



MUNICIPALITE  
DE BREITIGNY-SUR-MORRENS

1053 Bretigny, le 29 mai 2017

**PREAVIS N° 02/2017**

**PREAVIS DE LA MUNICIPALITE DE BREITIGNY  
AU  
CONSEIL GENERAL**

**Relatif à la vente de la parcelle no 134 « Aux Champs de l'Air »**

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

Le présent préavis a pour objet la vente de la parcelle communale no 134 d'une surface de 11'177 m<sup>2</sup>, pour un prix expertisé de Fr. 110.- m<sup>2</sup>. Cette parcelle est située au nord de la commune juste après le garage Marclay en zone industrielle, le long de la RC 501, qui relie Cugy à Bottens.

**Désignation cadastrale du bien-fonds**

PROPRIETAIRE	Commune de Bretigny-sur-Morrens
SITUATION	Aux Champs de l'Air
ZONE DE CONST.	Zone Industrielle, parcelle 134
SURFACE PARCELLE	11'177 m <sup>2</sup>
ESTIMATION FISCALE	Fr. 9'400.- (RG 2013)
SERVITUDES	005-154066 Canalisations, C., faveur de parcelles 119, 211

Les possibilités constructibles sont de 3'912 m<sup>2</sup> au sol, 3 étages, une hauteur maximale de 10 m et un volume possible de 39'119,5 m<sup>3</sup>.

**Estimation de la valeur du bien-fonds**

Un rapport d'expertise établi par Mme Denise Dupraz-Rousselet, architecte et expert immobilier EPFL, en septembre 2016, attribue une valeur de Fr. 1'230'000.- à notre parcelle communale. Cette estimation était visiblement très prudente et les prix ont certainement augmenté en raison de la raréfaction de terrains présentant les mêmes caractéristiques.

**Mise en vente du bien-fonds**

Ce bien fonds a été mis en vente dès octobre 2016 par appel d'offres. Bien que de nombreuses personnes se soient intéressées à l'acquisition de cet objet, l'offre de la maison Streetbox SA a finalement été retenue pour un montant de CHF 3'500'000.-, montant séparé en CHF 3'000'000.- pour la parcelle et en CHF 500'000.- pour les frais d'équipement. La Municipalité désire en plus un projet de qualité qui apporte des places de travail sur le territoire communal, l'entreprise Streetbox répond en tout point à ce critère. Selon les règles usuelles, la vente est conditionnée par l'obtention du permis de construire.

**Aspect financier et équipement du bien-fonds**

L'estimation fiscale du bien-fonds dans les comptes étant à Fr. 9'400.-, la Municipalité a déjà tenu compte en 2018 d'un montant net de Fr. 2'000'000.- dans le calcul de son plafond d'endettement pour la vente de ce terrain, afin de diminuer l'endettement brut de la commune.

Les frais d'équipement de cette parcelle sont estimés à environ Fr. 700'000.- pour l'aménagement d'une présélection sécurisée sur la RC permettant l'accès à la parcelle et à environ Fr. 200'000.- pour les raccordements au réseau électrique/EC/EU. Ces montants ont déjà fait l'objet d'une négociation avec le promoteur du projet pour une prise en charge partiel (CHF 500'000.-) de cet équipement,

## Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis municipal no 02/2017
- ouï le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour.
  - D'autoriser la Municipalité à vendre cette parcelle communale no 134, figurant au bilan dans le patrimoine financier, pour le prix de CHF 3'000'000.-, étant entendu que la vente est conditionnée par l'obtention du permis de construire par l'acquéreur. Comme de coutume dans le canton de Vaud, les frais relatifs à une vente immobilière, soit les droits de mutations, les frais du registre foncier et les honoraires du notaire seront pris en charge entièrement par l'acheteur.
  - D'autoriser la Municipalité à signer tous actes et pièces utiles relatifs à cette opération immobilière.
  - D'autoriser la Municipalité à engager les frais d'équipements nécessaires pour cette parcelle pour un montant de Fr. 900'000.- soit :
    - Fr. 700'000.- pour l'aménagement d'une présélection sécurisée sur la route cantonale, permettant l'accès à la parcelle et
    - Fr. 200'000.- pour les raccordements au réseau électrique, eau claire et eaux usées.
  - De financer ces frais d'équipement par :
    - Fr. 400'000.- du produit de la vente de la parcelle no 134 et
    - Fr. 500'000.- par la participation que l'acheteur du terrain s'engage à payer en plus du prix de vente. Cette participation sera mentionnée dans la promesse de vente.
  - De rembourser une partie de nos dettes auprès de la BCV par le solde de la vente du terrain, sous déduction des frais d'équipement, soit Fr. 2'600'000.-.
  - D'accepter que le gain comptable résultant de cette vente soit amorti comptablement comme suit :
    - amortissement des frais d'équipement net de Fr. 400'000.-
    - amortissement de Fr. 218'000.- des « terrains et bâtiments », figurant au bilan sous le patrimoine financier.
    - dotation à la réserve pour travaux et amortissements futurs Fr. 2'382'000.-.
  - Que l'influence sur le compte de fonction peut être estimé à Fr. 13'000.-, représentant le gain d'intérêts sur l'emprunt bancaire.

Adopté en séance de Municipalité le 29 mai 2017

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

M. MOOSER

L. BASTIDE