

Préavis municipal n° 23-2024 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'octroi d'un crédit de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy

Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Vice-Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal n° 23-2024 sollicitant l'octroi d'un crédit de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy.

1. Contexte et motifs de l'acquisition

Dans le cadre de la révision de son PGA, la Municipalité a établi une vision stratégique, d'une part sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, plus ciblée sur la création d'un véritable centre du village qui se traduit dans un plan guide spécifique.

Pour Cugy, village tenaillé entre forêt et pression démographique (Lausanne, Le Mont, Cheseaux, Vernand-Camarès) et dans le cadre d'une croissance modérée de la Commune, la Municipalité s'attache à favoriser une qualité de vie afin que ses habitants s'impliquent et s'identifient à leur Commune. A cette fin, elle nourrit une ambition forte en termes d'intérêt public, de lien social, de durabilité économique et environnementale. Cette ambition se traduit par les objectifs spécifiques suivants :

- Création d'espaces publics et plus spécifiquement d'un cœur du village
- Renforcement d'activités diverses
- Création de mixité sociale
- Mise en valeur des liaisons de mobilité active
- Redéfinition de la mobilité multimodale
- Requalification du patrimoine bâti dans le respect de sa substance historique.

Pour pouvoir assurer la réalisation d'une telle vision, la Municipalité considère qu'il est d'un intérêt primordial de pouvoir disposer de la maîtrise foncière sur certaines parcelles stratégiquement situées. Dans cet objectif, en 2022, la Municipalité proposait au Conseil Communal l'achat de la parcelle RF n°66 aujourd'hui cadastrée en trois entités. Les parcelles RFn°66 et RFn°1106 sont à ce jour acquises par la Commune tandis que la parcelle RFn°1107 (promesse de vente et d'achat) fait toujours 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).

Aujourd'hui, la Commune a l'opportunité de compléter ce lot avec la parcelle RF n°67 se trouvant en contiguïté des parcelles RF n°1106 et RF n°66 et rattachée directement à la route cantonale, facilitant ainsi les accès au site dans son entier. L'achat de cette parcelle stratégique viendrait compléter une portion de territoire qui concentre tous les ingrédients nécessaires à la réalisation d'une centralité communale: cœur géographique du village, point d'attache entre le nord et le sud de la Commune, substance bâtie historique, foncier et typologie en mutation, intersection de nœuds routiers et de transports publics liée à une proximité immédiate des équipements publics.

2. Descriptif de l'objet

2.1 Désignation cadastrale

Parcelle :	RF n°67 sise à Cugy	
Adresse :	Route de Bottens 4	
Surface totale de la parcelle :	1'307m ²	
Couverture du sol :	Bâtiment	190m ²
	Accès, place privée	753m ²
	Jardin	364m ²



2.2 Situation de la parcelle RF n°67

Incluse dans le périmètre centre de notre Commune, la parcelle RF n°67 est idéalement placée le long de la RC 501 et à proximité des arrêts de bus (TL 54 et TL 60). Elle est adjacente à la parcelle RF n°1107 sur laquelle est prévue une offre de prestations d'utilité publique et rattachée aux parcelles RF n°1106 et RF n°66 déjà propriété de la Commune.

Après acceptation du nouveau PACOM, la parcelle RF n°67 se trouvera en zone mixte 15 LAT I avec un Indice d'utilisation du sol (IUS¹) de 0.625. (0,3 selon le règlement actuel) et un nombre de niveaux limité à quatre, soit rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou attique. La présente zone sera destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités et installations publiques moyennement gênantes compatibles avec l'habitation. Les activités commerciales, de service et de proximité y seront privilégiées aux rez-de-chaussée des constructions avec une part de mixité destinée aux activités et installations publiques de 30% au minimum.

Ainsi la parcelle RF n°67 en zone mixte complète un territoire foncier comprenant trois articulations qui répondent au plan guide et à la vision de la Municipalité, soit la nouvelle centralité, une zone d'utilité publique où pourrait s'ériger par exemple un complexe scolaire et une piscine régionale ainsi qu'une zone d'habitat et d'activité.

¹ IUS : indicateur qui mesure l'intensité de l'utilisation du sol. C'est le rapport entre l'ensemble des surfaces affectées à des fonctions précises (habitation, services, commerce, etc.) et la surface du terrain.



Plan de situation parcelle 67



Extrait du futur PACOM - Version 2024

2.3 Descriptif du bâtiment se trouvant sur la parcelle RF n°67

Le Motel des Pins occupe la parcelle RF n°67. Le sous-sol de plain-pied au sud comprend deux garages, buanderie, abri PC, WC/douche, locaux disponibles et dépôt. Le rez-de-chaussée, accessible de plain-pied au nord, comprend quatre chambres avec WC/douche, un logement de deux pièces avec cuisine, véranda et salle de bains/WC. Six chambres avec WC/douche occupent l'étage et les combles non isolés sont accessibles par un escalier escamotable. Les aménagements extérieurs généreux offrent une dizaine de places de stationnement.

Lors d'une visite sur place nous avons constatés avec l'expert que cet immeuble construit il y a 40 ans montre un aspect général extérieur satisfaisant mais ne répond plus aux critères énergétiques actuels. L'intérieur du Motel est simple et entretenu malgré des équipements d'origine. Il permet une exploitation en l'état pour encore quelques années.

Sous réserve d'une étude spécifique, la structure actuelle du bâtiment en béton armé supporterait une surélévation et l'implantation du bâtiment au centre de la parcelle permet d'envisager une extension. Dans tous les cas de figures de densification de la parcelle, le potentiel de celle-ci permet soit une transformation intégrale des volumes existants ou une reconstruction complète.

2.4 Valeur du bâtiment

Le bâtiment commercial est inscrit à l'ECA (Indice 140 en 2024) sous le N° 518 pour une valeur de CHF 1'230'109.-. L'estimation fiscale de 2004 pour l'entier de la parcelle RF n°67 est de CHF 750'000.- La parcelle RF n°67 n'est grevée d'aucun gage immobilier.

Selon l'avis de l'expert mandaté par la Municipalité afin d'estimer la valeur du bâtiment, celui-ci est admis aux normes de sécurité minimum avec une activité hôtelière qui peut être maintenue durant quelques années.

Après légalisation du nouveau plan de zones et démolition en tout ou partie du bâti existant, une construction de 822 m² de SPD (Surface Brute de Plancher) est envisageable.

2.5 Exploitation du Motel

L'immeuble est libre de bail. Il est exploité par le propriétaire actuel par l'intermédiaire d'une société à responsabilité limitée dont les parts sociales sont détenues entièrement par ledit propriétaire. La gérante actuelle du Motel est employée de la société précitée.

L'analyse des comptes d'exploitation des quatre derniers exercices (2019-2022) a permis de calculer un taux d'occupation des chambres par année. Il se rapproche des moyennes statistiques cantonales.

Dans l'attente de réaliser un projet sur cette parcelle et afin d'éviter des déprédations à l'immeuble, la Commune trouvera le moyen d'occuper les lieux en dégageant si possible un montant qui servira pendant ces quelques années à couvrir au moins partiellement les charges annuelles.

3. Coûts de l'opération

Suite à la proposition du propriétaire faite en primeur à la Municipalité, celle-ci a souhaitée s'appuyer sur une expertise externe comme déjà mentionné. Elle a mandaté Vago Experts Immobiliers SA. Le montant estimé par l'expert correspond à la proposition faite par le propriétaire. Ainsi, le prix de vente de la parcelle RF n° 67 a été fixé au montant **de CHF 1'500'000.-**.

Il convient d'ajouter au prix d'acquisition indiqué ci-dessus les frais notariés et d'inscription au Registre foncier et du transfert de propriété estimé à **CHF 15'000.-**. Les frais d'expertise qui se montent à **CHF 5'000.-** devront également être pris en considération dans le cadre du préavis accordé.

Au total, le montant de la transaction s'élève à CHF 1'520'000.-.

La Commune n'aura pas à s'acquitter de droit de mutation sur ces transactions immobilières ni d'autres taxes. Le propriétaire de la parcelle RF n°67 devra en revanche s'acquitter de l'impôt sur les gains immobiliers qui reviendra à la Commune.

4. Financement

Il est prévu que le financement de l'achat de la parcelle RF n° 67 par 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.

Si l'achat devait être financé entièrement par l'emprunt à hauteur de **CHF 1'520'000.-**, les charges induites par cette acquisition se présenteraient comme suit :

- Amortissement obligatoire sur un maximum de 30 ans :	CHF 50'666.-
- Intérêt moyen sur 30 ans au taux estimé à 1,8 % :	CHF 14'136.-
Total des charges annuelles	CHF 64'802.-

5. Conclusions

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

- vu le préavis n° 23-2024 du 18 mars 2024 ;
- oui le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis ;
- oui le rapport de la commission des finances ;
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF n° 67 à Cugy décrite dans le préavis ;
- d'accorder à la Municipalité un crédit d'achat de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille francs) pour l'acquisition de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy ;
- de financer cette dépense par des fonds propres et par l'emprunt auprès de l'établissement de son choix, aux meilleures conditions du moment ;
- En cas de financement via l'emprunt, mettre une charge annuelle estimée au budget de CHF 64'802.- dès l'année 2025.

Adopté par la Municipalité le 18 mars 2024

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire

Thierry Amy

Nicolas Chervet

Municipale en charge du dossier : Mme Christine Rais El Mimouni

Annexes:

- Rapport d'expertise de Vago Experts Immobiliers SA concernant la sous-parcelle RF n° 67
- Annexes au rapport comprenant extrait du RF, plan de situation et plans de l'immeuble
- Plan guide



ANALYSE IMMOBILIERE N° 24-02-12816

Parcelle N° 67

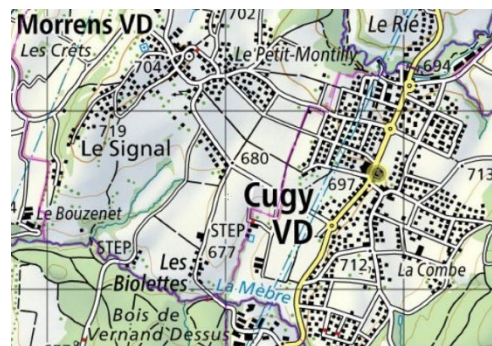
Commune de Cugy – route de Bottens N° 4

Motel des Pins

Propriété de Monsieur Aymon Stoudmann

Objet du mandat

A la demande de Monsieur Thierry Amy, Syndic de la commune de Cugy, estimer la valeur vénale de la parcelle citée en titre, dans le cadre de la plausibilisation d'une offre d'achat par la commune, en vue d'une mise en valeur ultérieure en relation avec le développement de la parcelle communale N° 66 au Nord du bien-fonds.



Postulat : sur la base des renseignements obtenus, nous partons du principe que l'établissement répond aux normes de sécurité et que son exploitation peut être prolongée au-delà de l'acquisition.





Source des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble non certifié, obtenu sur le site internet officiel du Registre foncier.
- Plan de situation tiré de Geoplanet.
- Police d'assurance incendie détaillée du bâtiment ECA N° 518.
- Copie partielle, indicative et incomplète des plans d'étage, partiellement complétés par nos soins.
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- 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 19 février 2024 en compagnie du propriétaire, de Madame Christine Rais El Mimouni, Municipale de la police des constructions, et de Monsieur Thierry Amy, Syndic.

