



COMMUNE DE BOREX

Préavis municipal n°16 - 2017

Au Conseil Communal de Borex

concernant

Achat des parcelles n°26 et n°28 de Borex,
Propriétés de l'Hoirie Urfer

(parcelle n°26)

et de

MM. Pierre et Eric Corthésy

(parcelle n°28)

Municipal responsable

Monsieur Boris Mury

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

1. PREAMBULE

La Municipalité propose au Conseil Communal d'acheter les parcelles suivantes sises sur le territoire de la Commune de Borex :

- Parcelle n°26 d'une surface de 1'116 m²
- Parcelle n°28 d'une surface de 1'000 m²

surface totale : 2'116 m²

Pour le prix de CHF 2'856'600.- hors frais de vente.

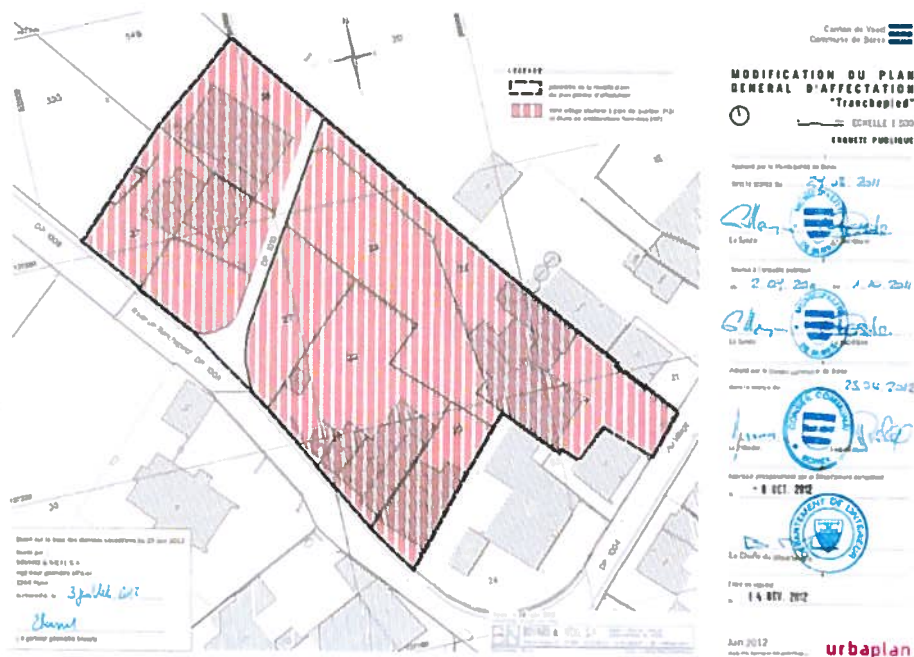
Ces deux parcelles sont contiguës à la parcelle n°25, propriété de la commune qui accueille l'actuel local de voirie. La propriété de ces parcelles, affectées en zone village (ZOV) et faisant partie du périmètre à traiter par plan de quartier dit de «Tranchepied » permettra à terme de proposer un développement harmonieux de cette partie du centre historique de notre village.

2. HISTORIQUE

Voici quelque temps déjà que la Municipalité a eu connaissance, de la part des propriétaires de ces parcelles, de leur désir de vendre ces dernières.

Confronté aux problèmes inhérents à l'établissement du règlement du plan de quartier précité puis, entre-temps à la problématique liée à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en mai 2014 et des conséquences qu'elle provoque sur le développement des zones à bâtir de notre Commune, tant les propriétaires des parcelles que la commune, ont vu l'avancement de leurs projets perturbés, voire stoppés pour un temps difficile à déterminer pour le moment.

Périmètre du PLQ deTranchepied accepté par le Conseil communal le 23 avril 2012



Forte de l'expérience concluante réalisée en Pétaney sur les parcelles acquises en leur temps par la commune et cédées en Droit Distinct et Permanent de superficie (DDP) à la Coopérative d'habitations Cité-Derrière pour la construction des cinq bâtiments du Clos des Alisiers, la Municipalité a jugé opportun de soumettre deux offres d'achat conjointes et respectives aux propriétaires des parcelles n°26 et n°28.

Les parties ayant pu convenir d'un prix fixé pour chacune des deux parcelles en ce début d'année, il a été décidé de soumettre ce projet d'achat à l'approbation du Conseil Communal pour sa séance du 26 juin 2017.

3 LE PROJET

Les parcelles n°26 et n°28 sont situées dans le périmètre à traiter par plan de quartier et jouxtent la parcelle n° 25, d'une surface de 392 m² propriété de la Commune. La réunion de ces trois parcelles, classées en ZOV et au bénéfice d'un CUS de 0,8 permettra, après le remaniement parcellaire prévu par le futur plan de quartier, de former une unité cohérente, d'une géométrie optimisée, condition préalable d'une implantation harmonieuse de bâtiments dont la destination est encore à définir, mais qui seront très vraisemblablement voués à l'habitat avec une répartition de logements favorisant la mixité.

Accessoirement, cette réunion de parcelles permettra à notre parcelle communale de tirer un meilleur parti de sa capacité constructive par une meilleure répartition des volumes constructibles.

