



Froideville

Préavis de la Municipalité concernant une demande de crédit extrabudgétaire en vue de l'acquisition de la parcelle RF 520, propriété actuelle de «La Poste Immobilier S.A.» située à l'angle de la rue du Village et de la rue du Bas-de-la-Fin.

N° 11/2017

LA MUNICIPALITÉ DE FROIDEVILLE

AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le présent préavis concernant une demande de crédit extrabudgétaire en vue de l'acquisition de la parcelle RF 520, propriété actuelle de «La Poste Immobilier S.A.», représentée par Monsieur Jürg Haller, responsable des ventes auprès de Poste Immobilier Management et Services S.A., située à l'angle de la rue du Village et de la rue du Bas-de-la-Fin.

1. SITUATION ACTUELLE

Le bâtiment qui occupe actuellement partiellement cette parcelle a toujours eu une vocation de bureau postal, ceci depuis sa construction en 1977; un appartement se situant au 1^{er} étage est dévolu à la location.

Le bureau postal ayant fermé ses portes le 4 février dernier, une agence postale a été installée dès le 6 février 2017 auprès d'un des commerçants du village et «La Poste Immobilier S.A.» a décidé de se séparer de son bien situé à la rue du Bas de la Fin.

2. DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Inscrite au Registre Foncier sous le N° 520, elle se situe à la rue du Bas de la Fin 1. Sa superficie totale est de 1'594 m². Elle est colloquée en zone «Village».

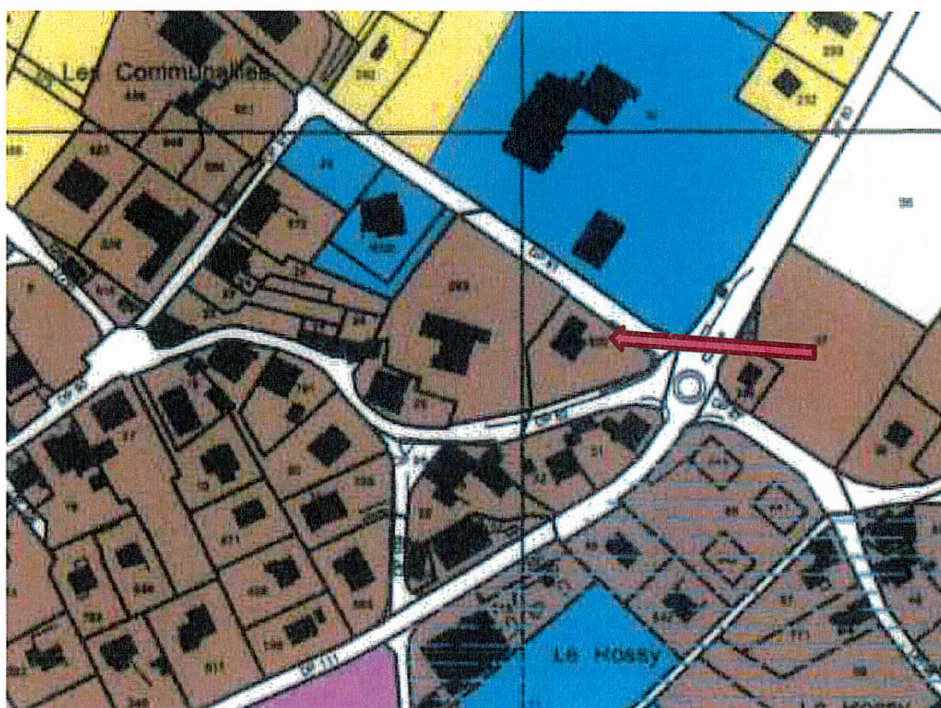
La couverture du sol se compose d'un bâtiment de 180 m², d'un accès et d'une place privée de 108 m² et d'un jardin de 1'380 m².

La dernière estimation fiscale (taxation de 2014) s'élève à CHF 660'000.00.

