



PREAVIS MUNICIPAL N° 15/2021

Achat de 36 places de parking, dont 27 souterraines et 9 à l'extérieur, pour la création d'un parking communal, pour un montant forfaitaire de CHF 1'375'000.00. Cet achat fait suite à l'adoption par le Conseil communal du préavis N°14/2021 « Signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle communale N°129 en faveur de la Fondation « Equitim » pour la construction d'un bâtiment intergénérationnel ».

Municipaux responsables : Pierre Hofmann, Syndic
Philippe Depierre
Evelina Girod



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers,

Dans le cadre du préavis 14/2021 octroyant un DDP sur la parcelle communale N°129 en faveur de la fondation Equitim (ci-après : « Equitim ») et de la construction d'un bâtiment intergénérationnel, la Municipalité a l'opportunité d'acquérir des places de parc. L'ensemble du projet de construction sera financé, réalisé et exploité par Equitim. La Commune souhaite acheter une partie du parking et soumet au Conseil le présent préavis.

Besoins communaux

A ce jour, la Commune dispose, avec ses différents parkings, de 146 places, dont 33 places sont actuellement louées à l'année. 113 places sont disponibles en libres service, soit 36 places limitées à 4 heures (parkings du centre et Eglise : principalement à disposition des commerces, de l'auberge et du greffe) et 77 places limitées à 15 heures en « périphérie ». Ces dernières ont de bon taux d'occupation.

Il manque actuellement des places de parc couvertes, notamment en vue des transformations potentielles du centre du village (nouveau bâtiment sur la parcelle n°129, transformation de la Ferme Paul) ou d'autres aménagements privés. La Municipalité a déjà été approchée, afin de savoir si des projets de parking existaient.

Par ailleurs, la construction du bâtiment intergénérationnel sur la parcelle n°129 aura pour conséquence, la suppression de 7 places couvertes actuellement dévolues à la Ferme Galé. L'achat de places de parc souterraines et extérieures permettra de remplacer les places supprimées, et offre l'opportunité à la Commune de disposer de places supplémentaires à même de répondre aux besoins de nos habitants et commerces du village.

Programme

Le bâtiment, outre les logements et la surface commerciale, prévoit la construction d'un parking souterrain, ainsi que des places extérieures. Le couvert à voitures, actuellement dévolu à la Ferme Galé situé sur la parcelle N°129, sera supprimé.

Le parking souterrain comprendra 39 places dont 27 seront rachetées par la Commune.

De même 16 places de parc extérieures seront créées, dont 9 seront rachetées par la Commune.

Les places reprises par la Commune seront ainsi réparties de la manière suivante :

Places souterraines pour les logements de la Ferme Galé	7
Places souterraines communales	20
Places extérieures pour les logements de la Ferme Galé	7
Places extérieures pour les visiteurs de la Ferme Galé	2

Le coût de revient de ces ouvrages a été estimé par Equitim à CHF 1.375 millions

Promesse de vente conditionnelle

Un projet de promesse de vente conditionnelle a d'ores et déjà été élaboré par un notaire. Cette promesse de vente spécifiera notamment que « Le prix de vente des places de stationnement sera fixé de façon forfaitaire à CHF 1'375.000.00. L'honoraire du notaire pour le rachat des places de parking en PPE n'est pas compris dans le montant et sera imputé au compte d'exploitation.

A la fin des constructions, la commune de Trélex aura accès à tous les contrats et devis financiers des entreprises ayant effectué les travaux des places de stationnement et du bâtiment construits par Equitim. Elle pourra ainsi vérifier le coût de revient des constructions, soit le coût de construction brut facturé par les entreprises ayant effectués les travaux.

Cette promesse de vente est subordonnée au fait que les places de parc aient été dûment construites et soient utilisables.

Le prix d'achat de CHF 1'375'000.00 comprend les 36 places de parking, la réalisation des voies d'accès en surface et en sous-sols ainsi qu'aménagements extérieurs, taxes et frais divers.

Dans le cadre de cette offre forfaitaire, Equitim assurera le financement, le suivi et la réalisation ainsi que tous les risques inhérents aux travaux de construction, hors frais de dépollutions.

Constitution d'une propriété par étage (PPE)

L'achat de la surface dévolue aux places de parc sera effectué par la constitution d'une propriété par étage (PPE). Le lot de PPE communal correspondra ainsi aux 36 places achetées.

Estimation des revenus

Le tableau suivant reprend une estimation des revenus bruts de la Commune sur la partie des places achetées.

Délibérément, l'estimation des revenus est faite à 100 % des possibilités de location, comme c'était le cas pour la rénovation de l'auberge et création des appartements:

Places sout. Ferme Galé	7	150.-/mois	12'600.-/an
Places sout. communales	20	150.-/mois	36'000.-/an
Places ext. Ferme Galé	7	80.-/mois	6'720.-/an
Places ext. Visiteurs F. Galé	2		gratuit
Rente du DDP (préavis 14/2021)			26.000.00 /an min.
TOTAL brut			81'320.-/an

Estimation de la rentabilité

Les charges des places de parc acquises en PPE sont estimées de la manière suivante :

Frais d'exploitation et d'entretien	4h/mois (employé communal)	2'400.-/an
Intérêts de l'emprunt (1'375'000.-)	0.8 %	11'000.-/an
Frais de PPE CHF 120.00/an place de parking		4'320.00/an
Total charges		17'720.-/an

Ainsi, nos revenus nets estimés en pleine location de CHF 63'600.00 représentent un rendement net de 4,6 % par rapport à notre investissement financier.

Ces places de parc seront intégrées à l'actif du bilan, à la rubrique : patrimoine financier de la Commune. L'investissement sera amorti sur une durée de 30 ans, soit CHF 45'835.- par an.

Conclusions

La Municipalité a le souci constant de proposer des infrastructures de qualité. La création d'un parking communal offre diverses possibilités, telles que disposer de places en vue d'autres réalisations, comme la rénovation de la Ferme Paul en un centre artistique et culturel, ou pour les besoins de locataires ou propriétaires voisins par exemple.

L'achat de places de parc idéalement situées au centre du village et à proximité d'une gare représente par ailleurs un investissement non négligeable pour le patrimoine communal.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Trélex

Vu	Le préavis N° 15/2021 de la Municipalité
Entendu	Le rapport de la commission construction et urbanisme
Entendu	Le rapport de la commission des finances
Considérant que	Cet objet a été porté à l'ordre du jour
Décide	D'autoriser la Municipalité à signer la promesse de vente conditionnelle permettant l'acquisition en PPE de 27 places de parc souterraines et 9 places extérieures pour un montant forfaitaire d'au maximum CHF 1'375'000.00 ; D'emprunter au maximum CHF 1'375'000.00 ; D'amortir ce montant sur 30 ans à raison de CHF 45'835.00 par année.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
P. Hofmann

La secrétaire :
L. Suvà



Ainsi délibéré et accepté en séance de Municipalité 6 septembre 2021 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal 6 octobre 2021.