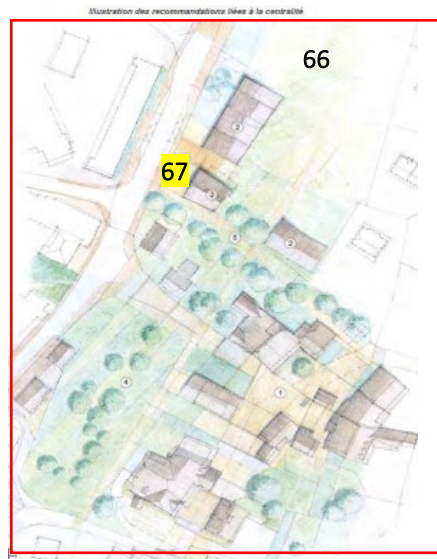
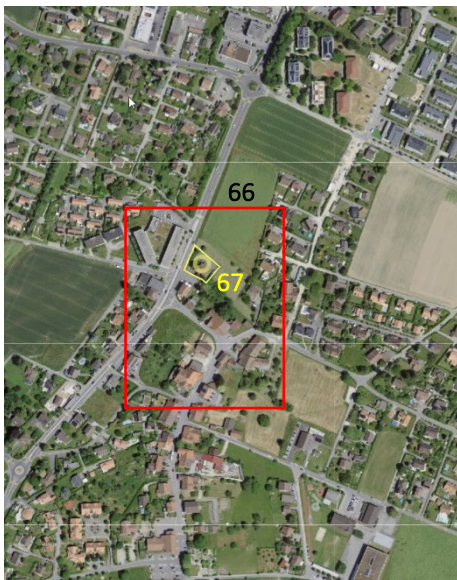


Cette analyse aborde les points suivants

OBJET DU MANDAT	1
SOURCE DES RENSEIGNEMENTS.....	2
SITUATION.....	4
DÉSIGNATION CADASTRALE.....	4
DESCRIPTION GÉNÉRALE.....	5
BÂTIMENT COMMERCIAL ECA N° 518.....	6
QUALITÉ ARCHITECTURALE.....	6
MATÉRIAUX ET CONFORT	6
DISTRIBUTION INDICATIVE.....	7
ETAT D'ENTRETIEN	8
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	8
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	8
DANGERS NATURELS	8
CADASTRE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS.....	8
SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX	8
RECENSEMENT ARCHITECTURAL.....	8
ZONE	9
IOS (INDICE D'OCCUPATION DU SOL).....	10
IUS (INDICE D'UTILISATION DU SOL)	10
COUVERTURE INDICATIVE D'ASSURANCE INCENDIE.....	10
ESTIMATION FISCALE	10
ETAT LOCATIF	10
MISE EN VALEUR	11
REMARQUE	12
PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES (AU MOMENT DE L'EXPERTISE)	12
ESTIMATION DANS LA CONFIGURATION ACTUELLE.....	13
VALEUR INTRINSÈQUE INDICATIVE	13
VALEUR DE RENDEMENT INDICATIVE	13
ESTIMATION INDICATIVE EN CAS DE DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION.....	13
COMMENTAIRE SUR LE PRIX DE VENTE	13
VALEUR VÉNALE.....	14



Situation



L'infographie ci-contre et les renseignements généraux émanent du rapport de gestion 2022, adopté en 2023.

La parcelle se situe directement au Sud de la parcelle communale N° 66, récemment acquise en vue d'y établir un établissement scolaire, voire une piscine régionale. La situation peut donc être qualifiée de stratégique pour la Municipalité de Cugy.

Désignation cadastrale

Commune politique	5516 Cugy	
Numéro d'immeuble	67	
Surface	1'307 m ² , numérisé	
Désignation de la situation	Route de Bottens 4	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 190 m ² Accès, place privée, 753 m ² Jardin, 364 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 518, 190 m ²	
Estimation fiscale	750'000.00	2004 (08.02.2005)
Propriété individuelle	Stoudmann Aymon 15.03.1962	23.12.2004 005-2004/4314/0 Achat

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

Servitudes
11.07.1994 005-144796 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.005-2002/007917 à charge de B-F Cugy 5516/68

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.005-2002/007917 Cette servitude s'exerce conformément au tracé teinté en jaune sur le plan spécial dressé par le géomètre officiel Régis Courdesse, à Echallens, le 30 mai 1994, plan ci-annexé.

Les frais d'entretien de la servitude sont à la charge du fonds dominant et du fonds servant.

La lecture de l'état descriptif d'immeuble n'appelle pas de commentaire particulier.



Description Générale

Motel des Pins

1053 Cugy

Suisse

Téléphone : +41 21 731 35 68

Fax : +41 21 731 35 69

moteldepins@gmail.com

Nombre de chambres: 10

Confort: TV, Connexion Wifi gratuite dans toutes les chambres, Douche / WC

Prix des chambres :

Chambre lit double

1 personne 100.- la nuit

2 personnes 110.- la nuit

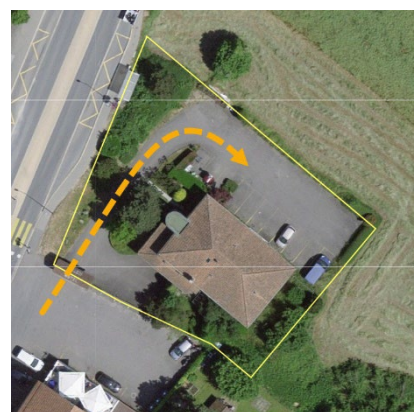
Chambre 3 lits

3 personnes 120.- la nuit

(sans petit-déjeuner)



Le Motel des Pins a été construit en 1983 ; le propriétaire actuel en a fait l'acquisition il y a une vingtaine d'années.
L'exploitation des 10 chambres est assurée par une intendante salariée depuis de nombreuses années, à satisfaction selon le propriétaire.
Le maintien de l'exploitation durant quelques années ne semble pas devoir poser de problèmes dans l'attente d'un développement ultérieur.



Coordonnées moyennes : 2'538'850 / 1'159'540.

Altitude : environ 700 mètres.

Accès : aisé tant en voiture qu'en transports publics.

Possibilités de stationnement : en suffisance sur place.

Environnement : périphérie Nord du Bourg, au sein d'un secteur en mutation.
Centre commercial, hôtel-restaurant de la Poste.

Dégagement : correct.

Contour : régulier en forme de trapèze.

Relief / orientation : terrain naturel en faible pente en direction du Sud-Ouest.

Identité visuelle : forte en bordure d'un axe de communication principal.

Transports et communication : bus TL devant la porte.

Nuisances : sonores aux heures de pointe.

Qualité du quartier : bonne, endroit communal stratégique pour un aménagement cohérent à moyen terme du secteur.





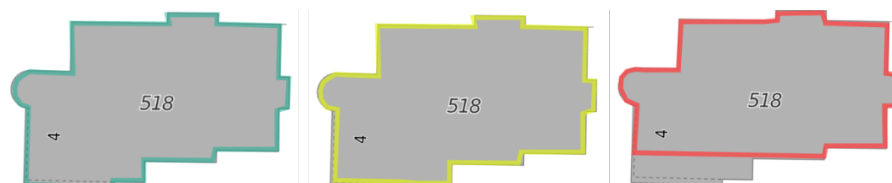
Bâtiment commercial ECA N° 518

Emplacement: Cugy VD, Rte de Bottens 4

Année construction: 1983

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)
S-sol : abri, cave, buanderie, garages, disponible	184	2.8	515
Rez : logement, chambres, sanitaires	152	2.7	410
1er étage : chambres et sanitaires	152	2.7	410
Combles : galetas yc toiture	152	1	152
Rez : logement sud yc toiture	24	3	72
Rez et étages : cage escalier ouest yc toiture	9	8.6	77
Total:			1'636



Commentaires

La surface cadastrale du bâtiment est de 190 m², ce qui corrobore dans les grandes lignes les surfaces admises par niveau du bâtiment ECA N° 518.

Sur la base de la visite des lieux et en l'absence de plans de détails complets, nous admettons la volumétrie ECA pour la détermination de la valeur intrinsèque et des différents indices.

Qualité architecturale

Fonctionnalité : moyenne, important sous-sol actuellement peu exploité.

Cohérence avec l'environnement : bonne.

Matériaux et confort

Structure : maçonnerie et béton armé de 1983.

Façades : crépies sur isolation périphérique d'époque.

Fenêtres : châssis bois et vitrages isolants d'origine, protection par des stores métalliques à rouleau.

Toiture : "froide à 4 pans et appentis, charpente avec sous-couverture « pavarooft », couverture de tuiles, ferblanteries en cuivre.

Chauffage : par simples convecteurs électriques directs, d'origine pour la plupart, insert à bois pour le logement.

Cuisine : agencée mais déjà ancienne pour le logement.

Confort sanitaire : usuel simple, WC-douche individuel pour les chambres, salle de bains/WC pour le logement. WC et douche au sous-sol.

Revêtements : usuels essentiellement d'origine, mais entretenus.





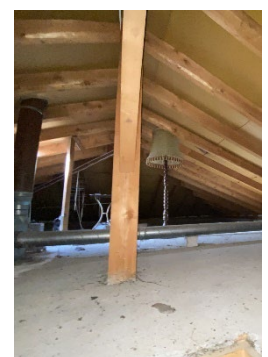
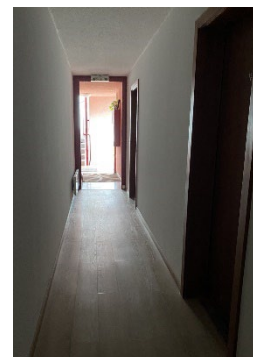
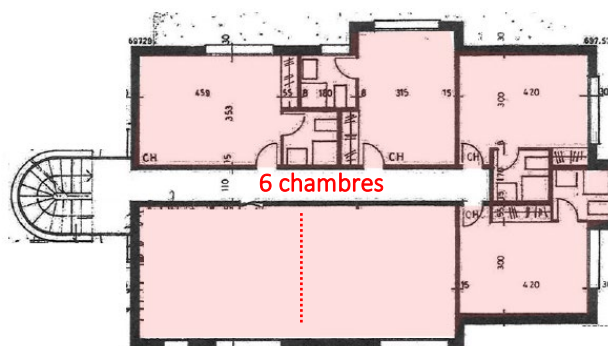
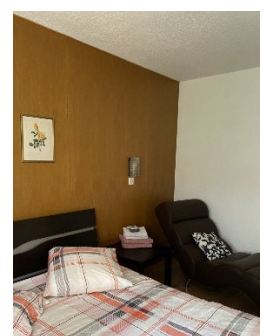
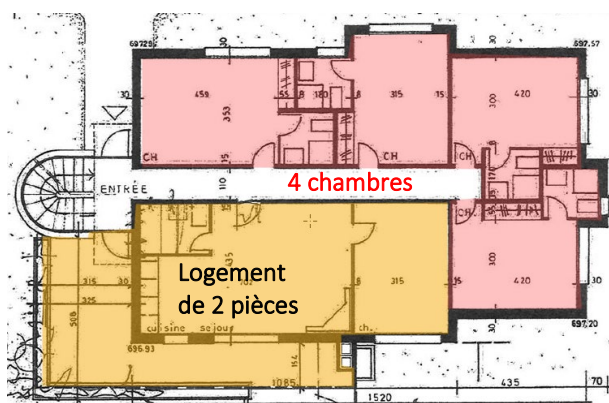
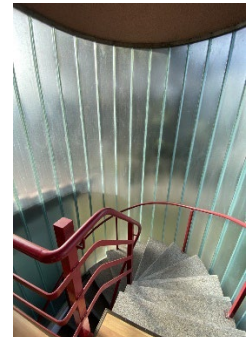
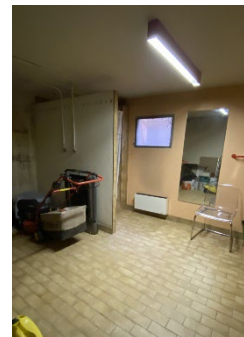
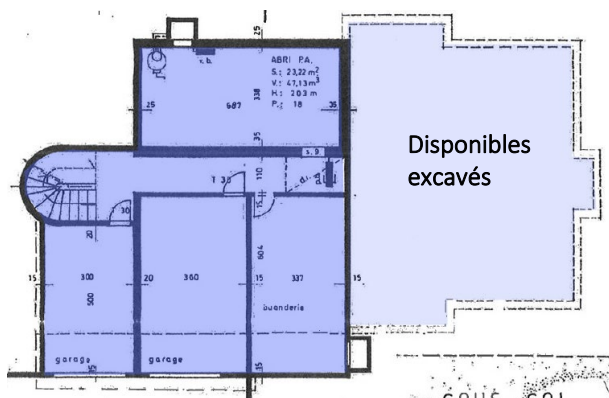
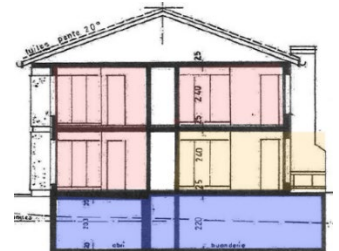
Distribution indicative

Sous-sol : de plain-pied au Sud, 2 garages, buanderie, abri, ancien sauna, WC, douche, disponible, dépôt.

