



Au Conseil communal de et à
1040 St-Barthélemy

St-Barthélemy, le 19 août 2024

Préavis municipal N° 04/2024

Relatif à la vente de la parcelle n° 171 En Champ Cadet

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation de mettre en vente la parcelle n° 171 sise à St-Barthélemy, En Champ Cadet (halle artisanale et industrielle). Cette démarche a été prise après une évaluation approfondie de l'état actuel du bâtiment situé sur cette parcelle, ainsi que des capacités financières de la commune pour en assurer l'entretien et la rénovation.

2 Préambule

Le bâtiment commercial/artisanal ECA 5, construit dans les années 90, se trouve dans un état de vétusté avancé. Cette structure est arrivée en fin de vie, et il n'est plus possible de l'assainir. De plus, l'efficacité énergétique de ce bâtiment est très mauvaise, et il n'est plus adapté aux normes actuelles. Le gabarit ne permet pas d'exploiter pleinement le potentiel maximal de la parcelle, conformément au Coefficient d'Occupation du Sol (COS) défini par le Plan Partiel d'Affectation (PPA) en vigueur. Une étude préliminaire, basée sur une visite des lieux, et l'analyse des plans en possession de la commune ont révélé plusieurs points défavorables :

- Un état de conservation partiellement acceptable nécessitant des réparations et rénovations importantes.
- Une absence d'isolation, avec une efficacité de l'enveloppe de classe inconnue.
- La présence d'amiante.
- Une efficacité énergétique globale inconnue.

De plus, un transformateur se trouvant sur la parcelle doit être déplacé. Le devis de Romande Energie pour le déplacement s'élève à environ CHF 150'000.- dont 40 % à la charge du demandeur.

Compte tenu de ces éléments, la Commune de St-Barthélemy ne dispose pas des ressources nécessaires pour entreprendre les travaux de rénovation et d'entretien requis, n'y pour financer des nouveaux locaux selon les normes actuelles. Par conséquent, la mise en vente de la parcelle s'avère être la solution la plus viable, plutôt qu'une location du terrain, qui s'est révélée non rentable pour la commune.

3 Avenir de la parcelle

Les exigences en matière de développement durable, telles que définies par la Confédération Suisse et le Canton de Vaud, nous obligent à prendre des mesures concrètes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le secteur du bâtiment, responsable de 24 % des émissions de gaz à effet de serre en Suisse, doit jouer un rôle crucial dans cette transition. La vente de la parcelle n° 171 offre l'opportunité de développer un projet immobilier exemplaire, intégrant des solutions de réduction d'impact environnemental.

4 Un projet au cœur de son environnement

Compte tenu de l'importance des investissements et des impacts qu'il suscite, le secteur du bâtiment est appelé à promouvoir des approches visant à réduire les charges sur l'environnement par la réalisation d'édifices économes en matières et en énergies, tout en offrant une haute qualité d'utilisation. Dans une perspective de développement durable et en accord avec le programme de l'opération, la qualité environnementale du projet de construction du nouveau bâtiment artisanal et commercial s'articulera principalement autour des cibles suivantes :

- Relation du bâtiment avec son environnement immédiat : bonne insertion paysagère du bâtiment, utilisation et préservation des ressources du site, maîtrise des nuisances.
- Chantier à faible impact environnemental : mise en place d'une charte de chantier propre à laquelle chaque entreprise devra se référer.

5 Déchetterie

La déchetterie actuellement située sur la parcelle est en mauvais état, ce qui rend son maintien problématique. En vue de son déplacement à court terme, des discussions sont en cours avec la commune d'Echallens. Cette dernière semble plutôt favorable à donner un accès à leur déchetterie aux habitantes et habitants de St-Barthélemy.

6 Condition de vente

La parcelle n° 171, d'une superficie d'environ 4'000 m², sera mise en vente au prix de départ de CHF 1'200'000.- (CHF 300.- m² prix du marché à ce jour), aux conditions suivantes :

1. L'acquéreur devra commencer la construction dans les 24 mois suivant la signature du contrat, sous réserve de l'obtention du permis de construire.
2. Aucun fractionnement de la parcelle au profit de tiers ne sera autorisé.
3. Le règlement du Plan Partiel d'Affectation (PPA) de la parcelle n° 171 reste applicable.
4. Les droits de mutation et frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.
5. Un **droit de réméré en faveur de la Commune de St-Barthélemy sera établi en cas d'abandon du projet.

