



### PREAVIS N° 7 / 2015 DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL GENERAL

#### OCTROI D'AUTORISATIONS POUR LA VENTE D'UN IMMEUBLE A ESSERTINES-SUR-YVERDON, PROPRIETE DE LA COMMUNE ET L'ACQUISITION D'UN NOUVEAU BIEN IMMOBILIER

#### AU CONSEIL GENERAL DE ET A VAUX-SUR-MORGES

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### 1. Préambule

Désireuse d'investir ses liquidités et de diversifier ses sources de revenus, la commune de Vaux-sur-Morges a acquis en 2005 un immeuble à Nonfoux (Essertines-sur-Yverdon), au prix de CHF 1'890'000.00.

Après une dizaine d'années d'exploitation, la Municipalité constate que le rendement reste relativement modeste, quand bien même il est largement supérieur à celui des placements autorisés pour les communes. Le tableau ci-après donne une vision globale des dits revenus sur la période considérée.

	Années comptables									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	76'820.00	112'220.00	104'640.00	108'840.00	87'450.00	88'090.00	103'440.00	103'440.00	103'920.00	104'910.00
<b>Total des revenus</b>	<b>76'820.00</b>	<b>112'220.00</b>	<b>104'640.00</b>	<b>108'840.00</b>	<b>87'450.00</b>	<b>88'090.00</b>	<b>103'440.00</b>	<b>103'440.00</b>	<b>103'920.00</b>	<b>104'910.00</b>
Charges exploitation/entretien	10'798.95	30'624.25	61'675.95	26'520.70	21'975.80	33'794.30	39'331.75	28'832.75	36'346.90	25'937.75
<b>Total des charges</b>	<b>10'798.95</b>	<b>30'624.25</b>	<b>61'675.95</b>	<b>26'520.70</b>	<b>21'975.80</b>	<b>33'794.30</b>	<b>39'331.75</b>	<b>28'832.75</b>	<b>36'346.90</b>	<b>25'937.75</b>
<b>Revenu "net"</b>	<b>66'021.05</b>	<b>81'595.75</b>	<b>42'964.05</b>	<b>82'319.30</b>	<b>65'474.20</b>	<b>54'295.70</b>	<b>64'108.25</b>	<b>74'607.25</b>	<b>67'573.10</b>	<b>78'972.25</b>

prix d'achat de l'immeuble 1'890'000.00

revenu "net" en %	3.49	4.32	2.27	4.36	3.46	2.87	3.39	3.95	3.58	4.18
-------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

L'immeuble, maintenu dans un état général correct, engendre néanmoins des frais ponctuels qui viennent régulièrement augmenter les charges annuelles. Il s'agit principalement de l'installation de chauffage qui demande un entretien régulier

relativement important, des cuisines (électroménager à remplacer régulièrement) et de l'enveloppe extérieure, notamment des boiseries qui nécessitent passablement d'entretien.

Les rentrées de loyers sont également inférieures aux premières prévisions. Après un bon exercice 2006 avec une location complète des surfaces, passablement de changement de locataires en 2007 et 2008, puis des appartements ne trouvant plus preneur en 2009 et 2010, ont contraint la municipalité à des diminutions de prix des loyers.

Depuis 2011, le revenu des loyers est stabilisé environ 7% en dessous de ce qui était initialement prévu. Essoufflement de la surchauffe immobilière, relatif éloignement des commodités et des transports publics et région Nord Vaudoise peinant à attirer de l'emploi sont les principales raisons de ce tassement.

## **2. Motivation**

A ce jour, un rendement annuel de 4 % brut semble pouvoir être maintenu pour quelques années. Cependant, au vu de l'état général du bâtiment, il s'agirait d'augmenter la dotation au fond de réserve pour rénovation au minimum à 1% des loyers (contre environ 0.5% actuellement). Cet immeuble deviendrait ainsi celui présentant le moins bon rendement relativement aux autres biens communaux.

Il conviendrait également, à court ou moyen terme, d'investir d'une façon importante dans ce bâtiment, principalement pour l'assainir en profondeur et le mettre aux normes énergétiques actuelles. Nous doutons fortement qu'il soit possible de répercuter pleinement les coûts inhérents sur le prix des loyers. Nous constatons également que la gestion de travaux importants sur un bâtiment relativement éloigné géographiquement n'est pas optimale.

La Municipalité s'est donc approchée de sociétés de courtage immobilier afin d'étudier les possibilités de réaliser la vente de ce bien.

