



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Préavis No 23/95

Concerne : Demande d'autorisation de vendre l'immeuble "Les Oiselets" situé sur la parcelle No 186 sise au lieu-dit "Champ Pesat".

Municipal responsable : Monsieur Heinrich SCHWEGLER

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Lors de la séance du Conseil communal du 4 avril 1995, les conseillers ont débattu de l'affectation future de certaines propriétés communales. Pour l'immeuble "Les Oiselets", situé derrière la Tour d'eau sur la parcelle No 186, la Municipalité avait exprimé son souhait de vendre cette propriété qui est en zone de faible densité dans un secteur à arboriser. La Municipalité a fait paraître des annonces dans plusieurs journaux fin juin, début juillet. Une dizaine de personnes ont manifesté leur intérêt et plusieurs ont visité la maison. Finalement, deux offres concrètes nous sont parvenues. L'une d'elles a été retenue par la Municipalité et vous est présentée dans ce préavis.

2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET VALEURS DE LA PROPRIETE

Habitation	133 m2
Garage	39 m2
Station électrique	16 m2
Place-jardin	<u>1'999 m2</u>
Superficie totale	<u>2'187 m2</u>
Cubes estimatifs ECA	1'459 m3

Investissement de la Commune pour cette propriété acquise en 1973 : Fr. 790'000.-- (acquisition, transformation, réparations, etc...).

La valeur de rendement est de Fr. 481'600.--, basée sur un revenu locatif annuel de Fr. 36'120.--, capitalisée à 7,5 %.
La valeur vénale est de Fr. 1'019'478.--.

Pour ce genre de transaction, le prix peut être estimé de la manière suivante :

- a) S'il s'agit d'un bâtiment pour son propre logement :
deux fois la valeur vénale + une fois la valeur de rendement divisées par trois. Dans ce cas, le prix serait fixé à Fr. 840'185.--;
- b) Pour un bâtiment à mettre en location :
deux fois la valeur de rendement + une fois la valeur vénale divisées par trois. Dans ce cas, le prix serait fixé à Fr. 660'892.--.

Suivant l'utilisation du bâtiment par l'acquéreur, le prix de vente pour "Les Oiselets" devrait se situer entre ces deux valeurs.

Les valeurs mentionnées par l'architecte M. Albert CORNAZ dans son rapport, établi en 1994, ne tiennent pas assez compte de la vétusté du bâtiment et de la situation peu favorable du marché immobilier. La Municipalité pense que ce marché restera calme encore longtemps; par conséquent, Elle vous propose de vendre cette propriété maintenant. Nous vous rappelons que les charges annuelles pour cet immeuble sont de Fr. 59'250.--. En déduisant le montant du revenu locatif de Fr. 36'120.--, on peut constater que cette propriété nous laisse un découvert annuel de Fr. 23'130.--. D'autre part, cette maison n'est, aujourd'hui, plus d'aucune utilité pour la communauté.

3. PROPOSITION

La Municipalité vous propose de vendre cette propriété sur la base d'une promesse de vente, signée devant notaire par les deux parties, pour un montant de Fr. 820'000.-- à M. Michel CURRAT et Mme Marie-Claire ETTER. Tous frais d'acquisition sont à la charge de l'acheteur. De plus, les communes sont exonérées des gains immobiliers. De ce fait, il n'y a aucun frais pour la commune. Les acquéreurs intéressés utiliseraient le rez et le premier étage pour leur propre usage et loueraient l'appartement du deuxième étage à un membre de leur famille.

Le prix de vente est de Fr. 30'000.-- supérieur à l'investissement fait depuis l'acquisition de cette propriété. Le "bénéfice" est certes petit, mais vu les conditions financières déficitaires pour cet immeuble et l'incertitude du marché immobilier pour les années à venir, nous avons avantage à vendre cette propriété aux conditions proposées.

4. CONCLUSIONS

Selon l'art. 17, lettre f) du Règlement du Conseil communal de 1984, cette opération immobilière relève de la compétence du Législatif, dont les attributions lui permettent de délibérer sur l'aliénation d'immeubles dont la valeur dépasse la limite fixée à Fr. 100'000.--.

