Commune d'Echichens

PRÉAVIS N° 01/2022
DE LA MUNICIPALITÉ
AU CONSEIL COMMUNAL

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 2'500'000.- POUR L'ACHAT DES LOTS PPE 32-1, 32-4, 32-5 et 32-6 DU BÂTIMENT SIS À LA ROUTE DU VILLAGE 40, PARCELLE DE BASE 32, À ECHICHENS

BÂTIMENTS

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 17 février 2022

1ère séance de la commission ad hoc et de la commission des finances :
24 janvier 2022, 19h00, ancienne salle du Conseil communal, Echichens

Table des matières

1. PRÉAMBULE 3
2. PROJET 3
3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE 4
   3.1. Descriptif général de l'objet 4
   3.2. Descriptif des lots 5
   3.2.1. Lot N° 1 5
   3.2.2. Lot N° 4 5
   3.2.3. Lot N° 5 6
   3.2.4. Lot N° 6 6
   3.2.5. Jardin et places de parc 6
   3.3. État d'entretien de l'immeuble et des lots 7
   3.4. Situation particulière du restaurant 7
4. ASPECTS FINANCIERS 7
   4.1. Financement 7
   4.2. Charges d'exploitation et incidences sur le compte de fonctionnement 8
   4.3. Amortissement 8
5. CONCLUSIONS 9

1. PRÉAMBULE

Fin 2021, la Municipalité a appris que plusieurs lots PPE de l'immeuble sis Route du Village 40 à Echichens, incluant le restaurant à l'enseigne Sibò, étaient proposés à la vente. Soucieuse de ne pas voir disparaître le seul établissement public du village en cas d'acquisition par un promoteur immobilier privilégiant l'affectation en logements ou toute autre non souhaitée, la Municipalité a jugé indispensable d'étudier l'opportunité d'acheter cet objet. Elle a alors pris contact avec la propriétaire actuelle, Mme Maria Medroa Barbara Bean, qui a manifesté son intérêt à vendre prioritairement son bien à la commune d'Echichens.

Aujourd'hui installée au Portugal, la venderesse souhaite mener rapidement cette transaction. Ce caractère d'urgence a conduit la Municipalité à solliciter une séance extraordinaire du Conseil communal pour statuer sur l'achat des lots mis en vente.

2. PROJET

La demande de crédit soumise au Conseil communal dans le cadre du présent préavis porte sur l'acquisition, pour un montant de CHF 2'300'000.-, de 4 lots PPE de l'immeuble sis Route du Village 40, parcelle 32 à Echichens:

- 1 restaurant
- 1 appartement de 3.5 pièces
- 1 appartement de 2.5 pièces
- 1 galetas

Le prix de vente souhaité par la venderesse de CHF 2'300'000.- est corroboré par l'expertise immobilière commandée par la Municipalité et réalisée fin décembre 2021, qui conclut à une valeur de CHF 2'420'000.- pour l'ensemble des lots mis en vente. La Municipalité propose d'ajouter un montant de CHF 200'000.- maximum pour couvrir les frais d'acquisition, ainsi que les divers et imprévus.

L'objectif de cette acquisition est d'assurer le maintien d'un restaurant, apprécié à l'échelle régionale, qui contribue à la vitalité et la vie sociale du village d'Echichens et jouit d'un bel emplacement central, avec sa terrasse donnant sur le lac. Le maintien de cet établissement, complémentaire à l'auberge communale de Colombier, prend tout son sens sur un territoire aussi étendu que celui de la commune. En effet, selon l'expertise immobilière commandée par la Municipalité, le fait qu'il s'agisse du seul restaurant des environs constitue un atout stratégique.

L'achat des quatre lots mis en vente, sur les 6 que compte la propriété par étage, permettra à la Commune de détenir la majorité des quotes-parts de la PPE et de garder ainsi la maîtrise des décisions sur l'ensemble de l'immeuble. Cette solution offre également l'avantage de bénéficier du rendement des appartements, actuellement loués avec un revenu locatif mensuel net total de CHF 3470.-/mois, soit CHF 41'640.-/an.

