



## Préavis municipal n° 01 – 2021

### **Demande de crédit pour l'acquisition des parcelles n° 39 et 55 sises à Penthaz**

---

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

#### **Préambule**

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du canton de Vaud (LPPPL) du 10 mai 2016 permet aux communes, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, de bénéficier d'un droit de préemption lors de la vente d'une parcelle sur leur territoire, afin d'y construire des logements d'utilité publique (LUP). Certaines conditions existent toutefois, à savoir l'existence d'une pénurie de logement dans le district et les caractéristiques de la parcelle concernée. Celle-ci doit mesurer au moins 1'500 m<sup>2</sup> ou être attenante à une parcelle propriété de la commune. Le droit de préemption court durant 40 jours à partir de la date de communication, par le notaire, de la promesse de vente.

Un courrier daté du 14 décembre 2020 nous est parvenu le 15 décembre 2020 nous annonçant la vente de la parcelle n° 39 sise à la rue du Bornalet 3 et sa dépendante, la parcelle n° 55. La Commune doit se déterminer d'ici au vendredi 22 janvier 2021. Ce délai, placé durant les fêtes de fin d'années, explique la convocation urgente dont fait l'objet le présent préavis.

#### **Objectifs de la Municipalité**

La Municipalité souhaite saisir cette opportunité dans le but de créer un nouveau bâtiment qui permettrait :

- de valoriser le secteur du Bornalet d'un point de vue urbanistique,
- de créer des logements protégés et/ou subventionnés,
- de disposer de nouveaux espaces communaux,
- d'offrir des places de parcs pour les habitants de Penthaz,
- d'accueillir l'actuelle garderie « Les p'tits Tartreux » dans un espace neuf et entièrement prévu à cet usage avec des possibilités d'extension.

Cet investissement viserait deux objectifs supplémentaires par rapport au bâtiment existant :

- 1) offrir des logements à prix abordable aux habitants jeunes et moins jeunes de notre commune,
- 2) obtenir un rendement modeste permettant d'améliorer le fonctionnement du ménage communal.

## **Possibilité de développement sur les parcelles 39 et 40**

Afin d'avoir une vision sur l'ampleur d'un futur projet en terme d'investissement et de faisabilité, la Municipalité a fait appel au bureau Hélium architecture à Penthalaz, afin d'élaborer un avant-projet décrit ci-dessous :

