



COMMUNE  
DE  
LAVIGNY

Préavis 2/2020

**Achat de la parcelle 77, propriété de M. Henri-Louis André.**

**Demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle N° 77, propriété de M. Henri-Louis André, pour un montant de CHF 600'000. --.**

Délégués municipaux  
M. Christian Grin  
M. Claude Philipona

Lavigny, le 11 mai 2020

## Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Présentation de l'objet (parcelle 77) .....	4
3. Valorisation du site et des aspects financiers.....	4
4. Conclusions.....	5

## Abréviations utilisées dans le présent document

CHF	abréviation admise pour désigner le franc suisse
CUS	coefficient d'utilisation du sol
DDP	droit distinct et permanent de superficie
M <sup>2</sup>	mètre carré
RC	route cantonale

# 1. Préambule

Le 25 août 1995, la Commune de Lavigny a fait l'acquisition de la parcelle N°53, propriété de M. Berthet. A la suite de cette démarche, plusieurs projets de transformations ont été élaborés, afin de mettre en valeur ce bâtiment. Malheureusement aucun de ces projets n'a abouti, soit pour des questions de coûts, soit parce qu'il était difficile d'exploiter le potentiel de ce bâtiment du fait de sa situation dans le milieu bâti. Afin de pouvoir valoriser correctement ce bien, aussi bien du point de vue financier et urbanistique, l'inclusion au projet de parcelles voisines s'avère être un net avantage.

Dans ce contexte, en avril 2016, la Municipalité a proposé au Conseil communal l'acquisition de la parcelle N°57. Les arguments avancés dans le préavis 3/2016 faisaient état d'une opportunité d'augmenter et de valoriser son patrimoine, de réaliser un projet de mise à disposition pour la population d'appartements à loyers raisonnables et de pouvoir garantir la qualité architecturale et urbanistique du centre du village. Ce préavis a été accepté à l'unanimité et le 5 juillet 2016 la Commune de Lavigny a fait l'acquisition de la parcelle N°57.

A la suite de cette acquisition le propriétaire de la parcelle N°77 avait contacté la Municipalité, car il souhaitait vendre son bien. La Municipalité avait été très intéressée par cette proposition, car cela permettait d'envisager un projet. Elle avait alors mandaté deux experts afin de déterminer la valeur de la parcelle et des bâtiments.

En Avril 2017, la Municipalité a fait une offre d'achat au propriétaire. Proposition à laquelle il n'a pas donné suite. Il souhaitait en effet s'établir à l'étranger et comme toutes les conditions politiques de ce pays n'étaient pas réunies à ce moment-là, il a dû renoncer à son projet. Nous l'avons rencontré en 2018 et 2019 pour connaître l'évolution de sa situation. Ne voyant pas d'évolution dans sa position, nous avons ainsi décidé d'avancer sur le projet en se limitant aux parcelles 53 et 57, ce qui a conduit au préavis 1/2020. Puis en avril 2020, ce propriétaire nous a spontanément contacté afin de savoir si la Commune était toujours intéressée, car le moment était venu pour lui de régler ses affaires.

La Municipalité se réjouit de ce changement de situation, même si cela arrive tardivement dans le processus. Elle a ainsi renouvelé son offre, qui a été acceptée et nous avons établi une promesse de vente conditionnelle devant notaire. Cette vente est subordonnée à la condition suspensive que le Conseil communal de Lavigny autorise l'achat de la parcelle N°77.

Quelles sont les motivations de la Municipalité à proposer cet achat :

- La rentabilité du projet assure à la Commune une rentrée financière non négligeable.
- Le projet sur la parcelle N°77 est moins dense que sur les parcelles N°53 et 57. Ainsi une réflexion globale à l'échelle de ces 3 parcelles permettra de répartir les droits à bâtir idéalement pour mener une réflexion paysagère et d'utilisation du sol plus harmonieuse.
- Pour le projet concernant uniquement les parcelles N°53 et 57, des travaux spéciaux importants sont nécessaires pour réaliser le parking en sous-sol. En effet le parking à une assise rendant le talutage très difficile sur une bonne partie du sous-sol. Avec une disposition de terrain plus grande, le sous-sol pourrait s'implanter plus loin des limites de propriété et ainsi diminuer drastiquement le prix des travaux spéciaux.