Rez : de plain-pied au Nord, corridor, 4 chambres avec WC/douche, logement de 2 pièces, cuisine, véranda, salle de bains/WC.

Etage : corridor, 6 chambres avec WC/douche.

Combles : galetas accessible par escalier escamotable.





Etat d'entretien

Extérieur

L'immeuble est âgé de plus de 40 ans, mais son aspect général est satisfaisant, hormis ponctuellement un élément de crépi très défraîchi, mais facile à rénover sur la façade Nord. Les fenêtres sont d'origine et devraient être remplacées si l'option de maintien à long terme du bâtiment venait à être étudiée.

Il en est de même pour l'ensemble de l'aspect énergétique, d'un autre âge.

Intérieur

Les locaux sont simples et entretenus. Néanmoins, les équipements sont souvent d'origine. Le chauffage par des convecteurs électriques directs, d'origine, est à reconsidérer.



Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont corrects et offrent une dizaine de places de stationnement extérieures.

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

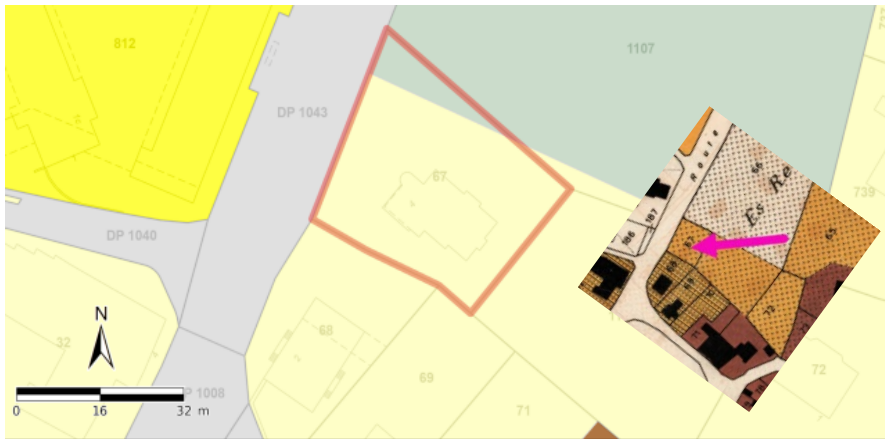
Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.



Recensement architectural

Le bâtiment ECA N° 518 ne figure pas au recensement architectural.



Zone



Type	Type Part	Part en %
 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (Zone d'habitation de faible densité (villas))	1 182 m ²	89.8%
 Zone intermédiaire 18 LAT (Zone intermédiaire)	134 m ²	10.2%

Zone actuelle

La parcelle se situe en zone « faible densité de villas » pour une surface de 1'182 m² et en zone intermédiaire pour 134 m².

L'IUS est de 0.30.

La SPd potentielle est de 355 m².

Remarque : la surface cadastrale est de 1'307 m² (total ci-dessus de 1'316 m² : nous réduisons donc la surface en zone intermédiaire à 125 m²).

Les principales caractéristiques urbanistiques sont les suivantes :

Zone de faible densité en vigueur

DEFINITION	<p>14.1 La zone d'habitation de faible densité est destinée à l'implantation de bâtiments de type familial, aux services qui leur sont attachés et aux activités compatibles avec l'habitation dans la mesure où elles s'exercent parallèlement à l'usage d'un logement.</p> <p>Les bâtiments d'habitation comprennent au plus 2 logements qui peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée. Les logements juxtaposés peuvent prendre la forme de bâtiments accolés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- la construction forme un ensemble architectural homogène édifié pour l'essentiel dans le cadre d'une seule opération- la construction est constituée d'entités fonctionnelles indépendantes sous réserve de locaux et d'équipements de service organisés en commun- la construction est considérée comme un seul bâtiment pour la détermination de la superficie minimum du terrain, du nombre de logements et de la capacité constructive du bien-fonds. <p>Les bâtiments affectés en tout ou partie à l'habitation doivent être implantés sur des biens-fonds d'une superficie de 1'000 m² au minimum.</p> <p>A l'intérieur du périmètre où l'implantation d'activités est favorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">- la totalité du bâtiment peut être destinée à un usage professionnel ou à un équipement public ou collectif- le nombre de logements n'est pas limité.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	<p>14.2 CUS = 0,30.</p>
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	<p>14.3 L'ordre non contigu est obligatoire. Toutefois, à l'intérieur du périmètre où l'implantation d'activités est favorisée, l'ordre contigu peut être admis dans les conditions fixées par les règles générales.</p>
DISTANCES	<p>14.4 d = 5,00 m D = 10,00 m.</p>
HAUTEURS	<p>14.5 N = rez-de-chaussée + 1 étage.</p> <p>Une galerie dépendante du niveau inférieur peut être aménagée dans le volume de la toiture sur une partie du bâtiment.</p>

Nouveau PACom

L'ensemble du bien-fonds est prévu en zone mixte avec un IUS de 0.625.

La SPd potentielle future est de 822 m².

Le nombre de niveaux serait limité à quatre, soit rez + 2 étages + combles ou attique.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m. à la corniche ou 12 m. à l'acrotère.

Les toitures sont libres.

L'IOS est de 0.30.

La longueur maximale des constructions est de 50 mètres.



IOS (indice d'occupation du sol)

Sur la base de l'état descriptif, nous déterminons l'IOS de la manière suivante :

Surface de la parcelle en zone de faible densité (villas)	m2	1'182
Surface bâtie au sol selon RF	m2	190
COS effectif		0.161
COS maximum selon règlement		pas spécifié
Surface de la parcelle en zone intermédiaire	m2	125
COS pris sur l'ensemble		0.145

IUS (indice d'utilisation du sol)

Sur la base des éléments à disposition, nous déterminons l'IUS comme suit

Surface de la parcelle en zone de faible densité (villas)	m2	1'182
Surface de Plancher déterminante (SPd)	m2	346
CUS effectif		0.29
CUS maximum, selon règlement		0.30
SPd maximum, selon règlement	m2	355
Potentiel complémentaire (SPd)	m2	9

Couverture indicative d'assurance incendie

A l'indice corrigé 140 de 2024

Bâtiment commercial ECA N° 518 fr. 1'230'109.-

Estimation fiscale

Parcelle N° 67 2004 fr. 750'000.-

Etat locatif

L'établissement n'est pas soumis à un bail.



Mise en valeur

Bâtiment existant

Le bâtiment est admis aux normes de sécurité minimum selon postulat ; l'activité peut donc être maintenue durant quelques années. La gérante actuelle semble disposée à continuer, selon le propriétaire.

Le taux d'occupation des chambres serait proche de 70%.

Après légalisation du nouveau plan de zones et sous réserve d'une étude spécifique, le bâtiment est sans doute assez solide pour absorber le poids occasionné par une surélévation si souhaité.

Une extension semble aussi envisageable.

Dans tous les cas de figures et si le maintien du bâtiment est souhaité à long terme, une transformation intégrale des volumes existants est nécessaire.

Nouveaux bâtiments

Après légalisation du nouveau plan de zones et démolition en tout ou partie du bâti existant, une construction de 822 m² de SPd est envisageable.

Synergie avec la parcelle communale voisine N° 66

L'emplacement de la parcelle N° 67 en entrée de secteur devrait permettre à la Municipalité de Cugy de prévoir un site cohérent et bien visible.



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.

Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2020 ;
indice février 2024 : 107.1

Taux fiscal communal 2024 : 76 %

Les principales prévisions économiques pour la Suisse

Sources	PIB		IPC		Taux de chômage		Dates de publication
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
SECO	0.8%	1.6%	2.2%	1.9%	2.0%	2.3%	septembre 2023
BNS	1.0%	-	2.1%	2.2%	2.1%	-	septembre 2023
UBS	0.9%	1.3%	2.2%	1.7%	2.0%	2.3%	septembre 2023
CS	0.7%	0.9%	2.2%	1.7%	2.0%	2.2%	septembre 2023
KOF	0.8%	2.1%	2.6%	1.5%	1.9%	2.2%	mars 2023
BAK	0.3%	1.3%	2.2%	1.6%	2.1%	2.3%	septembre 2023
CREA	1.6%	-	0.5%	-	2.6%	-	décembre 2021
FMI	2.8%	3.0%	7.0%	4.3%	2.4%	-	avril 2023
OCDE	2.6%	2.9%	5.9%	4.5%	4.6%	4.5%	mars 2023



Estimation dans la configuration actuelle

Valeur intrinsèque indicative

Parcelle N° 67	1'307 m2			
Terrain vu les caractéristiques	1'307 m2 à fr.	490.-	fr.	640'000.-
PV aménagements extérieurs, stationnement, jardin, accès		admis	fr.	124'000.-
Bâtiment commercial ECA N° 518				
En moyenne et en exploitation	1'636 m3 à fr.	450.-	fr.	736'000.-
		Total	fr.	1'500'000.-

Valeur de rendement indicative

Sous-sol, garage, disponibles, dépôts	120 m2 à fr.	80.-	fr.	9'600.-
Logement de 2 pièces + véranda	65 m2 à fr.	220.-	fr.	14'300.-
<i>ce qui correspond à un loyer mensuel de</i>		<i>fr. 1'192.-</i>		
10 chambres et couloirs	225 m2 à fr.	220.-	fr.	49'500.-
<i>ce qui correspond à un loyer mensuel moy. par chambre de</i>		<i>fr. 413.-</i>		
Stationnement extérieur, env. 10 places			fr.	6'000.-
Total			fr.	79'400.-
Ce montant est capitalisé à	5.30%		fr.	1'498'000.-

Estimation indicative en cas de démolition et reconstruction

Le potentiel futur est de 822 m2 de SPd, selon le nouveau PACom.

En admettant un coût de démolition de fr. 120'000.- et sous réserve qu'aucun aménagement ni excavation ne puisse être conservé, le prix de revient d'acquisition est de fr. 1'620'000.-, ce qui correspond à une incidence foncière de fr. 1'970.-/m2 de SPd, donc conforme au marché.