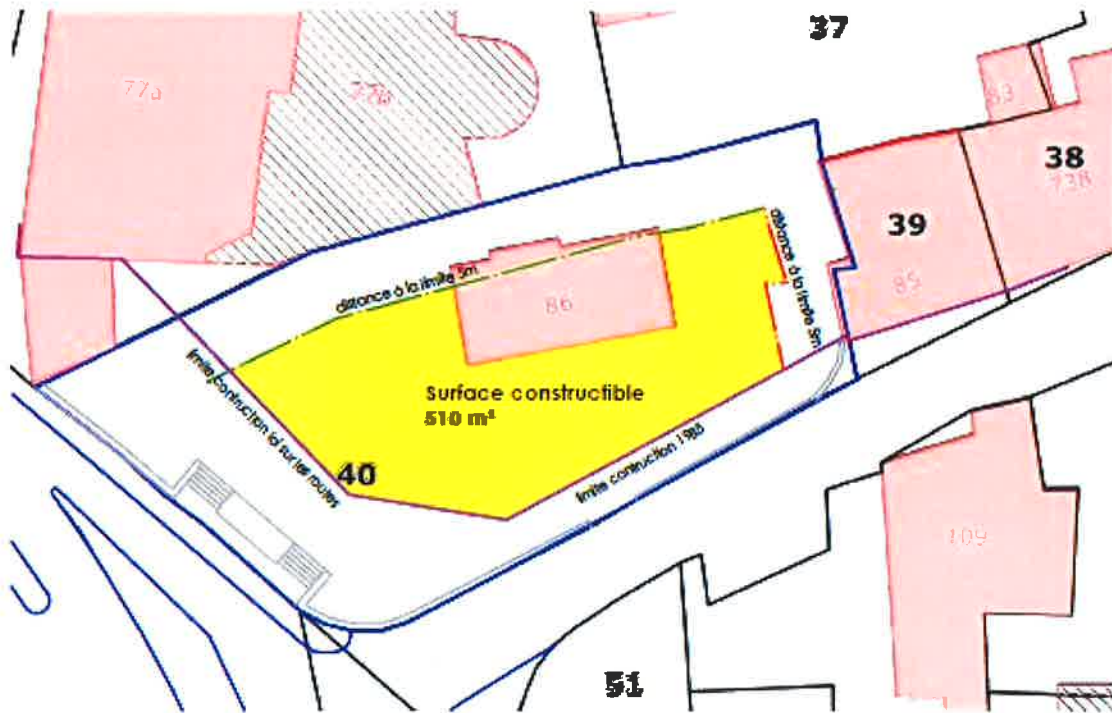
### Plan de situation



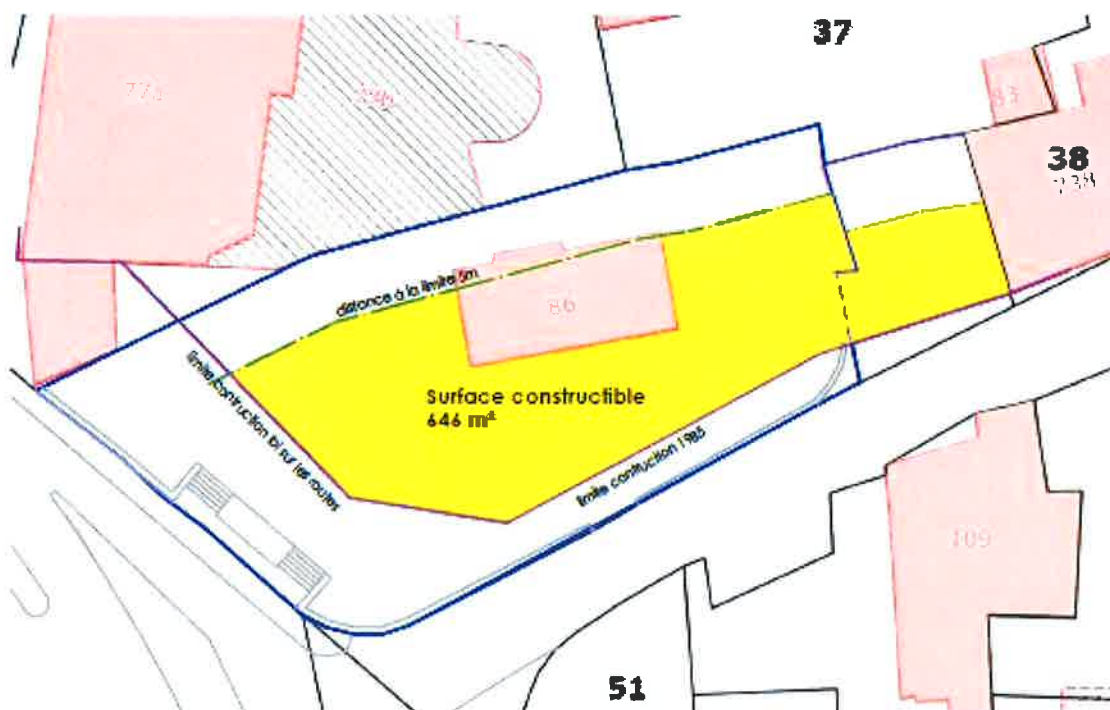


## Potentiel constructif

potentiel de surface bâtie sur parcelle 40 seule



potentiel de surface bâtie sur parcelles 40 & 39 réunies





## Possibilité de développement

Les parcelles 40 et 39 sont idéalement placées. En pleine zone du village, avec un arrêt de bus attenant à la parcelle 40, avec un commerce d'alimentation à 150 m.

Les règles de la Zone du village permettent de réaliser un ensemble mixant logements et locaux d'utilité publique :