Analyse financière : Vente vs Droit de superficie

La gestion financière d'une commune repose sur des décisions stratégiques, particulièrement en ce qui concerne l'utilisation et la gestion de ses actifs immobiliers. Dans le cas de la parcelle n° 171, une analyse comparative entre la vente directe de la propriété et la création d'un droit de superficie (DDP) sur une période de 30 à 100 ans a été réalisée pour déterminer l'option la plus avantageuse pour la commune.

Vente directe de la parcelle

La vente de la parcelle n° 171 représenterait une source de revenus immédiate et substantielle pour la commune. Le montant de départ proposé de CHF 1'200'000.- serait disponible pour des investissements dans d'autres projets prioritaires, offrant ainsi une flexibilité financière accrue. Cette option permet également à la commune de se décharger des coûts liés à la maintenance et à l'entretien des infrastructures obsolètes, ainsi que des risques financiers associés à des rénovations coûteuses et complexes.

Droit de superficie (DDP)

Le DDP est une forme de bail à long terme permettant à un tiers de construire et d'utiliser un terrain appartenant à la commune en échange d'un loyer annuel. Bien que cette approche puisse générer des revenus réguliers sur la durée du contrat (évalués **CGF 6'000.- par année, soit CHF 6.- à 7.- le mètre carré, prix DDP canton de Vaud), elle comporte plusieurs inconvénients :

- **Rentabilité à long terme** : Les loyers annuels perçus sur la durée d'un DDP de 30 à 100 ans seraient probablement inférieurs au capital généré par une vente directe. La commune serait également exposée aux fluctuations du marché immobilier et aux risques de non-paiement par le concessionnaire.
- **Engagement à long terme** : Un DDP impose des engagements contractuels qui peuvent limiter la flexibilité de la commune dans la gestion de son patrimoine. En cas de changement de stratégie ou de nouvelles opportunités, la commune pourrait être contrainte par les termes du DDP, rendant difficile toute réorientation de la politique foncière.
- **Coûts d'entretien et responsabilités** : Même si le droit de superficie transfère une partie des responsabilités au concessionnaire, la commune reste souvent impliquée dans certaines obligations d'entretien ou de mise en conformité, notamment en ce qui concerne les infrastructures partagées ou les normes environnementales.

Conclusion financière

Après une évaluation des options disponibles, il apparaît que la vente de la parcelle n° 171 est une solution plus avantageuse sur le plan financier pour la Commune de St-Barthélemy. Elle permet de maximiser les revenus immédiats tout en réduisant les risques et les responsabilités à long terme associés à la gestion de la parcelle. De plus, cette approche offre une plus grande flexibilité pour réinvestir les fonds obtenus dans des projets municipaux prioritaires, favorisant ainsi le développement et le bien-être de la communauté locale.

Cette décision stratégique, qui privilégie une approche pragmatique et économiquement viable, permet à la commune de se concentrer sur des initiatives de développement durable et d'amélioration des infrastructures publiques, contribuant ainsi à la prospérité à long terme de St-Barthélemy.

8 Conclusion

La vente de la parcelle n° 171 représente une opportunité unique pour la Commune de St-Barthélemy de redéfinir l'usage de cette parcelle stratégique tout en respectant nos engagements en matière de développement durable. En encourageant la construction d'un nouveau bâtiment à vocation artisanale et commerciale, nous visons à promouvoir une architecture respectueuse de l'environnement, intégrée harmonieusement dans le paysage local et conçue pour être économe en énergie. Cela permettra de bâtir un avenir durable et prospère pour notre commune.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de St-Barthélemy vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-BARTHELEMY

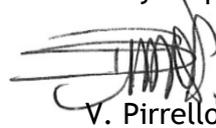
- vu le préavis municipal N° 04/2024 du 19 août 2024,
- ouï le rapport de la commission désignée pour étudier le présent préavis,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 171 En Champ Cadet.

Au nom de la Municipalité

La Syndique :



V. Pirrello



La secrétaire :



S. Barbosa

*CGF : Commission gestion et finance

** Droit de réméré : Le **droit de réméré**, appelé également vente avec faculté de rachat, est un contrat par lequel l'acheteur s'engage à revendre le bien immobilier (parcelle, terrain, maison, villa, immeuble PPE ou locatif) au vendeur au cas où celui-ci lui en fait la demande.

Responsables du préavis :

Mme Vilma Pirrello, Syndique
M. Giuseppe Greco, Municipal

Séance de la Commission des finances :

Mardi 27 août 2024 à 19h30

Séance du Conseil communal :

Lundi 23 septembre 2024 à 20h00