

PREAVIS MUNICIPAL N° 1230/2016

concernant

l'achat de la parcelle N° 230, propriété de Mme Sophie Copt, sise au chemin de Burquenet 30

Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet l'achat par la commune de la parcelle N° 230, sise au chemin de Burquenet 30, à Lutry, propriété de Mme Sophie Copt.

La mise en œuvre d'un plan de quartier dans un périmètre délimité par les routes de la Conversion et de Lavaux, ainsi que par les chemins de la Combe et de Burquenet, a été décidée par la Municipalité le 28 mars 2011.

Ce secteur réunit en effet toutes les conditions préalables au développement d'une procédure de planification (évolution des besoins, cohérence du périmètre, disponibilité du site, équipement, etc.).

L'étude en cours a pour but de revoir l'affectation et le coefficient d'utilisation du sol, afin de les rendre compatibles avec les critères des planifications directrices cantonale (secteur inclus dans le périmètre compact du PALM, à proximité immédiate d'une future ligne de bus à haut niveau de service BHNS, notamment), intercommunale (SDEL) et communale (logements et services à la population).

Dans le cadre des discussions engagées pour ce projet avec les différents propriétaires concernés, nous avons appris que l'un d'entre eux était intéressé à vendre sa parcelle à la commune. La commune étant déjà propriétaire de la parcelle située à l'extrémité ouest N° 229 de 2'084 m², l'achat de la parcelle adjacente présente d'emblée un intérêt certain.

2. Développement urbanistique

Les travaux liés au Projet d'agglomération Lausanne-Morges PALM et à son schéma directeur de l'Est lausannois SDEL, prévoient la création d'un bus dit à « haut niveau de service » BHNS. Tel qu'il est conçu (priorisation dans les carrefours notamment), le bus à haut niveau de service BHNS réduira le temps nécessaire aux déplacements entre notre commune et Lausanne de plusieurs minutes rendant ainsi plus attractifs les transports en commun. La création d'une telle ligne à haut niveau de service nécessite différents aménagements routiers et plus particulièrement l'élargissement de la voirie sur une portion du territoire. Les parcelles incluses dans le projet de plan de quartier « Burquenet Sud » sont toutes concernées par le BHNS. Dans ce contexte, l'acquisition de la parcelle convoitée permettrait, tout en tenant d'ores et déjà compte de la future emprise du BHNS, d'optimiser l'implantation de nouveaux bâtiments.

Tel que la Municipalité l'a déjà initié lors de la précédente législature (*nouveau quartier Les Brûlées – création de logements à loyers modérés*), elle souhaite promouvoir le logement à destination de familles ou de personnes âgées. Bien qu'il soit encore prématuré de définir une utilisation précise des deux surfaces réunies qui pourraient résulter de l'acquisition proposée, les préétudes démontrent qu'un tel objectif est parfaitement réalisable.

3. Description de la propriété

La désignation cadastrale de cette parcelle est la suivante :

Parcelle N° 230	chemin de Burquenet 30, 1095 Lutry
Surface	717 m2 numérique
Couverture du sol	Bâtiment(s), 131 m2 Place jardin, 586 m2
Bâtiments/Constructions	Habitation, 87 m2 Bâtiment, 44 m2

Cette parcelle est composée de :

- Habitation comprenant un appartement de 5,5 pièces en duplex + bureau dans les combles de 85 m2 ;
- Couvert vétuste, mais dont la toiture a été assainie (partie nord) de 44 m2
- Parking aménagé pour un à deux véhicules.

Comme mentionnées précédemment, en fonction du développement urbanistique prévu et du projet de plan de quartier « Burquenet Sud », les habitations existantes sur cette parcelle devraient à terme être démolies.

4. Prix d'achat et condition particulière exigée par le vendeur

Le prix d'achat négocié par la Municipalité avec la propriétaire actuelle a finalement été arrêté à CHF 1'560'000.- sans charge d'usufruit ou droit d'habiter. Dans un premier temps il avait été question de fixer un prix inférieur conditionné à l'octroi d'un droit d'habiter en faveur du père de la propriétaire jusqu'à l'adoption du plan de quartier « Burquenet Sud » ou du projet d'aménagement de la route de Lavaux mais sans limite dans le temps.

La Commission des affaires immobilières avait été informée de ce qui précède. Elle avait suggéré de négocier une limitation temporelle au droit d'habiter, ce que n'a pas accepté la partie venderesse.

La variante retenue permettra à la Municipalité de gérer ce bien immobilier de façon moins contraignante et plus optimale. La propriétaire a d'ailleurs fait elle-même cette contre-proposition, ayant résolu, durant les discussions, le relogement de son père.

Les frais habituels de notaire, à charge de l'acquéreur, viennent s'additionner au prix précité.

5. Financement, amortissement et charges financières

Financement

La commune a financé des investissements pour plus de 115 millions durant ces dix dernières années, sans recourir à l'emprunt.

Aujourd'hui, la trésorerie à disposition de la commune est inférieure à 13 millions. Compte tenu des investissements en cours qui doivent être financés par la trésorerie courante pour environ 5 millions et dans l'objectif de garder des liquidités pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement, la Municipalité propose de recourir à l'emprunt à hauteur de CHF 1'500'000.- pour financer l'investissement objet de ce préavis, ceci d'autant plus que les conditions d'emprunt actuelles sont particulièrement avantageuses.

Durée d'amortissement

L'amortissement annuel de cet investissement s'élèvera selon les normes obligatoires découlant de l'art 17 du règlement sur la comptabilité des communes au minimum à 1/30^{ème} du coût des travaux.

Cependant, en fonction des résultats des exercices à venir et du mode de financement et de remboursement réellement appliqué, ce montant pourrait faire l'objet d'amortissements supplémentaires qui apparaîtraient clairement comme tels dans les comptes de fonctionnements annuels.

Charges financières annuelles

Les charges financières mentionnées ci-dessous ont été calculées sur le montant global de l'emprunt et selon la méthode d'amortissement minimum obligatoire.

Toutefois, ces charges pourraient fluctuer en fonction du remboursement de l'emprunt et des taux d'intérêt du marché.

- amortissement s/30 ans (1/30 ^{ème} de 1'500'000.-)	CHF 50'000.-
- intérêts au taux moyen de 2 %	<u>CHF 15'000.-</u>

Charges financières annuelles globales **CHF 65'000.-**

6. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal N° 1230/2016
- ouï le rapport de la Commission des affaires immobilières désignée pour examiner cet objet
- ouï le rapport de la Commission des finances

décide

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle N° 230, sise au chemin de Burquet 30, propriété de Mme Sophie Copt ;
2. d'accorder le crédit nécessaire à cet achat pour CHF 1'560'000.- + les frais de notaire estimés à CHF 10'000.-, soit un montant global de CHF 1'570'000.-;
3. d'admettre le mode de financement proposé ;
4. d'autoriser la Municipalité à emprunter, en fonction des besoins réels de la Bourse communale, un montant maximum de CHF 1'500'000.- .

Conseiller municipal délégué : Jacques-André Conne, Syndic

Annexe : plan de situation