



Commune de Prangins
Municipalité

Préavis No 75/15
au Conseil Communal

**Demande d'un crédit d'investissement de CHF 160'000.00
pour acheter la parcelle N°1513, lieu-dit "En Perrouse" et
les bâtiments ECA N°429, 808 et 1228**

François Bryand, Syndic

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Ce bâtiment a été construit en 1931. Il a ensuite été agrandi en 1986. La toiture a subi une rénovation en 1993.

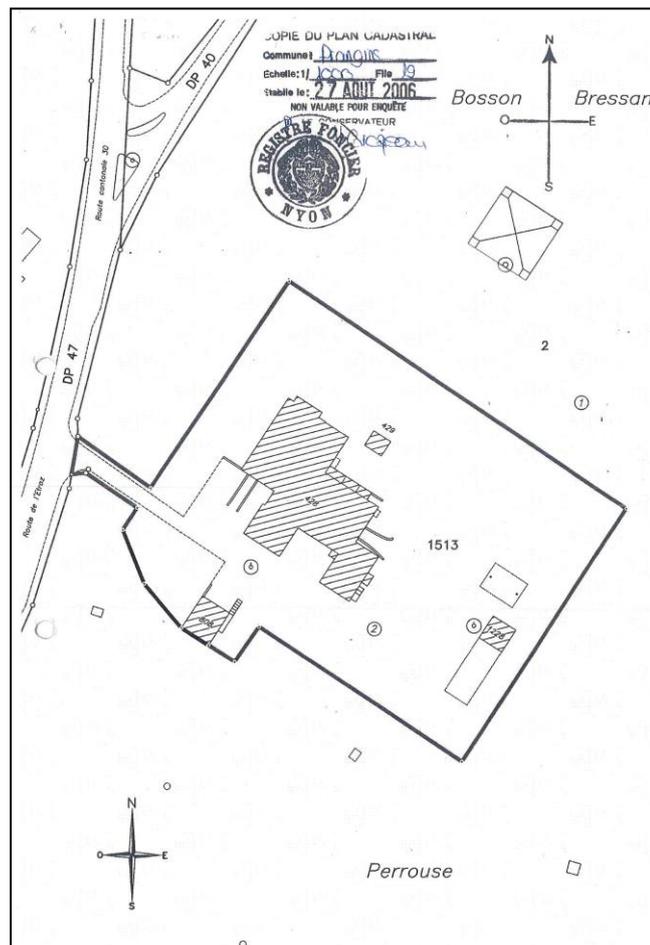
En 2014, la Confédération suisse a informé la Municipalité que, dans le cadre des désinvestissements au niveau du domaine civil de la Confédération suisse, il a été décidé de céder le Bienfonds N°1513, situé sur le territoire de Prangins.

Elle a organisé une journée "portes ouvertes" le vendredi 15 août 2014 à laquelle une délégation de la Municipalité a participé.

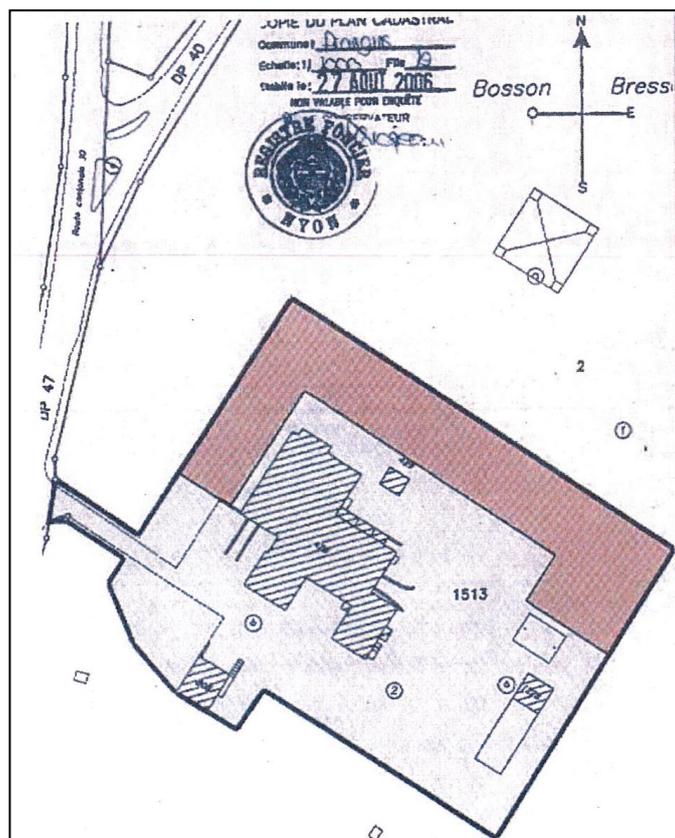
2. Description de l'objet

a) La surface de la parcelle

La parcelle est d'une surface de 12'099 m². Elle se situe dans une zone agricole au bord de la Route de l'Etraz en direction de Gland.



Le Service du développement territorial du canton de Vaud (ci-après : SDT), après avoir examiné le projet de soustraction à la Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (ci-après : LDFR) proposé par la Confédération, a considéré qu'il était surdimensionné.



