



COMMUNE DE CHAVANNES-DE-BOGIS
Municipalité

AU CONSEIL COMMUNAL DE CHAVANNES-DE-BOGIS

PRÉAVIS N° 6/24

**Demande de crédit de CHF 2'575'000.- pour
l'acquisition de la parcelle n° 188, sise sur la
commune de Chavannes-de-Bogis**

Responsable du dossier :

Alain Barraud, Syndic

Chavannes-de-Bogis, le 24 septembre 2024

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Notre Commune dispose actuellement du patrimoine bâti (construit ou rénové) suivant, réparti en deux catégories :

100% propriété de la commune :

- Maison communale : 3 logements
- Grande salle et administration communale : 3 logements de service (1983, agrandissement 2023)
- Voirie : 1 logement (2016)
- Auberge communale (rénovation 2017)

En copropriété à 50% avec la commune de Bogis-Bossey :

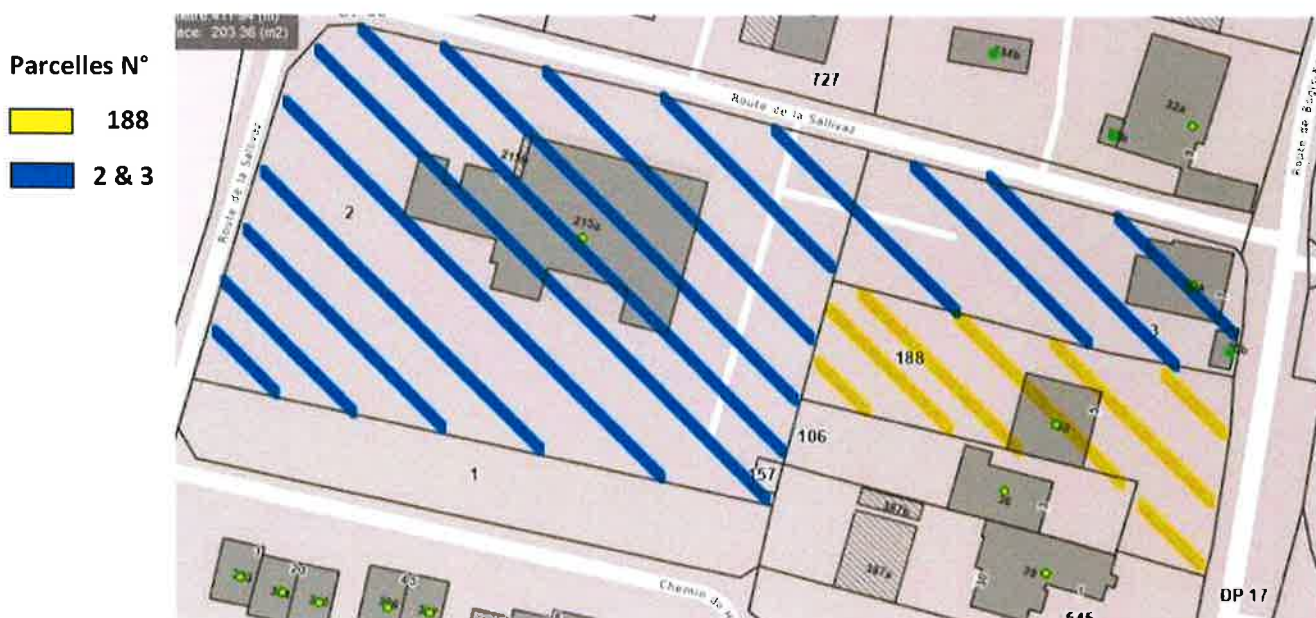
- Déchetterie intercommunale (1998)
- Ecole intercommunale (2010)
- Bâtiment intercommunal 'Poste-Banque' : 7 logements (rénovation 2014)

Les autorités regrettent depuis plusieurs décennies l'absence de possibilités de logement pour nos jeunes ou nos seniors à des loyers abordables. Ceci est principalement dû au manque de terrain propriété de la Commune susceptible d'accueillir de telles constructions.

Une occasion unique est apparue récemment et la Municipalité souhaite saisir l'opportunité d'acquérir un tel terrain, ceci d'autant plus qu'il est situé dans un lieu stratégique. Le présent préavis vous expose les raisons qui la pousse à solliciter l'accord du Conseil communal.

2. Descriptif de la parcelle N° 188

La parcelle n° 188 que la Commune souhaite acquérir se situe au centre de notre village. Elle jouxte les parcelles communales n° 2 (Salle communale) et n° 3 (Auberge communale).



Cette parcelle N° 188 a une surface de 2130 m², qui se répartit en 'Habitation' pour 230 m² et 'Place-jardin' pour 1900 m². Le bâtiment existant totalise environ 620 m² de SPd (surface de plancher déterminant). Le tout est colloqué en zone village laquelle est destinée à l'habitation et aux activités agricoles, artisanales et de services (loisirs, bureaux, commerces) moyennement gênantes au sens de l'Ordonnance de protection contre le bruit de 1986 (OPB), ainsi qu'à des constructions d'utilité publique.

