

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES PRÉAVIS 09/2022 : Vente de la parcelle n°125, route des Chaffeises

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

Ont participé le 30 mai 2022 à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil :	M. Olivier Guignard, Président
Municipalité :	Mme Nathalie Greiner, Syndique M. Jean-Claude Favre M. Philippe Michelet
Commission des finances :	M. Christian Marrel, Président Mme Sakine Uçurum Pion Mme Hannah Grossenbacher
Excusés :	Mme Amélie Ramoni-Perret M. Daniele Annese

Préambule

En date du 30 mai 2022, la Municipalité nous a présenté le préavis 09/2022 demandant l'autorisation de vendre la parcelle 125 pour un montant de CHF 200'000.- et conditionnée par une confirmation des experts (ingénieur, géotechnicien ou équivalent) de la faisabilité des travaux envisagés pour agrandir les bâtiments existants de la parcelle n° 127.

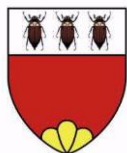
Le Municipal en charge des finances, Monsieur Jean-Claude Favre, s'est chargé de présenter le dossier en repassant l'historique, en commençant par l'acquisition de la parcelle par la commune - suite à une vente aux enchères en 1988 – jusqu'à la dernière demande d'achat.

Après ces propos introductifs, la Commission des finances a eu l'opportunité de poser des questions auxquelles il a été répondu, pour l'essentiel, par les Municipaux Michelet et Favre. Le détail de cette discussion est reflété plus bas dans ce rapport.

Analyse

Le rapport fourni par la Municipalité est détaillé et présente les différentes étapes de la négociation ainsi que les démarches entreprises par la Municipalité pour évaluer le terrain.

Pour rappel la Municipalité a acheté la parcelle 125 en même temps que les parcelles 136 et 140 pour une valeur totale de CHF 130'000.-. En 2004, le Conseil Communal, avec le préavis 05/2004, avait approuvé la vente de la parcelle 140 pour une somme de CHF 2'990'000.-. Il



RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES PRÉAVIS 09/2022 : Vente de la parcelle n°125, route des Chaffeises

convient de noter cependant que la parcelle 125 fait partie d'une zone d'activité économique contrairement à la parcelle 140, qui se trouvait sur une parcelle habitable. La valeur au mètre carré est donc évidemment plus basse pour la parcelle 125.

En 2001, la Municipalité a investi dans la stabilisation du terrain sur lequel se trouve la parcelle 125 pour un montant total de CHF 161'218.-. Les travaux n'ont pas touché la zone d'activité économique, et il convient de noter que seuls 9'269 m² sont mis en vente sur un total de 25'092 m², dont seuls 4'259 m² sont en zone d'activité économique.

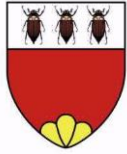
En 2016, le propriétaire de la parcelle 127 a exprimé un intérêt pour la parcelle 125 dans le but d'élargir sa surface d'exploitation et d'augmenter le nombre de places de parking. En conséquence, la Municipalité a mandaté une évaluation du terrain afin d'en estimer la valeur, qui a été chiffrée entre CHF 220'000.- et CHF 240'000.-. Les négociations ont été mises en pause jusqu'à leur réouverture avec une proposition pour un montant CHF 200'000.- qui est soumis aujourd'hui au Conseil Communal. En déduisant les frais liés au fractionnement de la parcelle ainsi qu'à l'établissement d'une servitude (estimés dans le haut de la fourchette à CHF 20'000.-), la réelle valeur du terrain peut être considérée à environ CHF 180'000.-.

Il convient de noter que ce montant reste inférieur au prix estimé et que la Municipalité n'a pas entrepris de réévaluation du terrain malgré une tendance à la hausse des prix du marché. Ceci dit, la parcelle 125 se trouve dans une zone de danger ce qui restreint le potentiel de construction et dès lors l'attractivité du bien.

Selon les explications fournies par la Municipalité, le PACOM, qui doit encore être approuvé, ne devrait pas apporter de modification à cette zone et par conséquent ne devrait pas non plus impacter la valeur du terrain de la parcelle 125. Lorsque la Commission des finances a demandé à la Municipalité si d'autres potentiels acquéreurs avaient été sondés, il a été répondu que cela n'avait pas été le cas. La Municipalité estime que la parcelle ne peut susciter d'attrait pour d'autres acquéreurs par son emplacement géographique qui restreint son accessibilité et par la zone de danger sur laquelle elle se trouve.

Considérations finales

Prenant en considération la vente de la parcelle 140 en 2004, on peut estimer que la Municipalité a rentabilisé son investissement fait en 1988 en générant un appréciable bénéfice sur les différentes transactions, malgré les frais d'entretien qui ont dû être effectués sur la parcelle 125.



RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES PRÉAVIS 09/2022 : Vente de la parcelle n°125, route des Chaffeises

Il aurait pu être intéressant pour la Municipalité de demander plusieurs estimations et de sonder plus activement l'intérêt du marché pour éventuellement renforcer sa marge de négociation. Ceci étant dit, rien ne semble indiquer que la Municipalité subirait une perte en vendant la parcelle 125 pour un montant de CHF 200'000.-.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances se rallie aux conclusions du **préavis 09/2022** et vous propose de les accepter sans modification.

Pour la Commission des finances :

Christian MARREL
Président

Hannah GROSSENBACHER

Amélie RAMONI-PERRET

Sakine UÇURUM PION

Daniele ANNESE

Fait à Belmont-sur-Lausanne, le 25 juin 2022