Commentaire sur le prix de vente

L'objet du mandat est de plausibiliser le prix d'achat de la parcelle N° 67 sur la base d'une valeur de fr. 1'500'000.- annoncée par notre mandant.

Le prix d'achat peut objectivement être admis.



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 à un montant de l'ordre de :

fr. 1'500'000.-

en confirmation du prix de vente souhaité, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette analyse immobilière, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre de six mois, 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.

Lausanne, le 5 mars 2024 / GLO / cde

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA

Louis Ganty

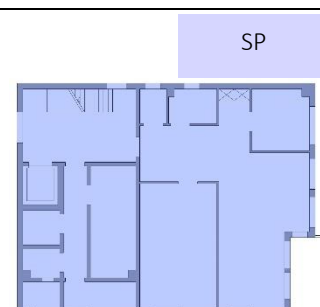
Directeur

Glossaire des surfaces

SP – Surface de Plancher

Somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes parts.

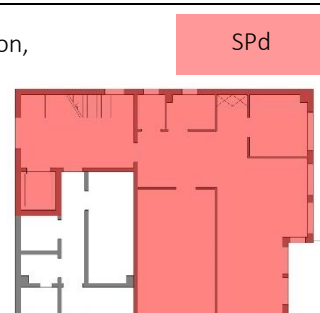
La surface de plancher comprend aussi la surface de construction.



SPd – Surface de Plancher déterminante

Surface brute directement destinée à l'affectation du bâtiment (habitation, travail, détente, formation, commerce, artisanat, etc.). La Surface de Plancher déterminante (SPd) est définie selon la norme SIA 421. Ladite surface correspond à la Surface de Plancher (SP) de laquelle on déduit :

- SI - Surface d'Installation : locaux affectés aux installations, machinerie d'ascenseurs, gaines techniques, réservoirs, etc.
- SUS - Surface Utile Secondaire : surfaces complémentaires relatives à la destination particulière de l'immeuble. Soit dans l'habitation : buanderies, greniers et caves, débarras, garages, abris PC, locaux poubelles, etc. ainsi que leurs accès.

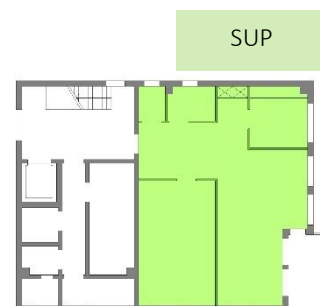


SUP – Surface Utile Principale

La Surface Utile Principale (SUP) est définie selon la norme SIA 416, il s'agit des surfaces nettes strictement affectées à la destination de l'immeuble.

On peut traduire ceci par la surface de Plancher (SP) de laquelle on retranche :

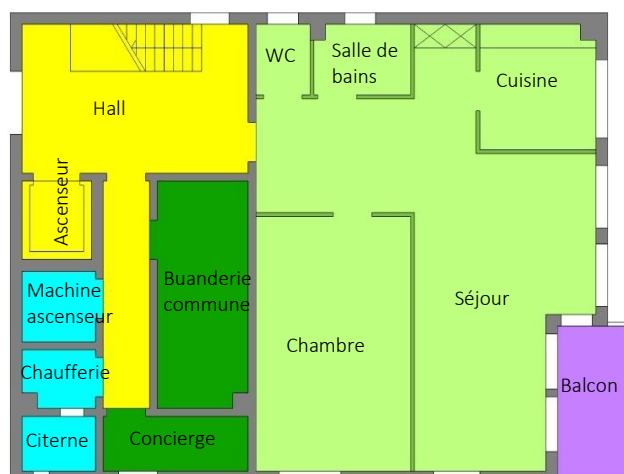
- SI - Surface d'Installation : cf. ci-dessus
- SUS - Surfaces Utiles Secondaires : cf. ci-dessus
- SC - Surface de Construction : enveloppe de l'immeuble et éléments intérieurs de construction : murs, piliers, garde-corps, gaines verticales, conduits de cheminée, etc.
- SD - Surface de Dégagement : couloirs situés en dehors des appartements, halls d'entrée d'immeuble, escaliers, rampes, gaines d'ascenseur.