Le nouveau Plan d'affectation communal et son règlement (PaCom) ne modifiera en rien son affectation.

3. Prix d'achat

Le prix demandé par les vendeurs est de CHF 2'500'000.-, hors honoraires de notaire et frais divers. Ce montant est très intéressant au regard du prix du marché. Il faut toutefois le pondérer avec les travaux à effectuer sur le bâtiment et les logements existants. Toutefois, cette parcelle dispose d'un solde de droit à bâtir important (au minimum de 658 m² sans tenir compte de bonus éventuels) qui pourrait donner l'occasion à la Commune de développer un projet de logements.

Le projet d'acte d'achat a été remis à la Commission des Finances pour information.

4. Etat locatif actuel

Le bâtiment comporte 6 logements dont 5 sont actuellement loués. L'état locatif actuel est d'environ CHF 110'000.-.

5. Demande de crédit

Libellés	Montants
Prix de vente de la parcelle n° 188	CHF 2'500'000.00
Frais d'achat estimés 3 % (frais de notaire, inscription RF, etc.)	CHF 75'000.00
Total	CHF 2'575'000.00

6. Motivation de la Municipalité

Comme déjà exprimé, la Municipalité estime que l'occasion est unique pour la Commune de par la situation géographique de cette parcelle. L'achat de ce terrain permettrait non seulement d'augmenter le patrimoine financier communal mais également de développer un vrai centre de village autour de logements, de l'Auberge, de la Salle communale, de l'Administration et de la Place de jeux.

Pour rappel, le patrimoine financier est constitué de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont dispose la Commune et qui pourraient être vendus sans nuire à l'accomplissement des tâches publiques, contrairement au patrimoine administratif.

7. Projets

Nous avons effectué une visite des lieux en compagnie d'un mandataire externe, expert immobilier. Ce dernier conclut que, compte tenu des exigences légales qui rentreront en vigueur avec la nouvelle loi sur l'énergie et de l'enveloppe actuelle du bâtiment classée F, un assainissement énergétique est à envisager dans un délai de 15 ans.

En cas d'acquisition de cette parcelle, de nombreuses variantes pourront être étudiées, notamment :

- Rénovation visant une note CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) exemplaire et une mise aux normes incendie et sécurité ;
- Rénovation visant à satisfaire le minimum légal mais restant en dessous des seuils de remise aux normes incendie et sécurité ;
- Démolition et reconstruction d'un bâtiment.

La Municipalité ne privilégie aucune des variantes tant que le Conseil communal n'a pas validé l'acquisition de cette parcelle. Si ce préavis est accepté, tout futur projet devra être développé en tenant les Conseillères et les Conseillers communaux informés de manière régulière au travers d'une Commission ad hoc ainsi qu'en s'appuyant sur la Commission consultative d'Urbanisme. L'idée est de pouvoir offrir majoritairement des logements à loyer abordable, dont notre Commune manque clairement actuellement.

A partir de 2026, la comptabilité de notre Commune sera tenue sous MCH2. Dans cette perspective, les préavis votés à partir de 2024 doivent tenir compte de ce changement. Dans la mesure où ce projet relève du patrimoine financier et en application des règles relatives à MCH2, aucun amortissement n'est préconisé. Toutefois, la Municipalité souhaite amortir la partie immobilière du bien pendant 30 ans.

Dans ce but, la Municipalité a réparti le montant de l'achat de la manière suivante :

- CHF 2'000'000.-
Valeur du bien-fonds de 2'130 m². Ce montant, inférieur au prix du marché pour une parcelle en zone village, ne sera pas amorti.
- CHF 575'000.-
Valeur de l'immeuble. Ce montant sera amorti sur 30 ans.

8. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAVANNES-DE-BOGIS

Vu le préavis municipal N° 6/24 - Demande de crédit de CHF 2'575'000.- pour l'acquisition de la parcelle n°188 sise sur la commune de Chavannes-de-Bogis

Ouï le rapport de la commission des Finances

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

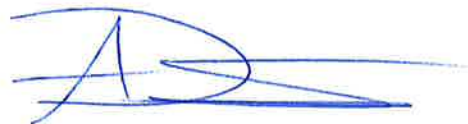
1. d'accorder à la Municipalité le crédit demandé d'investissement du patrimoine financier de CHF 2'575'000.- ;
2. d'autoriser la Municipalité à emprunter, la somme de CHF 2'575'000.- montant inclus dans le plafond d'endettement.

Ainsi approuvé par la Municipalité le 24 septembre 2024, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ



Alain Barraud
Syndic



Aline Douvé
Secrétaire municipale