En effet, le SDT estime qu'une fraction importante de la parcelle pourrait être dégagée afin de conserver sa destination agricole. Cette surface d'environ 3'400 m² pourrait être rendue à l'agriculture et permettre uniquement la soustraction à la LDFR des éléments sans lien avec une activité agricole.

Au vu de ces éléments, la parcelle à la disposition du nouvel acquéreur sera d'environ 8700 m².

b) Les bâtiments

Sur le bienfonds concerné se trouvent un bâtiment principal, trois annexes et deux couverts.

Bâti en plusieurs étapes, dont la dernière remonte à 1994, l'ensemble est entièrement à rafraîchir. Bien que les structures ne présentent pas de signe de fatigue particulier, les revêtements sont, quant à eux, en mauvais état.

Bâtiment principal (13'000 m³ environ)

La construction se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée intégrant deux grandes salles, un étage comprenant une cuisine et divers bureaux ainsi qu'une salle au 2^{ème} étage. Tous les étages sont reliés entre eux par deux escaliers et par un ascenseur.

Annexes (1'330 m³ environ)

Les annexes regroupent un groupe de secours pour l'alimentation électrique, un atelier avec un grand couvert et un petit bâtiment désaffecté.

3. Le prix de vente et les conditions d'achat

a) Le prix de vente

La société immobilière mandatée par la Confédération pour estimer la valeur de marché de la propriété a retenu, sur la base de ses calculs, une valeur vénale objective de CHF 5'000'000.00.

b) L'offre de la Commune et son droit de préemption

Aux termes de l'article 13, alinéa 2, de l'Ordonnance fédérale concernant la gestion de l'immobilier et la logistique de la Confédération¹ (ci-après : OILC) un Service de la Confédération qui envisage de vendre un immeuble le propose, aux acheteurs potentiels l'ordre de priorité suivant : les autres services de la Confédération (propres besoins de la Confédération), les cantons, les communes et les particuliers.

L'article 13, alinéa 3, OILC précise que la vente aux cantons, aux communes ou à des particuliers se fait par principe au prix du marché.

Dans ce cas précis, la Commune de Prangins est au bénéfice d'un droit de préemption pour l'acquisition de cette parcelle. Dans ce cadre, elle a fait une offre d'achat à la Confédération pour un montant de CHF 150'000.

Aux dires de l'Office fédéral des constructions et de la logistique, il y a d'autres acquéreurs intéressés.

c) Les conditions d'achat

Le repreneur accepte la prise en possession de l'objet en l'état lors de la signature du contrat.

Tous les frais concernant la transaction (notaire, réquisition, etc) sont à la charge du repreneur.

Le repreneur s'engage à démolir les antennes existantes et à procéder à l'éventuel désamiantage de l'immeuble (voir point 4 ci-dessous).

¹ RS 172.010.21

4. Le sort des antennes

a) Le principe

L'extrait du registre des droits inscrit au Registre foncier du district de Nyon le 3 juin 2004 prévoit à son chiffre 5 que "en cas de cessation de toute exploitation des installations, équipements, l'acheteur devra procéder, par ses soins et à ses frais, dans un délai de douze mois, au démontage de toutes les infrastructures aériennes".

b) Démontage à la charge de l'acquéreur

Conformément, à l'extrait mentionné ci-dessus, il incombe dès lors à la Commune, dans un délai d'une année de démonter ou de faire démonter les antennes situées sur cette parcelle.

Si la Commune, nouvelle propriétaire, devait effectuer ces travaux, les coûts seraient disproportionnés pour elle eu égard aux activités et aux missions d'une commune. Elle a trouvé une solution en créant un partenariat avec un locataire. Nous y revenons au point 5 ci-dessous.

5. Location des locaux à la Protection civile

Dès le moment où la Confédération suisse a proposé le bienfonds N°1513 à la vente l'Organisation de la Protection Civile du District de Nyon (ci-après : ORPC) a marqué très rapidement son intérêt pour acquérir cette parcelle.

La Municipalité est entrée en négociation avec l'ORPC. Finalement, elles se sont mises d'accord pour que la Municipalité devienne propriétaire de cette parcelle et qu'elle s'engage à louer les locaux à l'ORPC pour un loyer annuel de CHF 7'500.00 pendant vingt ans.

Cet accord présente des avantages pour les deux parties. D'une part, la Municipalité acquiert un bienfonds que l'ORPC entretiendra et libérera des 25 antennes, comme l'extrait de servitude l'impose. D'autre part, l'ORPC effectuera les travaux de remise en état, d'entretien et de démolition à ses frais, en bénéficiant de la main d'œuvre des personnes accomplissant leur service. En contrepartie, l'ORPC disposera de locaux qui lui conviennent pour un prix raisonnable.

En devenant propriétaire, notre Commune s'assure la maîtrise de ce bienfonds en termes de choix d'un locataire et d'un changement d'affectation possible.

Il convient ici de mentionner que l'ORPC devra aussi procéder à ses frais, le cas échéant, à un désamiantage des murs.

