

BOUGY-VILLARS



MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 07-2021

AU CONSEIL GENERAL

Demande de crédit de CHF 1'712'360.- pour l'achat de l'immeuble sis au Chemin de la Fin 1, parcelle n° 29.

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission :

8 octobre 2021, à 18 h 00

Maison Bodzérane

Préavis déposé au Conseil général le 12 octobre 2021

Bougy-Villars, le 7 octobre 2021

AU CONSEIL GENERAL DE BOUGY-VILLARS,

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

1 Préambule

L'objet du présent préavis porte sur la demande d'un crédit afin d'acquérir l'immeuble de la parcelle n° 29, propriété Monsieur Martin Kupres (ancien propriétaire Monsieur Walters David). Le bien-fonds est situé au cœur du vieux bourg à côté de l'Administration communale et de l'auberge.

La Municipalité a procédé à une visite de l'objet et a fait établir un rapport d'expertise immobilière ainsi qu'une estimation des rendements (rapports annexés).

2 Description du bien-fonds

2.1 Situation

- Chemin de la Fin 1
- Parcelle n° 29
- Surface de la parcelle 447 m²



2.2 Descriptif

Année de construction	1661
Dernières transformations	début des années 90 (partie Nord, combles)
Volume ECA	1'743 m ³
Valeur ECA	1'232'700.-
Nombre de niveaux	4 demi-niveaux
Type d'architecture	maison villageoise massive, toit à 2 pans
Usage actuel	non habitée
Places de parc extérieures	aucune

2.3 Données techniques

Surface habitable	196 m ²
Emprise au sol	207 m ²

Le bâtiment est recensé en note 3 à l'inventaire architectural cantonal. De ce fait, il mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note *3*. En cas de travaux importants, il convient d'établir un dossier iconographique (relevé, photographies).

A priori, le bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. En cas de travaux, l'examen du dossier par la Section des monuments et site entre dans le cadre de l'application de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites. Un rapport amiante doit également être fait.

3 Projet

Le bâtiment est situé en zone du village selon le Plan d'extension partiel. Le bâtiment doit être entretenu (art. 63 LCAT) ou rénové mais ne peut être démoli. Il doit donc être maintenu dans son aspect, son implantation et son volume.

La Municipalité envisage d'y réaliser 3 ou 4 appartements.

4 Finance

Le prix de vente de l'objet est de CHF 1'680'000.- (annexe 1).

Selon le rapport d'expertise du bâtiment (annexe 3), la valeur vénale est de CHF 1'480'000.-.

Le revenu locatif net, calculé pour 3 appartements, est de CHF 107'810.-.

Prix de vente	CHF 1'680'000.-
Frais de notaire	CHF 28'560.-

Les frais liés à une transaction foncière sont à la charge de l'acheteur (émolument de l'acte notarié, taxe sur la valeur ajoutée et émolument du Registre foncier). Pour les communes, ils représentent approximativement 1.7% du prix d'achat (elles sont exonérées du droit de mutation selon la loi concernant le droit de mutation sur les transferts

immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), article 3, al. 1a bis.

Coût expertise

CHF 2'800.-

Coût calcul rendement

CHF 1'000.-

TOTAL

CHF 1'712'360.-

Financement

Au vu des liquidités courantes de la Commune, CHF 10'856'745 au 16 septembre 2021, la Municipalité propose de financer l'acquisition de l'immeuble sis au Chemin de la Fin 1, parcelle no 29 par les liquidités courantes.

Frais de fonctionnement

L'acquisition de cet immeuble génèrera de nouveaux frais annuels d'exploitation pour l'électricité et le chauffage, la Municipalité estime que ces frais seront inférieurs à CHF 1'000.-.

Il faut aussi noter que la Commune est soumise à un intérêt négatif sur ses avoirs de 0.75%, cet investissement permettrait d'économiser CHF 12'750.00 d'intérêts négatifs annuels.

Cet immeuble fera partie du patrimoine financier de la Commune étant donné qu'il s'agira d'un bâtiment non affecté à des tâches d'utilité publique (art. 26 al.1 let. d R. comptabilité des communes) et ne nécessitera pas d'amortissement comptable.

5 Conclusion de la Municipalité

Un investissement dans l'immobilier permettrait de réduire les liquidités qui engendrent des taux négatifs, environ CHF 35'000.- par année, et d'augmenter le patrimoine locatif.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil général de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL GENERAL DE BOUGY-VILLARS,

Vu le préavis N° 07-2021 de la Municipalité du 7 octobre 2021,

Oui le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

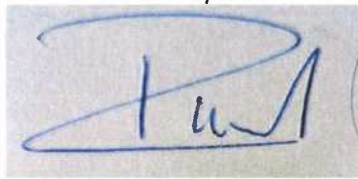
Décide :

- 1. D'autoriser la Municipalité à acquérir le bâtiment RF 29 ;**
- 2. D'accorder à cet effet un crédit d'investissement de CHF 1'712'360.- ;**
- 3. D'autoriser la Municipalité à financer cet investissement au moyen des liquidités courantes ;**
- 4. De prendre acte qu'en cas de refus du présent préavis, la somme dépensée pour les frais d'expertise sera mise à la charge du compte d'exploitation 2021 ;**

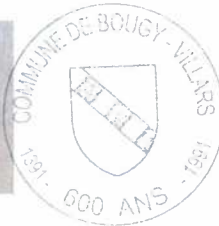
Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 5 octobre 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic



Claude-Olivier Rosset



La Secrétaire



Fabienne Aeby

Annexes :

- Plaquette de vente (1)
- Plans (2)
- Expertise (3)
- Variantes de projets (4)

Membres de la Municipalité concernés : Mme Liang, M. Rosset et M. Gonzalez.