

PREAVIS MUNICIPAL N° 1199/2014

concernant

l'achat de la parcelle N° 4'379, propriété de Poste Immobilier SA, à Berne
--

Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Municipalité a été approchée par un spécialiste en développement de La Poste il y a un peu plus d'une année. Préoccupée par une fréquentation en chute libre depuis quelques années, notamment en raison des moyens de communication électroniques, la direction de La Poste se réorganise en renforçant certaines structures et en abandonnant ou diminuant d'autres. L'office de poste de La Croix est concerné par ces mesures.

En raison des contraintes liées au Service universel, La Poste offre depuis quelques années une alternative qui consiste à implanter une agence au sein d'un commerce local. Ce système a fait ses preuves dans différentes communes avec succès, plus de 500 agences étant déjà en exploitation. Ce modèle réunissant plusieurs activités permet de bonnes synergies pour le partenaire et la clientèle. En contrepartie du partage des locaux avec le commerçant et de la mise à disposition de son personnel pour la permanence de l'agence, le commerçant touche une rémunération.

Cette nouvelle orientation incite La Poste à se séparer de son bien immobilier à La Croix, à savoir de la parcelle 4379 sur laquelle est situé le bâtiment N° 1957. En effet, selon sa stratégie immobilière, La Poste vend les immeubles qui ne sont en principe plus nécessaires à l'exploitation postale. Ces objets sont présentés sur le marché immobilier et vendus au plus offrant.

En ce qui concerne le bâtiment de La Croix, au vu de l'intérêt manifesté par la Commune de Lutry, La Poste a accepté de ne pas le présenter sur le marché immobilier sans avoir négocié préalablement avec la Municipalité. Sur la base d'un rapport d'estimation de la valeur vénale demandé à un expert immobilier, la Municipalité a présenté, en date du 5 août 2013, une offre

d'achat. Le 10 octobre 2013, sur la base de l'expertise qu'elle a confiée à un bureau privé, La Poste a adressé à la Municipalité une contre-offre. Après une séance de négociation qui a eu lieu le 18 novembre 2013 au Château, les deux parties ont convenu d'un prix de CHF 1'480'000.-.

Cette parcelle présente un intérêt certain pour la commune pour différentes raisons :

- elle est à proximité d'autres parcelles communales. En dessous, la parcelle no 4380 est actuellement libre de construction. En face, la commune est propriétaire de la parcelle 4306 occupée par le Tennis-Club ;
- l'immeuble situé sur cette parcelle comporte deux appartements qui peuvent parfaitement s'inscrire dans la liste des appartements à loyers « abordables » qui pouvant être mis à disposition de familles. Ils sont actuellement occupés par des locataires ;
- le local de la poste peut être transformé pour y accueillir un commerce et maintenir ainsi une activité artisanale à La Croix ;
- la Municipalité exigera du futur locataire qu'il s'engage à intégrer une agence postale dans son commerce ;
- l'immeuble présente une rentabilité satisfaisante ;
- la réunion des parcelles 4379 et 4380 permettrait la réalisation d'un projet d'une certaine envergure.

2. Description de la propriété

La désignation cadastrale est la suivante :

- Bâtiment No d'assurance 1957	247 m ²
- Place-jardin	1'354 m ²
	—————
Surface totale	1'601 m ²
	=====

La parcelle est grevée d'une servitude pour « canalisation d'eaux usées » en faveur de la parcelle voisine N° 4220 (située en amont, en bordure de la route des Monts-de-Lavaux).

Le bâtiment abrite deux logements répartis comme suit :

Rez inférieur

82.14 m²

- Caves
- Local technique
- Buanderie

Rez inférieur (suite)

90.96 m² Poste

49.13 m² Garage

Locaux commerciaux occupés par La Poste

- Réception des clients – guichets
- Back-office
- Sanitaires (rez inférieur)
- Garage 2 places

Rez supérieur

259.58 m² y compris cage escaliers de 16.46 m²

1 appartement de 4,5 pièces - ouest

100.65 m² + balcon terrasse 20.53 m²

- Grand hall aménageable avec armoires
- Séjour
- Cuisine séparée et équipée
- 3 chambres
- 1 salle de bains (baignoire-lavabo-bidet)
- 1 WC
- Grand balcon-terrasse sud

