

Préavis municipal n° 51-2016 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'octroi d'un crédit de CHF 1'500'000 (un million cinq cent mille francs) pour financer l'achat de la parcelle 87/Cugy.

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

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal n° 51-2016 sollicitant l'octroi d'un crédit de CHF 1'500'000.- (un million cinq cent mille francs) pour financer l'achat de la parcelle 87/Cugy.

1. Préambule

Par lettre du 11 juin 2014, la représentante de l'hoirie de feu M. Gustave Dégy a informé la Municipalité de son intention de valoriser son bien et le proposer pour achat à la commune de Cugy. A court de terrains d'utilité publique dans une zone scolaire devenue étriquée, la Municipalité a décidé d'entrer en matière.

Dans un premier temps, l'Exécutif est intervenu auprès du Service du développement territorial (SDT), afin que la parcelle en question soit incluse dans le périmètre de centre local, en faisant modifier le contour du dit périmètre.

Une expertise du fonds fut aussi requise, financée par l'hoirie.

2. Description de l'objet

2.1 Espaces et surfaces

Espace	Surface
Habitation et rural	416 m2
Garage	32 m2
Accès, place privée	518 m2
Jardin	383 m2
Champ, pré, pâturage	11'487 m2
Total	12'836 m2

2.2 Le terrain

Cette parcelle est actuellement située en zone intermédiaire, considérée, au sens du plan directeur cantonal, comme une zone agricole. Un dossier a été déposé par la Municipalité auprès du SDT, afin de la convertir en zone d'utilité publique.

Elle est bordée au Nord par la route de la Bérallaz, à l'Est par le chemin du Verger et au Sud par le chemin de la Chavanne.

La parcelle 87 est complètement équipée (eau potable, évacuation des eaux claires et des eaux usées en séparatif).

Elle n'est grevée que d'une servitude pour le passage d'une canalisation d'eau potable en faveur des parcelles 18, 19 et 51.

Le terrain plat autour de la bâtisse représente environ 3'800 m², comprenant un verger entouré d'un treillis métallique, une place goudronnée ou pavée et un pré planté d'un épicéa et d'un cèdre.

2.3 Les bâtiments

Les deux bâtiments sont de construction traditionnelle ; ils ont été bien entretenus et sont en bon état général.

- Habitation et rural désaffecté – construit en 1948.

Le logement de 7 pièces, d'une surface habitable de 175 m² environ comprend :

- au sous-sol : une remise desservie par un ascenseur, une grande cave, la chaufferie et le local de citerne ;
- au rez de chaussée : l'entrée, une salle à manger, une cuisine agencée, un salon, des toilettes et un réduit ;
- à l'étage : 5 chambres dont 2 donnent sur le balcon, une salle de bains et WC, un lavabo ;
- dans les combles : une surface libre sur dalle de béton armé, éclairée par trois fenêtres.

Le rural, en dehors de la buanderie, comprend :

- plusieurs locaux qui n'ont plus leur utilité aujourd'hui : écurie, grange, carnotzet et atelier ;
- à l'étage, deux pièces servaient de chambres du personnel, avec accès indépendant par un escalier extérieur.

La maison est chauffée au mazout (chaudière 1987 – brûleur 2005) ; elle est dotée d'un ascenseur pour 5 personnes sur 2 niveaux.

- Le garage a été construit en 1962, en maçonnerie crépie, recouverte d'une toiture tuile et ferblanterie cuivre.

3. Coût

Fondé sur l'expertise réalisée, le prix arrêté d'entente avec l'hoirie se monte à CHF 1'470'000.-, valeur vénale estimée. Ce montant correspond à l'estimation faite en 2015 de la couverture ECA.

Le prix fixé est reconnu par la Municipalité comme favorable dans l'optique de l'acquisition d'un bien communautaire.

Il conviendra d'ajouter au prix d'acquisition les frais notariés et d'inscription au registre foncier du transfert de propriété. Un montant de CHF 30'000.- devrait permettre de couvrir ces frais, ainsi que d'éventuels coûts supplémentaires.

