

## **Préavis municipal n° 07-2022 au Conseil communal de Cugy VD**

### **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**

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

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal n° 07-2022 sollicitant l'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.

#### **1. Préambule**

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 de la Commune de Cugy, propriété de Mme Marylène Villard. Cette zone de développement fait actuellement l'objet de discussions dans le cadre du processus d'examen préalable actuellement pendant avec la Direction générale du territoire et du logement du canton (DGTL).

Incluse dans le périmètre centre de notre Commune, cette parcelle est idéalement placée, le long de la RC 501 et des deux lignes de transports publics (TL 54 et TL 60) qui y circulent, afin de pouvoir développer une offre de prestations d'utilité publique, telle qu'une piscine régionale, des infrastructures scolaires, respectivement les équipements sportifs y relatifs. Idéalement située à proximité de la future nouvelle centralité de notre commune, cette zone de développement permettrait de dynamiser la Rue du Village et surtout de créer un lien entre le centre et le nord du village.

Pour pouvoir assurer la réalisation du développement de cette zone dans le futur, la Municipalité considère qu'il est d'un intérêt primordial de pouvoir disposer de la maîtrise foncière de la parcelle RF n° 66. Cette maîtrise foncière permettrait également à notre Commune de pouvoir respecter les échéances fixées par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui exige qu'à l'échéance d'une période de 15 ans, les projets de développement planifiés soient réalisés. Enfin, la parcelle RF n° 66 présente la particularité, et l'avantage, d'être d'ores et déjà affectée en zone à bâtir sur environ un tiers de sa surface. Cette surface en zone à bâtir sera immédiatement constructible à partir du moment où la Commune sortira de son plan des zones réservées, soit une fois que le processus de révision du PACom et de son règlement (RGATC) sera terminé. La maîtrise de cette surface à bâtir permettra à la Commune non seulement de réhabiliter l'ancienne maison paysanne, ainsi que son annexe sise sur cette parcelle et parfaitement emblématique de la Rue du Village. Elle permettra également à la Municipalité non seulement de développer en lien avec l'Ancienne Forge et la Maison de Commune, la future centralité de notre Commune, mais également de réaliser un projet immobilier sur le terrain libre sis à l'arrière de ladite maison paysanne, en y construisant par exemple des appartements de rendement, permettant ainsi de diversifier les revenus de la Commune.

## 2. Description de l'objet

### 2.1 Espaces et surfaces

Pour pouvoir procéder à cette opération d'acquisition avec efficacité, en particulier afin :

- d'une part, de tenir compte des affectations différentes de cette parcelle et ainsi procéder à une valorisation spécifique de chaque secteur et ;
- d'autre part, de donner un traitement différencié à chaque secteur concerné en fonction de sa capacité de développement et d'utilisation finale,

la parcelle RF n°66 a été divisée par la Municipalité en trois sous-parcelles **a**, **b** et **c**.

Cette sous-division parcellaire n'est pas enregistrée au Registre foncier et ne figure pas non plus au cadastre.



Espace	Surface	Affectation
Sous parcelle RF n°66a : - maison paysanne (bâtiment ECA n°112) - annexe/remise (bâtiment ECA n°146)	1'536 m2	Zone village
Sous-parcelle RF n° 66b (terrain libre)	1'931 m2	Zone d'habitation de faible densité
Sous-parcelle RF n° 66c (champs, pré, pâturage)	12'592 m2	Zone intermédiaire (agricole)
<b>Total parcelle RF n° 66 :</b>	<b>16'509 m2</b>	

## 2.2 Situation de la parcelle RF n°66

La parcelle RF n° 66 se présente sous une forme non régulière et très allongée, dont la limite sud se trouve au nord de la Rue du Village et la limite nord proche du giratoire de la Route de Morrens. A l'ouest, cette parcelle est bordée par la parcelle RF n°71 puis la RC 501 et à l'est par un quartier de villas le long de la Rue de l'Épi d'Or.

La parcelle RF n° 66c est actuellement située en zone intermédiaire, considérée, au sens du plan directeur cantonal, comme une zone agricole. En tant que zone agricole, la sous-parcelle RF n° 66c constitue de la surface d'assolement (SDA) au sens de la réglementation fédérale applicable en la matière. A ce titre, elle fait l'objet d'une protection particulière et ne pourra être affectée en zone d'utilité publique par la DGTL qu'à des conditions restrictives, notamment en démontrant que les infrastructures qui pourraient être construites sur cette parcelle et dans cette zone de développement présentent un intérêt régional.

Les deux sous-parcelles RF n°66 a et b sont des surfaces constructibles se trouvant en zone village, respectivement en zone à bâtir de faible densité selon le Plan général d'affectation de la commune actuellement en vigueur (PGA). Selon le projet de PACom, actuellement en cours de négociation avec la DGTL, il est prévu que ces deux sous-parcelles soient colloquées dans la zone centrale 15 LAT (zone village), respectivement en zone de faible densité.

Les sous-parcelles RF n° 66 a et b sont équipées en eau potable, en évacuation des eaux claires et des eaux usées en séparatif. En revanche, la sous-parcelle c n'est pas équipée, mais pourrait l'être facilement dans le prolongement des conduites existantes sur la sous-parcelle b.

La parcelle RF n° 66 est grevée de deux servitudes (une servitude de passage public à pied constitué en faveur de la commune de Cugy et une servitude de canalisations EU, EC et EP), aucune ne constituant un obstacle aux objectifs de planification envisagés par la Municipalité.

La parcelle RF n°66 n'est grevée d'aucun gage immobilier.

## 2.3 Les bâtiments se trouvant sur la parcelle RF n°66

La parcelle RF n°66 n'est construite que dans son secteur sud, soit sur la sous-parcelle RF n°66a. Deux bâtiments se trouvent à cet endroit, soit une maison paysanne et son annexe/remise. Ces deux bâtiments sont de construction traditionnelle.

La maison paysanne a été construite en 1730, puis agrandie dans sa configuration actuelle en 1845. Cette maison paysanne est emblématique de la Rue du Village de Cugy. Son imposant mur externe, sans fenêtres, constitue une particularité qui fait le caractère particulier de ce bâtiment. A noter que la maison paysanne est mitoyenne à celle de la parcelle RF n° 71.

La maison paysanne est inscrite au recensement architectural sous la note 3, son annexe/remise en note 4 et le hangar se situant dans le prolongement en note 6. Il en résulte que seule la maison paysanne doit, en tant que telle, être conservée. Ce bâtiment peut toutefois être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note 3. A priori, le bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. La mise à l'inventaire est toutefois possible. En cas de travaux, l'examen du dossier par la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) entre dans le cadre de l'application de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).



S'agissant de l'annexe/remise, elle est considérée comme un objet bien intégré par son volume, sa composition et sa fonction. De tels objets forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image de celle-ci et sont constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la DGIP en cas de travaux. Enfin, les objets apparaissant en note 6 sont considérés comme sans intérêt patrimonial tant du point de vue de leur intégration que de leur architecture ou de leur histoire. Ces objets peuvent être complètement modifiés. Ils peuvent néanmoins être pris en compte pour accroître le potentiel de densification.

A cet égard, la Municipalité n'a encore aucun projet précis quant au maintien ou non de l'annexe/remise sous une forme ou une autre. Quant au hangar, il sera très vraisemblablement détruit pour créer des accès à la sous-parcelle RF n°66b et/ou un parking. Une étude précise sera menée ultérieurement au sujet de la réhabilitation de ces bâtiments et du site de manière générale en conjonction avec l'aménagement de la nouvelle centralité et la rénovation de l'Ancienne Forge. La Municipalité reviendra auprès du conseil communal avec un préavis pour l'octroi d'un crédit d'étude à cet effet.

De manière générale, la maison paysanne est vétuste, voire délabrée, tout comme l'annexe/remise. D'importants travaux devront être envisagés pour permettre à ces bâtiments de retrouver leur lustre d'antan. La partie habitation qui se trouve dans la maison paysanne comprend un appartement qui peut être qualifié également d'insalubre et d'inhabitable. Le sol du bâtiment est composé de locaux, à usage de dépôt, garage, écurie désaffectée, couvert, etc. La plupart des volumes sont vétustes et inutilisés depuis de nombreuses années.

La structure du bâtiment est composée d'une forte maçonnerie de pierre et solivage. Les façades sont crépies à la chaux ou ponctuellement boisées. Les fenêtres sont composées de châssis en bois sans vitrage. La toiture actuelle est à plusieurs pans, couverte de tuiles, respectivement de ferblanterie en taule. Le chauffage n'est que partiel et totalement hors normes, donc inutilisable. Cet habitat ne dispose d'aucun équipement spécifique et la cuisine simple et non agencée ne permet pas d'envisager une continuité d'exploitation. S'agissant des extérieurs, ils ont un aspect général très défraîchi ; un ravalement et un assainissement des façades est nécessaire. La toiture ne présente pas en soi de problème urgent, mais en cas de rénovation nécessitera très certainement d'être intégralement refaite.

Quant aux aménagements extérieurs, comme seul élément d'intérêt nous pouvons signaler la cour devant le bâtiment permettant à terme d'envisager une place de village avec la mobilisation possible et temporaire de la route se trouvant immédiatement à proximité. Il n'y a pas d'autre aménagement notable à signaler.

### **3. Coûts**

Fondé sur les expertises réalisées par Vago Experts Immobiliers SA à la fois sur les sous-parcelles n° 66 **a**, **b** et **c**, le prix de vente total a été fixé d'entente avec la propriétaire vendeuse au montant de CHF 3'700'000.-, soit le montant de CHF 1'850'000.- pour les sous-parcelles RF n° 66**a** et **b**, et CHF 1'850'000.- pour la sous-parcelle RF n° 66**c**.

S'agissant de la valorisation des sous-parcelles RF n° 66**a** et **b**, son montant est légèrement supérieur à l'estimation effectuée par l'expert ; celui-ci avait estimé le prix de cette parcelle à hauteur de CHF 1'750'000.-. L'expert avait adopté une approche plutôt conservatrice, tenant compte d'un degré de vétusté élevé de la maison paysanne ainsi que de son annexe/remise. Une valorisation plus élevée était toutefois prévisible au vu du lieu de situation très centré de la maison paysanne et la capacité de rendement potentiel de la sous-parcelle RF n°66**b**, actuellement en zone à bâtir et libre de toute construction.

S'agissant de la sous-parcelle RF n° 66**c**, la valorisation a nécessité une approche plus spécifique et élaborée étant donné que celle-ci se trouve actuellement affectée en zone intermédiaire, soit en zone agricole non constructible. Il n'était pas question que la Municipalité puisse acquérir ce terrain au prix du terrain agricole, soit entre CHF 3.- et CHF 6.- par mètre carré, dans la mesure où elle ne dispose pas de numéro d'exploitant agricole et n'entend pas dans le futur exploiter ce terrain à des fins agricoles. Il n'était pas non plus envisageable que la Municipalité négocie ce terrain à la valeur du marché d'un terrain constructible. Dans la mesure où l'affectation prévue de cette parcelle est de la zone d'utilité publique, la valeur de cette sous-parcelle a été établie à partir des estimations faites par Vago Experts Immobiliers SA en fonction des diverses utilisations qui pourraient être faites de cette parcelle en fonction du type d'affectation qui serait accordé et du type de constructions qui pourraient être finalement érigées. Il convient de préciser qu'au moment où cette estimation a été faite, il était encore envisagé par la Municipalité de pouvoir obtenir la mise en zone à bâtir d'habitation d'une partie de la sous-parcelle RF n°66**c**. Cet espoir a depuis lors été douché par la DGTL, qui n'a laissé une possibilité de développement de cette parcelle qu'en zone d'utilité publique.

S'agissant d'une zone d'utilité publique, seuls des bâtiments administratifs, respectivement des infrastructures sportives et une piscine ont été pris en considération. A cet égard, l'expertise Vago a retenu des prix de référence au m2 pour de telles constructions. Tenant compte de l'incertitude liée à l'affectation finale de la sous-parcelle RF n° 66c en tant que zone de développement, Vago Experts Immobiliers SA a pratiqué une décote afin de tenir compte du risque qu'encourt la Commune à se porter acquéreur de cette parcelle alors que les démarches en vue de son affectation ne sont pas terminées. L'expert a ainsi estimé le prix moyen au m2 pour la sous-parcelle RF n°66c à CHF 149.-. En offrant à Mme Villard un prix d'achat au m2 de CHF 146.90, la Municipalité s'est conformée aux recommandations de l'expert.

Vu ce qui précède, le prix offert et convenu avec Mme Villard est considéré par la Municipalité comme parfaitement acceptable, voire plutôt favorable dans l'optique de l'acquisition d'une parcelle devant servir à l'avenir de zone de développement pour des infrastructures d'utilité publique. Un tel prix permettra en effet d'envisager une mise en valeur de ce terrain à des coûts raisonnables, surtout s'agissant d'infrastructures d'utilité publique.

Il conviendra d'ajouter au prix d'acquisition indiqué ci-dessus les frais notariés et d'inscription au Registre foncier du transfert de propriété. Les frais d'expertise, qui se montent à CHF 11'200.-, devront également être pris en considération dans le cadre du préavis accordé.

Enfin, les frais des procédures à effectuer auprès de la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) et la Commission foncière et rurale (section I) pour le morcellement de terrain rendu nécessaire pour la réalisation de ces opérations immobilières feront également partie du prix d'acquisition. C'est donc un montant de CHF 50'000.- qui devrait permettre de couvrir tous ces frais ainsi que d'éventuels coûts supplémentaires imprévus.

En revanche, la commune n'aura pas à s'acquitter de droit de mutation sur ces transactions immobilières, ni d'autres taxes. La propriétaire de la parcelle RF n°66, Mme Villard, devra en revanche s'acquitter de l'impôt sur les gains immobiliers.

## **4. Démarches**

### **4.1 Auprès de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL)**

Comme indiqué plus haut, les démarches ont été entreprises par la Municipalité dans le cadre du processus d'examen préalable de son PACom en vue de pouvoir obtenir l'affectation de la sous-parcelle RF n° 66c en zone d'utilité publique.

Afin de pouvoir rendre possible l'acquisition par la Commune des sous-parcelles RF n° 66a et n° 66b, sans attendre l'affectation de la sous-parcelle RF n° 66c, il sera nécessaire de procéder à un morcellement de la parcelle RF n° 66. Ce morcellement nécessite l'autorisation de la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) et la Commission foncière et rurale (section I), dans la mesure où du terrain agricole est concerné. Etant donné que les sous-parcelles RF n° 66a et n° 66b, comprenant la maison paysanne, son annexe et le hangar de même que le jardin y adossé, sont déjà affectées depuis de nombreuses années en zone à bâtir, il devrait s'agir d'une simple

formalité d'obtenir de la part des autorités précitées ledit morcellement, ces bâtiments ne pouvant en effet plus être considérés comme une exploitation agricole proprement dite.

#### **4.2 Promesse de vente et d'achat**

Afin de pouvoir procéder à l'acquisition de la parcelle RF n° 66, la Municipalité a signé deux promesses de vente et d'achat, l'une concernant les sous-parcelle RF n° 66a et n° 66b et l'autre la sous-parcelle RF n° 66c. Aux termes de ces deux actes de promesse de vente et d'achat, l'achat/vente est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- a) S'agissant de la sous-parcelle RF n° 66a et b, à la condition suspensive que la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) et la Commission foncière et rurale (section I) autorisent le morcellement de la parcelle RF n° 66 de Cugy ;
- b) S'agissant de la sous-parcelle RF n° 66c, cette zone est affectée en zone d'utilité publique par décision du Département du territoire et de l'environnement du canton de Vaud.

