

# DEMANDE DE CRÉDIT

## Séance du Conseil général du 18.05.2022

### Objet :

Achat du bâtiment sis sur la parcelle No 1181 RF du cadastre de Vuadens, au lieu-dit "Route Principale 174"  
Demande de crédit d'ouvrage de CHF 3'100'000.00



### Descriptif de la demande



### Contexte :

Au début de l'année 2022, le Conseil communal et la Direction de la Banque Raiffeisen se sont entretenus au sujet du bâtiment administratif situé sur la parcelle No 1181 RF du cadastre de Vuadens (Route Principale 174). La question de la vente dudit immeuble a été abordée.

Suite à cet entretien, et en accord avec la banque, le Conseil communal a commandé une expertise immobilière afin d'en connaître la valeur vénale. Après une nouvelle discussion, un prix pour une éventuelle transaction a été fixé à **CHF 2'925'000.00** (deux millions neuf cent vingt-cinq mille francs) pour une vente à terme au 31.12.2022.

### Objet :

Il s'agit d'un bâtiment administratif et d'une annexe construits en 2009, comprenant 3 niveaux locatifs, un sous-sol, 13 places de parc extérieures ainsi que 9 places de parc souterraines en servitude. En 2020, les premier et second étages ont fait l'objet de remise en état à la suite du déménagement partiel du propriétaire. Le bâtiment est en excellent état, hormis quelques menus travaux devant être prochainement effectués par le propriétaire actuel.

- Surface de la parcelle no 1181 RF : 1'252 m<sup>2</sup>
- Surface nette intérieure (y.c. sous-sol) : 895.5 m<sup>2</sup>
- Volume selon assurance bâtiment : 4'420 m<sup>3</sup>
- Droits : droit d'usage exclusif de 9 places de parc souterraines pour une voiture
- Etat locatif net estimé (y.c. places de parc) : CHF ~150'000.00 p.a.

**Motivation :**

Le Conseil communal estime l'emplacement stratégique, situé au centre du village, à proximité des locaux administratifs actuels et proche de toute commodité (gare, arrêt de bus, commerces, etc.). De plus, le bâtiment est en excellent état et ne nécessite aucun travaux conséquent ces prochaines années. A relever que la Banque Raiffeisen resterait sur le site, et qu'un bail à loyer de 10 ans serait signé.

Aussi, la Commune garderait la maîtrise d'un site idéalement situé qui plus est financièrement intéressant. Le bâtiment pourrait également à futur accueillir des services communaux ou régionaux, mais la réflexion n'en est pas encore à ce stade.

**Financement :**

Selon la nouvelle réglementation en vigueur (MCH2), cet immeuble fait partie du patrimoine financier. Sa comptabilisation se fait à la valeur vénale (valeur de marché). Il n'y a pas d'amortissement obligatoire, mais une réévaluation périodique est requise. Le Service des communes recommande une réévaluation du patrimoine financier tous les 5 ans.

En raison de la classification, les droits de mutation seront dus, ainsi que les frais liés à la transaction.

Acquisition :	CHF	2'925'000.00
+ frais d'achat (4 %)	CHF	117'000.00
+ aménagements divers	CHF	<u>58'000.00</u>
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>3'100'000.00</b>

**Le Conseil communal sollicite l'approbation du Conseil général pour un crédit d'ouvrage de CHF 3'100'000.00**

**Financement :**

Par emprunt ou par liquidités : CHF 3'100'000.00

**Frais financiers :**

Intérêts estimatifs si emprunt 1 % : CHF 31'000.00

**Charges annuelles : CHF 31'000.00**