



COMMUNE DE GRANCY

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 1/2015

Concernant l'achat de la parcelle N° 74 RF "Laiterie"

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

PRÉAMBULE

Par un courrier daté du 6 novembre 2014 envoyé par l'agence immobilière Morel Immo Sarl à Cossonay, la Municipalité s'est vu proposer, en priorité, la possibilité d'acquérir la parcelle N° 74 RF de Grancy, d'une surface de 631 m², propriété de la Société coopérative de Fromagerie de Grancy.

Cette vente est motivée par le projet de construction d'une nouvelle fromagerie régionale à Senarclens qui regroupera les activités de plusieurs entités villageoises, dont celle de Grancy. L'exploitation de la laiterie actuelle devant être transférée dans la nouvelle fromagerie dans le courant de l'année 2016, la Société coopérative de Fromagerie de Grancy ne souhaite pas conserver ce bâtiment et, répondant à une demande préalable de la Municipalité, en propose l'achat en primeur à la commune de Grancy.

La Municipalité a étudié attentivement le projet, a visité les différents bâtiments sis sur la parcelle et examiné leur état général. Elle a mandaté parallèlement le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés, à Lausanne, en charge actuellement de la révision du Plan Général d'Affectation et du Règlement des Constructions de la commune, d'effectuer une analyse sommaire de la capacité constructive de la parcelle concernée ainsi que des parcelles N° 72, 76 et 77, propriétés de la commune et jouxtant la parcelle N° 74. Elle a également commandé un conseil immobilier au bureau Vago Expertises & Conseils Immobiliers SA, à Corsier-sur-Vevey, portant notamment sur l'opportunité d'acquisition et l'appréciation de la valeur de la parcelle N° 74.

Forte des rapports délivrés par les bureaux susnommés et confortée dans sa conviction que l'acquisition de cette parcelle est opportune et raisonnable, la Municipalité la soumet à votre approbation.

PRÉSENTATION DU PROJET

La parcelle N° 74 bénéficie d'une position centrale au sein du village, entre la place de la Fontaine et le temple. C'est un endroit stratégique dans le village et la Municipalité est d'avis qu'il est important qu'il soit en mains de la commune. De plus, ladite parcelle correspond à un "verrou manquant" entre les parcelles N° 72, 76 et 77, déjà propriétés de la commune comme dit plus haut.

L'analyse de la capacité constructive de la parcelle N° 74 révèle qu'elle dépasse largement le potentiel prévu dans le PGA pour cette zone, à savoir un Indice d'Utilisation du Sol (IUS) de 0.45. En effet, sa Surface de Plancher déterminante (SPd) est de 655 m² pour une surface de parcelle de 631 m², soit un IUS actuel de 1.04.

La réunion des parcelles communales N° 72, 76 et 77 à la parcelle N° 74 ne permet pas d'améliorer suffisamment l'IUS puisque celui-ci passe à 0.70 pour une SPd globale de 1'153 m² sur une surface de parcelles réunies de 1'652 m².

