



**Rapport de la Commission des finances concernant le préavis municipal n°07-2022
Demande d'octroi d'un crédit de CHF 3'750'000.- (trois millions sept cent cinquante
mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF-n°66 de la Commune de Cugy**

Membre	Fonction	28.02.2022
Eric Bron	Président, rapporteur	x
Anne-Séverine Schweizer	Membre	
Xavier Fellrath	Membre	x
Philippe Muggli	Membre	
Andreas Zaugg	Membre	x

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

1. Préambule

Une partie des membres de la Commission des finances (Cofin) ont rencontré le lundi 28 février 2022 les membres de la commission ad hoc et Monsieur le syndic Thierry Amy, pour la présentation du préavis municipal n°07-2022.

Nous les remercions très sincèrement pour leurs explications claires et précises et pour l'échange ouvert qui a suivi.

2. Points de situation

Dans le cadre de la réforme de son plan d'affectation communal (PACom), la municipalité a identifié une zone de développement sise sur la parcelle RF n°66.

Cette parcelle est idéalement placée le long de la RC 501 et des 2 lignes de transports publics (TL 54 et TL 60) et permettrait à la Commune de Cugy d'offrir à ces concitoyens des prestations d'utilité publique comme une piscine régionale, des infrastructures scolaires. L'achat de cette parcelle permettrait de même de dynamiser la Rue du village et de créer un lien entre le centre et le nord du village. Cette parcelle à l'avantage de même d'avoir 1/3 de sa surface en zone à bâtir et de pouvoir réhabiliter l'ancienne maison paysanne et son annexe une fois le processus de validation du PACom terminée.

Cette surface à bâtir permettra de même de réaliser un projet immobilier sur le terrain libre sis à l'arrière de la maison paysanne et à la Commune de Cugy, d'obtenir des rendements locatifs.

3. Description de l'objet

La Municipalité de Cugy a décidé de diviser la parcelle en 3 sous-parcelles (a,b,c) afin de tenir compte des différentes affectations et de procéder à une valorisation spécifique de chaque secteur.

Espace	Surface	Affectation
Rf66a (maison paysanne)	1'536 m2	Zone village
RF66b (terrain libre)	1'931 m2	Zone d'habitation
RF66c (champs, prés, pâturage)	1'2592 m2	Zone intermédiaire (agricole)
Total parcelle RF n°66	16'509 m2	

La parcelle RF66c est considérée actuellement comme une zone agricole et ne pourra être affectée en zone d'utilité publique que moyennant l'accord de la DGTL (Direction générale du territoire et du logement) qu'à des conditions restrictives. Elle n'est pas équipée en eau potable et eaux usées mais pourrait être reliée par des conduites existantes de la parcelle RF66b.

Les parcelles RF66a et b sont des surfaces constructibles et sont équipées en eau potable, évacuation des eaux usées.

Concernant les bâtiments se trouvant sur la parcelle RF66, seule la maison paysanne doit être conservée. Concernant l'annexe, la Municipalité n'a pas encore pris sa décision pour un maintien ou une destruction. Quand au hangar, il sera certainement détruit pour créer un accès à la parcelle RF66b.

4. Coûts

Suite aux différentes expertises réalisées, le prix de vente global de la parcelle 66 a été fixé à CHF 3'700'000.- soit CHF 1'850'000.- pour les sous-parcelles RF66a et b et CHF 1'850'000.- pour la sous-parcelle RF66c.

Concernant les sous-parcelles RF66a et b, l'expert les avaient valorisés à CHF 1'750'000.-, mais il faut tenir compte de leur situation très centrée, qu'il s'agisse de la maison paysanne ou de l'annexe.

Concernant la parcelle RF66c, la valorisation de celle-ci est plus compliquée étant donné que celle-ci se trouve en zone intermédiaire (considérée comme zone agricole) actuellement non constructible. La Municipalité n'a pas pu acquérir ce terrain au prix de CHF 3.- à CHF 6.- le m2 étant donné que celle-ci ne dispose pas de numéro d'exploitant agricole.