4. Démarches

4.1 Auprès du Service du développement territorial (SDT)

Comme indiqué plus haut, des démarches ont été entreprises par la Municipalité pour obtenir du SDT une détermination préliminaire sur le changement d'affectation de la parcelle : actuellement « zone intermédiaire », elle devrait être reconnue « zone d'utilité publique » dans le nouveau Plan général d'affectation (PGA) à élaborer. La demande porte en particulier sur l'anticipation que la Municipalité souhaite obtenir pour le bâtiment et ses abords immédiats, afin que ceux-ci puissent être utilisés pour l'unité d'accueil pour écoliers (UAPE) avant le dépôt du PGA et son acceptation.

4.2 Commission foncière, section I

Cette instance doit statuer sur tout changement d'affectation d'une zone dévolue à l'agriculture. Son aval est donc requis pour la transaction prévue.

4.3 Convention de vente et d'achat conditionnelle

Une convention d'achat/vente conditionnelle a été signée entre l'hoirie et la Commune. Aux termes cette convention, l'achat/vente est subordonnée aux conditions que :

- a. la vente de la parcelle à la Commune obtienne l'autorisation de la commission foncière cantonale,
- b. le Conseil communal autorise la Municipalité à acheter la parcelle.

5. Motifs de l'achat proposé

Depuis plusieurs années, la Commune est confrontée à la difficulté d'offrir une solution pérenne à l'accueil de jour des enfants. Malgré le fait que Cugy a été précurseur en cette matière, la Commune peine à répondre de manière tout à fait satisfaisante à la croissance particulièrement rapide de la demande. C'est ainsi que plusieurs projets ont dû être abandonnés, le dernier en date par défaut du promoteur à quelques encablures d'une mise à l'enquête publique et d'un accord avec la Commune.

A cet égard, l'acquisition de ce bien tombe à point nommé. En effet, l'étude que la Municipalité a commandée à un bureau d'architecture conclut à la faisabilité d'une UAPE de 96 places, parfaitement conforme aux normes cantonales, tout en laissant un espace suffisant pour un autre usage, tel que, par exemple, une garderie.

Par ailleurs, la dimension, l'emplacement et la configuration de la parcelle permettent d'envisager des réponses aux divers besoins publics qui ne manqueront pas d'apparaître au cours des prochaines années (extension du site scolaire, équipements publics, cheminement pédestre, etc.).

En résumé, la Municipalité considère cette acquisition comme une opportunité permettant à la Commune de concilier tout à la fois une solution rapide et adéquate à un problème urgent et une anticipation bienvenue sur des besoins à venir.

Enfin, elle interviendra au moment opportun, puisque la révision du plan directeur cantonal devant se conclure en 2017, la Commune pourra revoir son propre plan général d'affectation en tenant compte, le cas échéant, de cette nouvelle propriété communale.

6. Financement

Compte tenu de la situation financière de la Commune, l'achat devra se faire en ayant recours à l'emprunt.

Afin de respecter le plafond d'emprunt fixé pour la présente législature, la réalisation d'un autre projet, déjà accepté par le Conseil, devra vraisemblablement être repoussée de quelques mois. Rappelons qu'un nouveau plafond d'emprunt sera présenté au Conseil à l'automne prochain pour la législature 2016-2021.

6.1 Charges et revenus annuels induits

Les charges induites par cette acquisition se présentent comme suit :

Amortissement obligatoire sur un maximum de 30 ans	CHF	CHF 50'000.-
Intérêts moyens sur 30 ans au taux estimé à 1.8%	CHF	CHF 13'500.-
Total charges annuelles induites	CHF	CHF 63'500.-

Quant aux revenus induits, ceux-ci proviendront essentiellement de la location des espaces du bâtiment existant, après rénovation, pour des besoins d'utilité publique et de la location du terrain agricole pour son exploitation par un agriculteur.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

- vu le préavis n° 51-2016 du 4 avril 2016,
- oui le rapport de la Commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis,
- oui le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle 87/Cugy décrite dans le préavis,
- d'accorder à la Municipalité un crédit d'achat de CHF 1'500'000.- (un million cinq-cent-mille francs) pour l'acquisition de la parcelle 87/Cugy,
- de financer cette dépense par l'emprunt auprès de l'établissement de son choix, aux meilleures conditions du moment,
- d'amortir cette dépense sur une durée de 30 ans.

Adopté par la Municipalité le 4 avril 2016.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire

R. Bron

P. Csikos

Municipal en charge du dossier : M. Raymond Bron, syndic

Annexes : - plan de la parcelle 87/Cugy
 - photo de la bâtisse