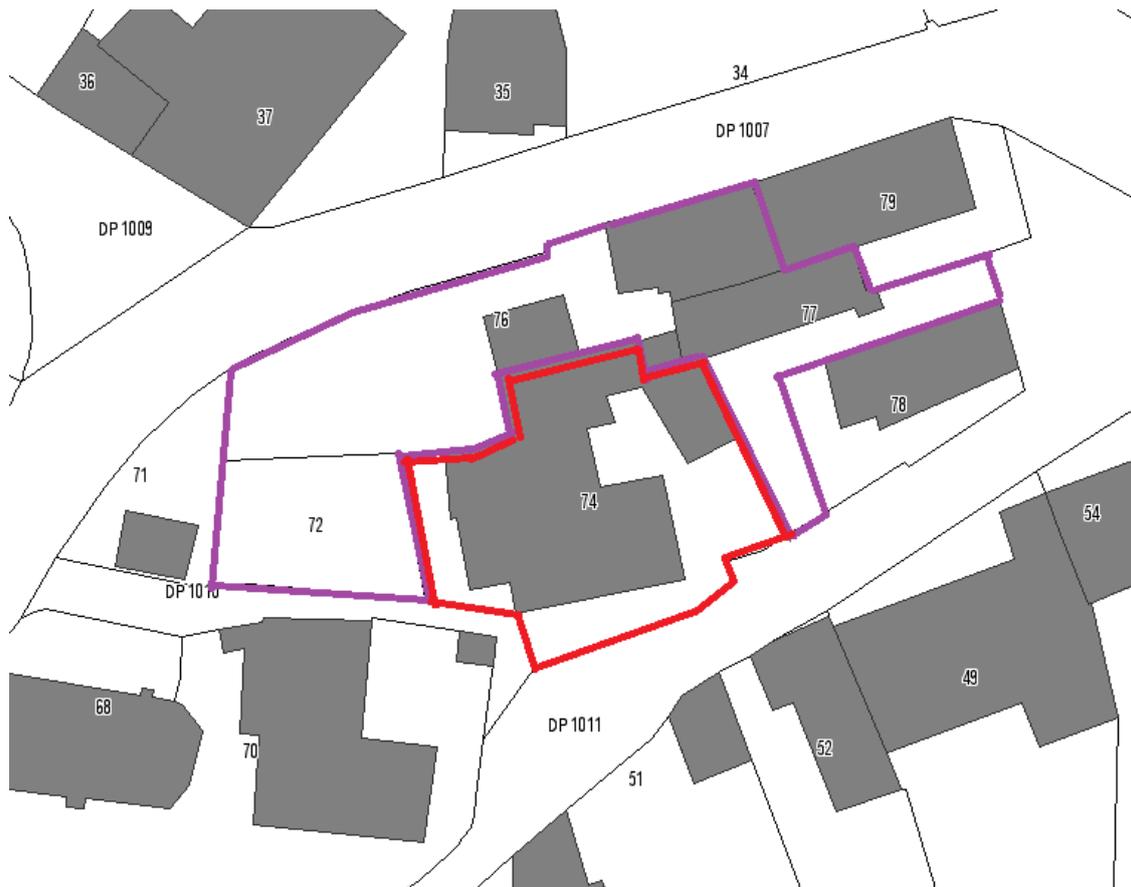
La détention de cette parcelle ne devrait donc pas être en mesure de générer de substantielles plus-values, dès lors que l'IUS en zone de village est trop faible (0.45) pour espérer un scénario rentable de démolition des bâtiments de l'îlot. En revanche, elle devrait sensiblement pouvoir améliorer à court ou moyen terme les possibilités de stationnement à l'air libre, voire souterraines.

Par ailleurs, la parcelle offre pour elle-même un bon potentiel de reconversion dans les volumes existants, ce qui minimise le risque immobilier dans les conditions de prix raisonnables proposées.

En cas d'acceptation de ce projet par le Conseil général, il sera nécessaire, en premier lieu, de rénover (cuisine, sanitaires) et rafraîchir l'appartement principal avant de le remettre en location. Montant estimé des travaux : environ fr. 75'000.-. Ce point ne fait pas partie du présent préavis.

Il est ensuite prévu d'étudier le réaménagement du rez-de-chaussée, des caves et des locaux annexes ainsi que la création d'un appartement dans les combles, travaux pouvant être entrepris en coordination avec la réfection envisagée de la toiture. Ce point ne fait pas partie du présent préavis.

Situation cadastrale des parcelles



La parcelle N° 74 (en rouge) correspond à 38% de la surface totale du futur îlot (rouge + violet). La notion de "verrou manquant" est bien visible.

DESCRIPTIF DE LA PARCELLE N° 74 RF

	Surface	Volume
Habitation avec affectation mixte N° ECA 41a	371 m ²	2345 m ³
Habitation avec affectation mixte N° ECA 41b	53 m ²	380 m ³
Place-jardin	207 m ²	0 m ³
Total	631 m²	2725 m³

Estimation fiscale 1996 fr. 450'000.-

Assurance incendie, indice 120 fr. 1'575'515.-

Situation : Grancy, La Ruelle 6 et 8, accès facile, au centre du village, situation tranquille
Maison villageoise comprenant deux bâtiments