### **5. Motifs de l'acquisition proposée**

Comme indiqué plus haut, la parcelle RF n° 66 de la Commune de Cugy se trouve à un emplacement stratégique non seulement pour développer une zone d'utilité publique à vocation régionale intégrant des infrastructures scolaires, sportives et de loisirs (piscine régionale), mais également pour assurer la réalisation et l'intégration de la future centralité de notre commune. En ce qui concerne le projet de piscine régionale, il convient de relever que celui-ci est soutenu par nos communes voisines, les communes de Bretigny-sur-Morrens, Morrens et Froideville, de même que par l'Association régionale du Gros-de-Vaud (ARGDV) et la Direction générale de l'enseignement obligatoire du canton (DGEO). Ces appuis constituent un argument fort pour notre commune qui pourra justifier auprès de la DGTL de l'usage de la parcelle RF n°66 à des fins d'utilité publique dans une perspective régionale et ainsi obtenir l'affectation de cette parcelle en zone constructible d'utilité publique.

La maîtrise foncière de la parcelle RF n° 66 par la Commune permettra en particulier à la Municipalité d'assurer que les échéances légales fixées à 15 ans pour atteindre les objectifs de densification imposés par la Législation fédérale applicable en matière d'aménagement du territoire (LAT) soient respectées. De même, la maîtrise foncière de cette parcelle permettra à la Commune de diriger la réalisation des projets de développement envisagés et ainsi d'assurer que (i) ceux-ci s'intègrent de manière harmonieuse dans notre village, (ii) qu'il soient respectueux de la vision stratégique municipale en matière de développement territorial, ainsi que des exigences architecturales propres à conserver, autant que faire se peut, l'identité rurale de notre bourg historique, (iii) qu'ils respectent les objectifs énergétiques et de durabilité fixés par notre commune et le canton et enfin (iv) qu'ils permettent de réaliser une nouvelle centralité conformément au Plan-Guide adopté à cet effet par la Municipalité.

La maîtrise foncière de cette parcelle permettra, par ailleurs, à la Municipalité de s'assurer d'un plan de mobilité efficace et garantissant des circulations nord-sud suffisantes entre les bâtiments faisant partie de cette zone de développement et de la future centralité. Quant au projet de renaturation du ruisseau Derrey-le-Motty, accompagné de la création d'un chemin piétonnier le long de son cours, il permettra

utilement de relier cette zone de développement au site scolaire de la Chavanne et de la Combe, ainsi qu'au Centre (de vie enfantine) du Verger, de manière totalement sécuritaire pour ses usagers.

*Last but not least*, les sous-parcelles RF n° 66a et n° 66b, dans la mesure où elles sont constructibles, permettent à la Commune d'envisager un projet de réhabilitation et de rénovation de la maison paysanne ainsi que son annexe, en vue d'en faire soit un bâtiment d'habitation, avec des appartements à louer, soit un bâtiment d'utilité publique, dont l'usage resterait toutefois à déterminer. Quant à la sous-parcelle RF n° 66b, actuellement libre, elle pourrait faire l'objet d'un développement immobilier à des fins de rendement pour la Commune. Les modalités de ces développements ne sont pour l'heure pas encore définies et feront l'objet d'études complémentaires spécifiques.

## 6. Financement

Il est prévu que le financement de l'achat de la parcelle RF n° 66 (a-c) de la Commune de Cugy se fasse à la fois par l'apport de fonds propres et par le recours à l'emprunt dans des proportions qui seront déterminées en fonction des liquidités à la disposition de la Municipalité et des offres de financement disponibles sur le marché bancaire et financier, à des fins d'optimisation de l'investissement.

S'agissant d'un emprunt à hauteur de CHF 3'700'000.-, les charges induites par cette acquisition se présentent comme suit :

- 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.--
<b>Total :</b>	<b>CHF 150'000.--</b>

Quant aux revenus induits, ceux-ci proviendront à terme (i) de la location des espaces de la maison paysanne et son annexe après rénovation (sous-parcelle RF n°66a), respectivement du ou des bâtiments construits à des fins de rendement sur la sous-parcelle RF n°66b et (ii) de la mise à disposition - sous forme de droits distincts et permanents (DDP) ou sous une autre forme juridique appropriée - du terrain affecté en zone d'utilité publique (sous-parcelle RF n° 66c) pour le développement d'infrastructures scolaires et sportives, respectivement d'une piscine régionale.

## 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° 07-2022 du 14 février 2022,
- où le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis,
- où 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 RF n° 66 de la Commune de Cugy décrite dans le préavis,
- d'autoriser le morcellement de la parcelle RF n°66 de la commune de Cugy, afin de séparer la partie en zone à bâtir de la partie en zone intermédiaire (agricole),
- d'accorder à la Municipalité un crédit d'achat de CHF 3'750'000.- (trois millions sept cent cinquante mille francs) pour l'acquisition de la parcelle RF n° 66 de la Commune de Cugy et pour la couverture des frais d'acquisition et de morcellement de dite parcelle,
- de financer cette dépense par des fonds propres et/ou par l'emprunt auprès de l'établissement de son choix, aux meilleures conditions du moment,
- d'amortir cette dépense sur une durée maximale de 50 ans.

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 février 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Thierry Amy



La secrétaire  
Delphine Gerber

Municipal en charge du dossier : M. Thierry Amy, syndic

Annexes :

- Plan de la parcelle RF n° 66 de la Commune de Cugy
- Extrait du registre foncier
- Rapport d'expertise de Vago Experts Immobiliers SA concernant la sous-parcelle RF n° 66a et b
- Rapport d'expertise de Vago Experts Immobiliers SA concernant la sous-parcelle RF n° 66c
- Actes de promesse de vente et d'achat signés en date du [...] mars 2022





## Extrait du registre foncier Bien-fonds Cugy / 66

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5516 Cugy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	66
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 74458 37228 45
Surface	16'059 m <sup>2</sup> , numérisé
Mutation	24.02.2010 005-2010/564/0 SAU
Autre(s) plan(s):	
No plan:	4
Désignation de la situation	Rue du Village
Couverture du sol	Bâtiment(s), 464 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 6 m <sup>2</sup> Champ, pré, pâturage, 15'237 m <sup>2</sup> Jardin, 352 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 12, 418 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 146, 46 m <sup>2</sup>
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	400'000.00
	RG94

### Propriété

Propriété individuelle

Villard Marylène (Vaney), 03.02.1957, Route d'Eclépens 6, 1306 28.10.1977 005-103443 Succession

Daillens

11.05.2015 006-2015/3171/0 Succession

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

10.11.2000 005-311672	(C) Canalisation(s) d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable ID.005-2001/002100 en faveur de B-F Cugy 5516/73
08.10.2018 006-2018/10028/0	(C) Passage public à pied ID.006-2018/005091 en faveur de Cugy la Commune, Cugy

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

### Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) Exercice, entretien et frais :

d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable, ID.005-2001/002100

La servitude s'exerce conformément aux tracés teintés en rouge (eaux usées), vert (eaux claires) et bleu (eau potable) figurés sur le plan du 15 septembre 1999 dressé par Régis Courdesse, ingénieur géomètre officiel à Echallens, plan ci-annexé.

L'entretien de la servitude est à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Servitude, Passage public à pied, ID.006-2018/005091

Le passage à pied s'exerce conformément au tracé figuré en jaune sur les plans ci-joints.

Le frais d'entretien, déneigement, balayage etc, seront à charge de la bénéficiaire.

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

### Explications :

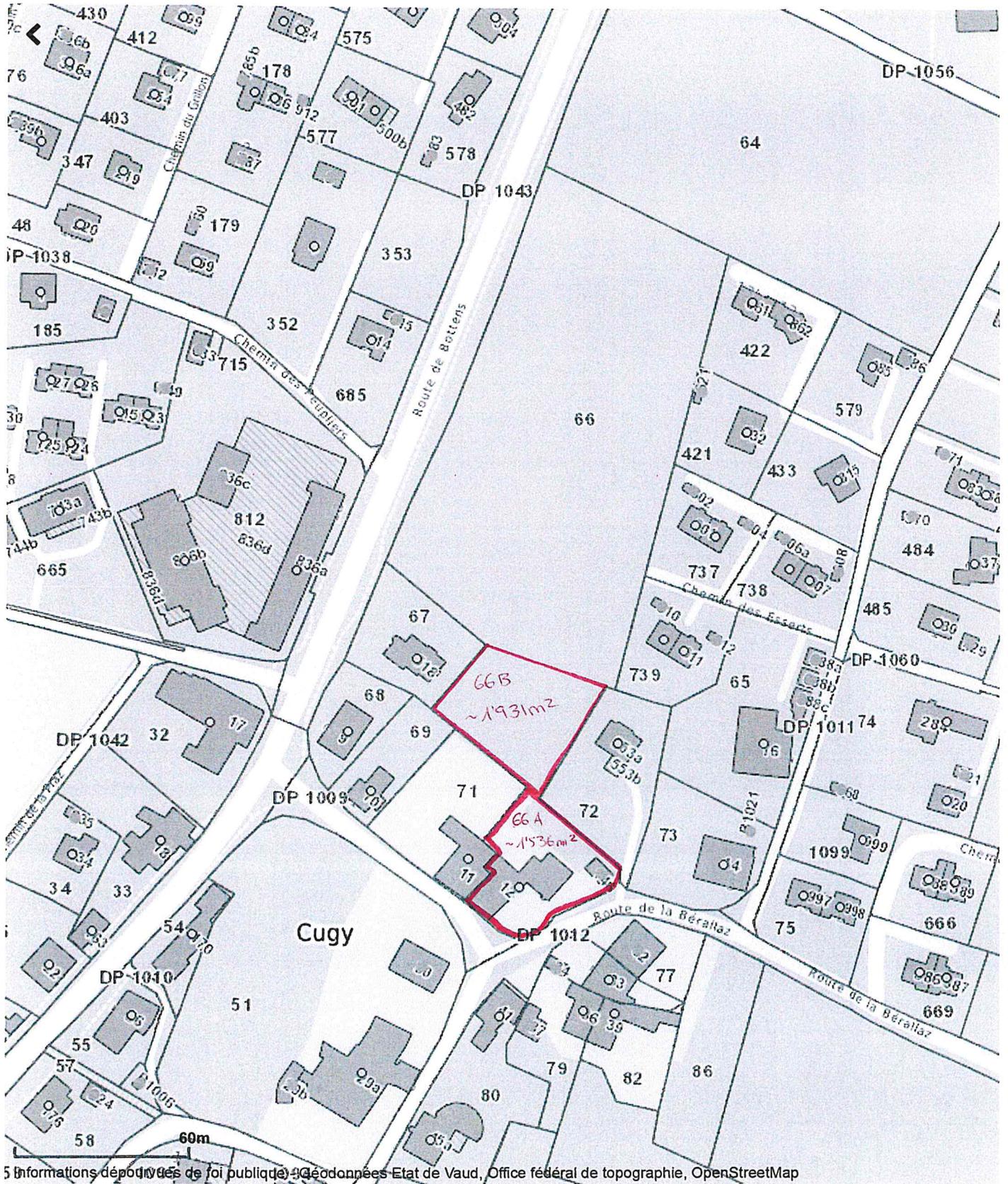
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché

ID des autres droits:  
ID des gages immobiliers:  
Tous les titres de droit:  
Extrait détaillé des autres droits:  
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Affiché  
Affiché  
Affiché  
Affiché  
Affiché



5 Informations dérivées de la base de données de la Confédération suisse (Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap)



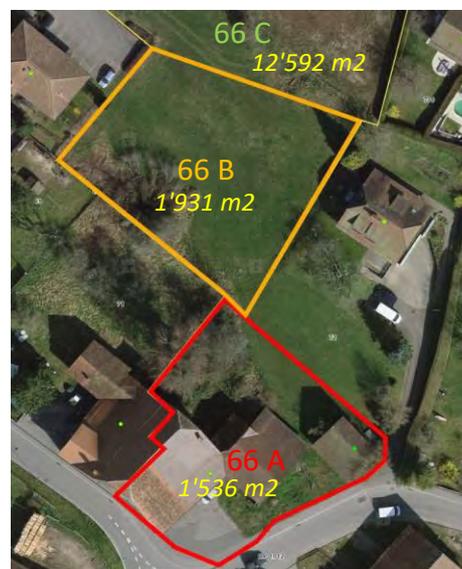
## ANALYSE IMMOBILIÈRE N° 20-11-11587- 66 A et B

Parts de parcelle Nos 66 A et 66 B

Commune de Cugy

Rue du Village

Propriétés de Madame Marylène Villard



## Objet du mandat

A la demande de la Municipalité de la commune de Cugy, estimer la valeur vénale des parts de parcelle Nos 66 A et 66 B de la commune de Cugy, dans le cadre de leur acquisition, dans la perspective de la reconfiguration de l'aménagement du village (*la part de parcelle 66 C fait l'objet d'une analyse séparée*).

### POSTULAT

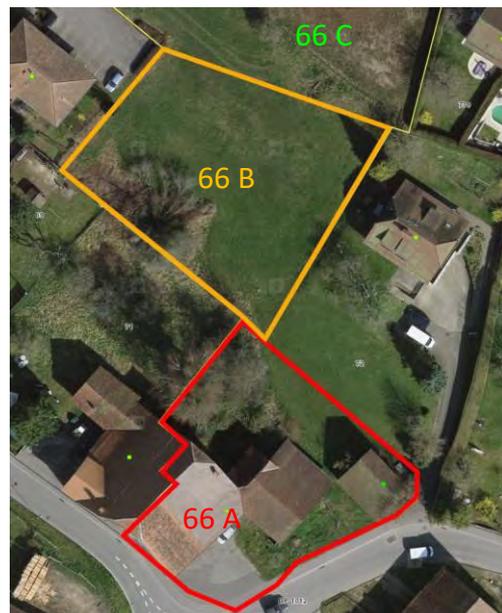
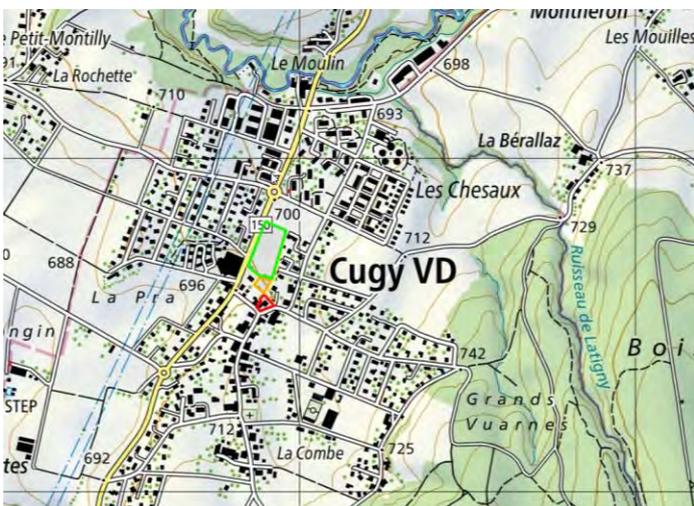
L'importante ferme que l'on peut voir ci-dessous, est implantée sur 2 biens-fonds distincts (Nos 71 et 66).

Le bâtiment est vétuste, voire délabré, une transformation de l'une ou l'autre des parties séparément n'est pas réaliste.

L'acquisition de la part de parcelle N° 66 A est subordonnée à celle de la parcelle N° 71.