L'affectation prévue de cette sous-parcelle étant, à terme d'utilité publique, la valeur de celle-ci a été déterminée par des estimations faites par une entreprise externe en fonction des diverses utilisations possibles.

S'agissant d'une zone d'utilité publique, seuls des bâtiments administratifs, des infrastructures sportives ou une piscine peuvent être pris en considération sur la sous-parcelle RF66c. L'expert a ainsi estimé le prix du m2 à CHF 149.-. La Municipalité qui a suivi les recommandations de l'expert a pu obtenir de la propriétaire du terrain un prix de CHF 146.90.-. Ce prix est tout à fait acceptable pour la Municipalité pour une zone d'utilité publique.

Il faudra de même tenir compte d'un montant supplémentaire de CHF 50'000.- (frais de notaire, RF expertises et frais de procédures (DGAV)).

5. Financement

Le financement se fera à la fois par les fonds propres de la Commune de Cugy et par recours à l'emprunt.

Emprunt: CHF 3'700'000.-

Charges:

- Amortissement sur un maximum de 50 ans:	CHF 74'000.-
- Intérêt moyen sur 50 ans au taux estimé à 1.5%	CHF 55'500.-
- Total des charges annuelles induites	CHF 20'500.-
Total	CHF 150'000.-

6. Analyse de la Cofin

Suivant le montant du crédit de CHF 3'750'000.-, la Commune de Cugy peut se permettre d'acheter la parcelle RF66. Le plafond d'endettement fixé à CHF 35'000'000.- lors de l'approbation du préavis 06 – 2021. Les taux d'intérêts sont actuellement toujours très intéressants et il vaut mieux emprunter de l'argent que de le garder sur des comptes bancaires.

L'achat de la parcelle RF66 apportera beaucoup d'avantages:

Sociaux:

L'achat de la parcelle RF66 permettra à notre Commune de recréer la centralité de notre village et de redonner vie à la Rue centrale du village et de relier celle-ci au nord du village. De plus les communes voisines (Bretigny-sur-Morrens, Morrens, Froideville), l'association du Gros-de-Vaud (ARGVD) et la direction générale de l'enseignement obligatoire (GEO) nous soutiennent.

Financiers:

Le prix de la sous-parcelle RF66c de CHF 146.90.- le m2 est un prix d'achat très acceptable si la Commune de Cugy va construire des bâtiments d'utilité publique sur le long terme. La construction future de bâtiments sur les sous-parcelles RF66a et b permettra à la Commune de Cugy d'obtenir des rendements locatifs ou autres qui seront déterminés ultérieurement. Concernant les charges financières celle-ci nous paraissent correctes.

A noter que le préavis municipal 06-2021 sur le plafond d'endettement communal mentionne expressément que la commune souhaite disposer à l'avenir d'un patrimoine financier qui lui fait défaut actuellement, ce qui implique une certaine maîtrise du foncier sur son territoire. Ce préavis mentionne d'ailleurs au chapitre du plan des investissements un montant de CHF 3'000'000.- pour l'achat de la parcelle RF 66a/b et la parcelle 71b (non visée dans le présent préavis 07-2022) et un montant de CHF 2'000'000.- pour l'achat en 2023 de la parcelle RF 66 c. Le préavis 07-2022 vient concrétiser cette volonté municipale d'investir de manière raisonnable dans une politique foncière tout à la fois de rendement et d'utilité publique durant la législature 2021-2026.

7. Conclusion de la Cofin

Sur cette base, la Cofin propose au Conseil communal d'accepter le préavis 07-2022 et

- d' approuver la demande d'octroi d' un crédit de CHF 3'750'000.- pour financer l' achat de la parcelle RF n°66 de la Commune de Cugy

Cugy, le 4 mars 2022

Eric Bron Anne-Séverine Schweizer Xavier Fellrath Philippe Muggli Andreas Zaugg