Préavis municipal No 17/2021

Demande de crédit de 718'110 CHF TTC destiné à l'acquisition du domaine des Cheseaux-Dessous (parcelles 1500, 1501, 195 et 141)

Délégué municipal : Gafner Dominique

Au Conseil communal de Saint-Cergue

Monsieur le président,

Mesdames et Messieurs les conseillers

1. Buts

La municipalité à la grande opportunité et désire faire l'acquisition du domaine Cheseaux-Dessous - parcelles 1500, 1501, 195 et 141

2. Exposés des motifs

Après des années de recherche, la fondation du Domaine des Cheseaux-Dessous n'a pas trouvé d'exploitant pouvant justifier et surtout assurer de façon pérenne une activité idoine et pour une occupation optimale des locaux (vétustes) et du domaine en son entier.

Le bâtiment principal occupe une surface de 486 m^2 sur la parcelle 141 et l'ensemble des parcelles constituent une surface de 16'295 m^2 au total, le tout est mis en vente pour la somme de 670'000 CHF.

La commune a un taux de croissance important et a un besoin d'augmenter la capacité de ses structures d'exploitation pour nos entreprises locales, notamment la zone artisanale à délocaliser au plus vite, du SDIS (volumes à disposition), de la voirie etc. L'emplacement des terrains et de ce bien immobilier est très intéressant pour la commune car idéalement situé en face de la déchetterie, accès faciles, des places de stationnement, possibilité de cheminement piétonniers pour accéder à l'arrêt du des Cheseaux (NStCM).

Le bâtiment était à l'origine un restaurant et une autre partie servait d'accueil pour des personnes recherchant un abri de courte durée (logements sociaux). Le bâtiment présente peu d'intérêt, il est en mauvais état, il n'a pas été entretenu depuis de nombreuses années et il est vendu en l'état. C'est avant tout l'emplacement et la superficie desdites parcelles qui restent très intéressant pour nos besoins.

Bien qu'il n'y ait aucun projet défini pour l'instant, la zone définie actuellement le restera dans un premier temps et il y aura toujours la possibilité que l'affectation de ces parcelles soit redéfinie en fonction de nos besoins en parallèle de la révision de notre PGA.

En raison des intérêts négatifs proposés sur les avoirs, notamment sur les CCP, l'achat de ce bien immobilier permettrait aussi de diminuer le cash disponible.

3. Conditions d'achat

Aucune négociation sur le prix ne peut être envisagée, car le prix reste identique à la vente effectuée par la municipalité en 2005 à la fondation des Cheseaux et ce malgré l'inflation connue dans l'immobilier sur notre région ces dernières années.

Bref rappel des faits de vente et d'achat de ce bien :

Historique

La propriété des Cheseaux-Dessous a été acquise par la commune de St-Cergue en 1990 pour le montant de 2'300'000 CHF. Exploitée durant 10 ans comme restaurant, cette activité a pris fin au mois de février 2001. Consécutivement, deux projets ont été soumis au Conseil communal qui les a refusés.

- 2000 - projet de vente du domaine.
- 2001 - projet de rénovation du bâtiment pour un montant de Fr. 900'000.-

Dès lors, la Municipalité a entrepris, en accord avec le Conseil Communal, une longue étude visant à réhabiliter l'ensemble de la propriété par un mandat confié à la société Urbaplan, appuyée par une commission consultative et l'exécutif. Dans sa séance du 9 décembre 2003, le Conseil communal prenait acte du rapport final (1) donnant à la Municipalité son assentiment à la poursuite des travaux dans le sens des conclusions du rapport.

Depuis le dépôt du rapport au Conseil Communal, la Municipalité a multiplié contacts et entretiens afin de trouver la meilleure solution possible pour le devenir de la propriété. Elle a notamment consulté la Commission des Finances, le Comité de la Fondation Projet, ainsi que le directeur de l'Association Projet. Ces différentes démarches lui ont permis d'aboutir à la présentation du présent préavis. Il convient d'ajouter que si le montant de 625'000 CHF est un peu inférieur à l'estimation établie par Monsieur Jean-Pierre Zbinden, architecte, située entre 720'000 CHF et 750'000 CHF, cette opportunité, qui permet la mise en application du rapport final, est à saisir.

4. Exposé des motifs

Afin d'atteindre les objectifs, une Fondation a été créée garantissant la possibilité de réaliser efficacement le programme de développement socioprofessionnel à finalité artisanale et para touristique et dont les statuts ainsi que le projet sont joints en annexe.

5. Financement

	Montants (CHF)	Montants (CHF)
Prix de base	625'000 + 45'000	670'000
Frais de notaire	6'000	6'000
Frais de dédommagement promoteur (estimation)	0	0
Avance sur droit de mutation 3,3%	22'110	22'110
Divers et imprévus		20'000
Total		**718'110**

6. Conclusions

- Vu le préavis no 17/2021 de la municipalité
- Ouï le rapport de la commission des finances
- Attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous prier, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

DECIDE

- D'accorder un crédit de 718'110 CHF (TTC) destiné à l'acquisition du domaine des Cheseaux-Dessous (les parcelles 1500, 1501, 195 et 141) à St-Cergue
- De financer ce montant par la trésorerie courante
- D'amortir l'investissement de 718'110 CHF (TTC) en 30 ans.

Ainsi délibéré en séance de municipalité, le 9 août 2021

Au nom de la municipalité

Le Syndic

Paul Ménard

La Secrétaire

Joëlle Carriot