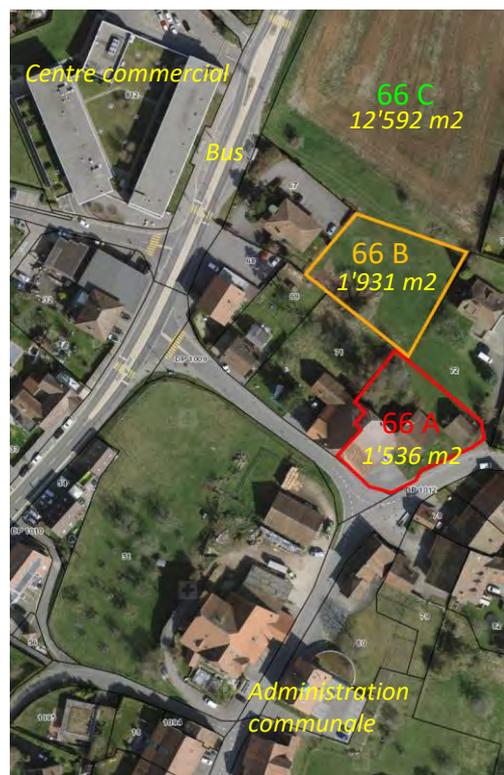
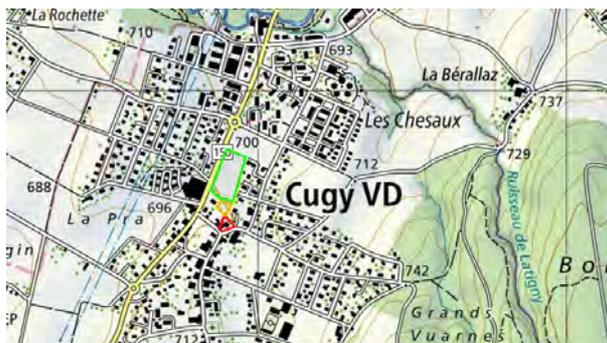
### Illustration des principes généraux d'aménagement pour le village de Cugy



## Source des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble non certifié, obtenu sur le site internet officiel du Registre Foncier.
- Plan de situation tiré de Geoplanet.
- Copie des polices d'assurance incendie des bâtiments ECA Nos 12 et 146.
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- Entretien avec Monsieur Thierry Amy, Syndic, pour la zone des constructions et l'évolution.
- Site Internet Geoplanet (guichet cartographique cantonal) pour le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués et le recensement architectural.
- Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux.
- Visite des lieux du 2 février 2021 en compagnie de Monsieur Villard.

## Situation / description générale



## Désignation cadastrale

Propriété de Villard Marylène (Vaney)	
Commune de Cugy	Rue du Village
<b>Parcelle N° 66</b>	<b>m2</b>
Habitation et rural ECA N° 12	418
Bâtiment ECA N° 146	46
Accès, place privée	6
Champ, pré, pâturage	15'237
Jardin	352
<b>Total</b>	<b>16'059</b>

*Remarques : les surfaces des parts A ; B et C sont indicatives.*

Coordonnées moyennes : 2'538'895 / 1'159'565.

Altitude : environ 700 mètres.

Accès : aisé.

Possibilités de stationnement : en suffisance dans la cour, pour l'utilisation actuelle.

Equipements : sur place.

Environnement : villageois.

Dégagement : satisfaisant, sans vue particulière.

Contour : assez régulier pour chacune des parties.

Relief / orientation : terrain en faible pente en direction de l'Ouest.

Identité visuelle : forte, mais en retrait de la route principale.

Transports et communication : lignes de bus en direction de Renens, Cheseaux, Lausanne, Froideville, le Mont-sur-Lausanne, à proximité.

Nuisances : aucunes à notre connaissance.



## Habitation et rural ECA N° 12

Habitation et rural désaffecté			
Emplacement: Cugy VD, Rue du Village 5			
Année construction:			
Année dernière transformation:			
Description volumique	Surf. (m <sup>2</sup> )	Haut. (m)	Volume (m <sup>3</sup> )
Rez : logement	103	3	309
Combles yc toiture : disponible	103	5	515
Rez et combles yc toiture : rural désaffecté et bûcher	148	8	1'184
Annexe Est :			
Sous-sol : cave	49	2.2	108
Rez et combles yc toiture : rural désaffecté	170	7	1'190
Plus-value pour chambre à l'étage : 50 m <sup>2</sup> x 3m' = 150 m <sup>3</sup>			
<b>Total:</b>			<b>3'306</b>

### Distribution sommaire

La partie habitation comprend un appartement qui peut être qualifié d'insalubre et inhabitable.

Le solde du bâtiment est composé de locaux, à l'usage de dépôts, garage, écuries désaffectées, couverts, etc.

La plupart des volumes sont vétustes et inutilisés.

La séparation avec le bâtiment mitoyen voisin n'est que très partielle, en bois ou en maçonnerie, uniquement au niveau du rez.

D'importants travaux seraient nécessaires à une location dans les normes, mais la rentabilité de l'opération certainement déficitaire.

### Matériaux et confort

**Structure** : forte maçonnerie de pierre et solivage.

Pas de murs de séparation entre les deux corps de ferme, ou alors simples planches en bois.

**Façades** : crépies à la chaux ou ponctuellement boisées.

**Fenêtres** : châssis bois à simple vitrage.

**Toiture** : à plusieurs pans, couverture de tuiles, ferblanterie en tôle.

**Chauffage** : partiel et hors norme.

**Cuisine** : très simple, non agencée.

**Confort sanitaire** : très simple.

**Equipements spécifiques** : aucuns.

**Revêtements** : très simples et vétustes.



## Etat d'entretien

### Extérieur

Aspect général très défraîchi, ravalement et assainissement des façades nécessaires.

La toiture ne présente pas de gros problèmes urgents, mais la charge qu'elle représente en regard des revenus est importante.

### Intérieur

Vétuste et insalubre.

Le futur de cette importante bâtisse, à cheval sur deux biens-fonds, est subordonné à une transformation lourde qui devra être entreprise avec le propriétaire de la parcelle voisine N° 71. A terme, il ne s'agira sans doute que d'un seul et unique bien-fonds.

## Remise ECA N° 146

### Remise

Emplacement: Cugy VD, Rue du Village 5

Année construction: 1939

Année dernière transformation:

#### Description volumique

Rez yc toiture : remise et bûcher

Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)
46	6	276
<b>Total:</b>		<b>276</b>



## Aménagements extérieurs

Présence d'une cour devant le bâtiment.

Sinon, peu ou pas d'aménagements.



## Couvertures indicatives d'assurance incendie

A l'indice corrigé de 125 de 2021

Habitation et rural désaffectés ECA N° 12 fr. 728'198.-

Remise ECA N° 146 fr. 51'750.-

---

Total fr. 779'948.-

## Estimation fiscale

Parcelle N° 66 (A+B+C) 1994 fr. 400'000.-

## Renseignements généraux

### Recensement architectural

■ ECA 12	Parcelle 66	5 Rue du Village Cugy VD	
❖ MAISON PAYSANNE			Note 3
	Protection en vigueur:	PGN du 28.09.1990 sur L'ENSEMBLE	
❖ ANNEXE			Note 4
■ ECA 146	Parcelle 66	Es Records	
❖ HANGAR			Note 6



### Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas au sein d'un secteur réputé sensible.

### Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.

### Secteur de protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.

### Servitudes

Voir extrait du Registre Foncier, à notre avis sans incidence déterminante.

### Mentions

Aucunes.

### Définition des notes

#### NOTE 3 : OBJET INTÉRESSANT AU NIVEAU LOCAL

Le bâtiment mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note \*3\*. Mesures de protection : a priori le bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. La mise à l'inventaire est possible de cas en cas. Les objets recensés sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses articles 46 et suivants.

En cas de travaux : l'examen du dossier par la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) entre dans le cadre de l'application de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Elle ne remplace pas les autorisations à obtenir dans le cadre de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

#### NOTE 4 : OBJET BIEN INTÉGRÉ

Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) en cas de travaux.

#### NOTE 6 : OBJET SANS INTÉRÊT

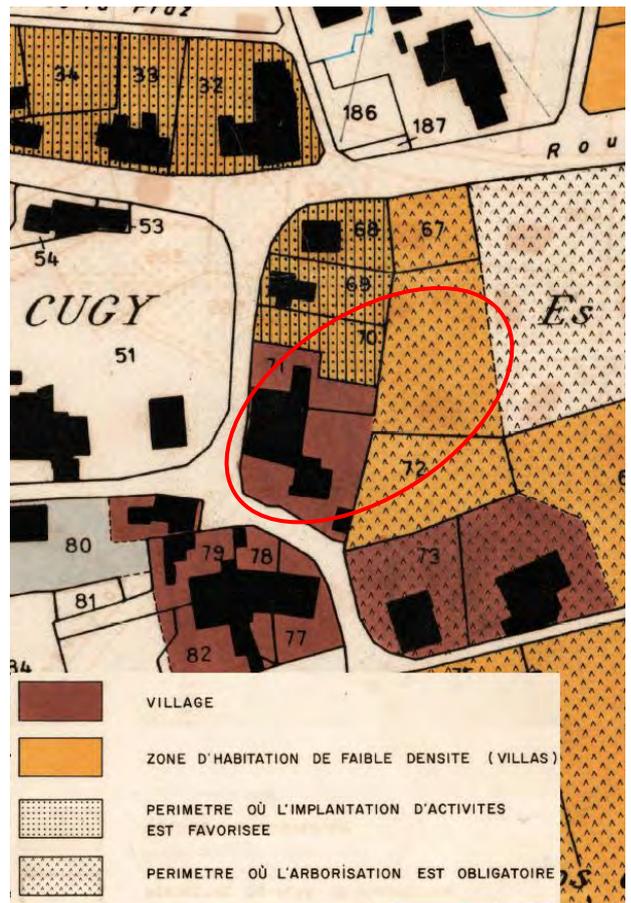
Objet considéré comme neutre et sans intérêt patrimonial, tant du point de vue de son intégration que de son architecture ou de son histoire. Sa présence n'est pas déterminante pour l'harmonie du site. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification.

Zone selon PGA actuel

La part de parcelle N° 66 A, de 1'536 m<sup>2</sup>, se situe en zone de village.  
 Zone de village : CUS de 0.50.  
 Surface de plancher habitable théorique maximum de 768 m<sup>2</sup> de SPd.  
 Volumétrie des bâtiments existants : 3'582 m<sup>3</sup> selon les polices ECA.

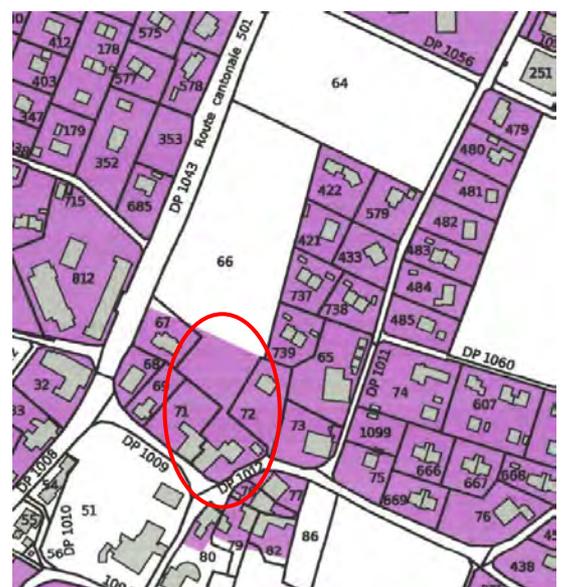
Mise en valeur  
 Il est indispensable de considérer une mise en valeur conjointe avec la parcelle N° 71 en zone de village et de faible densité.

Zone réservée  
 La part de parcelle N° 66 A est soumise au règlement de la zone réservée ci-dessous.  
 C'est également le cas de la part N° 66 B.



N.B. : seul le texte intégral et officiel fait foi.

- art.1 La zone réservée est destinée à rendre Inconstructible provisoirement les parcelles de la commune comprises dans la zone définie par le plan.
- art.2 La zone réservée est définie par la teinte figurée sur le plan.
- art.3
  1. Toute nouvelle construction est interdite.
  2. Les rénovations, transformations et extensions de bâtiments peuvent être autorisées pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables affectées au logement de plus de 20% et ne créent pas de nouveau logement. Des agrandissements du volume peuvent être autorisés notamment pour des vérandas, lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc. Les travaux doivent rester dans le cadre des règlements en vigueur avant l'approbation de la zone réservée. Les règles ci-dessus s'appliquent aussi aux bâtiments futurs bénéficiant de permis de construire définitifs et exécutoires.
  3. La construction de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC peut être autorisée pour autant qu'elle se situe à moins de 10 mètres du bâtiment principal et qu'elle ne constitue pas un nouveau logement.
  4. L'agrandissement de bâtiments existants peut être autorisé s'il est destiné à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.
- art.4
  1. La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de sa mise en vigueur.
  2. Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC.



## Analyse de mise en valeur globale théorique et étude de la répartition

*Sous réserve des contraintes de la zone réservée et du nouveau règlement en cours d'étude.*

La part de parcelle N° 66 A se situe en zone de village et est de 1'536 m<sup>2</sup>.

La volumétrie totale des bâtiments situés sur la part de parcelle N° 66 A est de 3'582 m<sup>3</sup>.

Le potentiel théorique (m<sup>2</sup> de SPd) est de 768 m<sup>2</sup>.

La parcelle N° 71 se situe en zone de village et de faible densité. Elle totalise 1'739 m<sup>2</sup>.

La volumétrie totale des bâtiments situés sur la parcelle N° 71 est de 2'148 m<sup>3</sup>.

Le potentiel théorique (m<sup>2</sup> de SPd) est de 717 m<sup>2</sup> (potentiel cumulé de la zone de village et de faible densité).

	Pondération admise	N° 66 A		N° 71	Total	
Terrain	50%	1'536	46.9%	1'739	53.1%	3'275
Potentiel	30%	768	51.7%	717	48.3%	1'485
Volumétrie	20%	3'582	62.5%	2'148	37.5%	5'730
Potentiel pondéré		N° 66		N° 71		
		23.5%		26.6%		
		15.5%		14.5%		
		12.5%		7.5%		
Répartition de la valeur sur ces bases.		51.5%		48.5%	100.0%	

**Remarque :** ce calcul théorique ne peut être pris en compte seul dans l'appréciation de la part de chacun, sans étudier ce qu'il sera possible de faire dans le nouveau règlement. Nous constatons que les deux périmètres faisant l'objet de cette analyse se situent en zone centrale, mais dans un périmètre de plan spécial (règles pas connues à ce jour).

## Zone en cours d'étude et de légalisation et repartition admise

**Zone centrale :** dans le nouveau règlement en cours d'étude, il est tenu compte de la volumétrie des bâtiments existants pour établir le nombre de logements, soit une unité par 500 m<sup>3</sup>. Dans ce cas, la volumétrie totale est de 5'730 m<sup>3</sup>, ce qui correspond en théorie à 11 logements (6 maximum par parcelle selon le règlement).

Il est précisé que l'état parcellaire au moment de la légalisation du nouveau règlement fait foi.

Il n'y a plus de référence à un indice d'utilisation.

**Périmètre à plan spécial :** en l'absence de paramètres, notamment sur la possibilité de construire un nouveau bâtiment, nous admettons un indice d'utilisation théorique de 0.50 sur le périmètre concerné, soit 3'275 m<sup>2</sup> x 0.50 = 1'638 m<sup>2</sup> de SPd (+ 10,2%).

**En l'absence d'autres éléments, il semble raisonnable d'admettre que la part de chacun (part de N° 66 A et N° 71) est de 50%.**



## Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

### Les principales prévisions économiques pour la Suisse

Sources	PIB		Indice des prix à la consommation		Taux de chômage		Dates de publication
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
SECO	-3.8%	4.2%	-0.7%	-0.1%	3.2%	3.4%	octobre 2020
BNS	-4.7%	3.5%	-0.6%	0.1%	-	-	septembre 2020
UBS	-4.6%	3.9%	-0.6%	0.5%	4.0%	3.9%	avril 2020
CS	-4.0%	3.5%	-0.7%	0.3%	3.2%	3.9%	septembre 2020
KOF	-4.7%	3.7%	-0.6%	-0.1%	3.6%	4.6%	septembre 2020
BAK	-4.5%	3.7%	-0.5%	-0.5%	3.2%	4.0%	septembre 2020
CREA	-8.2%	3.2%	-0.3%	-0.3%	4.9%	5.4%	avril 2020
FMI	-6.0%	3.8%	-0.4%	0.6%	2.7%	-	avril 2020
OCDE	-7.7%	5.7%	-0.2%	-0.5%	5.7%	6.4%	avril 2020

Taux hypothécaire de référence :  
1.25 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2015 ; indice février 2021 : 101.1

Taux fiscal communal 2021 : 78 %

Source du tableau :  
<https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles>

## Remarque

Ce document ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est possible. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec étude laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissement supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.

La Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux soumis à autorisation sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, selon les cas d'un programme d'assainissement.

