



PREAVIS municipal relatif à une demande de crédit de 2'436'000 francs pour l'acquisition des parcelles n° 140 et 344, la rénovation des bâtiments et l'aménagement d'une aire de stationnement

Vallorbe, le 8 juin 2022 / FM / SC

Au Conseil communal de et à
1337 Vallorbe

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour objet de demander un crédit de financement pour l'acquisition des parcelles n° 104 et 344 situées en zone urbaine à très forte densité et en zone de constructions et installations publiques au chemin de La Renfile, la rénovation des bâtiments et l'aménagement d'une aire de stationnement.

D'une superficie de 4'396 m² pour la première parcelle et de 383 m² pour la seconde, ces bien-fonds, totalisant 4'779 m², sont composés d'une maison d'habitation (ancienne ferme) datant de la fin du XIX^e siècle avec deux logements sur garages (148 m² au sol), d'un bâtiment agricole (315 m² au sol) et d'un poulailler (9 m² au sol), le solde (4'307 m²) étant en place-jardin.



L'acquisition de ces terrains constitue une magnifique opportunité de par leurs positions centrales et permettrait de garder la maîtrise foncière dans cet espace vert, très apprécié par les promeneurs, en évitant la construction d'immeubles supplémentaires dans cette zone.

De plus, au vu du projet d'aménagement de la place du Pont et de son interface de transport, la parcelle n° 344 ainsi qu'une petite fraction de la parcelle n° 104, permettrait de créer une vingtaine de places de parc ; un passage reliant directement cette zone à la place arrière du magasin Coop SA serait un atout envisageable dans le futur.

Le solde de la place jardin resterait à disposition des animaux qui s'y trouvent. Cette zone verte serait clôturée, des arbres fruitiers plantés et une fontaine en guise d'abreuvoir installée. Ces travaux seraient effectués par les services communaux, l'acquisition des fournitures étant devisée à 17'000 francs.

Sur la base de la valeur ECA des bâtiments, de Fr. 1'223'437.-, de l'estimation fiscale (Fr. 663'500.-) et du prix au mètre carré du terrain constructible dans la région, le prix de vente convenu avec le propriétaire est de Fr. 1,97 million hors frais annexes (acte notarié et contrôle de l'installation électrique des bâtiments, à charge de l'acquéreur) estimés à Fr. 10'000.-.

Les baux des locataires ont d'ores et déjà été résiliés pour le mois de septembre 2022 par l'actuel propriétaire ; toutefois, la famille occupant l'appartement situé au deuxième étage n'ayant pas encore trouvé de logement, son départ est reporté à fin juillet 2023 au plus tard.

Au vu de l'état de la maison d'habitation, la Municipalité souhaite procéder à une rénovation simple des deux logements. Les coûts (TTC) des travaux sont devisés ainsi :

- travaux de peinture	Fr.	40'000.-
- réfection des cuisines	Fr.	40'000.-
- rénovation des salles de bain	Fr.	20'000.-
- entretien des revêtements des sols	Fr.	13'000.-
- mise aux normes de l'installation électrique	Fr.	35'000.-
- réparation des portes d'entrée	Fr.	8'000.-
- divers et imprévus (5 %)	Fr.	8'000.-

TOTAL

Fr. 164'000.-

Toutefois, avant ces travaux, la Municipalité souhaite profiter d'une partie des volumes pour installer temporairement, de décembre 2022 à juin 2023, les bureaux de l'inspecteur forestier et du service forestier communal dans l'appartement situé au premier étage, ce qui permettra de libérer certains bureaux situés à la Place du Pont 1 durant les travaux de rénovation prévus dans ce bâtiment.

A titre indicatif, la locataire de l'appartement situé au 1^{er} étage a émis le vœux de réintégrer son logement, qu'elle occupe depuis plus de 24 ans, après les travaux.

Au sujet du bâtiment agricole, quelques travaux de remise en état (toiture, ferblanterie, traitement des fissures dans les murs extérieurs) sont envisagés pour un montant estimé à 25'000 francs.

Enfin, la Municipalité souhaite aménager une aire de stationnement arborée (voir projet d'intention annexé) pour un coût devisé à Fr. 250'000.- afin d'augmenter les possibilités de parcage à disposition au centre de la localité. Après une mise à l'enquête publique, ces travaux seraient réalisés avant le début de l'assainissement de la place du Pont.

Les coûts globaux (TTC) se résument dès lors ainsi :

- achat des parcelles (y compris les frais annexes)	Fr.	1'980'000.-
- rénovation des bâtiments	Fr.	189'000.-
- création d'une aire de stationnement	Fr.	250'000.-
- aménagement du verger	Fr.	17'000.-
- TOTAL		<u>Fr. 2'436'000.-</u>

Convaincue que cet achat permettra à l'Autorité non seulement de conserver ce « poumon vert » au sein de la localité mais également d'aborder sereinement les projets en cours dans cette zone (réfections prévues de la Maison de Commune, du bâtiment de la place du Pont 1 ainsi que de la place du Pont), la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

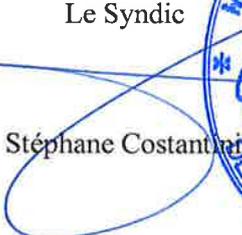
Le Conseil communal de Vallorbe

- vu le préavis n° 08/22 de la Municipalité ;
- ouï le rapport de la commission désignée pour l'étudier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de Fr. 2'436'000.- pour l'acquisition des parcelles n° 104 et 344 de la Commune de Vallorbe, sise au chemin de La Renfile, la rénovation des deux bâtiments, l'aménagement du verger et la création d'une aire de stationnement ;
2. de porter cette somme au bilan dans le compte 9123.10 "Terrains & bâtiments du patrimoine financier" ;
3. de financer ce montant selon les disponibilités de la trésorerie courante et / ou via le plafond d'emprunt.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Le Syndic  AU NOM DE LA MUNICIPALITE :
Le Syndic  La Secrétaire 
Stéphane Costantini Fabienne Mani

Municipal délégué : Monsieur Stéphane Costantini, syndic

Annexe : projet d'intention pour la création d'une aire de stationnement

Projet d'intention pour la création
d'une aire de stationnement

Chemin de la Renfile

21 places (17 voitures, 1 PMR, 3 électriques)

5 places moto

6 places vélo

Le 7 juin 2022 / MD