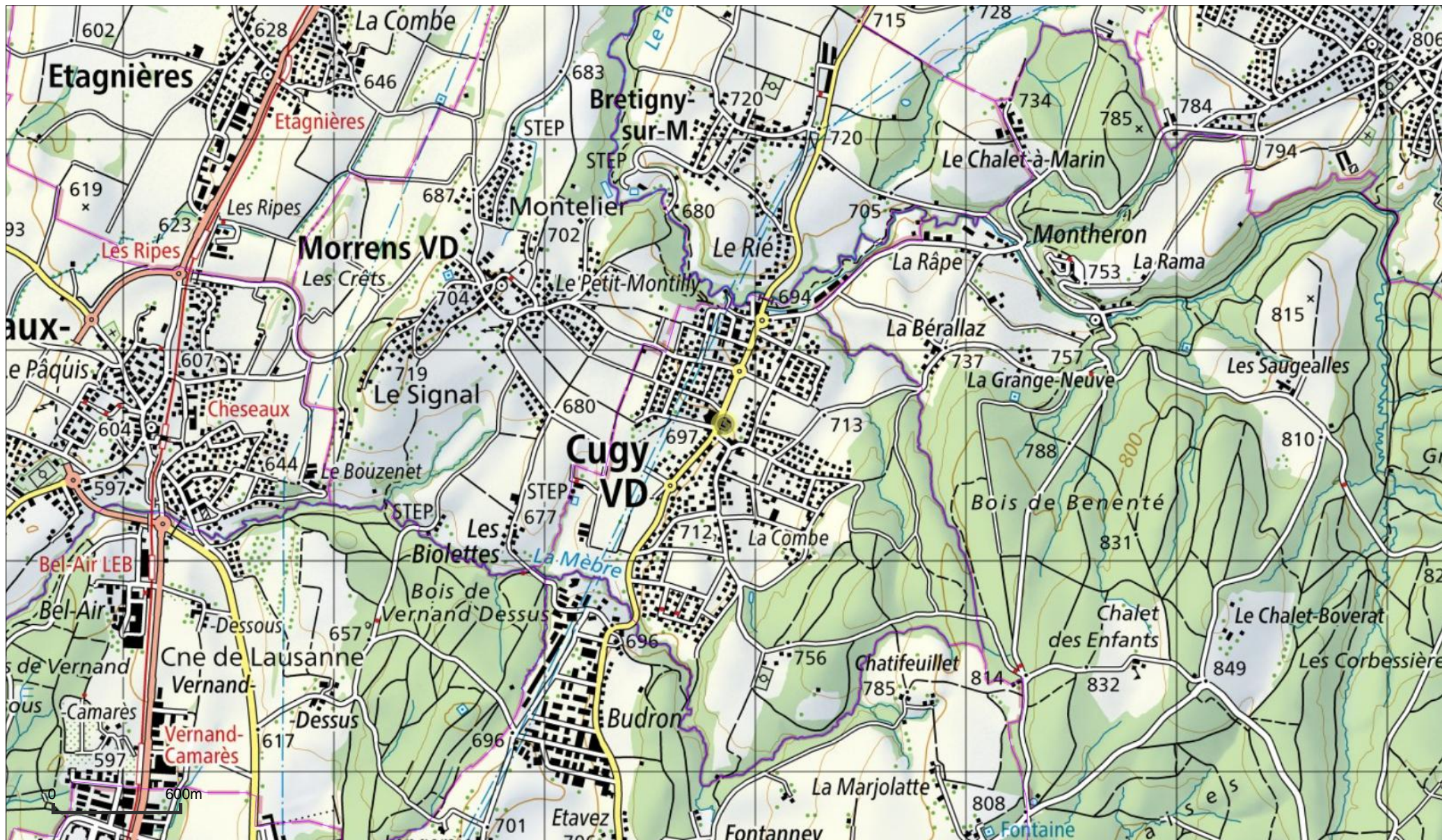


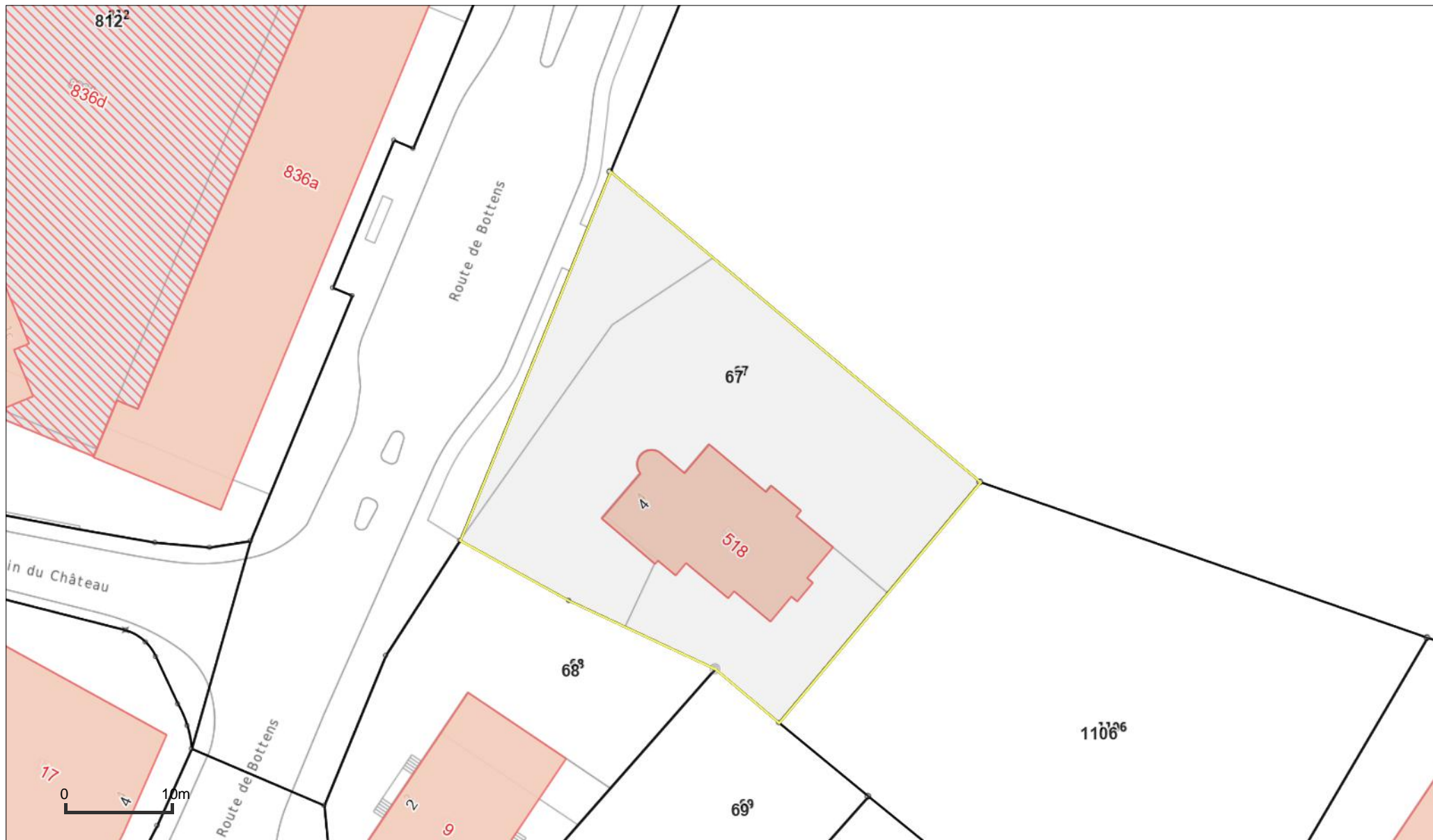
Figuration des autres surfaces

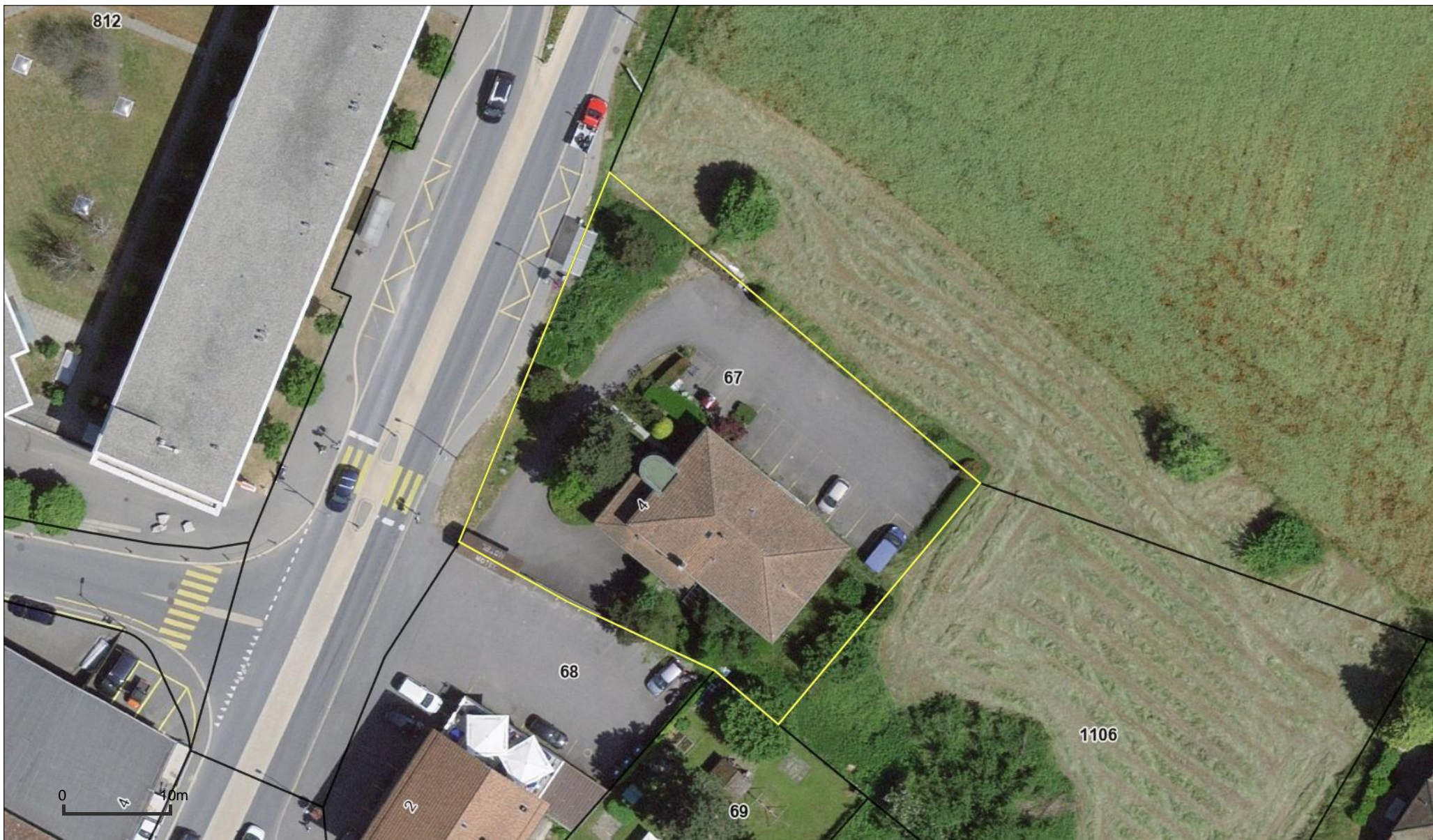
SE – Surface Extérieure

La surface extérieure entre de manière pondérée dans le calcul des surfaces de PPE, elle est en revanche exclue des surfaces locatives.











Extrait du registre foncier Bien-fonds Cugy / 67

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	67	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH267283456844	
Surface	1'307 m ² , numérisé	
Mutation	24.02.2010 005-2010/564/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	4	
Désignation de la situation	Route de Bottens 4	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 190 m ² Accès, place privée, 753 m ² Jardin, 364 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 518, 190 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	750'000.00	2004 (08.02.2005)

Propriété

Propriété individuelle		
Stoudmann Aymon 15.03.1962		23.12.2004 005-2004/4314/0 Achat

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

Aucun(e)

Servitudes

11.07.1994 005-144796	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.005-2002/007917 à charge de B-F Cugy 5516/68
-----------------------	--

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, Passage à pied Cette servitude s'exerce conformément au tracé teinté en jaune sur le plan spécial dressé par le géomètre officiel Régis Courdesse, à Echallens, le 30 mai 1994, plan ci-annexé.
ID.005-2002/007917

Les frais d'entretien de la servitude sont à la charge du fonds dominant et du fonds servent.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

1. 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.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. 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 **518**
Référence 100050064-0/3

Monsieur
Aymon Stoudmann - Wenk
Ch. des Chesaux 15A
1053 Cugy VD

Motel

Emplacement: Cugy VD, Rte de Bottens 4

Année construction: 1983

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
S-sol : abri, cave, buanderie, garages, disponible	184	2.8	515	269'604.70
Rez : logement, chambres, sanitaires	152	2.7	410	315'384.61
1er étage : chambres et sanitaires	152	2.7	410	315'384.61
Combles : galetas yc toiture	152	1	152	74'700.85
Rez : logement sud yc toiture	24	3	72	61'538.46
Rez et étages : cage escalier ouest yc toiture	9	8.6	77	61'698.72
Total:			1'636	1'098'312.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)	Corr(‰)
Habitation	20.00	219'662.39	.16
Motel	80.00	878'649.56	
Total:	100.00	1'098'311.95	

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)

20'000.00

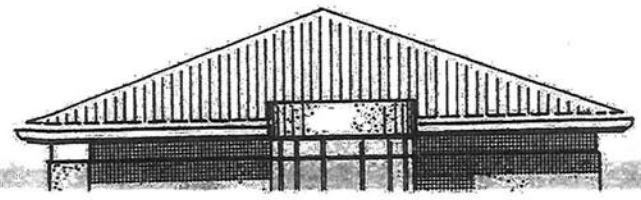
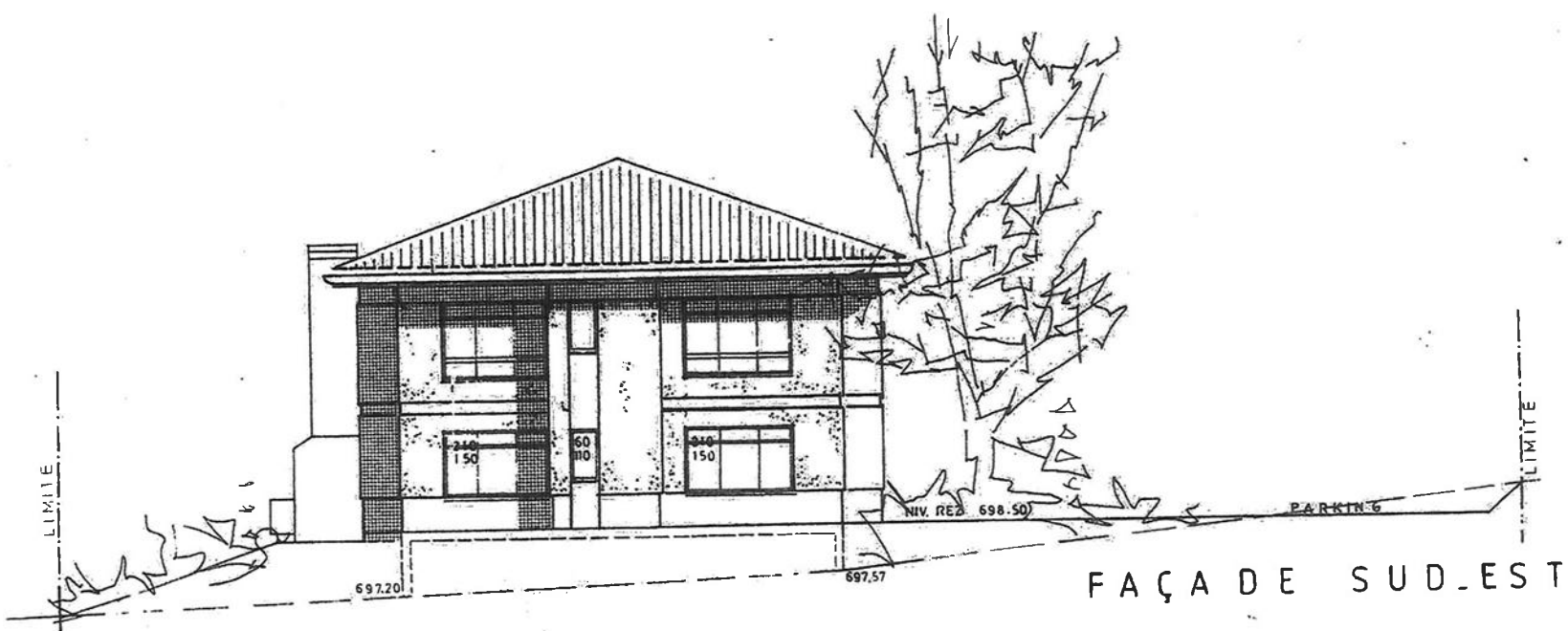
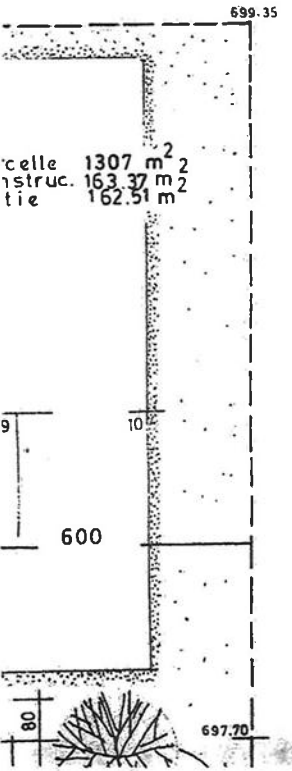
Année/indice 2016 / 125