Les constructions existantes sont supposées avoir été réalisées en conformité des exigences légales en vigueur lors de leur réalisation.

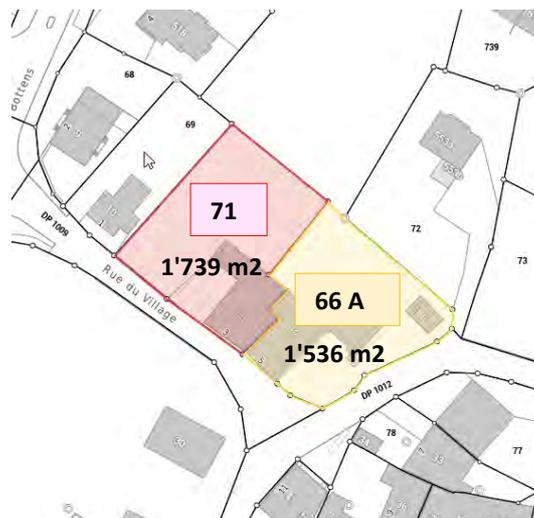
### Certificat énergétique cantonal des bâtiments - CECB

Dès le 1er janvier 2017, l'établissement d'un Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est exigé selon la Loi. Le certificat porte d'une part sur l'enveloppe du bâtiment et d'autre part sur son efficacité énergétique. Les articles 39a al.1, 30b al.6 et 30b al.7 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) définissent les cas pour lesquels l'établissement d'un certificat est requis. La validité d'un tel certificat est de 10 ans. Les bâtiments atteignant une classe énergétique F de l'enveloppe doivent effectuer un CECB+ produisant une simulation de mesures concrètes d'amélioration et comparant plusieurs variantes d'amélioration.

## Estimation

L'estimation de la valeur vénale de la part de parcelle N° 66 A pour elle-même, sans approcher une transformation, voire une reconstruction complète du bâtiment situé à cheval sur les parcelles Nos 66 et 71, n'a à notre avis pas de sens. Il est en effet illusoire de tirer parti du potentiel sans le concours de la parcelle voisine.

Nous avons admis, sur la base de notre analyse, qu'il est raisonnable de partir sur une répartition à 50% chacun de la vente de la part de parcelle N° 66 A de 1'536 m<sup>2</sup> et de la parcelle N° 71 de 1'739 m<sup>2</sup>, soit un bien-fonds de 3'275 m<sup>2</sup>.



## Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque d'un bien-fonds, ici considérée comme une entité de 3'275 m<sup>2</sup> de terrain, correspond à l'addition de la valeur du terrain, des bâtiments et des aménagements. Force est de constater que la valeur des bâtiments peut diversement être appréciée, mais qu'objectivement, il ne « reste pas grand-chose » à en tirer. En cas de transformations lourdes, le coût des travaux sera probablement aussi important que pour une construction neuve, avec des contraintes. Dans le cas d'une démolition avec reconstruction, le coût de démolition devrait être déduit de la valeur du terrain.

En l'absence de projet, nous admettons la valeur des bâtiments pour mémoire et prenons le potentiel du terrain après adoption du plan spécial, sous réserve d'une déduction de frais sur le terrain et un délai d'attente.

Nous calculons la valeur sur la base de l'incidence foncière dont la définition est la suivante :

*L'incidence foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière ». Elle dépend de la situation et des caractéristiques propres de l'objet. Elle s'exprime en fr./m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd). Elle peut être sensiblement différente s'il s'agit de mettre à disposition des surfaces commerciales ou administratives, des appartements résidentiels en PPE « haut de gamme », des appartements en PPE « traditionnels », d'une mise en location ordinaire, des appartements protégés, etc.*

Estimation de l'entité des parcelles Nos 66 A et 71 (dans le cadre d'une vente en tant qu'une entité)			
Incidence foncière moy. admise après légalisation	1'638 m <sup>2</sup> SPd à fr.	1'400.-	fr. 2'293'000.-
Bâtiments	5'730 m <sup>3</sup> à fr.	0.-	fr. 0.-
Sous-total			fr. 2'293'000.-
Frais sur terrain, y compris part du plan spécial et risques		-20%	fr. -459'000.-
			fr. 1'834'000.-
Délai d'attente, vu zone réservée et plan spécial à établir		-15%	fr. -275'000.-
Valeur résiduelle			fr. 1'559'000.-
Soit par m <sup>2</sup> de terrain en moyenne	3'275 m <sup>2</sup> à fr.	476.-	
<b>Soit pour la part de parcelle N° 66 A</b>		<b>50%</b>	<b>fr. 780'000.-</b>
	<b>1'536 m<sup>2</sup> à fr.</b>	<b>508.-</b>	

Détermination de la valeur de la part de parcelle N° 66 B de 1'931 m<sup>2</sup>

Nous prenons pour hypothèse un IUS de 0.50 pour cette part de parcelle



Incidence foncière moy. admise après légalisation	966 m <sup>2</sup> SPd à fr.	1'400.-	fr. 1'352'000.-
Frais sur terrain, y compris part du plan spécial et risques		-15%	fr. -203'000.-
			fr. 1'149'000.-
Délai d'attente, vu zone réservée et plan spécial à établir		-15%	fr. -172'000.-
<b>Valeur résiduelle</b>	<b>1932 m<sup>2</sup> à fr.</b>	<b>506.-</b>	<b>fr. 977'000.-</b>

## Valeur vénale

La valeur vénale est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.

(Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVa 2005).

Compte tenu des différents développements précités, nous estimons la valeur vénale de cette propriété, sans délai de paiement, à un montant de l'ordre de :

Part de parcelle N° 66 A de 1'536 m <sup>2</sup> , y compris bâtiments	fr. 780'000.-
Part de parcelle N° 66 B de 1'931 m <sup>2</sup>	fr. 970'000.-
<b>Total</b>	<b>fr. 1'750'000.-</b>

nonobstant d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette analyse immobilière, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre d'un an, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

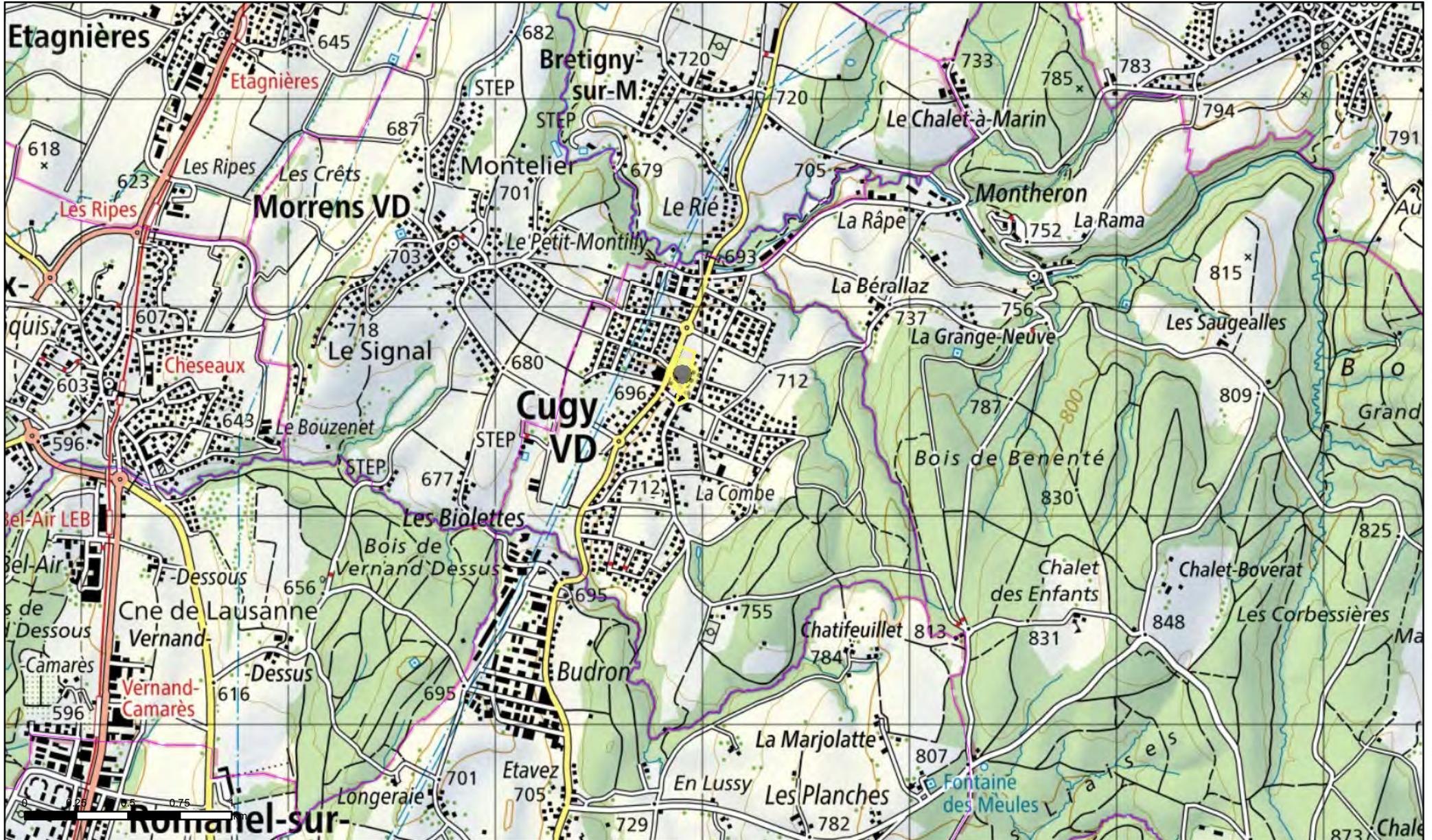
Les documents en annexe font partie intégrante de cette estimation.

Corsier, le 26 mars 2021 / GLO / cde

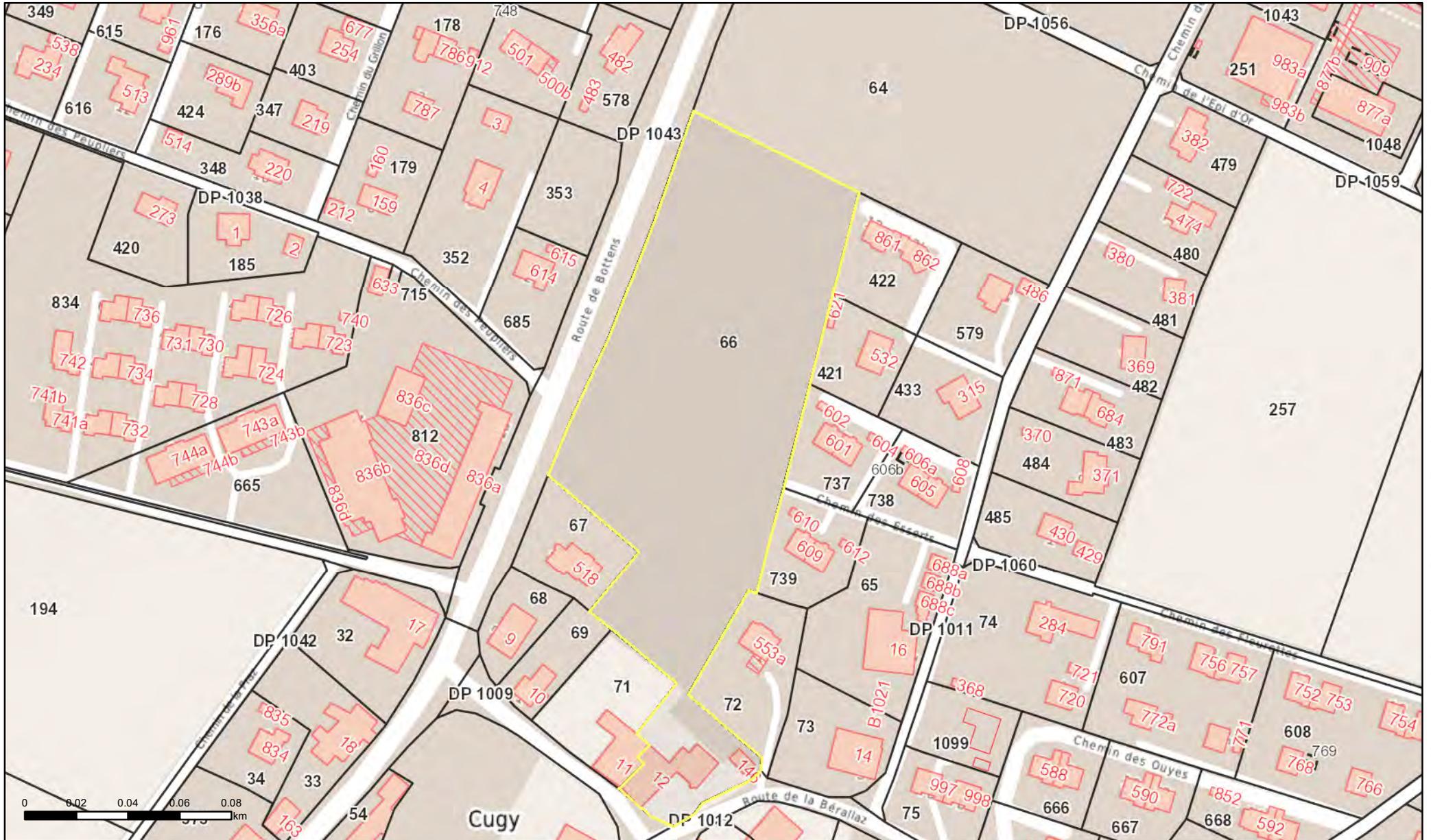
Vago Experts Immobiliers SA

Louis Ganty

Directeur



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap







## Extrait du registre foncier Bien-fonds Cugy / 66

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5516 Cugy	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	66	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 74458 37228 45	
Surface	16'059 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation	24.02.2010 005-2010/564/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	4	
Désignation de la situation	Rue du Village	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 464 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 6 m <sup>2</sup> Champ, pré, pâturage, 15'237 m <sup>2</sup> Jardin, 352 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 12, 418 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 146, 46 m <sup>2</sup>	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	400'000.00	RG94

### Propriété

Propriété individuelle		
Villard Marylène (Vaney), 03.02.1957,		28.10.1977 005-103443 Succession
		11.05.2015 006-2015/3171/0 Succession

### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

### Servitudes

10.11.2000 005-311672	(C) Canalisation(s) d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable ID.005-2001/002100 en faveur de B-F Cugy 5516/73
08.10.2018 006-2018/10028/0	(C) Passage public à pied ID.006-2018/005091 en faveur de Cugy la Commune, Cugy

### Charges foncières

Selon le registre foncier

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable, ID.005-2001/002100	Exercice, entretien et frais :  La servitude s'exerce conformément aux tracés teintés en rouge (eaux usées), vert (eaux claires) et bleu (eau potable) figurés sur le plan du 15 septembre 1999 dressé par Régis Courdesse, ingénieur géomètre officiel à Echallens, plan ci-annexé.
Servitude, Passage public à pied, ID.006-2018/005091	L'entretien de la servitude est à la charge du propriétaire du fonds dominant. Le passage à pied s'exerce conformément au tracé figuré en jaune sur les plans ci-joints.  Les frais d'entretien, déneigement, balayage etc, seront à charge de la bénéficiaire.

### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.11.2020    Aucun(e)

### Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:

Non affiché

Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Commune **083 Cugy**  
Bâtiment **12**  
Référence **100907108-0/1**

Madame  
Marylène Villard - Vaney  
Rte d'Eclépens 6  
1306 Daillens

### Habitation et rural désaffecté

Emplacement: Cugy VD, Rue du Village 5

Année construction:

Année dernière transformation:

#### Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez : logement	103	3	309	222'093.75
Combles yc toiture : disponible	103	5	515	150'208.33
Rez et combles yc toiture : rural désaffecté et bûcher	148	8	1'184	135'666.67
Annexe Est :				
Sous-sol : cave	49	2.2	108	49'500.00
Rez et combles yc toiture : rural désaffecté	170	7	1'190	136'354.17
Plus-value pour chambre à l'étage : 50 m2 x 3m' = 150 m3				34'375.00
<b>Total:</b>			<b>3'306</b>	<b>728'197.92</b>

#### Description par activité

##### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	31.00	225'741.36
Rural désaffecté	69.00	502'456.56
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>728'197.92</b>

Année/indice 2020 / 125  
Date d'effet 11.05.15  
Date d'édition 16.07.20

Commune **083 Cugy**  
Bâtiment **146**  
Référence 100907109-0/1Madame  
Marylène Villard - Vaney  
Rte d'Eclépens 6  
1306 Daillens**Remise**Emplacement: Cugy VD, Rue du Village 5  
Année construction: 1939  
Année dernière transformation:**Description volumique**

Rez yc toiture : remise et bûcher

<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
46	6	276	51'750.00
<b>Total:</b>		<b>276</b>	<b>51'750.00</b>

**Description par activité****Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Remise	100.00	51'750.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>51'750.00</b>

Année/indice 2020 / 125  
Date d'effet 11.05.15  
Date d'édition 16.07.20



Part de parcelle N° 66 C, partie - Mise en valeur théorique			Secteur B (Est)			Surface			m2 6296 IUS 0.55 SPd 3463				
Volumétrie	Habitation LUP	Habitation libre en location	Habitation libre en PPE	Activité	Utilité publique, piscine	Utilité publique classe/administratif	Commerce						
SPd théorique retenue	100.0%	m2 20.0%	693	30.0%	1'039	32.0%	1'108			13.0%	450	5.0%	173
Niveaux hors-sol moyen sur le secteur		niv.	3		3		3				3		1
Surface au sol théorique		m2	231		346		369				150		173
Niveaux sous-sol, en % de la surface au sol, sans parking			50%		50%		50%				40%		20%
Hauteur sous-sol		m	2.90		2.90		2.90				3.00		3.00
Hauteur hors-sol par niveau		m	2.90		2.90		2.90				3.50		4.00
Hauteur correspondante sous-sol		m	1.45		1.45		1.45				1.20		0.60
Hauteur hors-sol totale		m	8.70		8.70		8.70				10.50		4.00
Volume du sous-sol		m3	335		502		535				180		104
Volume hors-sol		m3	2'010		3'010		3'210				1'575		692
Autres volumes hors sol		m3	0		0		0				0		0
Parking collectif intérieur, pour ce secteur		m3/pl.	75		75		75				75		75
Une place de stationnement intérieure par		m2/SPd	80		80		80				50		50
Volume du parking	48	places	9		13		14				9		3
Volume total y.c. parking		m3	3'020		4'487		4'795				2'430		1'021

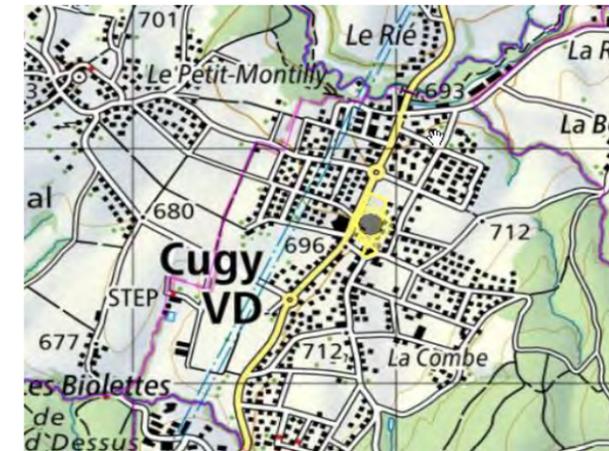
Coût de construction	Habitation LUP	Habitation libre en location	Habitation libre en PPE	Activité	Utilité publique, piscine	Utilité publique classe/administratif	Commerce
Volume bâtiments total y.c. sous-sol, sans parking	env. m3	2'345	3'512	3'745		1'755	796
Coût construction bâtiment (y.c. sous-sol)	fr.	790.-	1'853'000.-	800.-	2'810'000.-	810.-	3'033'000.-
Volume du parking souterrain	env. m3	675	1'050			780.-	1'369'000.-
Coût construction parking	fr.	360.-	243'000.-	360.-	378'000.-	360.-	243'000.-
Sous-total 1	fr.	2'096'000.-	3'161'000.-	3'411'000.-		1'612'000.-	479'000.-
Aménagements extérieurs (admis sur CFC 2)	fr.	4.0%	84'000.-	4.0%	126'000.-	4.0%	64'000.-
Sous-total 2	fr.	2'180'000.-	3'287'000.-	3'564'000.-		1'676'000.-	493'000.-
Frais secondaires	fr.	8.0%	174'000.-	8.0%	263'000.-	8.0%	134'000.-
Sous-total 3	fr.	2'354'000.-	3'550'000.-	3'849'000.-		1'810'000.-	532'000.-
Frais divers et risques sur construction	fr.	10.0%	235'000.-	10.0%	355'000.-	10.0%	181'000.-
Coût de construction hors travaux spéciaux et contributions	fr.	2'589'000.-	3'905'000.-	4'234'000.-		1'991'000.-	585'000.-

Estimation	Habitation LUP	Habitation libre en location	Habitation libre en PPE	Activité	Utilité publique, piscine	Utilité publique classe/administratif	Commerce
Ratio et SUP admise	env. m2	80%	554	80%	831	85%	942
Vente en PPE	fr./m2 en moyenne	235.-	130'284.-	277.-	230'242.-	7700.-	7'251'860.-
Location places intérieures	fr.	120.-	12'960.-	120.-	18'720.-	30'000.-	420'000.-
Vente places intérieures	fr.					99'360.-	41'688.-
Total revenu locatif	fr.	143'244.-	248'962.-			425%	5'000.-
Taux de capitalisation brut retenu		4.50%	4.50%				
Valeur capitalisée ou produit des ventes	fr.	3'183'000.-	5'532'000.-	7'671'860.-	0.-	2'338'000.-	834'000.-

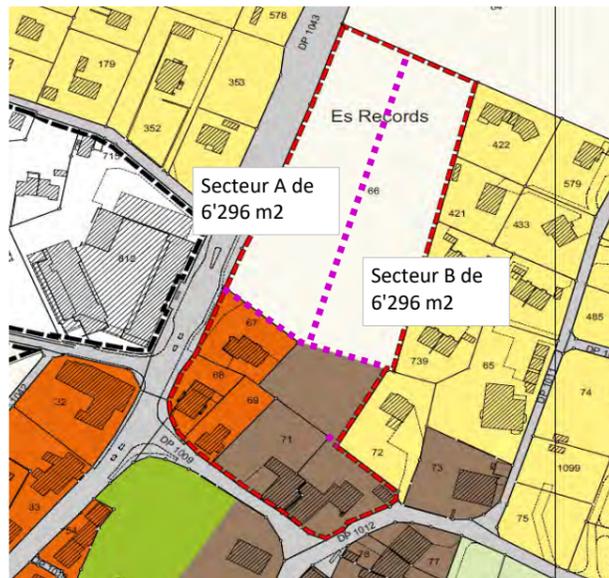
Incidence foncière résiduelle	Habitation LUP	Habitation libre en location	Habitation libre en PPE	Activité	Utilité publique, piscine	Utilité publique classe/administratif	Commerce
Valeur capitalisée ou produit des ventes	fr.	3'183'000.-	5'532'000.-	7'671'860.-		2'338'000.-	834'000.-
/. Coût construction total	fr.	-2'589'000.-	-3'905'000.-	-4'234'000.-		-1'991'000.-	-585'000.-
/. Risques sur valeur totale	admis	3.0%	-95'000.-	5.0%	-277'000.-	0.0%	0.-
/. 1ère mise en location et vacances initiales sur EL	admis	25.0%	-36'000.-	50.0%	-124'000.-	0.0%	0.-
Courtage et promo.	admis			15.0%	-1'150'779.-		
Valeur résiduelle	fr.	463'000.-	1'226'000.-	1'903'488.-		347'000.-	186'000.-
SPd de référence	m2	693	1'039	1'108		450	173
<b>Incidence foncière par m2 de SPd</b>	fr.	<b>668.-</b>	<b>1'180.-</b>	<b>1'718.-</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>771.-</b>

Incidence foncière résiduelle totale	Habitation LUP	Habitation libre en location	Habitation libre en PPE	Activité	Utilité publique, piscine	Utilité publique classe/administratif	Commerce
Surface de terrain m2		6'296 m2					
Part de potentiel retenue		100%	100%	100%	100%	100%	100%
SPd totale retenue		3'463 m2 SPd					
Incidence foncière par m2 SPd	fr.	668.-	1'180.-	1'718.-	0.-	0.-	771.-
Valeur foncière par affectation	fr.	463'000.-	1'226'000.-	1'903'000.-	0.-	0.-	347'000.-

Total de l'incidence foncière du secteur B de la parcelle N° 66 C, dans le cadre de ce postulat de mise en valeur								fr.	4'125'000.-			
Prise en compte d'un délai de réalisation (actualisation)		Années	12	Taux actualisation	2.50%	facteur	0.74356	fr.	3'067'000.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
								fr.	0.-			
Négociation vente immédiate - terrain non légalisé								En pourcent de la valeur escomptée, vu les incertitudes, les frais non définis et la vente immédiate	-50%	fr.	-1'534'000.-	
/. Provisions taxe sur la plus-value, en pourcent de la valeur au jour de la légalisation, escomptée et compte tenu d'une déduction des frais								Admis	-15%	fr.	-460'000.-	
<b>Valeur résiduelle au jour de l'expertise, dans le cadre de ce postulat</b>												
<b>Ce qui représente un terrain de</b>								<b>6'296 m2 à fr.</b>	<b>170.-</b>	<b>Actuellement zone intermédiaire</b>	<b>fr.</b>	<b>1'073'000.-</b>



I



II

III

IV



V

VI

Remarques et réserves sur la méthode

Pour un PQ légalisé, sous réserve de l'élaboration d'un projet réel assorti des autorisations de la part des autorités compétentes.

Les bâtiments sont admis démolis. Une provision peut toutefois être déduite si nécessaire, ainsi que la prise en compte de revenus.

La valeur résiduelle déterminée ci-contre est théorique. Elle s'appuie sur le potentiel à cet endroit. Il n'est pas tenu compte d'éventuelles servitudes de restriction de bâtir grevant les parcelles à estimer.

Notre analyse est émise sous réserve d'une estimation des coûts des équipements et des infrastructures, des délais liés à l'opération et enfin du marché immobilier au jour de la livraison des objets prévus.

L'incidence foncière calculée part du principe que la parcelle est équipée des différents services jusqu'en limite de parcelle et que le terrain ne réserve pas de surprise disproportionnée.

Cette hypothèse théorique permet néanmoins sous la forme de provisions, de tenir compte de travaux spéciaux ou de taxes communautaires par exemple. Une analyse géotechnique du sol pourrait être mise en œuvre avant d'entreprendre des travaux, afin d'appréhender si des mesures particulières devaient être prises et d'en estimer leur coût (pollution).

Les prix de construction supputés sont indicatifs et peuvent sensiblement varier selon le choix des matériaux, le concept architectural et les difficultés de réalisation. Les prix de location et de vente sont indicatifs, ils peuvent être sensiblement différents s'il s'agit de mettre à disposition des appartements résidentiels « haut de gamme » ou des appartements « courants » en location.

Le choix de tel ou tel projet a également une incidence sur le coût de construction et la part de risque à prendre.

Tous les éléments ne sont pas connus ; de ce fait, les calculs découlent de moyennes objectives mais indicatives.

Ces hypothèses ne sauraient engager la société Vago Experts Immobiliers SA. D'autres hypothèses et types de constructions sont possibles.

Corsier, le 26 mars 2021

REMARQUES:  
Le développement de la méthode (chiffres I à VI) est décrit dans le document d'analyse N° 20-11-11587-66 C qui accompagne cette feuille de calcul.



## ANALYSE IMMOBILIÈRE N° 20-11-11587- 66 C

Part de parcelle N° 66 C de 12'592 m<sup>2</sup>

Commune de Cugy

Propriété de Madame Marylène Villard

**Objet du mandat :** à la demande de la Municipalité de la commune de Cugy, estimer la valeur vénale de la part parcelle N° 66 C, dans le cadre de son acquisition, dans la perspective de la maîtrise à long terme du secteur.



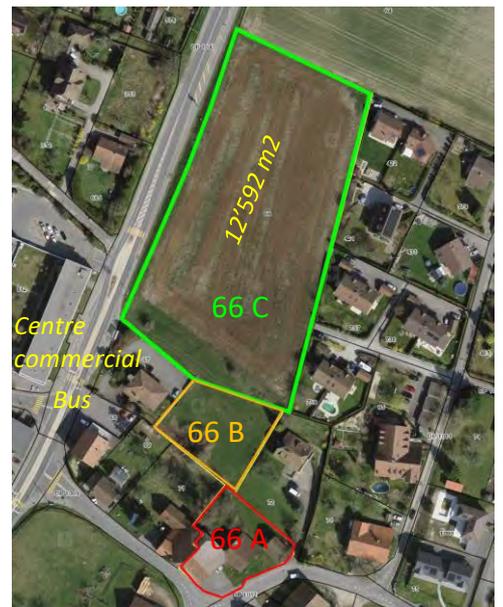
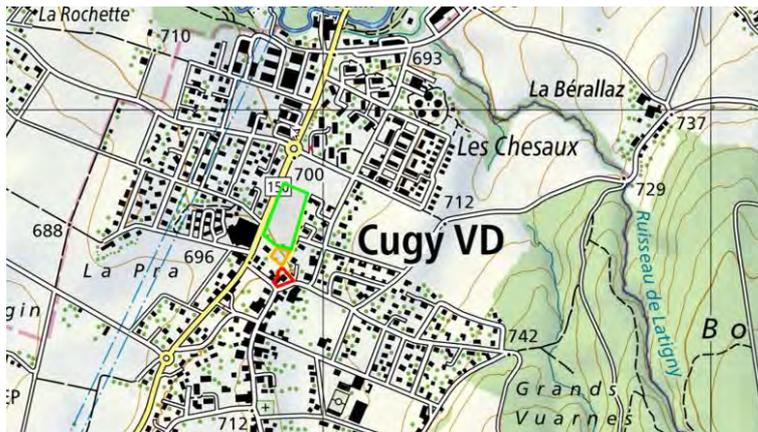
**Postulat :** le plan de zone est en cours de modification. Actuellement en zone intermédiaire, la part de parcelle 66 C est pressentie au sein d'un périmètre à plan spécial. Le potentiel constructible est admis à terme de l'ordre de 0.55 en diverses affectations, actuellement non définies.

La mise en valeur du secteur est pressentie dans un horizon de 10 à 15 ans.



Sur la base des premières études, il apparaît que le secteur puisse accueillir une piscine, des bureaux, des commerces, des locaux d'accueil, des logements en location et en PPE, certains d'utilité publique (LUP).

Situation / description générale



Désignation cadastrale

Propriété de Villard Marylène (Vaney)

Commune de Cugy

Rue du Village

Parcelle N° 66	m2
Habitation et rural ECA N° 12	418
Bâtiment ECA N° 146	46
Accès, place privée	6
Champ, pré, pâturage	15'237
Jardin	352
<b>Total</b>	<b>16'059</b>

Part de parcelle N° 66 A	m2	1'536
Part de parcelle N° 66 B	m2	1'931
Part de parcelle N° 66 C	m2	12592
<i>total m2</i>		16'059



Remarques : les surfaces des parts A ; B et C sont indicatives.

Coordonnées moyennes : 2'538'900 / 1'159'700.

Altitude : environ 700 mètres.

Accès : aisé.

Possibilités de stationnement : à créer.

Equipements : à proximité.

Environnement : villageois en cours d'évolution, centre commercial.

Dégagement : satisfaisant.