Les travaux de de remise en état, de démolition, voire de désamiantage ont été estimés à plus d'un million de francs.

6. Coût total de l'opération

Valeur de l'objet	CHF 150'000.00
Frais et émoluments	<u>CHF 10'000.00</u>
Total	<u>CHF 160'000.00</u>

7. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prangins

vu le préavis No 75/15 concernant une "Demande d'un crédit d'investissement de CHF 160'000.00 pour acheter la parcelle N°1513, lieu-dit "En Perrouse" et les bâtiments ECA N°429, 808 et 1228",

ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,

attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le préavis No 75/15 concernant une "Demande d'un crédit d'investissement de CHF 160'000.00 pour acheter la parcelle N°1513, lieu-dit "En Perrouse" et les bâtiments ECA N°429, 808 et 1228",
2. d'accorder un crédit de CHF 160'000.00 TTC, pour acheter la parcelle N°1513, lieu-dit "En Perrouse" et les bâtiments ECA N°429, 808 et 1228,
3. de porter au budget de fonctionnement, durant 20 ans, la somme de CHF 8'000.00 par année, au titre d'amortissement,
4. de financer cette opération avec notre trésorerie courante ou par le biais d'un emprunt.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 11 mai 2015, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire adj.

François Bryand

Nelly Pichon

Annexes : - Planches de photos de l'extérieur et de l'intérieur des bâtiments

Photos de l'extérieur



Photo 1: Façade Ouest



Photo 2: Façade Ouest



Photo 3: Vue toiture



Photo 4: Façade Ouest



Photo 5: Toiture côté Ouest



Photo 6: Façade Est



Photo 7: Aile côté route



Photo 8: Détail auvent et atelier des antennes

Photos de l'intérieur



Photo 9: Salle émetteur 1

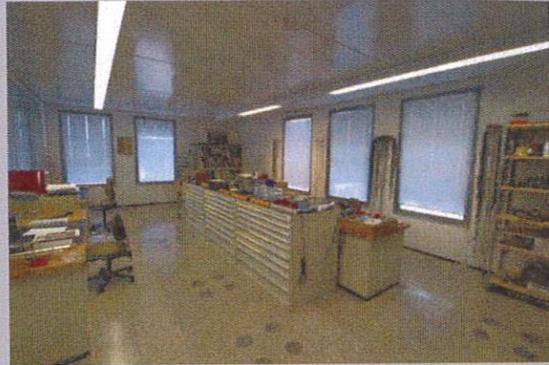


Photo 10: Salle de mesure et réparations

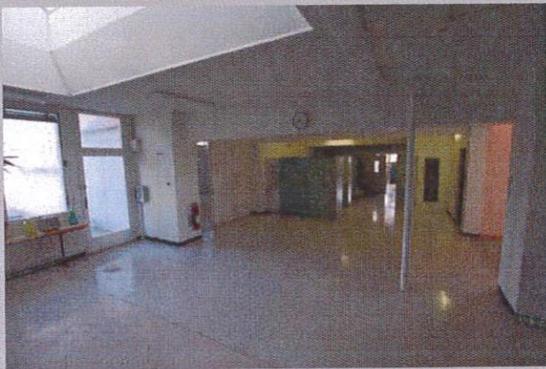


Photo 11: Hall d'entrée



Photo 12: Hall émetteur 2

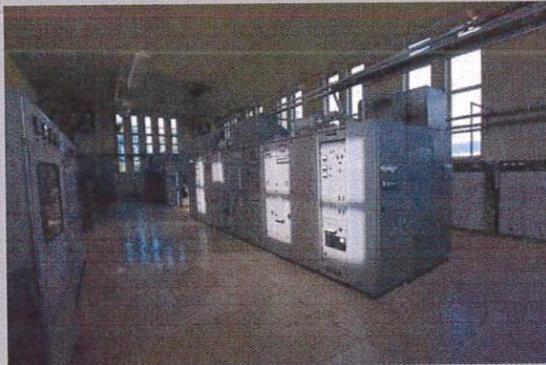


Photo 13: Hall émetteur 2



Photo 14: Atelier mécanique



Photo 15: Cuisine



Photo 16: Salle de cours (2ème étage)

Photos de l'intérieur



Photo 17: Bureau à l'étage



Photo 18: Magasin



Photo 19: Buanderie

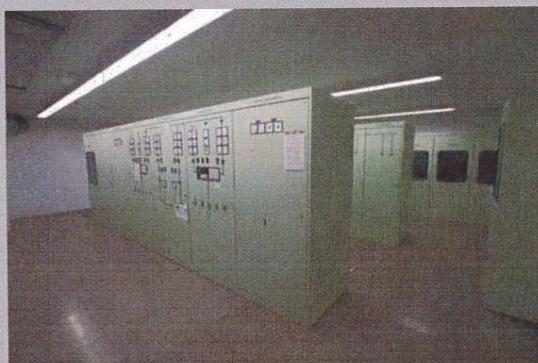


Photo 20: Distribution générale électrique



Photo 21: Local batterie



Photo 22: Atelier serrurerie



Photo 23: Local refroidissement émetteur



Photo 24: Chaufferie