Date d'effet 26.08.11

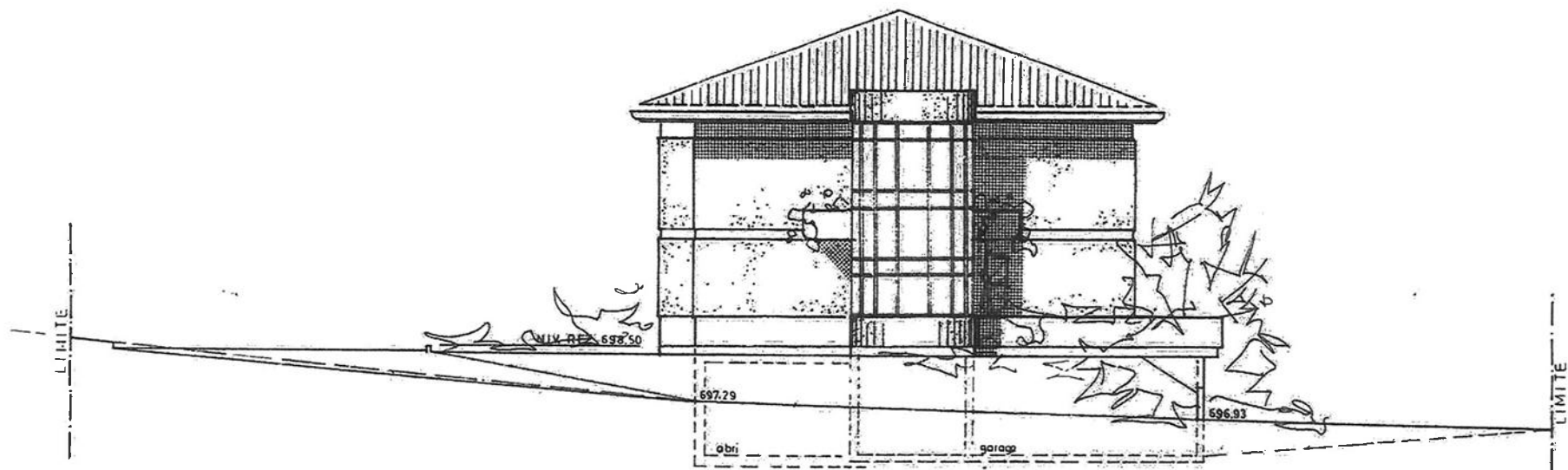
Date d'édition 29.02.16

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

80
908
80

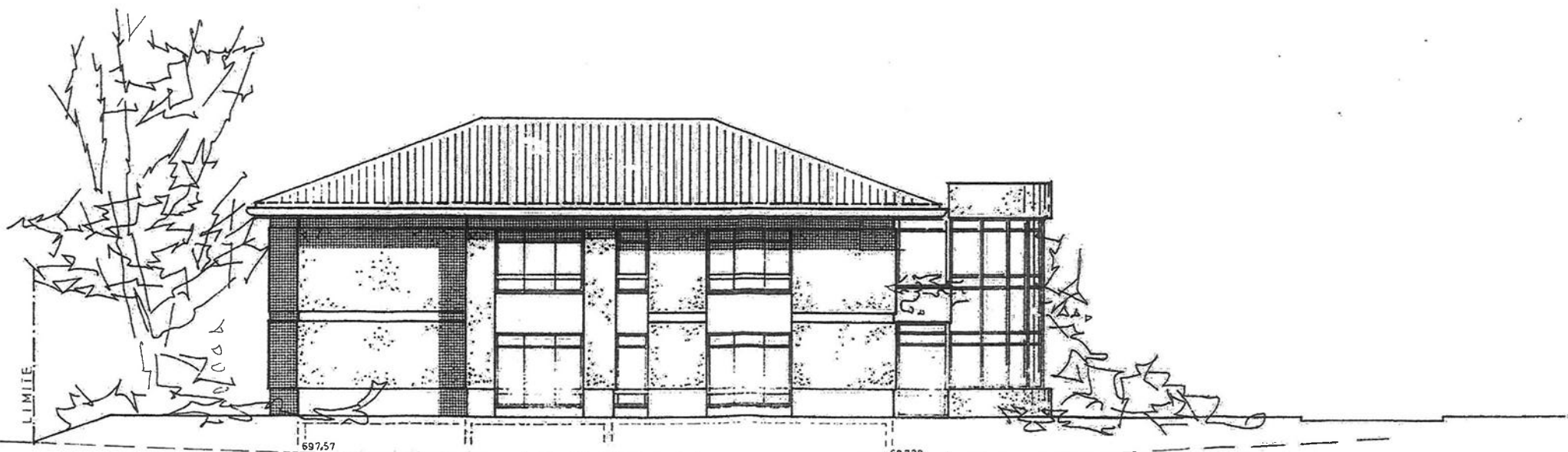


697.70



FAÇA D E N O R D _ O U E S T

697.34



FAÇA D E N O R D _ E S T

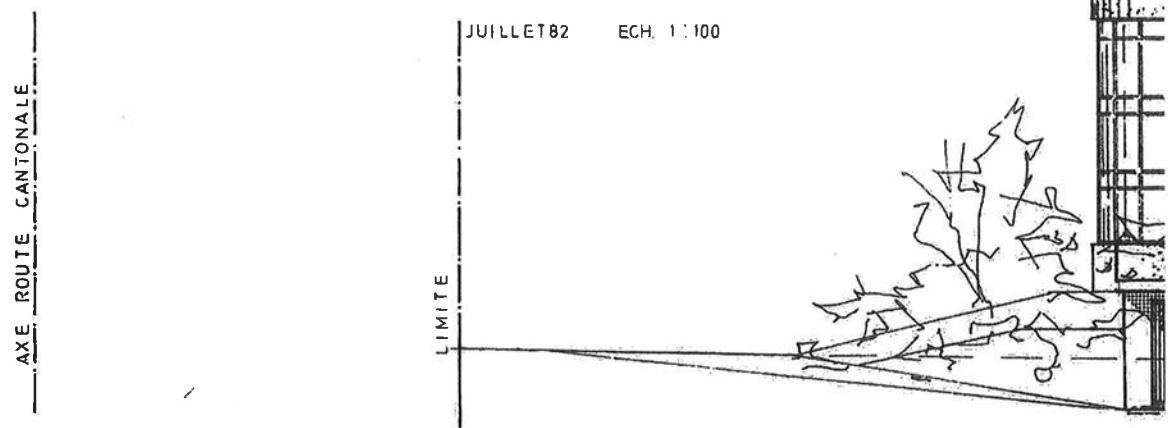
697.31

Propriete de R. ROUSSET et sa femme Margarete, C. de COU
 rojet pour la construction d'un motel de 10 chambres et 1 appartement

PLANS - COUPE - FAÇADES

ATELIER R.-G. BASTIAN
 G. BASTIAN ARCH. DIPL. S.I.A.
 Site de BOTTENS 021812649
 1055 FROIDEVILLE

JUILLET 82 ECH. 1:100

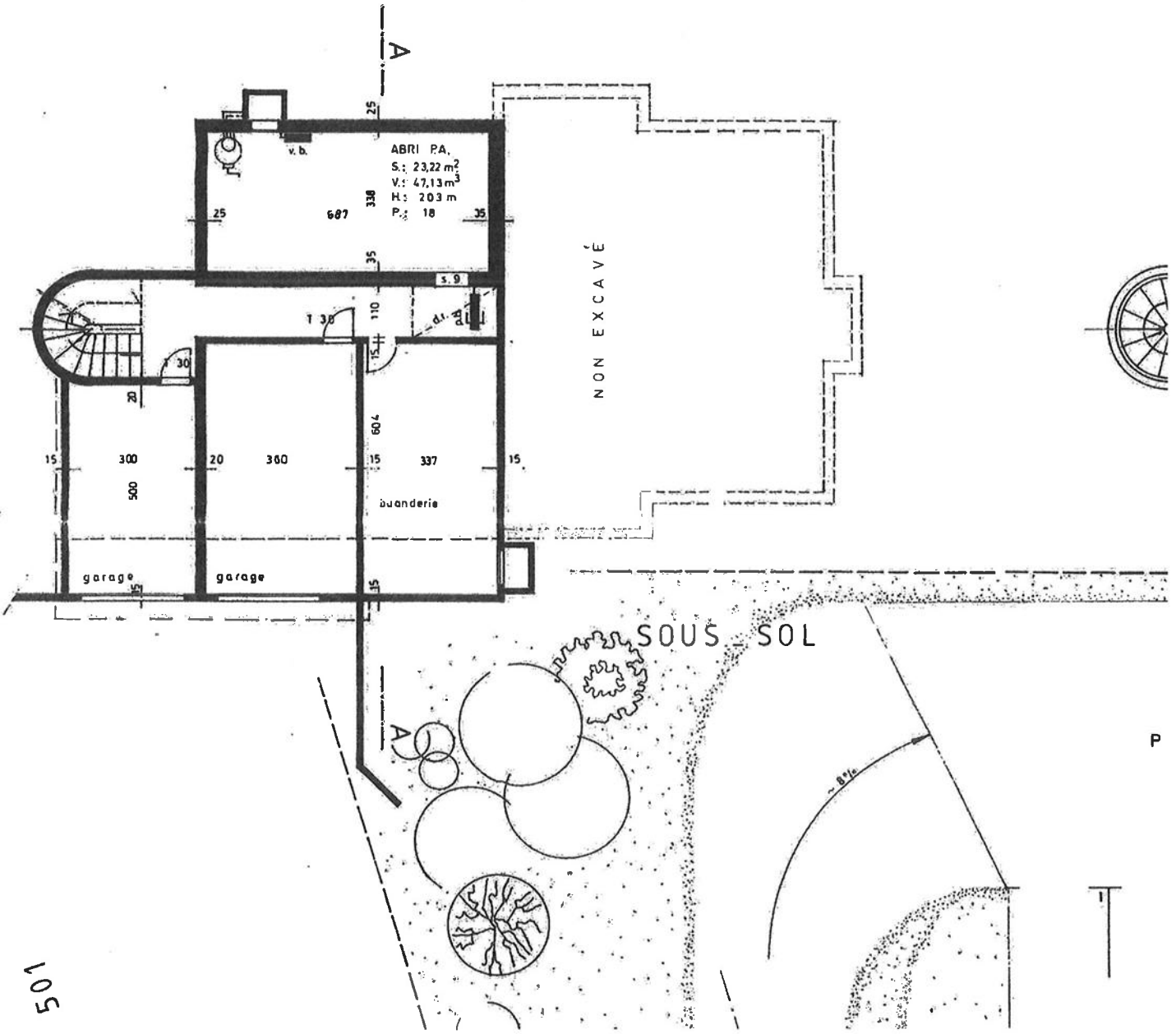


LE PROPRIETAIRE:

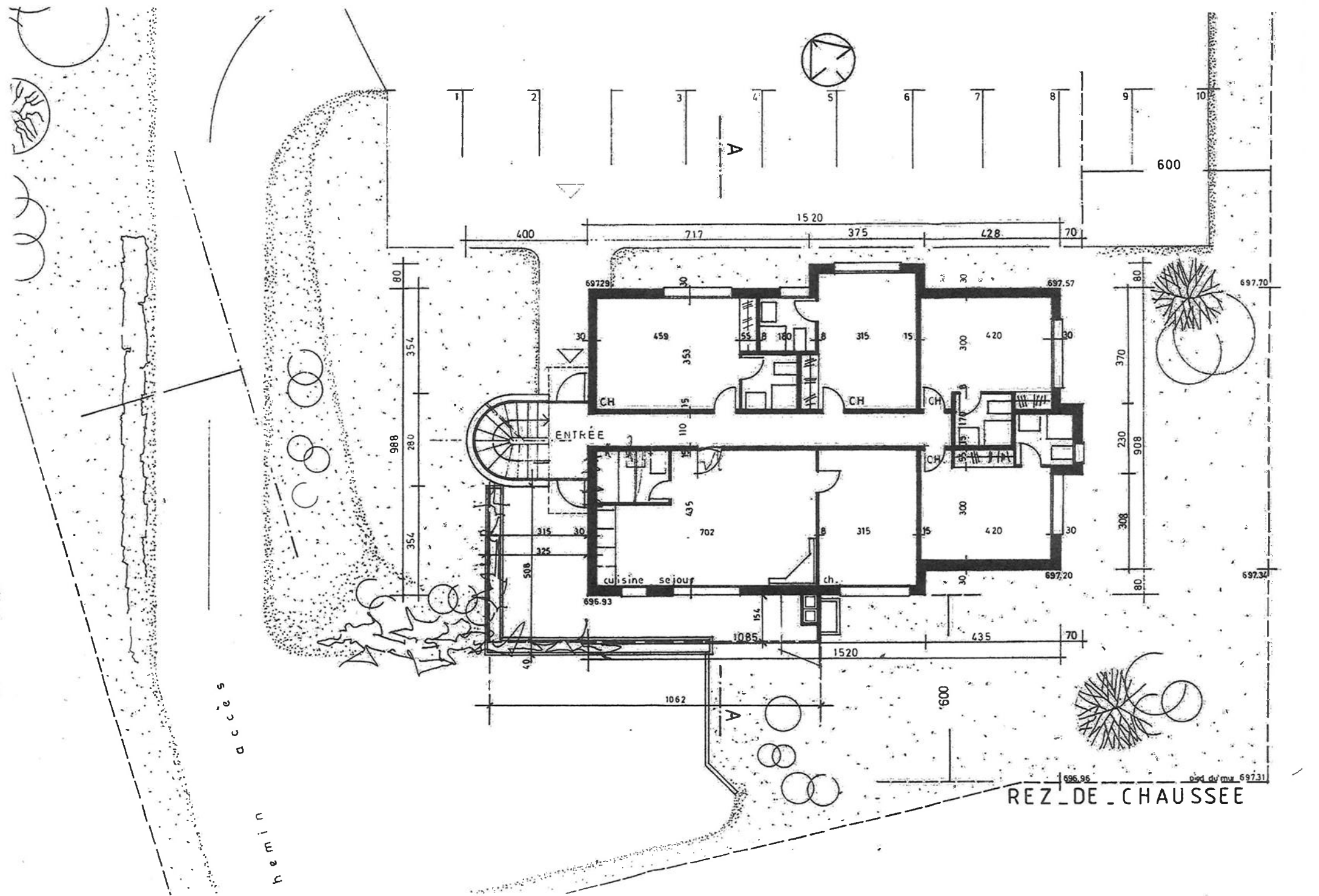
R. Rousset

L'ARCHITECTE:

G. Bastian



105



chemin d'accès

ENTRÉE

cuisine sejour

REZ-DE-CHAUSSEE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

A

A

400 717 1520 375 428 70

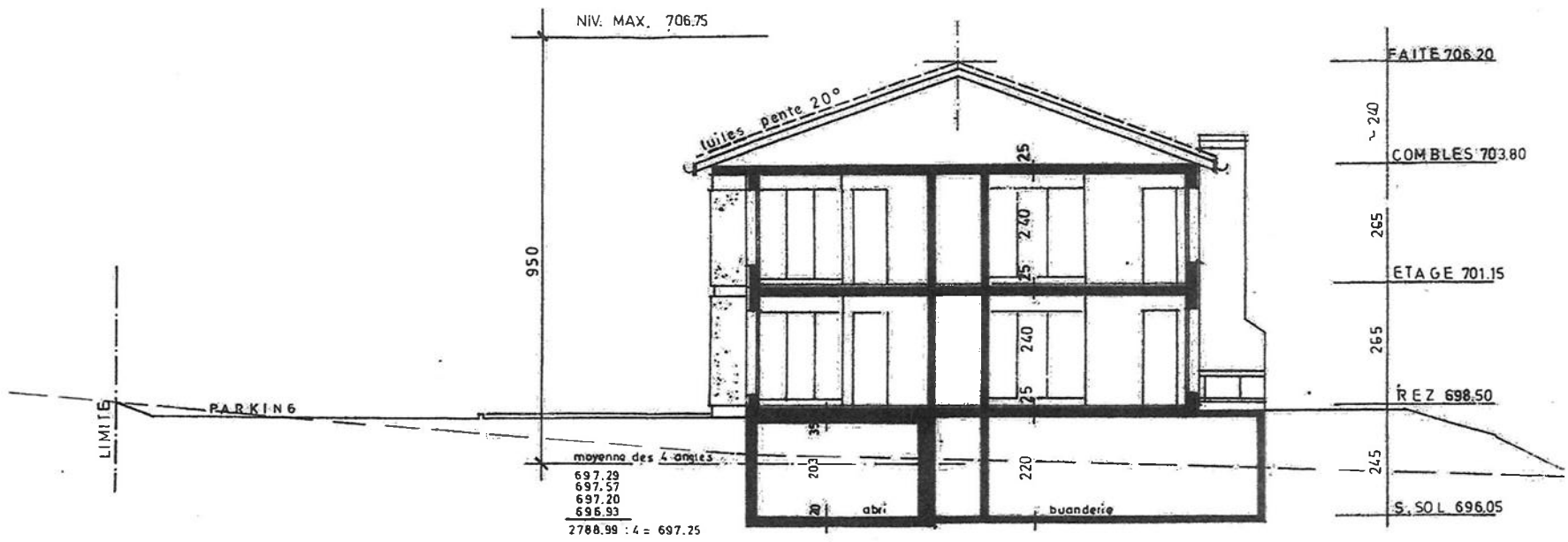
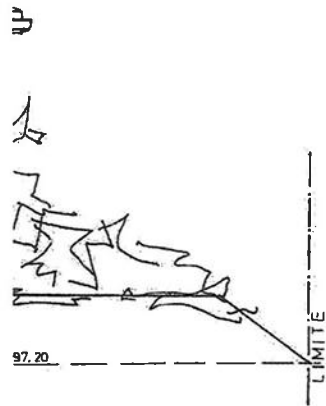
600

80 357 988 280 354

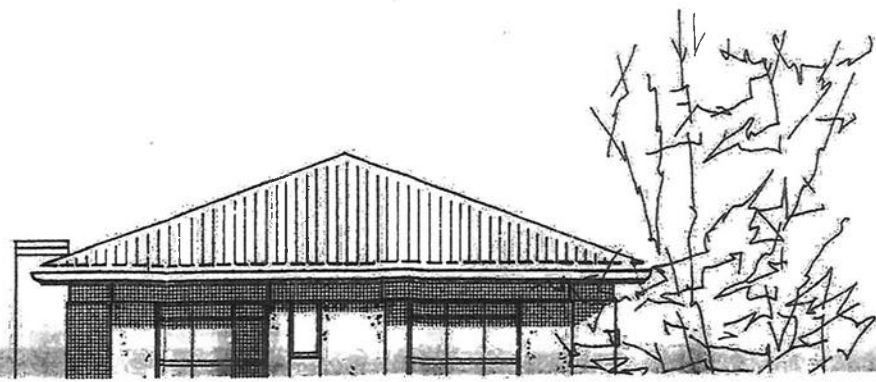
80 370 230 908 308 80

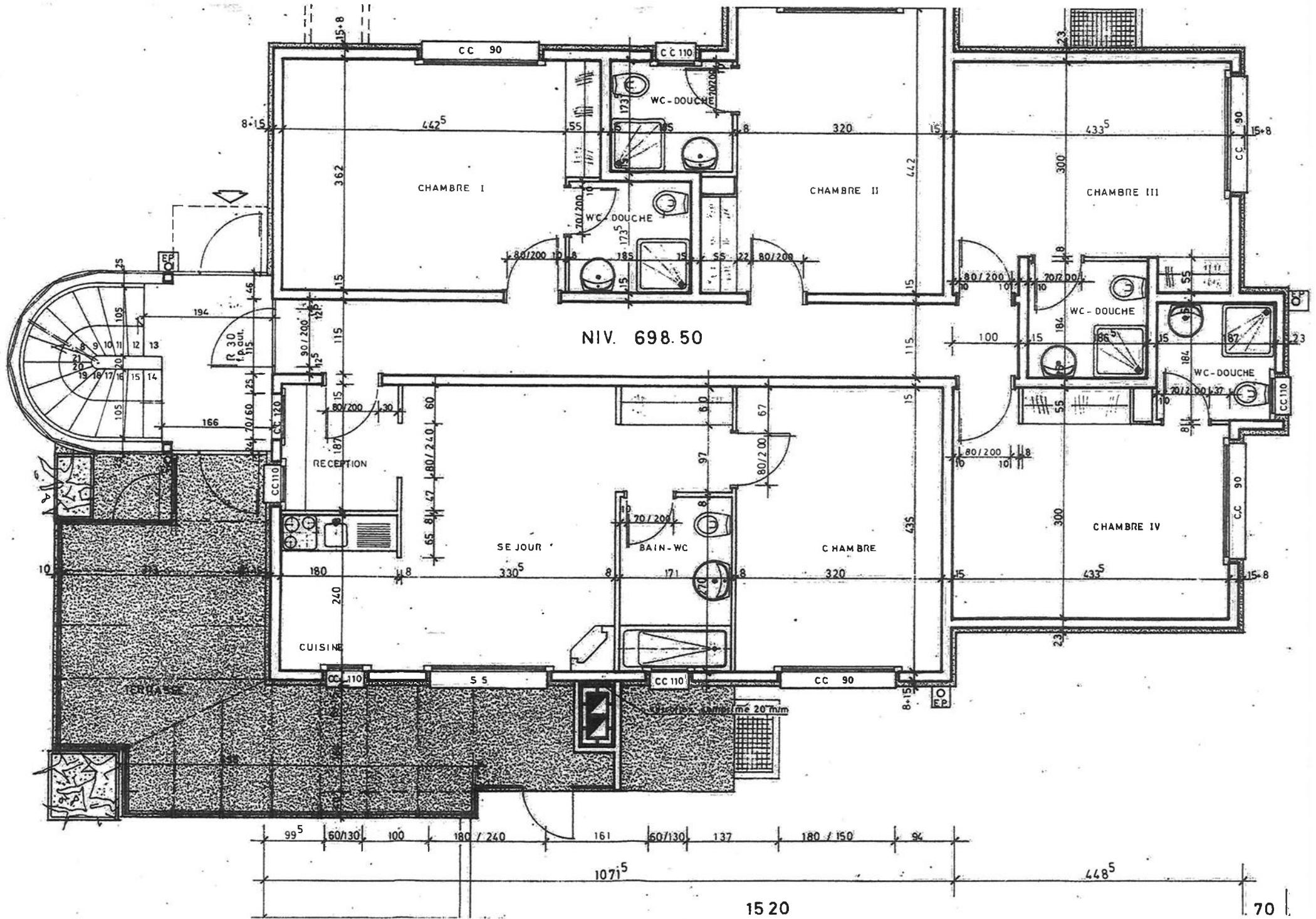
69729 30 459 353 55 8 180 8 315 15 300 420 30 697.57 30 110 435 702 315 15 300 420 30 697.20 696.93 151 1085 435 70 1520 1062 600 696.96 697.31

697.70 697.31



C O U P E





Préavis municipal n°23-2024 « Demande d'octroi d'un crédit de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy »

PLAN GUIDE





Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

Commission *ad hoc*

Législature 2021-2026

Préavis 23 – 2024

Rapport de la Commission *ad hoc* concernant le préavis 23 – 2024

Demande d'octroi d'un crédit de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy

Membre et fonction	Séance 27.03.2024	Séance
Farkas-Milon Séverine conseillère communale	Présent	
Gebara David conseiller communal	Présent	
Leclercq Alain conseiller communal	Présent	
Mento Guiseppa conseiller communal	Présent	
Comte Danilo conseiller communal	Présent	

1. Préambule

Le 27 mars, la Commission des finances et la Commission *ad hoc* ont rencontré la Municipale Mme Christine El Mimouni, accompagné de M. Eric Bron, Président de la COFIN. La Commission *ad hoc* remercie la Municipale Mme Christine El Mimouni, pour l'ouverture de la séance, et pour leurs explications claires et les échanges transparents et constructifs qui ont eu lieu à cette occasion, tous les documents nécessaires ayant été produits aux commissions concernées (ou toute autre appréciation de la situation).