Selon les dispositions légales, l'acquéreur reprend les charges et obligations des baux en vigueur, soit :

- Lot N° 1, restaurant :
  Bail du 01.10.2016 au 30.09.2026 renouvelable tous les 5 ans
  Loyer net de CHF 5'200.- par mois
  + acompte pour charges de CHF 475.- par mois
  Y compris 6 places de parc extérieurs

- Lot N° 4 Appartement de 3,5 pièces :
  Bail du 01.02.2020 au 01.02.2021 renouvelable tous les ans
  Loyer net de CHF 2'020.- par mois
  + acompte pour charges de CHF 150.- par mois
  + 1 place de parc extérieur de CHF 80.- par mois

- Lot N° 5 Appartement de 2,5 pièces :
  Bail du 01.09.2020 au 01.09.2021 renouvelable tous les ans
  Loyer net de CHF 1'370.- par mois
  + acompte pour charges de CHF 120.- par mois

Le lot N° 6, galetas, n'est actuellement pas loué mais utilisé à bien plaire par les locataires.

3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

3.1. DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE L'OBJET

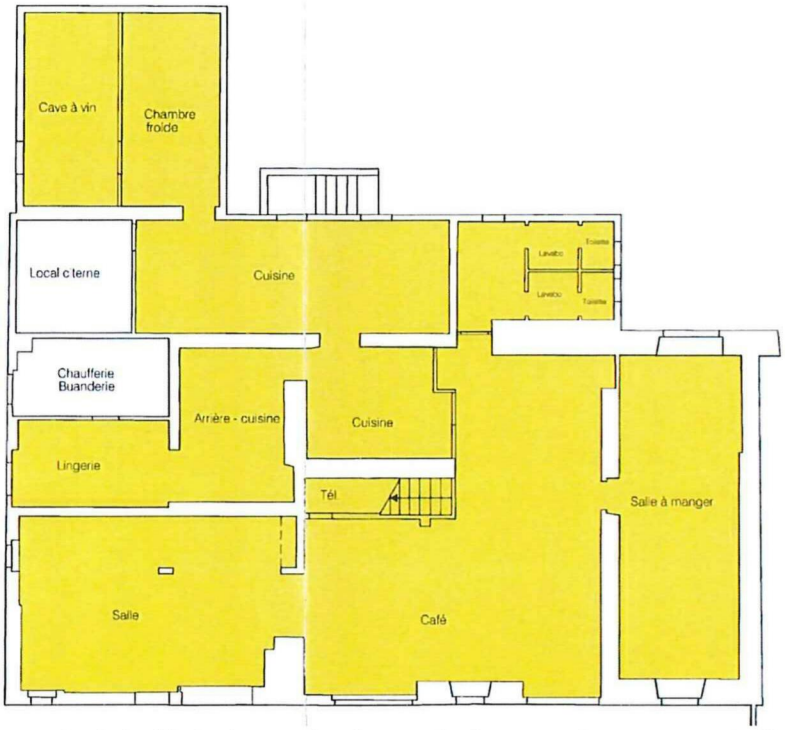
L'immeuble est situé sur la parcelle 32 de la commune d'Echichens, d'une surface de 1492 m^2. Le bâtiment, à usage mixte (logements et restaurant), dispose d'une emprise au sol de 278 m^2.
Il s'élève sur 4 niveaux (sans sous-sol) comprenant 1 restaurant, 4 logements, 1 galetas et 10 places de parc extérieures.

Le bâtiment ne présente pas de qualités prépondérantes, ni du point de vue de son intégration, ni de son architecture, ni de son histoire, et n'est donc pas déterminant pour l'harmonie du site. Il n'y aura pas de contrainte particulière à respecter dans le cadre d'une rénovation.