## 2. Présentation de l'objet (parcelle 77)

La parcelle N°77 faisant l'objet de ce préavis est actuellement la propriété de M. Henri-Louis André. Elle se situe en bordure de la RC 30, dans un endroit privilégié, en limite avec la parcelle communale N°57 à l'Ouest.

L'objet se compose comme suit :

- parcelle N° 77 de 1346 m<sup>2</sup>,
- habitation de 135 m<sup>2</sup> au sol,
- rural de 114 m<sup>2</sup> au sol,
- jardin de 1'018 m<sup>2</sup>,
- revêtement en dur de 193 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment d'habitation et le rural seront a priori démolis et tout le potentiel de construction du terrain sera utilisé pour le projet.

M. Henri-Louis André souhaite réaliser son bien ; une expertise de la propriété nous informe que le prix se situe entre CHF 580'000. -- et CHF 650'000. --. Le propriétaire est d'accord pour vendre à la Commune au prix de CHF 600'000. -- .

## 3. Valorisation du site et des aspects financiers

Cette proposition est unique. Il s'agit là d'une réelle opportunité pour notre Commune de valoriser son patrimoine, tout en réalisant un investissement intéressant lui permettant de diversifier ses sources de revenus, sans mettre en péril les finances communales.

La Commune serait également garante de la qualité architecturale et urbanistique du développement d'une parcelle stratégique au cœur du village.

Dès l'étude de ce projet, il est apparu essentiel à la Municipalité que ce projet soit profitable et ne préteigne pas les finances communales.

Après une rapide étude du marché, nous pourrions obtenir un taux d'intérêt bloqué à 10 ans de moins de 0.8 %.

L'investissement de CHF 600'000. -- représenterait donc au maximum une charge annuelle d'intérêts de CHF 4'800. --.

Il est envisagé de faire un DDP englobant les parcelles N°53, 57 et 77. La rente supplémentaire garantie par la Fondation Equitim serait de CHF 22'000. -- annuelle. On remarque ainsi que les charges annuelles de cet investissement sont largement couvertes, avec une marge de sécurité appréciable.

Concernant les avantages immobiliers, comme dit plus haut, des travaux spéciaux importants sont nécessaires pour réaliser le parking en sous-sol des parcelles N°53 et 57. Nous avons provisionné. Dans le plan financier un montant de CHF 67'000. -- en travaux spéciaux pour réaliser les 12 places communales. Avec la disponibilité du terrain de la parcelle N°77, les travaux des sous-sols pourraient s'effectuer plus loin que les limites de la parcelle N°57 et diminueraient ainsi de manière significative les coûts.

La Commune ayant opté pour la réalisation de ces ouvrages à livre ouvert, bénéficiera directement de ces optimisations de projet.

Le projet sur les parcelles N°53 et 57 se développe autour d'un CUS de 1 (0,6 pour le logement et 0,4 pour l'activité).

Le projet sur la parcelle N°77 a un CUS de 0,6. De fait, une réflexion globale de ces 3 parcelles permettra de mieux répartir les droits à bâtir, soit un peu plus au Nord, ainsi nous pourrions étudier une meilleure implantation, et intégrer une zone de verdure plus large.

L'intérêt pour intégrer la parcelle N°77 est d'ailleurs très largement soutenu et souhaité par la Fondation Equitim, notamment pour les arguments cités plus haut. Cela élimine ainsi le risque pour la Commune.

## 4. Conclusions

Au vu de la situation évoquée ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de Lavigny de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

### CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE LAVIGNY

vu le préavis municipal No 2/2020,  
ouï le rapport de la Commission chargée de son étude,  
ouï le rapport de la Commission des Finances,  
considérant que l'objet a été valablement porté à l'ordre du jour,  
décide :

1. d'adopter le préavis municipal 2/2020,
2. d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle N°77 au prix de CHF 600'000. --,
3. d'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de CHF 600'000. -- auprès d'un établissement bancaire ou d'un institut financier de la place.

*Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 11 mai 2020.*

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



La Secrétaire

