saisir cette opportunité pour l'avenir.

En conséquence et, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE DUILLIER

- vu le préavis municipal No 004/14 – demande d'un crédit d'investissement de Fr. 2,4 Mio pour l'acquisition de la parcelle No 26, rue des Trois-Fontaines 2 à Duillier
- lu le rapport de la commission ad'hoc
le rapport de la commission de gestion et des finances
- attendu que ce projet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- 1/ d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle No 26, rue des Trois-Fontaines 2 à Duillier, pour un montant de Fr. 2'400'000.--, ainsi que Fr. 120'000.— pour les frais annexes ;
- 2/ d'autoriser la Municipalité à prélever la somme de Fr. 2'400'000.—sur la trésorerie communale ;
- 3/ d'autoriser la Municipalité à prélever la somme de Fr. 120'000.—sur la trésorerie communale
- 4/ d'amortir cet investissement sur une durée de 20 ans.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 19 mai 2014 pour être soumis au Conseil communal de Duillier.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

J. Mugnier

N. Angéloz

Annexe : - extrait registre foncier