1 appartement de 3,5 pièces

101.41 m² + balcon terrasse 20.53 m²

- Grand hall avec armoires
- Séjour
- Cuisine séparée et équipée
- 2 chambres à coucher
- 1 bureau
- 1 salle de bains (baignoire-lavabo-bidet)
- Grand balcon-terrasse sud

La parcelle est définie par la zone d'habitation III selon l'art. 166 du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005 qui destine cette zone à l'habitation familiale à raison de deux appartements au plus par bâtiment. Cette zone est également soumise à des mesures spéciales d'intégration LLavaux. S'agissant du local de la poste, celui-ci est conforme à l'art. 32 dudit règlement qui prévoit que, dans les zones à bâtir destinées à l'habitation, la Municipalité peut autoriser des activités commerciales, artisanales ou administratives, pour autant que l'ouvrage projeté ne soit pas de nature à causer un préjudice au voisinage.

L'immeuble a été construit en 1973, de type massif. Toiture plate. Chauffage au mazout. L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur. Il est correctement entretenu ainsi que les appartements. Le niveau de confort des appartements est bon vu l'année de construction. Les aménagements extérieurs sont constitués d'une place goudronnée avec places de parc extérieures et jardin-pré. Cet immeuble bénéficie d'un très beau dégagement sur le lac depuis le 1^{er} étage. Il est orienté au sud et bénéficie d'un très bon niveau d'ensoleillement.

Des travaux seront nécessaires pour transformer l'office de poste afin que les locaux puissent accueillir un petit commerce. Les frais de transformation seront pris en compte dans le calcul du nouveau bail à loyer commercial.

3. Données financières

- Prix d'achat CHF 1'480'000.- + CHF 10'000.- frais de notaire
- Estimation fiscale CHF 541'000.-
- Valeur ECA CHF 1'125'620.-
- Revenus locatifs estimés à CHF 59'000.-/an détaillé comme suit :
 - Rez-de-chaussée surface commerciale d'une surface de 91 m² comprenant également 5 places de parc extérieures, loyer annuel actuel à CHF 22'000.-
 - 1^{er} étage ouest, appartement de 4.5 pièces d'une surface de 100 m² avec 1 place de parc intérieure - loyer annuel actuel de CHF 19'000.-
 - 1^{er} étage est, appartement de 3.5 pièces d'une surface de 101 m², avec 1 place de parc intérieure - loyer annuel actuel de CHF 18'000.-
 - Frais d'entretien annuel estimé à CHF 5'000.-
- Valeur de rendement selon les loyers *actuels (-) frais d'entretien = CHF 54'000.-/an pour un coût d'investissement de CHF 1'480'000.- = 3.65 %

** en fonction des travaux de rénovation et transformation éventuels, les loyers pourraient être réadaptés à la hausse modifiant d'autant la valeur de rendement.*

4. Financement, amortissement et charges financières

L'entier de ce crédit d'investissement soit CHF 1'485'000.-, sera financé par la trésorerie courante de la bourse communale et amorti par le fonds de réserve pour investissements futurs (9282.900) dont le montant au 31 décembre 2013 s'élève à plus de 34 millions après prélèvements et allocations 2013.

Pour rappel, le budget d'investissements 2014 prévoyait le financement d'achat de nouveaux terrains et bâtiments pour 3.5 millions par le fonds de réserve pour investissements futurs.

Le fonds de réserve pour investissements futurs à disposition et les liquidités actuelles demeurent suffisants pour financer cette acquisition sans recourir à l'emprunt.

Par conséquent, compte tenu de la méthode de financement et d'amortissement choisie, aucune charge financière n'affectera les charges de fonctionnement de l'exercice en cours ni celles des exercices suivants.

4. 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° 1199/2014
- 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 4379, rte de la Croix, propriété de Poste Immobilier SA, à Berne

2. d'accorder le crédit nécessaire à cet achat, soit la somme de CHF 1'490'000.- (un million quatre cent nonante mille)
3. d'admettre le mode de financement proposé.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

Jacques-André CONNE

Denys GALLEY

Adopté en séance de Municipalité du 3 février 2014

Conseiller municipal délégué : Jacques-André Conne, Syndic

Annexes : plan de situation
 Information de La Poste concernant l'office de poste de La Croix