Parcelle n°26, surface de 1116m², CUS de 0.8:



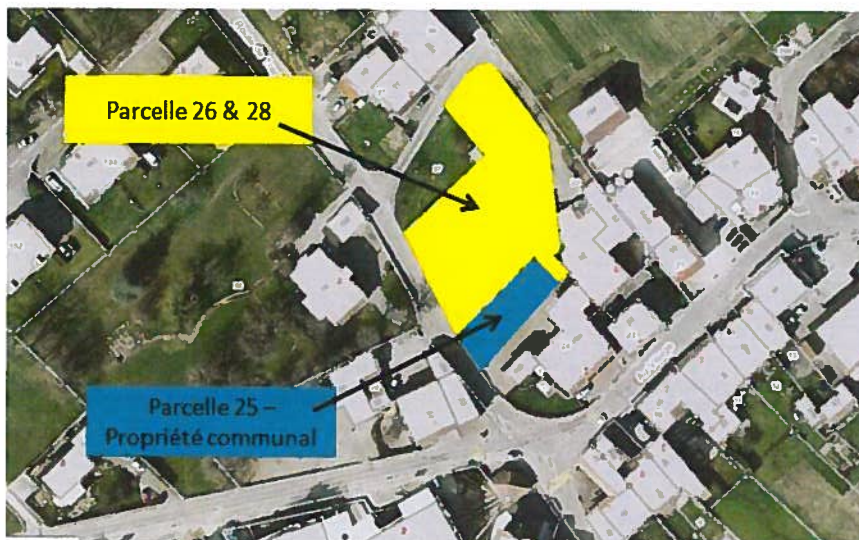
Parcelle n°28, surface de 1000m², CUS de 0.8 :



En devenant propriétaire de l'ensemble de ces 3 parcelles, la Commune bénéficiera d'une meilleure maîtrise dans l'aménagement de cette zone sensible située au cœur de notre village.

Avec cet achat, le nombre de propriétaires impliqués dans le processus du plan de quartier de la route de Tranchepied, passera ainsi de cinq à trois. Cette diminution du nombre d'intervenants permettra, à n'en pas douter, de simplifier les négociations entre les propriétaires concernés.

Parcelle n°25 – n°26 & n°28, surface totale de 2508m², CUS de 0.8 :



4 COÛT DU PROJET

Suite à l'évaluation des parcelles n°26 & n°28 par un expert en immobilier, la Municipalité a pu présenter une offre aux propriétaires desdites parcelles. Après négociation et accord avec les propriétaires, la Municipalité peut présenter au Conseil Communal la proposition suivante :

	Surface	Prix au m ²	Total
Parcelle n°26, propriété de l'hoirie Urfer	1'116 m ²	CHF 1'350.-	CHF 1'506'600.-
Parcelle n°28, propriété de MM. Pierre et Eric Corthésy	1'000 m ²	CHF 1'350.-	CHF 1'350'000.-
Frais d'achat	-	-	CHF 20'000.-
Divers et imprévus	-	-	CHF 23'400.-
TOTAL			CHF 2'900'000.-

6 FINANCEMENT

Compte tenu de la situation financière de la Commune, l'entier de ce crédit d'investissement devra se faire au moyen d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire. Ce montant a été prévu dans le plan de législature 2016-2021 présenté lors d'un dernier Conseil communal. Le plafond d'endettement voté le 5 décembre 2016 permet un tel investissement.

7 CONCLUSION

La Municipalité estime que cet achat est nécessaire, voire primordial pour la maîtrise du développement harmonieux de ce quartier central de notre village et que cette opportunité d'acquisition immobilière de ces parcelles ne se représentera pas. Si le climat économique évolue, parfois rapidement et dans des ampleurs pouvant être marquées, la Municipalité est convaincue que le prix convenu avec les propriétaires reste raisonnable dans une vision à long terme. Vision qui doit être celle des collectivités publiques, telle une Commune comme la nôtre. Ainsi, Borex pourra poursuivre sa politique d'investissement dans un patrimoine financier et rentable, non impactée par la facture sociale.

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

Le Conseil communal de Borex

- Dans sa séance du 26 juin 2017 ;
- **Vu le préavis n° 16-2017** : Achat des parcelles n°26 et n°28 de Borex, propriétés de l'Hoirie Urfer (parc. 26) et de MM. Pierre et Eric Corthésy (parc. 28) :
- Oûi le rapport de la commission ad hoc ;
- Oûi le rapport de la commission des finances ;
- Entendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

1. **d'approuver**
le préavis n° 16-2017 : Achat des parcelles n°26 et n°28 de Borex, propriétés de l'Hoirie Urfer (parc. 26) et de MM. Pierre et Eric Corthésy (parc. 28).
2. **d'autoriser la municipalité**
à procéder à l'achat (devant notaire) de la parcelle n°26 de Borex, propriété de l'Hoirie Urfer et la parcelle n°28 de Borex, propriété de MM. Pierre et Eric Corthésy.
3. **d'autoriser la municipalité**
à engager la dépense nécessaire à cet achat pour un montant total de CHF 2'900'000.00.-.
4. **de financer**
ce montant par un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux conditions du marché.
5. **de prendre acte**
qu'en matière de charges d'exploitation, cet investissement ne génère pas d'autres charges, sauf les intérêts.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 29 mai 2017 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal de Borex.

AU NOM DE
LA MUNICIPALITÉ DE BOREX
Le Syndic J.-I. Vuagniaux La Secrétaire C. Hassler

