



MUNICIPALITE
DE
GINGINS

1276 Gingins, le 15 août 2022

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET À
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 16/2022

Délégué municipal : M. Hans Brunner, Syndic

OPTIMISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL Aliénation d'une parcelle

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

PRÉAMBULE

En décembre 2021, le Conseil communal a pris connaissance du plan des dépenses d'investissement pour la législature 2021-2026, d'un total de CHF 13'500'000.-

En avril 2022, la Municipalité présentait ses priorités à court et moyen termes, à savoir la réalisation du complexe sportif par suite du rejet du recours par le Conseil d'Etat en mars 2022, le réaménagement de la salle communale et la construction de parkings. L'édification de logements protégés ou à loyers modérés fait également partie des projets en cours d'étude.

Avec les emprunts en cours et ceux qui seront à contracter pour les réalisations futures, la Commune a besoin d'autofinancement pour lui permettre d'investir dans ces projets qui bénéficieront à la communauté villageoise d'une part, et pourraient procurer une source de revenus à moyen terme d'autre part.

OPPORTUNITÉ ET HISTORIQUE DE LA PARCELLE

Le droit de superficie N° 326, situé au chemin du Pralenet 42, arrivait à échéance le 31 octobre 2024. La parcelle abrite un cabanon de jardin et un petit chalet de 35m², pas en bon état, mal entretenu et plus habité depuis des années. Comme le veut la pratique, la Municipalité a contacté les superficiaires afin de connaître leurs futures intentions en prévision de l'échéance.

En juin 2022, la Municipalité a saisi une exceptionnelle opportunité offerte par l'un des copropriétaires et a bénéficié de la donation de ses parts. Dans le même temps, elle a racheté les parts du second copropriétaire, pour un montant de CHF 30'000.-.

Ces transactions se sont déroulées conformément au préavis N° 1/2022 qui autorise la Municipalité à acquérir un immeuble et à accepter legs et donations jusqu'à un montant de CHF 100'000.- par cas. La donation/vente a été conclue le 27 juin 2022. Dès lors, la Commune de Gingins possède la pleine propriété du bâtiment et du terrain.

Le contrat de droit de superficie a de facto été résilié et une nouvelle parcelle créée, portant le N° 774 et dûment notifiée au registre foncier en date du 27 juin 2022. La parcelle N° 292 grevée du droit de superficie N° 326 a passé d'une surface de 1'785'883 m² à 1'785'167 m² aujourd'hui.

AVANTAGES ET BÉNÉFICES POUR LA COMMUNE

La Municipalité n'agit pas ici comme un promoteur immobilier ou un spéculateur. Au contraire, elle est persuadée que la vente de la parcelle en pleine propriété est une occasion unique de générer un capital destiné à autofinancer une partie du patrimoine financier communal à construire, à court et moyen terme.

Par ailleurs, la Commune n'a pas les moyens d'investir dans des travaux de rénovation lourde ou de démolition et reconstruction d'un chalet pour espérer rentabiliser cette parcelle par de la location de logement, comme ce fut le cas lors de l'achat du chalet des Fruitières, en 2009.

ESTIMATION DE LA PARCELLE

La parcelle bénéficie d'une vue imprenable sur le lac et les Alpes et borde le pâturage du Pralenet au nord. Elle répond en tous points aux souhaits d'acheteurs potentiels, à la recherche de calme, de campagne, de nature et de tranquillité.

Située en zone de protection des eaux Au, la parcelle possède une surface de 716 m² dont 686 m² en zone chalet et 30 m² en zone forêt. Elle dispose d'une surface de plancher brut de 143,2 m² (+5% si équivalent Minergie).

Après avoir étudié le marché immobilier de la région et avoir pris conseil auprès de spécialistes de l'immobilier, la Municipalité a décidé de mettre la parcelle en vente et a contacté une agence immobilière.

A l'issue de la procédure, la Municipalité a reçu trois offres au même montant de CHF 900'000.-, soit CHF 1'257.- le m² et a décidé de vendre la parcelle à une famille avec trois enfants, qui disposent des fonds propres et des garanties nécessaires.

Par ailleurs, la vente est subordonnée à un droit de préemption en faveur d'un des copropriétaires précédents, pouvant être exercé durant trois mois. Auquel cas, le détenteur du droit de préemption se substituera à l'acheteur, pour le même montant, mais n'empêchera pas la vente.

Il n'y a pas de frais de notaire à la charge du vendeur.

Les frais de courtage se monte à 2,5%.

La Commune est exonérée des droits de mutation.

Le produit de la vente de cette parcelle n'entre pas dans le calcul de la péréquation.

CONCLUSION

La Municipalité demande au Conseil communal,

- Vu le préavis municipal n° 16 / 2022 du 22 août 2022 concernant l'aliénation de la parcelle communale n° 774 ;
- Entendu le rapport de la commission chargée de l'étude du préavis ;
- Considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

de bien vouloir :


- a) Accepter le préavis municipal n° 16 / 2022 du 22 août 2022 ;
- b) Autoriser la Municipalité à vendre la parcelle N°774 pour un montant CHF 900'000.- (neuf cent mille francs) ;
- c) Attribuer le produit de la vente de la parcelle au patrimoine financier communal.