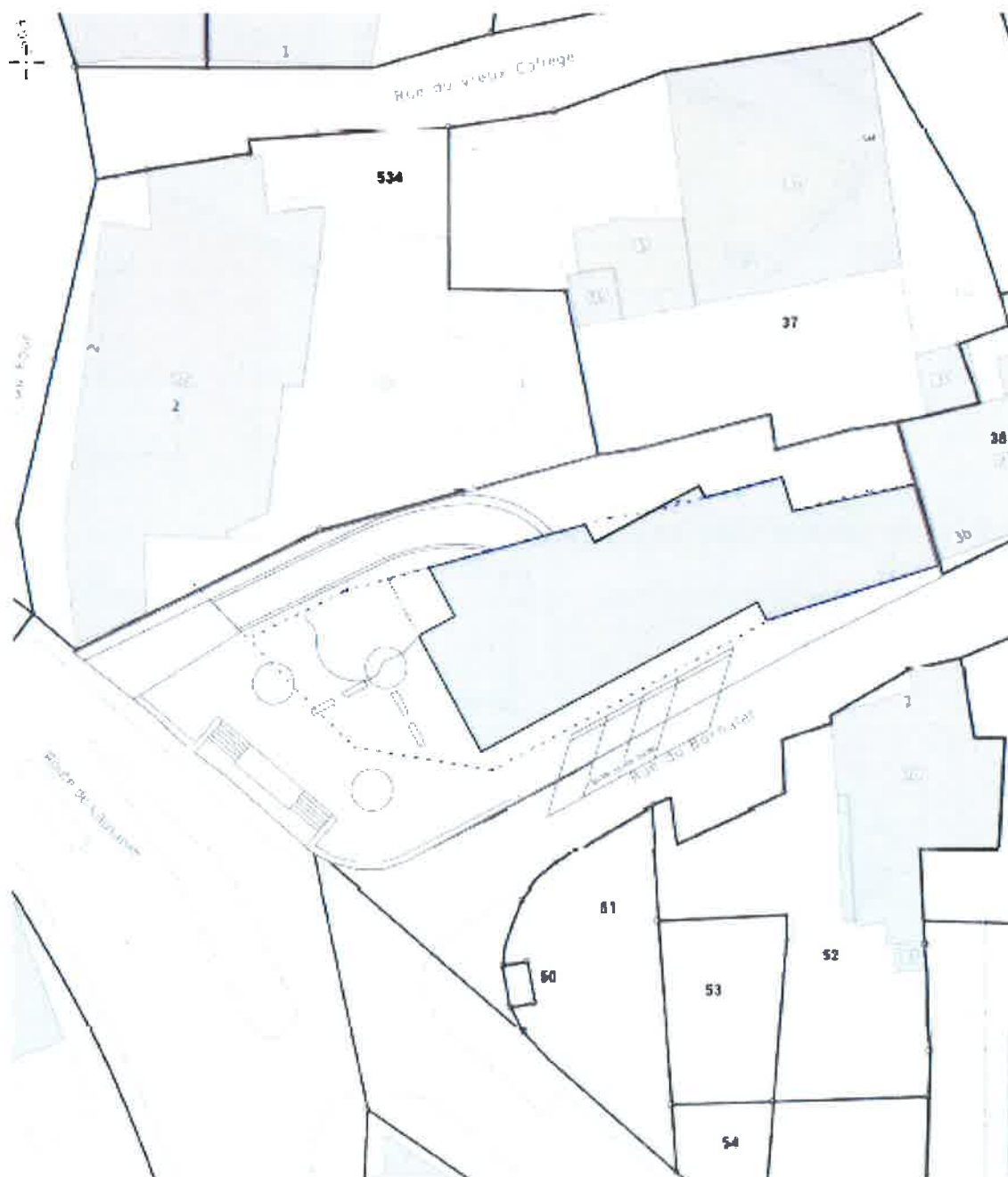
Logements protégés avec salle commune, 3x2 pièces et 1x3 pièces

Logements à loyers modérés, 1 x studio, 1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces

Gardiérie

Salle communale pour la population

14 places de parc en souterrain





## Plans des niveaux







**NIV. 2 :** Logements à loyers modérés

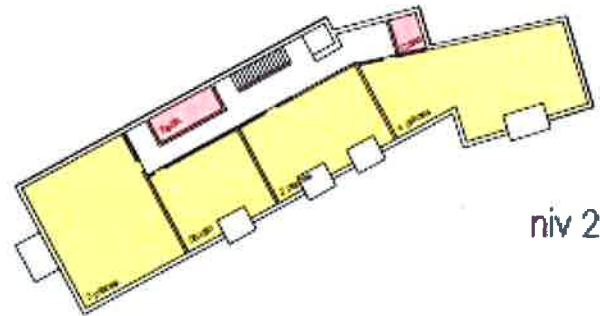
1 studio + 1 x 2p + 1 x 3p + 1 x 4p

**NIV. 1 :** logements protégés avec  
salle commune, 3 x 2p + 1 x 3p

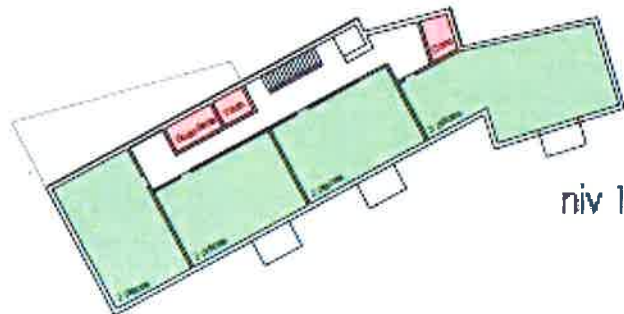
**NIV 0 :** locaux communautaires +  
garderie + salle communale  
+ loc. service

