



COMMUNE DE CORCELLES
Près Payerne
MUNICIPALITE
Tél. 026/660.25.62
Fax 026/660.17.76
commune@corcelles.ch

1562 Corcelles, le 29 octobre 2019

**AU CONSEIL COMMUNAL DE
CORCELLES/Payerne**

PREAVIS N° 10/2019

Achat des parcelles n° 1010 et 1011 – Propriété de l'hoirie Michel Rapin

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 PREAMBULE

Suite au décès M. Michel Rapin, domicilié de son vivant à la rue du Collège 21, ses héritiers ont fait un appel d'offres pour la vente des immeubles cités en titre.

Ces parcelles sont géographiquement très intéressantes pour notre commune, ceci au vu des bâtiments communaux érigés aux alentours (collège, local du feu et de la voirie, dépôt de vin) et des perspectives à envisager pour d'éventuelles futures constructions. De plus, la commune ne possède pratiquement plus de terrains en zone constructible, situation quelque peu gênante par rapport à la maîtrise de son évolution.

Dès lors, la Municipalité a estimé qu'il était judicieux de déposer une offre forfaitaire de Fr. 2'000'000.-- pour l'achat d'environ 7'400 m², ce qui revient à env. Fr. 270.-- le m², ce qui est un montant raisonnable par rapport aux prix du marché immobilier pratiqué actuellement.

Les héritiers ont donné leur accord à cette proposition et en date du 1^{er} octobre 2019, une vente à terme conditionnelle a été signée chez Me Charline Zeiter, notaire à Payerne. L'achat pourra être définitif après l'autorisation du Conseil communal et le délai référendaire de 30 jours.

2 DESCRIPTION DE L'OBJET

La parcelle 1010, qui comporte une surface agricole, sera fractionnée, afin que la commune n'achète que la partie en zone constructible. La parcelle 1011 est, quant à elle, totalement en zone constructible.

Parcelle 1010 : Surface de 5'721 m2 comprenant :
- Rural ECA n° 644 (419 m2)
- Habitation ECA n° 569 (83 m2)
- Remise ECA n° 795 (42 m2)
- Deux petits bâtiments (21 m2)

Parcelle 1011 : Surface de 1'703 m2 comprenant :
- Hangar (131 m2)

A préciser que ces deux parcelles sont actuellement incluses dans le projet de zones réservées établi par la Municipalité.

Le Conseil communal sera informé de l'utilisation prévue des biens existants lors d'une prochaine communication municipale. A ce jour, des discussions sont en cours avec l'agriculteur qui était au bénéfice d'un contrat de location. Dans le cadre de l'acte notarié, ce bail a été remplacé par une convention d'utilisation qui va être finalisée entre les deux parties d'ici la fin de l'année.

3. FINANCEMENT

Cet achat a été intégré aux plans des investissements de la législature 2017-2021 remis à jour dans le cadre du budget 2020.

Situation financière à ce jour

a) liquidités communales

A ce jour, les liquidités communales se montent à Fr. 5'920'000.--.

Les investissements, actuellement en cours de réalisation et financés par les liquidités courantes, n'empêchent pas un financement de ce projet. Pour information, ces derniers représentent un montant maximum de Fr. 1'664'000.--. Toutefois, le montant de Fr. 1'500'000.-- pour le financement d'une partie des travaux du collège doit encore être ajouté en cas d'acceptation du préavis 06/2019 par le Conseil.

Après prise en considération de tous ces éléments, les liquidités courantes se situeraient à env. Fr. 2'750'000.--.

b) dettes communales

Les dettes communales se situeront à Fr. 9'305'539.-- au 31 décembre 2019. Leur remboursement annuel est de Fr. 767'000,---

Si nous tenons compte des investissements prévus selon le tableau des investissements 2017-2021 nécessitant le recours à l'emprunt, des dettes supplémentaires de Fr. 5'440'000.-- devraient

être contractées pour les années 2020 et 2021. Leur remboursement moyen calculé sur 25 ans se monte à Fr. 217'360,-- annuel.

La situation des dettes à la fin de l'année 2021 devrait se situer à:

Dettes au 31 décembre 2019	Fr. 9'305'000,--
Nouvelles dettes 2020-2021	Fr. 5'440'000,--
Remboursements dettes : 2 x Fr. 767'000	- Fr. 1'534'000,--
Remboursement nouvelles dettes: 2 x Fr. 217'000	- <u>Fr. 434'000,--</u>
Solde	Fr. 12'777'000,--

Pour rappel, le plafond d'endettement adopté pour la présente législature se situe à Fr. 16'000'000,--.

Proposition de financement du présent préavis

Malgré les investissements importants financés par le biais des liquidités courantes, un solde de plus de Fr. 2'700'000,-- permet à la Municipalité de proposer d'utiliser Fr. 1'000'000,-- de ce solde pour financer une partie de cette acquisition.

Cette proposition est d'une part liée au fait que le risque de devoir payer un intérêt négatif sur des disponibilités trop importantes est d'actualité. D'autre part, suite au décès de M. Michel Rapin, des recettes extrabudgétaires relatives à l'impôt sur les successions ont été reçues. La commune bénéficiera également d'un impôt sur les gains immobiliers en cas d'aliénation de ces parcelles. Ces deux éléments sont à considérer comme des ressources financières extraordinaires qui peuvent être directement affectées à cette acquisition.

Le solde de Fr. 1'000'000,-- sera financé par un emprunt bancaire qui sera négocié aux meilleures conditions du marché.

Charges financières liées à cette acquisition

En considérant obtenir un taux de 1.5% pour les intérêts de cette dette, c'est une charge annuelle de Fr.15'000,-- que les finances communales devront supporter.

L'acquisition de ces parcelles sera enregistrée dans le compte 9143.3 « immeubles non productifs », sans amortissement.

4 CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de demander au Conseil communal la nomination d'une commission pour étude et rapport sur cet objet. Mme Nicole Rapin, syndique, est à disposition de ladite commission pour tout complément d'information.

En conclusion, nous vous proposons de voter la résolution suivante :

Le Conseil communal de Corcelles-près-Payerne, après avoir entendu le rapport de la commission sur le préavis no 10/2019 décide :

Art. 1

D'autoriser l'achat des parcelles 1010 et 1011 sises à la rue du Collège 21, propriétés de l'hoirie Michel Rapin.

Art. 2

D'accorder un crédit de Fr. 2'000'000,-- pour l'achat de ces biens immobiliers.

Art. 3

D'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de Fr. 1'000'000, -- aux meilleures conditions du marché.

Art. 4

D'autoriser la Municipalité à prélever le montant de Fr. 1'000'000,-- sur les liquidités courantes.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE:

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

N. Rapin

J.F. Pahud

Annexe : Plan de situation.