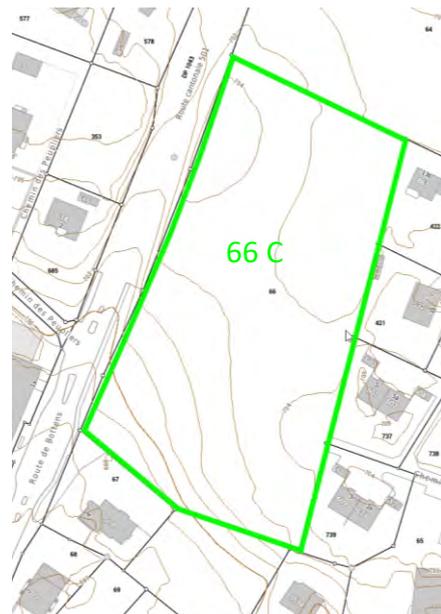
Contour : régulier.



Relief / orientation : terrain en faible pente en direction du S-O.

Identité visuelle : forte.

Transports et communication : lignes de bus en direction de Renens, Cheseaux, Lausanne, Froideville, le Mont-sur-Lausanne, à proximité.



## Renseignements généraux

### Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas au sein d'un secteur réputé sensible.

### Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.

### Secteur de protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.

### Servitudes

Voir extrait du Registre Foncier, à notre avis sans incidence déterminante.

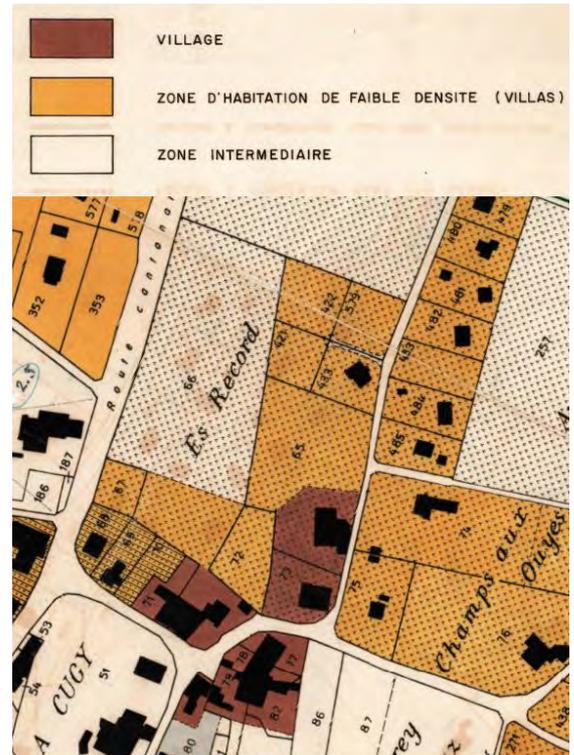
### Mentions

Aucunes.

**Zone actuelle**

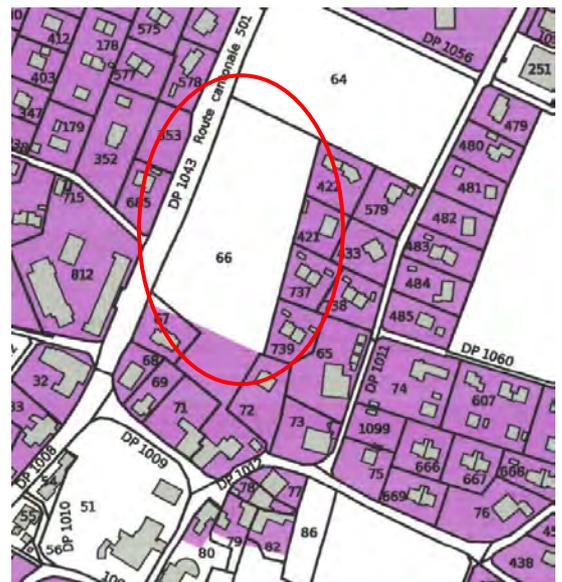
La part de parcelle N° 66 C, de 12'592 m2, se situe en zone intermédiaire.

**Mise en valeur**  
La mise en valeur d'une zone intermédiaire est très aléatoire. Selon la nouvelle LAT, la zone intermédiaire est considérée comme de la zone agricole.  
Elle est inconstructible.



**Zone réservée**

**Zone réservée**  
La part de parcelle N° 66 C n'est pas soumise au règlement de la zone réservée car il s'agit d'un terrain actuellement inconstructible.



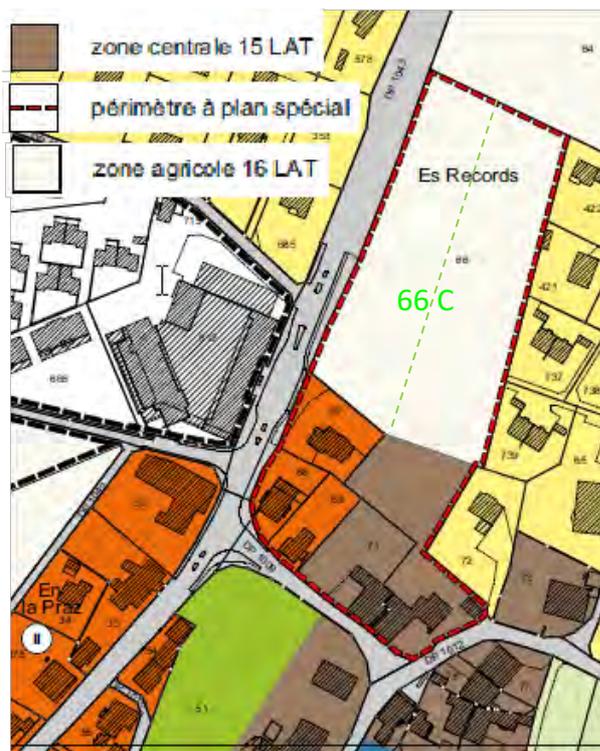
## Zone en cours d'étude et de légalisation et repartition admise

### Périmètre à plan spécial

La partie actuellement en zone intermédiaire doit faire l'objet d'un plan d'affectation en vue de déterminer son potentiel.

Selon entretien avec l'autorité communale, il apparaît que la commune est intéressée à développer le secteur avec la construction d'un espace public (piscine, scolarité, administration, etc.), de commerces, d'activités, etc. le long de la route cantonale et majoritairement de l'habitation dans sa partie Est.

Il existe à ce jour de grandes incertitudes sur le développement du secteur. Néanmoins, la situation semble suffisamment stratégique au sein de la localité pour admettre qu'un développement aura lieu à moyen terme. La détermination de la valeur d'un tel bien-fonds nécessite la pose d'un certain nombre de postulats.



### Postulat

La part de parcelle N° 66 de 12'592 m<sup>2</sup>, actuellement en zone intermédiaire, à développer par un plan d'affectation est admise constructible, en moyenne dans un horizon de 12 ans.

Le coefficient d'utilisation du sol moyen est admis à 0.55, soit une surface de plancher déterminante de 6'926 m<sup>2</sup>.

Nous baserons notre estimation sur la base de l'incidence foncière

### Définition de l'incidence foncière

Elle représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière. Elle s'exprime en fr./m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd). Elle peut être sensiblement différente s'il s'agit de mettre à disposition des surfaces commerciales ou administratives, des appartements résidentiels en PPE « haut de gamme », des appartements en PPE « traditionnels », des locations ordinaires, des appartements à loyers modérés, etc.

La qualité de la situation, de l'environnement et de l'orientation sont également à prendre en considération. Le choix de telle ou telle promotion à un endroit donné, un coût de construction mal adapté, des locations inadaptées, ont un impact sur la valeur finale et la part de risque à prendre. Tous ces éléments ne sont pas connus aujourd'hui ; de ce fait, les calculs découlent de moyennes objectives mais indicatives.

## Méthodologie

Nous avons établi 2 feuilles de calculs, soit A (Ouest) et B (Est) au format A3 où figurent les éléments suivants :

### Volet I (VOLUME)

Ce volet détermine le volume d'un bâtiment « de référence » selon l'affectation choisie.

Au total, sept affectations sont envisagées, réparties entre les secteurs Ouest et Est.

La proportion des sous-sols varie d'une affectation à l'autre.

Le nombre de places de stationnement est à définir en fonction de l'endroit, sur la base des SPd.

Le volume d'une place de stationnement intérieure est admis de l'ordre de 75 m<sup>3</sup>.

### Volet II (COUT DE CONSTRUCTION)

Ce volet détermine le coût de construction moyen des bâtiments envisagés et décrits sous le volet précédent.

### Volet III (ESTIMATION)

L'estimation de chacun des bâtiments de référence est calculée dans ce volet.

Elle tient compte d'un revenu locatif et d'un taux de capitalisation brut pour les objets de rendement et d'un prix de vente au m<sup>2</sup> pour les objets en PPE.

### Volet IV (INCIDENCE FONCIERE)

Ce volet détermine la valeur de l'incidence foncière de chacun des immeubles de référence, risques et marges déduits, mais sans tenir compte des travaux spéciaux. Il en résulte une valeur foncière par m<sup>2</sup> de SPd.

### Volet V (valeur avant travaux et coût spéciaux)

Sur la base du potentiel et des affectations admises, la valeur foncière unitaire (au m<sup>2</sup> de SPd) est multipliée par la surface admise de SPd. Il en résulte une valeur foncière par affectation.

### Volet VI de la feuille de calcul (délai d'attente, travaux spéciaux, taxes, etc.)

La feuille de calculs permet de tenir compte des délais et de la part de négociation, en fonction de la situation particulière.

#### Remarque

Cette méthodologie est très sensible aux coûts de construction, loyers prévisibles, taux de rendement souhaité, délai de mise en valeur. Il s'agit ici de mettre en relief des éléments théoriques dans un marché lointain.

La feuille de calculs tient compte de différents paramètres et peut en tout temps être adaptée aux nouvelles conditions.

## Estimation à ce jour

Sur la base du postulat et des feuilles de calculs séparées, nous admettons la valeur foncière comme suit :

### Secteur A (Ouest)

Secteur A (ouest)					
Habitation LUP	866 m2 SPd à fr.	664.-	100%	fr.	575'000.-
Habitation libre en location	519 m2 SPd à fr.	1'177.-	100%	fr.	611'000.-
Habitation libre en PPE	0 m2 SPd à fr.	0.-	100%	fr.	0.-
Activité	346 m2 SPd à fr.	867.-	100%	fr.	300'000.-
Utilité publique, piscine	866 m2 SPd à fr.	588.-	100%	fr.	509'000.-
Utilité publique classe/administratif	346 m2 SPd à fr.	777.-	100%	fr.	269'000.-
Commerce	519 m2 SPd à fr.	1'056.-	100%	fr.	548'000.-
<b>Total</b>	<b>3'462 m2 SPd à fr.</b>	<b>812.-</b>		<b>fr.</b>	<b>2'812'000.-</b>
Prise en compte d'un délai de réalisation (actualisation)	Années	12		fr.	2'091'000.-
Négociation vente immédiate - terrain non légalisé			-50%	fr.	-1'046'000.-
Provision taxe sur la plus-value				fr.	-314'000.-
<b>Valeur résiduelle</b>				<b>fr.</b>	<b>731'000.-</b>
<b>Soit par m2 de terrain</b>	<b>6'296 m2 à fr.</b>	<b>116.-</b>			

### Secteur B (Est)

Secteur B (Est)					
Habitation LUP	693 m2 SPd à fr.	668.-	100%	fr.	463'000.-
Habitation libre en location	1'039 m2 SPd à fr.	1'180.-	100%	fr.	1'226'000.-
Habitation libre en PPE	1'108 m2 SPd à fr.	1'718.-	100%	fr.	1'903'000.-
Activité	0 m2 SPd à fr.	0.-	100%	fr.	0.-
Utilité publique, piscine	0 m2 SPd à fr.	0.-	100%	fr.	0.-
Utilité publique classe/administratif	450 m2 SPd à fr.	771.-	100%	fr.	347'000.-
Commerce	173 m2 SPd à fr.	1'075.-	100%	fr.	186'000.-
<b>Total</b>	<b>3'463 m2 SPd à fr.</b>	<b>1'191.-</b>		<b>fr.</b>	<b>4'125'000.-</b>
Prise en compte d'un délai de réalisation (actualisation)	Années	12		fr.	3'067'000.-
Négociation vente immédiate - terrain non légalisé			-50%	fr.	-1'534'000.-
Provision taxe sur la plus-value				fr.	-460'000.-
<b>Valeur résiduelle</b>				<b>fr.</b>	<b>1'073'000.-</b>
<b>Soit par m2 de terrain</b>	<b>6'296 m2 à fr.</b>	<b>170.-</b>			

## Synthèse des affectations

Habitation LUP	1'559 m2 Spd	22.5%
Habitation libre en location	1'558 m2 Spd	22.5%
Habitation libre en PPE	1'108 m2 Spd	16.0%
Activité	346 m2 Spd	5.0%
Utilité publique, piscine	866 m2 Spd	12.5%
Utilité publique classe/administratif	796 m2 Spd	11.5%
Commerce	692 m2 Spd	10.0%
	6'925 m2 Spd	100.0%

## Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

Taux hypothécaire de référence : 1.25 %.

Indice IPC : base 100 = décembre 2015 ; indice février 2021 : 100.2.

Taux fiscal communal 2020 : 78 %.

### Les principales prévisions économiques pour la Suisse

Sources	PIB		Indice des prix à la consommation		Taux de chômage		Dates de publication
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
SECO	3.0%	3.3%	-0.1%	-0.3%	3.3%	3.0%	décembre 2020
BNS	2.7%	-	>2%	-	-	-	décembre 2020
UBS	3.2%	3.1%	0.2%	-	3.9%	-	novembre 2020
CS	3.5%	-	-0.3%	-	3.9%	-	septembre 2020
KOF	3.2%	2.6%	-0.1%	-0.3%	3.3%	2.9%	décembre 2020
BAK	3.4%	3.2%	-	-	3.9%	3.3%	décembre 2020
CREA	2.1%	3.9%	-0.7%	-0.8%	3.7%	3.3%	novembre 2020
FMI	3.6%	-	0.0%	-	3.6%	-	octobre 2020
OCDE	2.2%	3.4%	-0.2%	-0.4%	5.2%	4.8%	décembre 2020

Source du tableau : <https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles>

## Valeur admise dans le cadre de ce mandat

La part de parcelle N°66 C de la commune de Cugy, d'une surface de 12'592 m2, se situe en zone intermédiaire ; elle est inconstructible et pourrait être considérée comme zone agricole. Elle n'abrite aucun bâtiment.

Elle se situe néanmoins à proximité immédiate du village ; le plan de zone est en cours de révision et la commune envisage d'intégrer cette parcelle dans sa réflexion pour dynamiser le centre de la localité.

Aucune garantie que ces vues soient partagées par l'autorité cantonale, mais la logique voudrait qu'à terme, à l'horizon de 10 à 15 ans, cette portion de territoire jouisse d'un développement.

Nous avons établi une hypothèse de mise en valeur qui intègre différentes affectations, avec un potentiel constructible de 0.55 m2 de SPd par m2 de parcelle, soit 6'926 m2 de SPd.

La répartition des affectations est purement indicative, tout comme le délai de mise en valeur.