**NIV -1:** parking souterrain 14pl  
+ loc. service

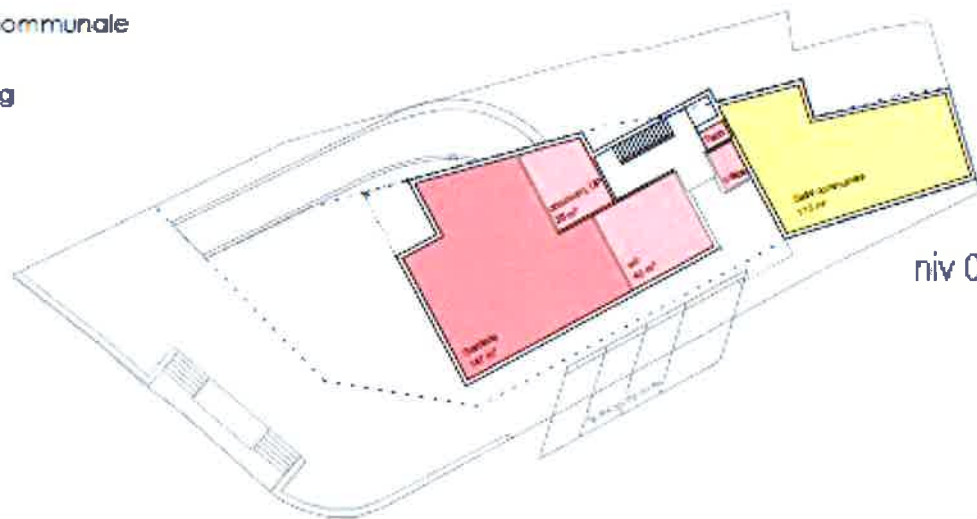
-  logements loyer modérés
-  logements protégés
-  locaux de service
-  garderie
-  salle communale
-  parking



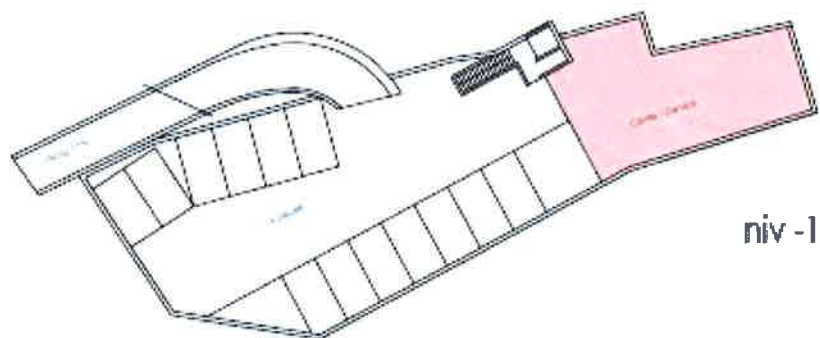
niv 2



niv 1



niv 0



niv -1

## Surfaces

TABLEAU DES SURFACES LOCATIVES

	LUP protégé			LUP subv.			Fonctions libres		
	nbre	m <sup>2</sup>	total	nbre	m <sup>2</sup>	total	nbre	m <sup>2</sup>	total
Studio				1	40	40			
2 pièces	3	57	171	1	55	55			
3 pièces	1	79	79	1	76	76			
4 pièces				1	88	88			
<b>TOTAL APP.</b>	<b>4</b>		<b>250</b>	<b>4</b>		<b>259</b>			
garderie							1	147	147
salle communale							1	115	95
<b>TOTAL LIBRES</b>									<b>242</b>
place parc couvert	2			4			8		
places ext. Visit	1			1			2		
<b>TOTAL PLACES COUV.</b>	<b>2</b>			<b>4</b>			<b>8</b>		

Date : 14.01.2021  
Echelle : 1/500

5

## Eléments financiers

### Coûts prévisionnels du projet

L'acquisition des deux parcelles se monte à CHF 700'000.-. A ce montant s'ajoute les frais d'achat (frais de notaire, droits de mutation, etc.). Ceux-ci ne sont pas encore fixés, mais nous les estimons à CHF 50'000.-.

La suite de la démarche passera par un crédit d'étude estimé à CHF 100'000.-, afin de pouvoir établir un projet, prenant en compte tous les besoins des différentes parties intéressées, jusqu'au stade du permis de construire.