Le présent rapport porte uniquement sur l'opportunité d'un tel préavis, qui vise à l'achat de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy. La Commission *ad hoc* laisse le soin à la COFIN de traiter les aspects financiers.

2. Contexte

Dans le cadre d'une croissance modérée de la Commune, la Municipalité s'attache à favoriser une qualité de vie afin que ses habitants s'impliquent et s'identifient à leur Commune. A cette fin, elle nourrit une ambition forte en termes d'intérêt public, de lien social, de durabilité économique et environnementale. Cette ambition se traduit par les objectifs spécifiques suivants :

- Création d'espaces publics et plus spécifiquement d'un coeur du village
- Renforcement d'activités diverses
- Création de mixité sociale
- Mise en valeur des liaisons de mobilité active
- Redéfinition de la mobilité multimodale
- Requalification du patrimoine bâti dans le respect de sa substance historique.

Pour pouvoir assurer la réalisation d'une telle vision, la Municipalité considère qu'il est d'un intérêt primordial de pouvoir disposer de la maîtrise foncière sur certaines parcelles stratégiquement situées. Dans cet objectif, en 2022, la Municipalité proposait au Conseil Communal l'achat de la parcelle RF n°66 aujourd'hui cadastrée en trois entités. Les parcelles RFn°66 et RFn°1106 sont à ce jour acquises par la Commune tandis que la parcelle RFn°1107 (promesse de vente et d'achat) fait toujours 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).

3. Analyse de la Commission *ad hoc*

La parcelle 67 est placée de manière continue à la parcelle 1106 déjà acquise et 1107 qui devrait l'être. Ayant été approchée directement par le propriétaire la Municipalité souhaite profiter de l'opportunité qui se présente de se porter acquéreur.

La commission ad hoc reconnaît que cette acquisition a du sens mais s'inquiète d'une décision faite de manière précipitée sans avoir élaboré de réflexion quant à son utilisation. En effet une vision précise des différents projets sur les parcelles concernées par la nouvelle centralité n'est pas encore possible tant que le PACOM (plan d'affectation communal) n'est pas validé par le Canton.

Des incertitudes demeurent également sur le devenir de la parcelle 71 ainsi que sur l'affectation de la parcelle 1107 qui est en attente.

Des incertitudes demeurent quant à l'avenir du motel. Si le gérant actuel souhaite continuer l'exploitation, il ne pourra pas obtenir de garantie sur la durée de cette exploitation. Il sera également difficile de trouver un exploitant/gérant pour une période temporaire puisqu'à terme un projet municipal prendra place sur cette parcelle. Une exploitation temporaire comme envisagée dans le préavis nous semble donc peu probable.

Actuellement l'exploitation ne génère ni gain ni perte mais il n'y a pas de plan avancé par la commune en cas de déficit d'exploitation (supporter les pertes, fermer le motel, investir, détruire le motel et proposer une exploitation temporaire de la parcelle).

La durée sur laquelle le motel devrait continuer à être exploité avant un projet de la commune est inconnue. Si l'exploitation du motel cesse le risque est que le bâtiment reste fermé pendant plusieurs années, tant qu'un autre projet n'a pas démarré. Il y a un risque sur la dégradation visuelle du bâtiment, d'une possibilité de devoir en barrer l'accès en cas de danger, un risque de squat. Faut-il dès lors prévoir de démolir le bâtiment à un moment ou un autre ?

La Municipalité semble consciente du risque de dégradation/déprédation/occupation, mais n'esquisse pas de solutions. Cela inquiète la Commission. La gestion difficile des achats des parcelles 66 et 71 nous porte à penser que la Municipalité ne donne pas toutes les garanties de maîtriser des situations délicates.

Enfin les éléments suivants restent à produire :

- Le coût de démolition n'est pas inclus dans le préavis mentionné. Il n'est qu'indiqué dans l'expertise de Viago. Par souci d'être complet la demande de crédit devrait en tenir compte
- Un rapport sur l'amiante et sur la sécurité incendie. A ce jour ces rapports ne sont pas disponibles. Madame la Municipale a cependant eu la confirmation que de l'amiante est bien présente dans le bâtiment.

Pour toutes les raisons évoquées, absence de projet, même temporaire, sur la parcelle 67, risques en cas de non-exploitation du motel, précédents problématiques, la Commission estime que le préavis est présenté de manière précipitée et n'est pas abouti. Nous estimons qu'une réflexion doit être menée sur la continuation ou non de l'exploitation du motel et des conséquences.

En cas de non-exploitation et démolition, la parcelle 67 pourrait être mise à disposition des habitants-contribuables de la commune en créant une zone de rencontre provisoire. Le projet d'acquisition de la parcelle 67 mérite plus de réflexion et moins d'incertitudes. C'est pourquoi la commission préconise un renvoi du préavis à la Municipalité, afin que cette dernière puisse améliorer l'utilisation temporaire de l'endroit.

4. Conclusion de la Commission *ad hoc*

Vu les éléments susmentionnés, la Commission *ad hoc* propose à l'unanimité, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de renvoyer pour nouvelle étude le préavis 23 – 2024.

Cugy, le 17 avril 2024

Farkas-Milon Séverine

Gebara David

Leclercq Alain

Mento Guiseppe

Comte Danilo



Commission des finances

Législature 2021-2026

Préavis 23 – 2024

Rapport de la Commission des finances (Cofin) concernant le préavis 23– 2024

Demande d'octroi d'un crédit de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy

Membre et fonction	Séance 27.03.2024
Bron Eric, membre	Présent
Fellrath Xavier, membre, rapporteur	Présent
Schweizer Anne-Séverine, membre	Présente
Müggli Philippe, membre	Excusé
Zaugg Andreas, membre	Excusé

1. Préambule

Le mercredi 27 mars 2024, la Commission des finances et la Commission *ad hoc* ont rencontré la Municipale Mme Christine Rais El Mimouni. La COFIN remercie Monsieur Samuel Debossens, vice-président du Conseil communal, pour l'ouverture de la séance, ainsi que Madame El Mimouni pour ses explications claires et les échanges transparents et constructifs qui ont eu lieu à cette occasion.

Le présent rapport porte uniquement sur les aspects financiers relatifs au préavis. La COFIN laisse à la Commission *ad hoc* le soin de traiter de l'opportunité du préavis.

2. Contexte

Généralités

Dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA) et d'une vision stratégique, la commune a décidé de créer un véritable centre du village. L'opportunités'est présentée par l'

offre d'achat du propriétaire de la parcelle RF n° 67 en primeur à la commune de Cugy. L' intérêt pour la municipalité d' être propriétaire foncier de plusieurs parcelles dont la RF n° 66 et n° 1106 et de la RF n° 67 permettra de créer un véritable cœur du village.

Soit :

- Création d' espaces publics
- Renforcement d' activité diverses
- Mise en valeur des liaisons de mobilité active

Il est a noter que le PACOM est toujours en cours de validation auprès du canton

Utilisation de cette parcelle et conséquences financières

Descriptif :

- Surface de la parcelle : 1307 m²
- Bâtiment : 190 m²
- Accès place privée : 753 m²
- Jardin : 364 m²

La parcelle sera en zone mixte après l' acceptation du PACOM par le canton.

La municipalité ayant été contactée récemment par l'actuel propriétaire, l'utilisation de la parcelle RF n° 67 n' est encore pas très claire. Dans un premier temps afin de couvrir les frais d' exploitation, la municipalité envisage de continuer à utiliser le bâtiment par l'intermédiaire d' un sous-traitant.

A moyen terme, il serait intéressant de créer un projet sous forme d' un partenariat privé-public, mais avec la maîtrise de la partie foncière par la commune. Diverses idées sont à l' étude mais actuellement aucune décision n' a été prise (complexe scolaire, zone d' habitat etc..).

3. Analyse de la COFIN

Financement :

Du point de vue de la COFIN, le taux de 1.8% paraît relativement bas pour un emprunt sur 30 ans, un taux de 2.5% paraissant plus prudent. L' achat sera entièrement financé par l' emprunt à hauteur de **CHF 1'520'000.**-ce qui donnerait:

- Amortissement obligatoire sur un maximum de 30 ans : CHF 50'666.-
- Intérêt moyen sur 30 ans au taux estimé à 2.5% : CHF 19'633.-
- **Total des charges annuelles : CHF 70'299.-**

La différence avec l'investissement figurant dans le point 4 du préavis (CHF 64'802.-) est faible de sorte que le préavis peut être accepté.

La Cofin s'est demandé si cet achat pourrait pénaliser l'éventuel achat de la parcelle 71 si elle était mise en vente. Dans ce contexte, elle a vérifié à combien s'élevait le solde du plafond d'endettement à fin 2023. Après contrôle auprès de la boursière communale, le solde se monte à CHF 20'025'000.-. Ainsi, cet achat ne pénaliserait que très marginalement d'autres futurs investissements.

Il semble à la Cofin que ce projet manque de recul et que la proposition de vente de la part du propriétaire ne justifie pas cette décision prise dans l'urgence.

A ce stade, il subsiste certaines incertitudes financières comme la question des frais pour un éventuel désamiantage, l'état du bâtiment ou encore la mise en conformité pour les normes incendies.

Cela étant, l'intérêt stratégique à acquérir ce bien-fonds en centralité dans une partie du territoire communal que la commune entend développer dans une approche globale l'emporte sur les interrogations suscitées plus haut et cette opération est admissible sur le plan financier.

4. Conclusion de la COFIN

Vu les éléments susmentionnés, la COFIN propose à la majorité, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 23 – 2024 avec l'amendement et

- d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF n° 67 décrite dans le préavis,
- d'accorder à la Municipalité un crédit d'achat de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille pour l'acquisition de la parcelle RF n° 67 de Cugy,
- de financer cette dépense par des fonds propres et par l'emprunt auprès de l'établissement de son choix, aux meilleures conditions du moment,
- en cas de financement via l'emprunt, de mettre une charge annuelle estimée au budget de **CHF 70'299.-** dès l'année 2025.

Cugy, le 15 avril 2024

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



Cugy, le 2 mai 2024

Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

PROTCOLE DE DÉCISION

Dans sa séance du 2 mai 2024, le Conseil communal de Cugy/VD a accepté le préavis n° 23-2024 « Demande d'octroi d'un crédit de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n° 67 de la Commune de Cugy », amendé comme suit :

- d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF n° 67 décrite dans le préavis,
- d'accorder à la Municipalité un crédit d'achat de CHF 1'520'000.- (un million cinq cent vingt mille) pour l'acquisition de la parcelle RF n° 67 de Cugy,
- de financer cette dépense par des fonds propres et par l'emprunt auprès de l'établissement de son choix, aux meilleures conditions du moment,
- en cas de financement via l'emprunt, de mettre une charge annuelle estimée au budget de CHF 70'299.- dès l'année 2025.

CONSEIL COMMUNAL



Le vice-président :
Samuel Debossens


La secrétaire :
Myriam Messerli