3.2. DESCRIPTIF DES LOTS

3.2.1. LOT N° 1

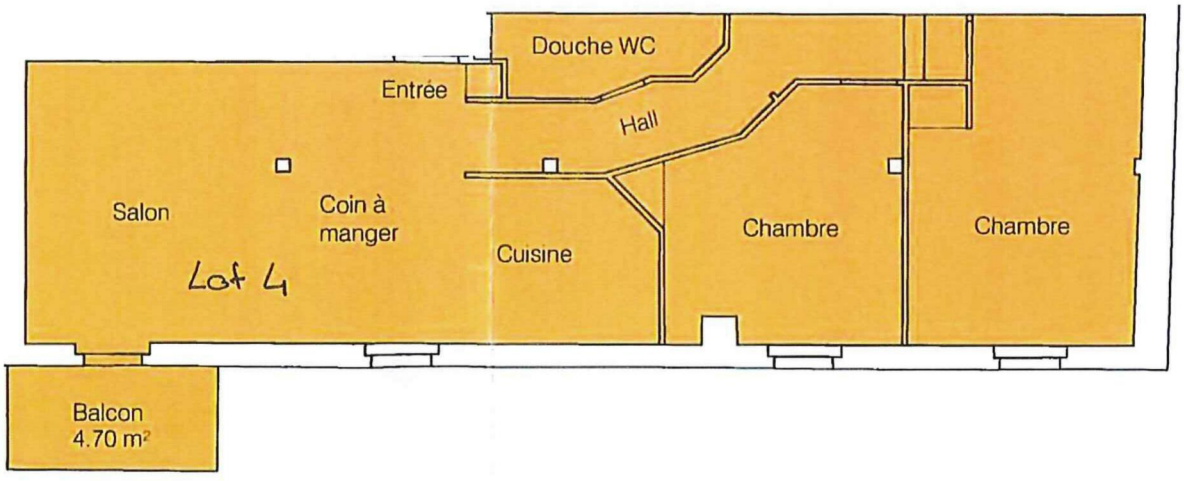
Restaurant situé au rez-de-chaussée, d'une surface de 232,6 m^2 selon les plans enregistrés au registre foncier



Ce lot bénéficie de servitudes exclusives sur 2 terrasses et d'un parking de 6 places extérieures