Finalement, un crédit de construction sera nécessaire. Sur la base de l'avant-projet, les coûts de construction sont estimés à CHF 5'050'000.-.

Plan d'investissement du projet

acquisition des parcelles n° 39 et 55 et frais d'achat :	CHF	750'000.-
travaux préparatoires, démolition :	CHF	100'000.-
construction du bâtiment (y compris honoraires) :	CHF	4'500'000.-
aménagements extérieurs :	CHF	200'000.-
frais secondaires :	CHF	100'000.-
intérêts intercalaires :	CHF	50'000.-
divers et imprévus :	CHF	200'000.-
total des coûts immobiliers :	CHF	5'900'000.-
locations de containers pour la garderie durant les travaux :	CHF	100'000.-
<b>Total des coûts du projet</b>	<b>CHF</b>	<b>6'000'000.-</b>

**Revenu du projet**

Les différents locaux et places de parc seraient bien entendu loués. Un état locatif estimatif a donc été dressé. Il tient compte pour les logements d'un prix annuel de location au mètre carré.

Etat locatif

4 logements protégés (250m <sup>2</sup> à CHF 250.-/m <sup>2</sup> )	CHF	62'500.-
4 logements subventionnés (259m <sup>2</sup> à CHF 230.-/m <sup>2</sup> )	CHF	59'570.-
6 places de parc destinées aux logements (CHF 130.-/place/mois)	CHF	9'360.-
8 places de parc offertes à la location (CHF 200.-/place/mois)	CHF	19'200.-
état locatif financier	CHF	150'630.-
état locatif garderie	CHF	50'000.-
<b>Etat locatif total</b>	<b>CHF</b>	<b>200'630.-</b>

**Rentabilité du projet**

état locatif total	CHF	200'630.-
intérêt de l'emprunt (CHF 6'000'000.- * 1%)	CHF	-60'000.-
remboursement de l'emprunt sur 100 ans	CHF	-60'000.-
frais d'entretien et d'exploitation	CHF	-20'000.-
<b>Revenu financier net pour la commune</b>	<b>CHF</b>	<b>60'630.-</b>

**Mode de comptabilisation**

L'entier du coût du projet sera porté en investissement. Pour ce type d'investissement (patrimoine financier), aucun amortissement comptable n'est nécessaire selon le règlement sur la comptabilité des communes.

Au niveau du budget de fonctionnement de la commune un nouvel « immeuble » sera créé sous la rubrique 35 qui verra à son crédit les loyers et à son débit les charges relatives à cet immeuble.

L'ensemble des travaux consentis en 2013 pour la rénovation du collège du Bornalet ont été intégralement amorti comptablement en 2014. Il en résulte qu'aucune charge ne devra être comptabilisée de ce point de vue.

**Plafond d'endettement**

Le plafond d'endettement communal actuel est fixé à CHF 18'000'000.-. Les investissements du patrimoine financier, pour autant que la tenue de leurs charges soit assurée par les revenus qu'ils génèrent, n'entrent pas dans la limite du plafond d'endettement.

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Penthaz,

- vu le préavis municipal n° 01-2021 – demande de crédit pour l'acquisition des parcelles n° 39 et 55 sises à Penthaz,
- oui le rapport de la Commission chargées de l'étude de cet objet,
- oui le rapport de la Commission des finances,

considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour :

### décide

- 1) d'accepter le préavis municipal n° 01-2021 et d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 750'000.- pour l'acquisition des parcelles n° 39 et 55 sises à Penthaz.
- 2) d'autoriser la Municipalité à financer ce projet en recourant aux marchés des capitaux pour un montant maximum de CHF 750'000.-, ceci aux meilleures conditions du marché, entraînant ainsi une hausse des intérêts de CHF 7'500.- annuellement (selon taux d'intérêts estimatif).
- 3) d'accepter le mode de comptabilisation, soit :
  - a. de porter le montant d'investissement de CHF 750'000.- au bilan sous la rubrique patrimoine financier,
  - b. de comptabiliser les intérêts susmentionnés comme intérêts intercalaires dans le cadre du projet de construction d'un nouveau bâtiment.

Adopté en séance extraordinaire de Municipalité le 15 janvier 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

J.-F. Pollien

M. Goy Bommottet

Municipaux en charge du dossier :

- Monsieur Jean-François POLLIEN, urbanisme
- Monsieur Pierre-Henri DUMONT, construction
- Monsieur Sébastien DURUSSEL, finance