Ainsi décidé en séance de Municipalité le 22 août 2022 pour être soumis au Conseil communal en séance du 6 octobre 2022.

Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



Hans Brunner

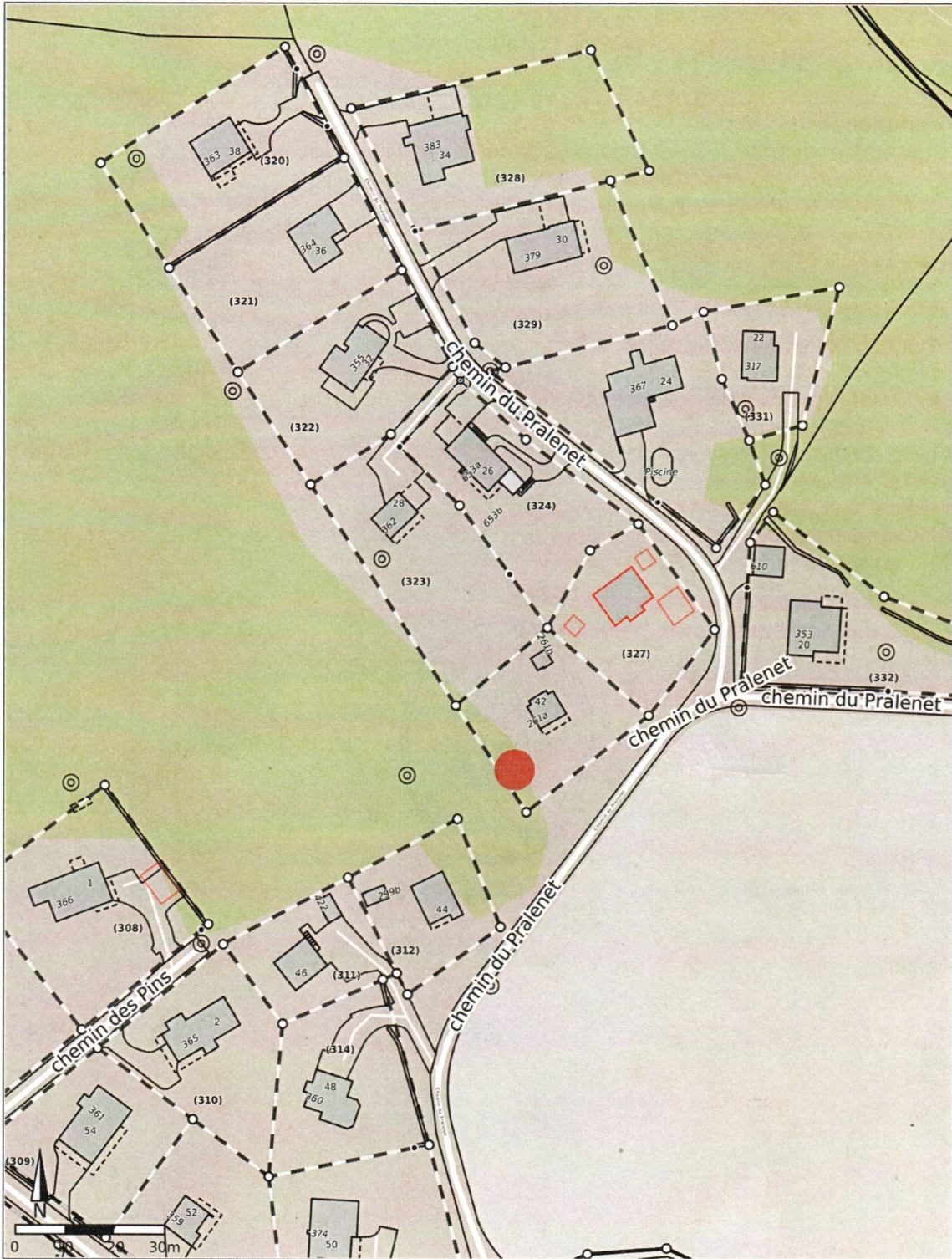


La Secrétaire



Nathalie Haab

Annexe : plan de situation



 **Commune de Gingins**
gingins.geocommunes.ch

 **geocommunes**
Partenaire et développeur : HKD Géomatique Vaud SA

Annexe au préavis N° 16 / 2022
Plan de situation de la parcelle N° 774

Echelle 1: 1'000
Imprimé, le 13.07.2022 à 12:57

Informations dépourvues de foi publique. Les informations à caractère légal sont fournies par les autorités compétentes. Aucune garantie n'est donnée sur l'exactitude, l'exhaustivité et l'actualité des données. La position des conduites est à vérifier par sondage.

© Géodonnées : Etat de Vaud / swisstopo