3.2.2. LOT N° 4

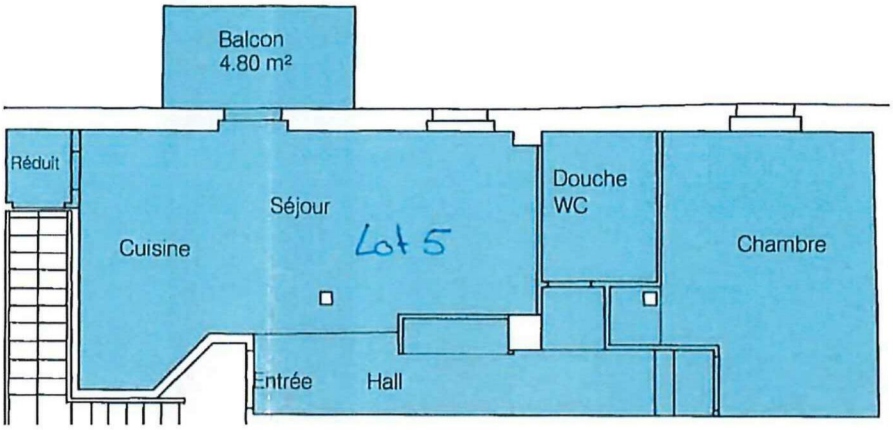
Appartement 3,5 pièces, 88 m^2



Ce lot bénéficie d'une servitude exclusive sur la place de parc extérieure N° 2

3.2.3. LOT N° 5

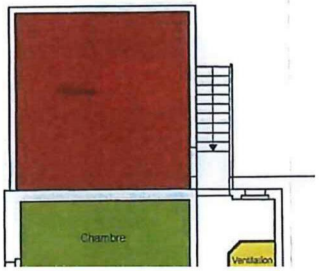
Appartement de 2,5 pièces, 56,9 m^2



Ce lot bénéficie d'une servitude exclusive sur la place de parc extérieure N°3

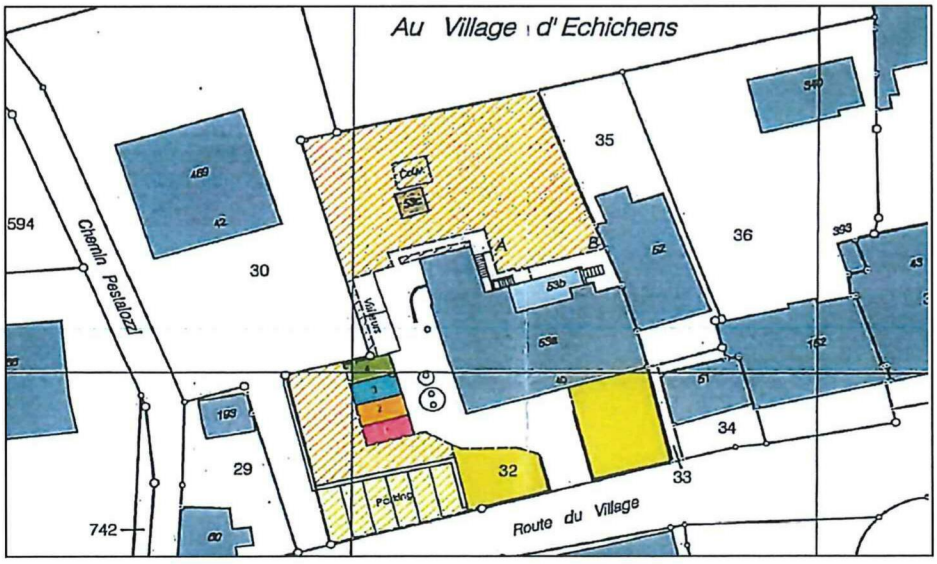
3.2.4. LOT N° 6

Galetas



3.2.5. JARDIN ET PLACES DE PARC

Les parties communes, les jardins et les places de parc qui ne sont pas attribuées sous forme de servitudes, sont répartis entre les différents lots selon le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étage établi le 30 avril 2015.



Initialement propriétaire de l'ensemble du bâtiment, puis de l'ensemble des lots PPE, Madame Bean a déjà mis en œuvre son objectif de vente ; en 2015 les lots 2 et 3 (2 appartements) ont été vendus à des particuliers.

3.3. ÉTAT D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE ET DES LOTS

L'état général d'entretien de l'immeuble a été jugé de bon/moyen par l'expert mandaté par la Municipalité.

Selon les informations obtenues et ressortant des procès-verbaux des assemblées générales PPE, il ressort :

- Le toit a été refait il y a quelques années.
- Le chauffage à mazout est vétuste, bien que les citernes aient été mises en conformité durant la dernière année.
- Les appartements des lots 4 et 5 ont été rénovés également ces dernières années.

Il est à noter que tous les coûts liés à l'entretien de l'immeuble sont répartis entre les différents copropriétaires au prorata de leur quote-part de propriété.

La contribution au fonds de rénovation n'a débuté que récemment et se monte actuellement à CHF 12'000.-

3.4. SITUATION PARTICULIÈRE DU RESTAURANT

Toutes les installations de cuisine et le mobilier du restaurant sont la propriété de l'exploitant qui en assure l'entretien, à l'exception des séparateurs de graisse et de la ventilation qui font partie intégrante de l'immeuble et restent en mains du propriétaire des murs.