L'immeuble est constitué en propriétés par étages (PPE) et peut donc être vendu par lots ou dans son intégralité. Il est également à noter que sur les 5 appartements, 2 beaux "lofts" et un plain-pied peuvent être considérés comme des objets "coup de cœur".

L'estimation reçue pour l'ensemble de la vente se situe entre CHF 2'100'000.00 et CHF 2'200'000.00, ce qui, sans être exceptionnel, représenterait une opération finale correcte, les analyses faites à ce jour montrant qu'il serait difficile de réaliser une marge plus importante pour un objet de ce type.

Soucieuse de poursuivre sa politique de diversification des ressources et compte tenu des éléments énoncés ci-dessus, la Municipalité souhaite se défaire de cet objet pour disposer des liquidités nécessaire à l'achat d'un nouvel immeuble de meilleurs rapport et géographiquement plus proche.

## **3. Proposition**

Comme indiqué dans le préavis 06/2015 relatif à l'arrêté d'imposition 2016, le revenu des bâtiments communaux est essentiel à la marche financière de la commune. Actuellement, l'immeuble de Nonfoux participe à hauteur de 19% des revenus et de 13% des charges de notre parc immobilier, les charges incluant celles du collège de Chaniaz et de la maison de commune ne participant pas aux revenus.

En parallèle à la cession de Nonfoux, il sera donc nécessaire d'acquérir un nouveau bien immobilier, sans quoi le produit de la vente ne servirait qu'à éponger l'excédent de charges consécutif à la perte du revenu correspondant à cet immeuble.

En l'absence de dettes, la Commune peut envisager l'achat d'un locatif jusqu'à hauteur de CHF 5'000'000.00. Le produit de la vente de Nonfoux serait alors intégralement affecté au financement de cet achat, le solde étant assuré par un emprunt bancaire, les taux offerts aux communes étant actuellement de l'ordre de 0.8% à dix ans.

Afin de pouvoir disposer de la réactivité indispensable sur le marché immobilier, la Municipalité propose au conseil général de lui accorder les autorisations nécessaires pour mener à bien ces deux opérations.

Comme par le passé, elle propose que l'acquisition soit soumise préalablement à un rapport d'expert ainsi qu'à l'approbation de la commission permanente du Conseil général.

La Municipalité souhaite que l'autorisation soit donnée pour la fin de la législature 2011-2016 ainsi que pour la législature 2016-2021.

#### **4. Aspects financiers**

Le produit de la vente de l'immeuble de Nonfoux sera affecté au compte de bilan 9282.4 Investissements/besoins futurs.

Ladite vente entraînera l'amortissement total de l'immeuble (Compte 9123.2 du bilan) par prélèvement au fonds de réserve 9282.4 Investissements/besoins futurs.

Le fond de réserve 9281.4 Fond de rénovation immeuble locatif Nonfoux sera dissous et affecté au fonds de réserve 9282.4 Investissements/besoins futurs.

L'acquisition du nouvel immeuble sera financée en partie par nos fonds propres, le solde par l'emprunt.

Le nouveau bien sera amorti à raison de 1% l'an.

#### **5. Conclusions**

Fondé sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

##### **Le Conseil Général de Vaux-sur-Morges**

- vu le préavis n° 7 / 2015 de la Municipalité,
- ouï le rapport de la commission permanente,
- considérant que cet objet est régulièrement porté à l'ordre du jour,

## décide

- d'autoriser la vente de l'immeuble locatif sis à Essertine-sur-Yverdon aux meilleures conditions du marché,
- d'affecter le produit de la vente au compte 9282.4 Investissements/besoins futurs,
- d'amortir le solde du compte 9123.2 du bilan, dès la vente effectuée, par prélèvement au compte 9282.4 Investissements/besoins futurs,
- de dissoudre le fond de réserve 9281.4 Fond de rénovation immeuble locatif Nonfoux dès la vente effectuée et d'affecter le montant correspondant au compte 9282.4 Investissements/besoins futurs
- d'autoriser l'achat d'un bien immobilier jusqu'à hauteur de CHF 5'000'000.00 après rapport d'expert et accord préalable de la commission permanente,
- de financer cet achat en partie par la trésorerie, le solde par l'emprunt,
- d'amortir cette nouvelle acquisition à raison de 1% l'an.

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 novembre 2015.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire

Vincent Denis

Raymond Stoudmann

Approuvé par le Conseil général dans sa séance ordinaire du 25 novembre 2015.

Au nom du Conseil général

Le président

Le secrétaire

François Menzel

Raymond Stoudmann