Pour une vente en l'état, sans garantie de résultat, avec paiement immédiat, nous estimons la valeur vénale de cette part de parcelle N° 66 comme suit :

### Part de parcelle N° 66 c

Secteur A (Ouest)	6'296 m2 à fr.	116.-	fr.	731'000.-
Secteur B (Est)	6'296 m2 à fr.	170.-	fr.	1'073'000.-
Total			fr.	1'804'000.-
Soit en arrondi au m2	12'592 m2 à fr.	143.-		

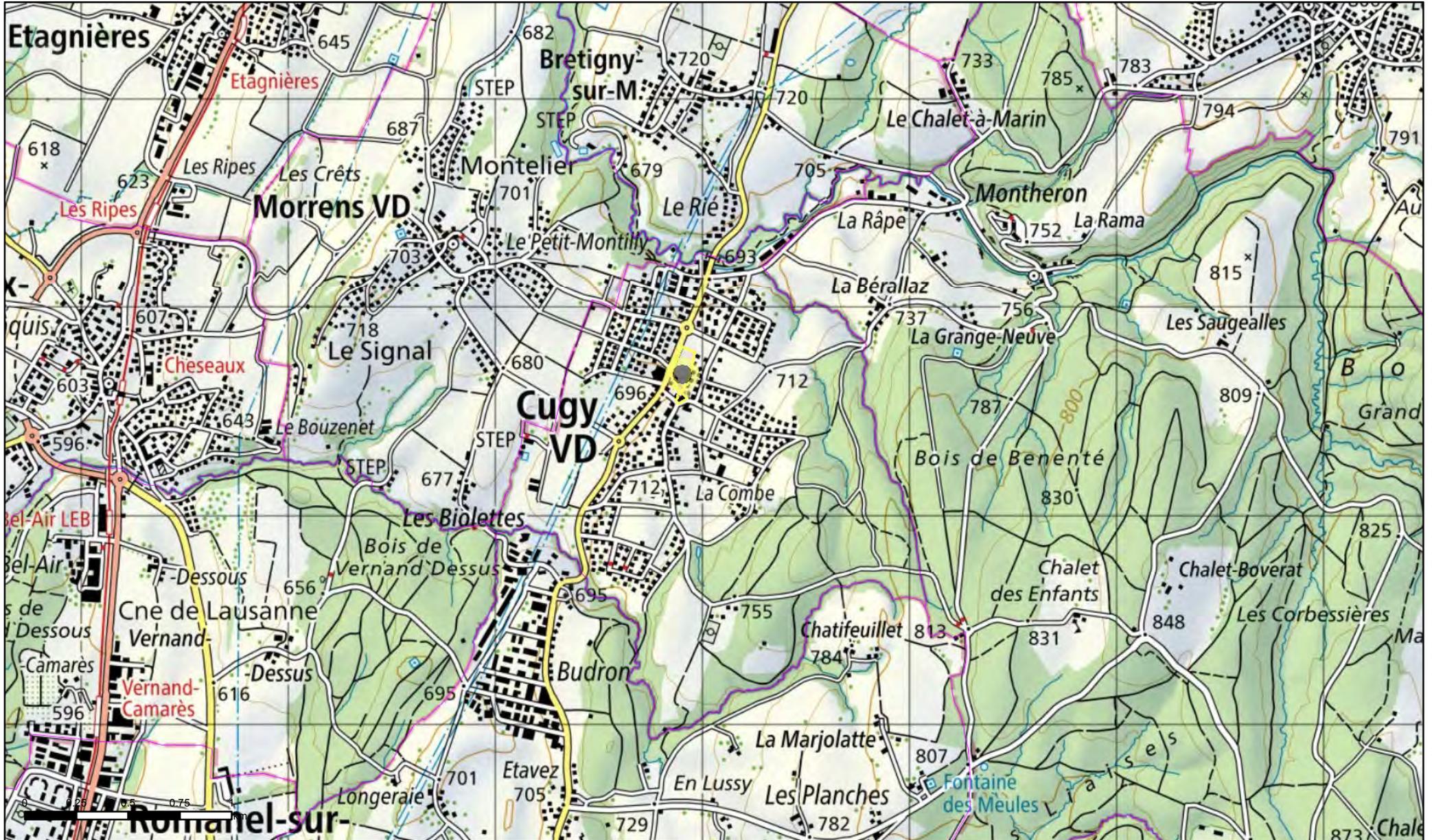
Corsier, le 26 mars 2021 / GLO / cde

Vago Experts Immobiliers SA

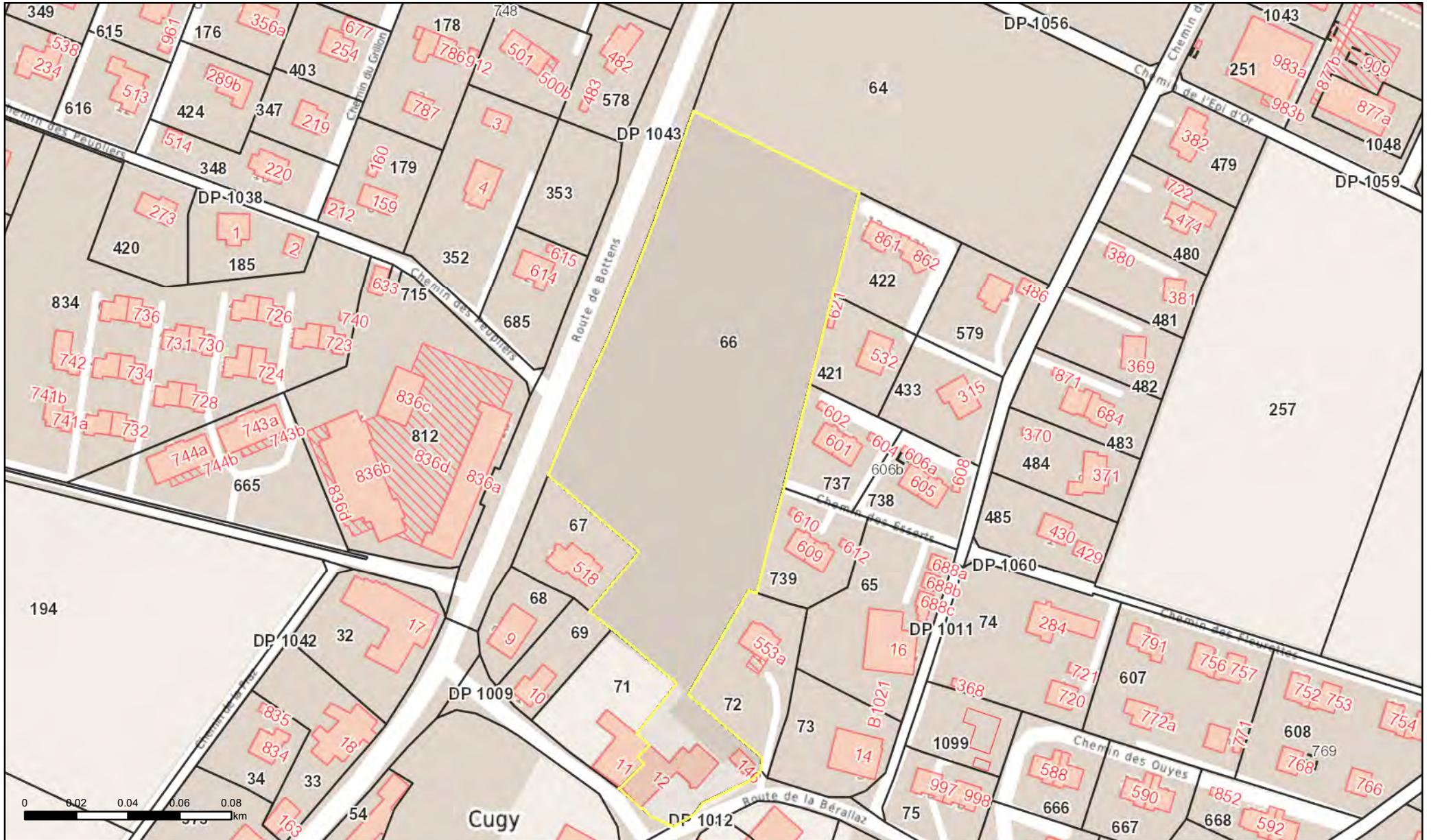


Louis Ganty

Directeur



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap







## Extrait du registre foncier Bien-fonds Cugy / 66

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5516 Cugy	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	66	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 74458 37228 45	
Surface	16'059 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation	24.02.2010 005-2010/564/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	4	
Désignation de la situation	Rue du Village	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 464 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 6 m <sup>2</sup> Champ, pré, pâturage, 15'237 m <sup>2</sup> Jardin, 352 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 12, 418 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 146, 46 m <sup>2</sup>	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	400'000.00	RG94

### Propriété

Propriété individuelle		
Villard Marylène (Vaney), 03.02.1957,		28.10.1977 005-103443 Succession
		11.05.2015 006-2015/3171/0 Succession

### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

### Servitudes

10.11.2000 005-311672	(C) Canalisation(s) d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable ID.005-2001/002100 en faveur de B-F Cugy 5516/73
08.10.2018 006-2018/10028/0	(C) Passage public à pied ID.006-2018/005091 en faveur de Cugy la Commune, Cugy

### Charges foncières

Selon le registre foncier

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable, ID.005-2001/002100	Exercice, entretien et frais :  La servitude s'exerce conformément aux tracés teintés en rouge (eaux usées), vert (eaux claires) et bleu (eau potable) figurés sur le plan du 15 septembre 1999 dressé par Régis Courdesse, ingénieur géomètre officiel à Echallens, plan ci-annexé.
Servitude, Passage public à pied, ID.006-2018/005091	L'entretien de la servitude est à la charge du propriétaire du fonds dominant. Le passage à pied s'exerce conformément au tracé figuré en jaune sur les plans ci-joints.  Les frais d'entretien, déneigement, balayage etc, seront à charge de la bénéficiaire.

### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.11.2020    Aucun(e)

### Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:

Non affiché

Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

PROMESSE DE  
VENTE ET D'ACHAT

Devant DIDIER RICKLI, NOTAIRE à Echallens pour le Canton de Vaud, \_\_\_\_\_

comparaissent : \_\_\_\_\_

*d'une part* : \_\_\_\_\_

**Marylène Irène VILLARD**, fille de Robert Gaston Vaney, née le 3 février 1957,  
mariée, originaire de Cugy, domiciliée à 1306 Daillens, route d'Eclépens 6. \_\_\_\_\_

(ci-après : «**la promettant-venderesse**»), \_\_\_\_\_

*d'autre part* : \_\_\_\_\_

la **COMMUNE DE CUGY**, au nom de laquelle agissent valablement Thierry  
Amy, syndic, et Delphine Gerber, secrétaire municipale, lesquels produisent un extrait con-  
forme du procès-verbal de la séance du Conseil communal du ..., pièce qui demeurera ci-  
annexée. \_\_\_\_\_

(ci-après : «**la promettant-acquéreuse**»). \_\_\_\_\_

## I. EXPOSE PREALABLE

Les comparantes exposent ce qui suit : \_\_\_\_\_

La promettant-venderesse est propriétaire de la parcelle ci-après : \_\_\_\_\_

### Bien-fonds Cugy / 66

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5516 Cugy	
Numéro d'immeuble	66	
E-GRID	CH 74458 37228 45	
Surface	16'059 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation	24.02.2010 005-2010/564/0 SAU	
No plan:	4	
Désignation de la situation	Rue du Village	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 464 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 6 m <sup>2</sup> Champ, pré, pâturage, 15'237 m <sup>2</sup> Jardin, 352 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 12, 418 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 146, 46 m <sup>2</sup>	
Estimation fiscale	400'000.00	RG94
<b>Propriété</b>		
Propriété individuelle		
Villard Marylène (Vaney), 03.02.1957,		28.10.1977 005-103443 Succession 11.05.2015 006-2015/3171/0 Succession

#### Mentions

Aucun(e)

#### Servitudes

10.11.2000 005-311672	(C) Canalisation(s) d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable ID.005-2001/002100
08.10.2018 006-2018/10028/0	(C) Passage public à pied ID.006-2018/005091 en faveur de Cugy la Commune, Cugy

#### Charges foncières

Aucun(e)

#### Annotations

Aucun(e)

#### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

\* \* \*

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : \_\_\_\_\_

## II. PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

### Article 1

#### Objet de la promesse de vente et d'achat

Marylène Villard promet-vendre à la Commune de Cugy qui promet-acheter en propriété individuelle : \_\_\_\_\_

- *un bien-fonds de 1'536 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle 66 de la commune de Cugy sus-désignée, et* \_\_\_\_\_

• un bien-fonds de 1'931 m2 environ à détacher de la parcelle 66 de la commune de Cugy sus-désignée, \_\_\_\_\_

(ci-après : « les immeubles ») \_\_\_\_\_

Les immeubles promis vendus sont ceux entouré d'un liseré rouge sur le plan visé des parties et annexé au présent acte. \_\_\_\_\_

## Article 2

### État juridique et matériel

Les immeubles promis-vendus seront transférés dans leur état juridique et matériel actuel, que la promettant-acquéreuse déclare bien connaître, avec tous leurs droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques. Ils seront francs de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-dessus. Demeure réservé l'épuration des droits et charges qui aura lieu lors du fractionnement définitif. Il est d'ores et déjà précise que les immeubles promis-vendus seront vendus libres d'annotation, de charge foncière, de mention, de gage immobilier, de bail et de tout occupant. \_\_\_\_\_

Les servitudes sus-désignées, intéressant la parcelle 66 de Cugy, seront épurées pour le jour de la vente définitive. \_\_\_\_\_

La promettant-venderesse s'affranchit de toute autre garantie quelconque pour les défauts matériels éventuels et la promettant-acquéreuse accepte d'y renoncer. L'article 199 du Code des obligations reste toutefois réservé. La promettant-venderesse et la promettant-acquéreuse confirment avoir été dûment informés de la portée de cette clause par les soins du notaire soussigné. \_\_\_\_\_

## Article 3

### Restrictions de la propriété foncière

La promettant-acquéreuse a connaissance du fait que certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. \_\_\_\_\_

Il s'agit notamment des dispositions de droit fédéral, cantonal et communal sur l'aménagement du territoire et la police des constructions, des règles de voisinage et des distances des bâtiments par rapport aux axes des routes. \_\_\_\_\_

## Article 4

### Prix de vente

Le prix de vente est fixé à la somme de : \_\_\_\_\_

**UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS** \_\_\_\_\_

(Fr. 1'850'000.-). \_\_\_\_\_

---

**Article 5**


---



---

**Paiement du prix**


---

Le prix de vente sera entièrement payé par virement sur le compte bancaire du notaire soussigné, le jour de l'exécution de la vente.

---



---

**Article 6**


---



---

**Transfert de propriété, des produits et des risques**


---

Le transfert de propriété aura lieu le jour du dépôt de la copie de l'acte de vente définitive au Registre foncier.

---

Quant à l'entrée en jouissance avec transfert des produits et des risques, elle aura lieu le jour du paiement intégral du prix de vente.

---

Un décompte de jouissance comprenant notamment les contributions publiques et les primes d'assurances privées et ECA relatives aux immeubles sera établi, valeur au jour de l'exécution de la vente, par les soins et aux frais de la promettant-venderesse, dans les trois mois. Le solde en sera exigible immédiatement.

---



---

**Article 7**


---



---

**Logement familial**


---

Il résulte des faits que les immeubles promis-vendu ne constitue pas le logement familial de la promettant-venderesse au sens de l'article 169 du Code civil suisse.

---

### III. CLAUSES PARTICULIERES

---

**Article 8**


---



---

**Conditions**


---

La présente promesse de vente et d'achat est conclue ferme de part et d'autre, aucune des parties ne pouvant se délier.

---

Toutefois, l'exécution du présent acte est soumise à l'autorisation de la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) et de la Commission foncière et rurale, section I (CF I), à Lausanne, de morceler la parcelle 66 de Cugy.

---



---

**Article 9**


---



---

**Echéance de la promesse de vente et d'achat**


---

La présente vente arrivera à échéance dans un délai maximum de 60 jours dès la réalisation de la condition mentionnée à l'article 8 ci-dessus, mais au plus tard le **31 mars 2027**, date à laquelle elle devra être exécutée de part et d'autre, le prix payé et les immeubles libérés.

---

En cas de non réalisation de cette condition en date du **31 mars 2027** le présent acte serait annulé purement et simplement.