4. ASPECTS FINANCIERS

4.1. FINANCEMENT

Compte tenu de la situation financière de la Commune, la Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 2'500'000.- aux conditions les plus favorables. Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0% pour une durée de 15 ans, les charges financières s'élèveront la première année à CHF 25'000.-. Ce montant n'a pas été prévu dans le plan de législature 2021-2026. Toutefois, le plafond d'endettement voté le 9 décembre 2021 permet un tel investissement.

4.2. CHARGES D'EXPLOITATION ET INCIDENCES SUR LE COMPTE DE FONCTIONNEMENT

Constitué en PPE, la gestion du bâtiment a été confiée à la société GestiGroup Sàrl, à Bremblens, légalement inscrite au Registre Foncier.

Chaque copropriétaire paie sa part aux charges PPE par acomptes. Sur les 2 derniers exercices, du 01.07.2019 au 30.06.2021, les charges moyennes de la PPE se sont élevées à CHF 29'812,50 y compris la contribution au fonds de rénovation.

Le budget pour l'exercice du 01.07.2021 au 30.06.2022 a été fixé à CHF 35'000.-, soit CHF 21'350.- représentant les 610/1000 de la PPE.

Le budget des coûts de cet investissement a été établi sur la base des charges définies par l'administration de la PPE, ainsi que d'une estimation des charges d'entretien inhérentes aux quatre lots mis en vente. Compte tenu du bon état d'entretien des appartements et du fait que la majorité des charges du restaurant sont de la responsabilité du locataire, nous estimons les frais d'entretien à environ 5 % du revenu locatif annuel, soit CHF 5'200.- par an.

Charges :		
Intérêt moyen de l'emprunt (taux de 1.0 % annuel sur 15 ans)	CHF	25'000.00
Amortissement budgétaire annuel		
(jusqu'à concurrence du montant de l'estimation fiscale)	CHF	20'000.00
Charges PPE et frais d'entretien	CHF	26'550.00
Total des charges	CHF	71'550.00
Revenus locatifs estimés, sans les charges	CHF	104'040.00
Excédent des produits annuels	**CHF**	**32'490.00**

4.3. AMORTISSEMENT

S'agissant d'un bâtiment du patrimoine financier, l'article 26 al. 1 let. du règlement sur la comptabilité des communes (RCCom) du 14 décembre 1979, indique que lors de l'acquisition d'un bien immobilier, la commune peut le comptabiliser au maximum au prix de revient d'achat. Conformément à la pratique des années passées, la Municipalité a l'intention d'amortir le montant comptabilisé jusqu'au montant de l'estimation fiscale. Dès lors, un amortissement annuel de CHF 20'000.- serait réalisé jusqu'à concurrence de ce montant.

5. CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ECHICHENS

- Vu le préavis N° 01/2022 de la Municipalité relatif à une demande d'un crédit de CHF 2'500'000.- pour l'achat des lots PPE 32-1, 32-4, 32-5 et 32-6 du bâtiment sis à la route du Village 40, parcelle de base 32, à Echichens,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de cet objet,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. D'approuver l'achat des lots PPE 32-1, 32-4, 32-5 et 32-6 du bâtiment sis à la route du Village 40, parcelle de base 32, à Echichens.
2. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 2'500'000.- pour l'achat des lots PPE 32-1, 32-4, 32-5 et 32-6 du bâtiment sis à la route du Village 40, parcelle de base 32, à Echichens.
3. D'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par les liquidités courantes et/ou en recourant à l'emprunt auprès de l'établissement de son choix.
4. De dire que l'investissement sera amorti jusqu'à concurrence du montant de l'estimation fiscale pour un montant de CHF 20'000.-/an dès l'exercice 2023.

Délégué de la Municipalité : Giuseppe Biancaniello

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 janvier 2022.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic — La Secrétaire

Philippe Jobin — Laure Pingoud

MUNICIPALITÉ ECHICHENS — CANTON DE VAUD — LIBERTÉ ET PATRIE