- Bât. ECA 41a : Surface au sol de 148 m² et locaux 67 m²
 Rez : locaux à usage de laiterie-fromagerie, rénovés en 1989
 Etage : logement de 3 pces, avec bureau et dépendance (total 5 pces)
 Combles : galetas
 Le bâtiment n'est pas excavé, à l'exception de l'escalier donnant accès aux caves qui sont situées au nord et à l'ouest du bâtiment. Des locaux à usage de dépôts ainsi que des locaux techniques et un garage sont attenants au bâtiment principal.
 Chauffage central au mazout, raccordement au gaz déjà existant
- Bât. ECA 41b : Surface au sol de 47 m²
 Habitation sur deux niveaux, rénovée en 1988 et rafraîchie en 2013, combles faisant office de galetas, chauffage indépendant au mazout

COÛT DU PROJET

Le prix de vente a été fixé à fr. 790'000.- sur la base d'une expertise réalisée le 5 juin 2013 par M. Eddy Morel de Morel Immo Sàrl. D'après M. Louis Ganty, de Vago SA, cette valeur tient compte des différents paramètres, notamment d'une petite marge de risques et d'incertitude sur l'état réel du bâtiment. Il considère également que la valeur du terrain est très raisonnable vu l'utilisation et le potentiel, tant pour le prix au m² nu (sans bâtiments) (fr. 420.-) qu'au m³ bâti (fr. 290.-).

Les locaux actuellement exploités par la Société de fromagerie seront libres de bail et d'occupation courant 2016, tandis que le logement situé au-dessus est à ce jour déjà libre. Le loyer commercial actuel encaissé par la société de fromagerie se monte en moyenne à fr. 3'000.- par mois. La petite maison annexe est occupée et son loyer se monte à fr. 1'500.- par mois, charges comprises.

Achat de la parcelle N° 74 RF de Grancy	Fr.	790'000.-
Taxes, divers et imprévus	Fr.	10'000.-
TOTAL TTC	Fr.	800'000.-

FINANCEMENT

La Municipalité, au vu du faible niveau actuel des taux d'intérêt, prévoit de recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement auprès d'un établissement financier pour le montant de fr. 750'000.-, le solde étant financé par les fonds disponibles en trésorerie. Elle prévoit d'amortir les 40% de la dette, soit fr. 300'000.-, sur une durée de 30 ans et, compte tenu des futurs remboursements d'emprunt envisagés, utilise un taux d'intérêt moyen de 3% pour la période concernée.

En ce qui concerne les revenus, le loyer actuel de fr. 1'500.-/mois sera maintenu et il paraît raisonnable d'envisager un loyer de fr. 2'000.-/mois au moins pour l'appartement de 5 pièces après rénovation. Le bail commercial se terminera courant 2016 et le futur loyer après réaménagement du rez-de-chaussée et des caves a volontairement été sous-estimé.

On constate donc que le projet est financièrement sain, ceci sans compter le revenu temporaire de la location commerciale de la laiterie.

Frais de fonctionnement annuels

Amortissement	3.33% de fr. 300'000.-	Fr.	10'000.-
Intérêts	3.00% de fr. 750'000.-	Fr.	22'500.-
Entretien	1.00% de fr. 790'000.-	Fr.	7'900.-
TOTAL		Fr.	40'400.-

Revenus annuels

Loyer ECA 41b	(actuel) fr. 1500.-/mois	Fr.	18'000.-
Loyer 5 pces	(futur) fr. 2000.-/mois	Fr.	24'000.-
Loyer rez/caves	(futur) fr. 500.-/mois	Fr.	6'000.-
TOTAL		Fr.	48'000.-

CONCLUSIONS

Au terme de ce préavis, la Municipalité vous demande donc, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir adopter les conclusions suivantes :

L'assemblée du Conseil général de Grancy :

- Vu le préavis municipal n° 1/2015
- Ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DÉCIDE

d'autoriser la Municipalité à :

- **acquérir la parcelle N° 74 RF de Grancy pour un montant de fr. 800'000.-;**
- **emprunter aux meilleures conditions le montant de fr. 750'000.- et financer le solde par les fonds disponibles en trésorerie;**
- **porter à l'actif du bilan le montant de fr. 790'000.- et amortir fr. 300'000.- sur 30 ans.**

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 février 2015.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Olivier Devantay

Mireille Hofer