---

Les parties seront convoquées, dans un délai maximum de 60 jours dès l'avènement de la condition susmentionnée, à une heure encore à déterminer, en l'étude du notaire soussigné, pour la stipulation de la vente découlant des présentes. —————

## IV. DISPOSITIONS FINALES

### Article 10

#### Frais à la charge de la promettant-acquéreuse

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier, de l'acte de vente définitive, de plan et de bornage (géomètre) et les frais liés à la DGAV et à la Commission foncière, ainsi que les droits de mutation sont à la charge de la promettant-acquéreuse. —————

Il est rappelé qu'aucun droit de mutation n'est prélevé lors d'un transfert immobilier à une commune conformément à l'article 3 lettre a bis de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations. ————

### Article 11

#### Frais à la charge de la promettant-venderesse

La promettant venderesse aura à sa charge l'éventuel impôt sur le gain immobilier. —————

Conformément aux dispositions de l'article 237 de la Loi sur les impôts directs cantonaux, le cinq pour cent (5 %) du prix de vente demeurera consigné auprès du notaire soussigné lors de la signature de la réquisition de transfert, en garantie du paiement de l'impôt frappant l'éventuel bénéfice réalisé par la promettant-venderesse. —————

### Article 12

#### For et élection de domicile

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat seront jugées par les Tribunaux du lieu de situation du terrain. —————

À défaut de domicile ou de siège en Suisse, les personnes en cause élisent domicile au Greffe du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois à Yverdon-les-Bains. —————

## V. DROIT D'EMPTION

Afin de garantir les droits de la promettant-acquéreuse, la promettant-venderesse lui concède un droit d'emption sur les biens-fonds objets de la présente promesse de vente et d'achat d'environ mille cinq cent trente-six mètres carrés (1'536m<sup>2</sup>) et d'un bien-

fonds d'environ mille neuf cent trente et un mètres carrés (1'931m<sup>2</sup>) à détacher de la parcelle 66 de Cugy, aux conditions ci-après : \_\_\_\_\_

**Prix** : un million huit cent cinquante mille francs (Fr. 1'850'000.-). \_\_\_\_\_

**Paiement du prix** : le jour de l'exécution de la vente, sous déduction de tout acompte payé antérieurement. \_\_\_\_\_

**Exercice et expiration** : en tout temps dès ce jour et jusqu'au 30 avril 2027. -

Pour le surplus, les autres conditions du présent acte sont également applicables. \_\_\_\_\_

Ce droit sera annoté au Registre foncier. Il est expressément cessible. \_\_\_\_\_

## VI. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- Annotation : Droit d'emption sur la parcelle 66 de Cugy au 30 avril 2027.

**DONT ACTE** lu aux comparants qui l'approuvent dans son entier et le signent, séance tenante, avec le notaire à Echallens, le \*\*\*\*\* DEUX MILLE VINGT-DEUX. -

PROMESSE DE  
VENTE ET D'ACHAT

Devant DIDIER RICKLI, NOTAIRE à Echallens pour le Canton de Vaud, \_\_\_\_\_

comparaissent : \_\_\_\_\_

*d'une part* : \_\_\_\_\_

**Marylène Irène VILLARD**, fille de Robert Gaston Vaney, née le 3 février 1957,  
mariée, originaire de Cugy, domiciliée à 1306 Daillens, route d'Eclépens 6. \_\_\_\_\_

(ci-après : «**la promettant-venderesse**»), \_\_\_\_\_

*d'autre part* : \_\_\_\_\_

la **COMMUNE DE CUGY**, au nom de laquelle agissent valablement Thierry  
Amy, syndic, et Delphine Gerber, secrétaire municipale, lesquels produisent un extrait con-  
forme du procès-verbal de la séance du Conseil communal du ..., pièce qui demeurera ci-  
annexée. \_\_\_\_\_

(ci-après : «**la promettant-acquéreuse**»). \_\_\_\_\_

## I. EXPOSE PREALABLE

Les comparantes exposent ce qui suit : \_\_\_\_\_

La promettant-venderesse est propriétaire de la parcelle ci-après : \_\_\_\_\_

### Bien-fonds Cugy / 66

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5516 Cugy	
Numéro d'immeuble	66	
E-GRID	CH 74458 37228 45	
Surface	16'059 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation	24.02.2010 005-2010/564/0 SAU	
No plan:	4	
Désignation de la situation	Rue du Village	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 464 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 6 m <sup>2</sup> Champ, pré, pâturage, 15'237 m <sup>2</sup> Jardin, 352 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 12, 418 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 146, 46 m <sup>2</sup>	
Estimation fiscale	400'000.00	RG94
<b>Propriété</b>		
Propriété individuelle		
Villard Marylène (Vaney), 03.02.1957,		28.10.1977 005-103443 Succession 11.05.2015 006-2015/3171/0 Succession

#### Mentions

Aucun(e)

#### Servitudes

10.11.2000 005-311672	(C) Canalisation(s) d'eaux usées, d'eaux claires et d'eau potable ID.005-2001/002100
08.10.2018 006-2018/10028/0	(C) Passage public à pied ID.006-2018/005091 en faveur de Cugy la Commune, Cugy

#### Charges foncières

Aucun(e)

#### Annotations

Aucun(e)

#### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

\* \* \*

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : \_\_\_\_\_

## II. PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

### Article 1

#### Objet de la promesse de vente et d'achat

Marylène Villard promet-vendre à la Commune de Cugy qui promet-acheter en propriété individuelle : \_\_\_\_\_

*un bien-fonds de 12'592 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle 66 de la commune de Cugy sus-désignée (ci-après : « l'immeuble »).* \_\_\_\_\_

L'immeuble promis vendu est celui entouré d'un liseré rouge sur le plan visé des parties et annexé au présent acte. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Article 2** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **État juridique et matériel** \_\_\_\_\_

L'immeuble promis-vendu sera transféré dans son état juridique et matériel actuel, que la promettant-acquéreuse déclare bien connaître, avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques. Il sera franc de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-dessus. Demeure réservé l'épuration des droits et charges qui aura lieu lors du fractionnement définitif. Il est d'ores et déjà précise que l'immeuble promis-vendu sera vendu libre d'annotation, de charge foncière, de mention, de gage immobilier, de bail et de tout occupant. \_\_\_\_\_

Les servitudes sus-désignées, intéressant la parcelle 66 de Cugy, seront épurées pour le jour de la vente définitive. \_\_\_\_\_

La promettant-venderesse s'affranchit de toute autre garantie quelconque pour les défauts matériels éventuels et la promettant-acquéreuse accepte d'y renoncer. L'article 199 du Code des obligations reste toutefois réservé. La promettant-venderesse et la promettant-acquéreuse confirment avoir été dûment informés de la portée de cette clause par les soins du notaire soussigné. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Article 3** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Restrictions de la propriété foncière** \_\_\_\_\_

La promettant-acquéreuse a connaissance du fait que certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. \_\_\_\_\_

Il s'agit notamment des dispositions de droit fédéral, cantonal et communal sur l'aménagement du territoire et la police des constructions, des règles de voisinage et des distances des bâtiments par rapport aux axes des routes. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Article 4** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Prix de vente** \_\_\_\_\_

Le prix de vente est fixé à la somme de : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Fr. 1'850'000.-). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Article 5** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Païement du prix** \_\_\_\_\_

Le prix de vente sera entièrement payé par virement sur le compte bancaire du notaire soussigné, le jour de l'exécution de la vente. \_\_\_\_\_

---

**Article 6**

---

---

**Transfert de propriété, des produits et des risques**

---

Le transfert de propriété aura lieu le jour du dépôt de la copie de l'acte de vente définitive au Registre foncier.

Quant à l'entrée en jouissance avec transfert des produits et des risques, elle aura lieu le jour du paiement intégral du prix de vente.

Un décompte de jouissance comprenant notamment les contributions publiques relatives à l'immeuble sera établi, valeur au jour de l'exécution de la vente, par les soins et aux frais de la promettant-venderesse, dans les trois mois. Le solde en sera exigible immédiatement.

---

**Article 7**

---

---

**Logement familial**

---

Il résulte des faits que l'immeuble promis-vendu ne constitue pas le logement familial de la promettant-venderesse au sens de l'article 169 du Code civil suisse.

### III. CLAUSES PARTICULIERES

---

**Article 8**

---

---

**Conditions**

---

La présente promesse de vente et d'achat est conclue ferme de part et d'autre, aucune des parties ne pouvant se délier.

Toutefois, l'exécution du présent acte est soumise à la modification de la zone du bien-fonds promis vendu en zone d'utilité publique.

---

**Article 9**

---

---

**Echéance de la promesse de vente et d'achat**

---

La présente vente arrivera à échéance dans un délai maximum de 60 jours dès la réalisation de la condition mentionnée à l'article 8 ci-dessus, mais au plus tard le **31 mars 2027**, date à laquelle elle devra être exécutée de part et d'autre, le prix payé et les immeubles libérés.

En cas de non réalisation de cette condition en date du **31 mars 2027** le présent acte serait annulé purement et simplement.

Les parties seront convoquées, dans un délai maximum de 60 jours dès l'avènement de la condition susmentionnée, à une heure encore à déterminer, en l'étude du notaire soussigné, pour la stipulation de la vente découlant des présentes.

En cas d'inexécution du présent acte à l'échéance convenue ci-dessus (31.03.2027), un montant de cinquante mille francs (CHF 50'000.00) sera dû par la Commune de Cugy à la promettant-venderesse même si la condition susmentionnée ne s'était pas réalisée.

## IV. DISPOSITIONS FINALES

### Article 10

#### Frais à la charge de la promettant-acquéreuse

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier et de l'acte de vente définitive, de géomètre, ainsi que les droits de mutation sont à la charge de la promettant-acquéreuse.

Il est rappelé qu'aucun droit de mutation n'est prélevé lors d'un transfert immobilier à une commune conformément à l'article 3 lettre a bis de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations.

### Article 11

#### Frais à la charge de la promettant-venderesse

La promettant venderesse aura à sa charge l'éventuel impôt sur le gain immobilier.

Conformément aux dispositions de l'article 237 de la Loi sur les impôts directs cantonaux, le cinq pour cent (5 %) du prix de vente demeurera consigné auprès du notaire soussigné lors de la signature de la réquisition de transfert, en garantie du paiement de l'impôt frappant l'éventuel bénéfice réalisé par la promettant-venderesse.

### Article 12

#### For et élection de domicile

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat seront jugées par les Tribunaux du lieu de situation du terrain.

À défaut de domicile ou de siège en Suisse, les personnes en cause élisent domicile au Greffe du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois à Yverdon-les-Bains.

## V. DROIT D'EMPTION

Afin de garantir les droits de la promettant-acquéreuse, la promettant-venderesse lui concède un droit d'emption sur le bien-fonds objet de la présente promesse de vente et d'achat d'environ douze mille cinq cent nonante-deux mètres carrés (12'592m<sup>2</sup>) à détacher de la parcelle 66 de Cugy, aux conditions ci-après :

**Prix** : un million huit cent cinquante mille francs (Fr. 1'850'000.-). \_\_\_\_\_

**Paiement du prix** : le jour de l'exécution de la vente, sous déduction de tout acompte payé antérieurement. \_\_\_\_\_

**Exercice et expiration** : en tout temps dès ce jour et jusqu'au 30 avril 2027. -

Pour le surplus, les autres conditions du présent acte sont également applicables. \_\_\_\_\_

Ce droit sera annoté au Registre foncier. Il est expressément cessible. \_\_\_\_\_

## VI. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- Annotation : Droit d'emption sur la parcelle 66 de Cugy au 30 avril 2027.

***DONT ACTE*** lu aux comparants qui l'approuvent dans son entier et le signent, séance tenante, avec le notaire à Echallens, le \*\*\*\*\* DEUX MILLE VINGT-DEUX. -

## Conseil communal



Cugy (VD)

## Commission ad hoc

### Rapport de la Commission ad hoc concernant le Préavis no 07-2022

**Demande d'octroi d'un crédit de CHF 3'750'000.00 (trois millions sept cent cinquante mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n°66 de la Commune de Cugy**

#### Composition de la Commission ad hoc :

Carole Chavannes	Rapporteur
Coralie Paschoud	Secrétaire
Marie-Christine Loup-Stucki	
Laurent Tribolet	
Patrick Gisclon	

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

#### 1. Préambule

Le lundi 28 février 2022, la Commission ad hoc et la Cofin ont rencontré Monsieur le Syndic Thierry Amy. Nous remercions notre président, M. Fernandez, d'avoir ouvert la séance et M. Amy pour ses explications claires et détaillées.

#### 2. Contexte

Dans le contexte actuel de la révision du plan des zones et l'adoption d'un nouveau plan d'affectation communale (PACom), une opportunité est offerte à la Commune d'acquérir la maîtrise foncière de la parcelle 66.

Un accord préalable est par ailleurs déjà intervenu entre la propriétaire de ladite parcelle et la municipalité.

L'affectation actuelle de la parcelle 66 c est en zone intermédiaire (agricole). Elle est donc soumise à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Seule une autorité publique (commune) a le pouvoir de faire changer l'affectation de cette zone, à savoir, pour la parcelle en question, en zone d'utilité publique.

Les sous parcelles a et b étant déjà situées en zone village et zone d'habitation de faible densité, elles pourront directement servir à la création d'une nouvelle centralité et répondre aux besoins de la Commune.

Il s'agit d'une opportunité d'acquérir des biens dans la rue du Village pour valoriser le patrimoine bâti et les interfaces publiques.

S'agissant de la sous parcelle 66c, c'est l'occasion de pouvoir développer une zone d'utilité publique le long de la route cantonale pour se calquer sur l'augmentation de la population et faire face notamment aux besoins scolaires et régionaux.

A ce jour, la Commune ne possédant pas d'autres terrains à bâtir, cette acquisition permettra de répondre aux besoins d'infrastructure d'une part locale et d'autre part à l'échelle régionale (Piscine). Par ailleurs, le développement d'un projet régional est notamment une des conditions exigées par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour l'obtention d'une affectation en zone d'utilité publique.

A défaut d'autorisation par la DGTL, le terrain restera en zone agricole.

S'agissant du prix, une estimation de chacune des sous-parcelles a été effectuée par un mandataire spécialisé dans le domaine.

Un délai au 31 mars 2027 a été prévu dans la promesse de vente de chacune des sous-parcelles. Ce délai permet à la Commune d'avoir l'exclusivité sur l'acquisition de cette parcelle durant cinq ans et de mener à bien toutes les démarches administratives en vue du morcellement et de l'affectation en zone d'utilité publique pour la sous-parcelle c.

En cas de non-réalisation de la vente, la Commune devrait une indemnité de CHF 50'000.00 à la promettant-venderesse.

### **3. Analyse de la Commission**

Les aspects financiers étant analysés par la Cofin, la Commission ad hoc s'est penchée uniquement sur les questions de fond à savoir l'opportunité de l'acquisition de la parcelle 66 par la Commune.

Cette acquisition permettra à la Commune de posséder un patrimoine foncier qui pourra à terme constituer une occasion pour la Commune de diversifier ses sources de revenus par la mise en location d'appartement et/ou de surfaces commerciales et d'autres part d'assurer le développement d'infrastructure d'utilité publique.

L'analyse résultant des expertises immobilières nous semble plausible tant pour les sous parcelles a et b que pour la sous-parcelle c.

Les sous parcelles a et b étant équipées (eau potable, évacuation des eaux claires et des eaux usées en séparatif) et la sous parcelle c pouvant être reliée dans le prolongement des infrastructures existantes, la situation de cette parcelle constitue également un avantage quant aux dépenses à réaliser.

La commission ad hoc est d'avis que cette opportunité est unique. Elle s'insère dans la vision du développement de la Commune.

### **4. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, la commission ad hoc recommande à l'unanimité au Conseil communal d'accepter le préavis n°07-2022 tel que présenté.

Cugy, le 28 février 2022.

Carole Chavannes

Marie-Christine Loup-Stucki

Coralie Paschoud

Laurent Tribolet

Patrick Gisclon



**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)
<b>Total parcelle RF n°66</b>	<b>16'509 m2</b>	

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.-
<b>Total</b>	<b>CHF 150'000.-</b>

## 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



Cugy, le 24 mars 2022

Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

## PROTOCOLE DE DECISION

Dans sa séance du 24 mars 2022, le Conseil communal de Cugy/VD a accepté le préavis 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 » tel que présenté par la Municipalité.

CONSEIL COMMUNAL



Le Président : Alberto Fernandez      La secrétaire : Myriam Messerli