Bordée par la rue du Village et la rue du Bas-de-la-Fin, à proximité du centre scolaire et du nouveau quartier se situant sur la parcelle RF N° 399, propriété de la Commune et offrant divers services, avec à quelques mètres un arrêt de bus de la ligne tl 60, elle est d'une grande importance stratégique.

Actuellement, l'appartement de 101,59 m² se situant au 1^{er} étage du bâtiment est mis en location avec un loyer mensuel de CHF 1'424.05, charges non comprises; les locataires disposent d'un bail à court terme qui échoit le 31 mars 2017.

Le rez-de-chaussée était entièrement destiné au service postal.



Une deuxième condition est mentionnée dans l'acte: la Commune de Froideville doit fournir une surface de remplacement pour le personnel de distribution de La Poste, de manière provisoire ou définitive, ceci d'entente avec l'entreprise de «La Poste Immobilier S.A.», et bien évidemment contre le versement d'un loyer.

Dans un premier temps, ce local pourrait continuer à exister dans le bâtiment actuel et, par la suite, nous proposerons une alternative provisoire ou définitive à La Poste.

Le coût total de cet achat peut être résumé comme suit:

Acquisition de la parcelle RF No 520	CHF	860'000.00
Frais d'actes, de notaire et du Registre foncier	CHF	6'000.00
	CHF	866'000.00

La Commune n'est pas soumise aux droits de mutation.

En plus du montant que nous pourrions percevoir pour la location de l'appartement, nous encaisserons du service de distribution de La Poste un loyer mensuel de CHF 550.00 environ, charges non comprises, pour la mise à dispositions du local existant.

Le prix de ce loyer sera renégocié en cas de changement de local et fera partie d'une convention entre La Poste et la Commune.

5. INCIDENCES SUR LE BUDGET

S'agissant d'un investissement immobilier, il n'y a pas lieu de prévoir immédiatement un amortissement comptable annuel. Seuls les intérêts sont à prendre en compte. N'ayant pas encore d'autorisation d'emprunter, nous ne bénéficions pas d'offre ferme de la part de nos prêteurs usuels.

En tenant compte d'un intérêt de 3 %, la charge annuelle s'élèverait à CHF 25'980.00; toutefois, en fonction du marché actuel, nous pensons pouvoir obtenir un prêt à taux bloqué pendant 10 ans à un taux nettement moins élevé.

A l'heure où ce préavis est établi, soit au milieu du mois de janvier 2017, le taux qui pourrait être accordé par la Banque Cantonale Vaudoise pour une avance à terme fixe sur une durée de 10 ans s'élèverait à 0,8 %, ce qui représenterait une charge annuelle d'environ CHF 7'024.00, en tenant compte de l'usage 365/360 jours généralement appliquée par la BCV pour ce genre de crédit; cela représente une marge de CHF 18'956.00 par rapport au montant de la charge présenté à l'alinéa précédent, et tout ceci sans tenir compte d'un éventuel amortissement du capital qui pourrait s'effectuer aux échéances annuelles, amortissement qui viendrait encore diminuer le montant des intérêts annuels à servir au prêteur.

6. CONCLUSION

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

- vu la possibilité d'acquérir la parcelle RF 520 et le bâtiment construit sur celle-ci permettant le développement complémentaire de cette zone,
- vu le préavis municipal N° 11/2017 du 16 janvier 2017,
- où le rapport de la Commission des finances,
- considérant que le préavis figure à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'accorder à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de CHF 866'000.00 en vue de l'acquisition de la parcelle RF 520, dont la charge annuelle s'élèverait à environ Fr. 7'000.00. Un éventuel amortissement pourrait s'ajouter, cas échéant, à la charge annuelle.
- de lui permettre d'emprunter tout ou partie de ce montant auprès de l'établissement financier de son choix.

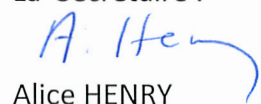
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:


Jean-François THUILLARD



La Secrétaire :


Alice HENRY

Froideville, le 16 janvier 2017 /JFT/ah

Responsable : Aménagement du territoire – M. Jean-François THUILLARD, Syndic