



COMMUNE DE ROCHE

## **PREAVIS N° 60/2020**

### **de la Municipalité au Conseil communal relatif à l'achat de la parcelle communale N° 200**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. PRÉAMBULE**

La Municipalité a été approchée par le propriétaire du bien-fonds N°200, sis sur la parcelle communale de Roche. Ce dernier, la société « SRS Recycling Services SA » désirant prochainement se séparer de son bien, a souhaité connaître les motivations et vellétés de la commune, pour l'acquisition de sa propriété.

#### **2. DÉMARCHE**

Fort de cette demande, la Municipalité a mandaté un bureau spécialisé expert en estimation immobilière brevetée et membre de la chambre suisse des Experts en estimations immobilières (CEI), la société « Valestim Sàrl ».

#### **3. ANALYSE**

Le site est composé d'un bâtiment divisé en deux parties. Une première partie bureaux, au rez-de-chaussée, d'une surface de 194 m<sup>2</sup> constituée de trois bureaux, d'une salle de repos, de vestiaires, douches, sanitaires et salle de dépôt.

Une seconde partie halle d'une surface de 458 m<sup>2</sup> comprenant une zone de lavage, une zone de manœuvres pour les véhicules ainsi qu'une zone de dépôt sur deux niveaux d'une surface de 540 m<sup>2</sup>. L'accès à la halle se fait par 2 portes coulissantes d'une hauteur d'environ 6 m. Cette partie du bâtiment est également accessible par une porte donnant un accès direct aux bureaux. L'ensemble dispose d'un garage et de 43 places de parc extérieures, 21 pour voiture et 22 pour camion ou camion benne.

En accord avec l'entreprise Groupe E, des panneaux photovoltaïques sont installés sur le toit.

## Caractéristiques : terrain & bâtiment :

### Parcelle n°200

Zone industrielle Pré-Clos

Bâtiment industriel

Surface totale : 4'298 m<sup>2</sup>

Halle : 458m<sup>2</sup>

Dépôts rez et étage : 540m<sup>2</sup>

Bureaux : 194m<sup>2</sup>

Garage : 18 m<sup>2</sup>

Volumes : 7'777m<sup>3</sup>

Année de construction : 1989

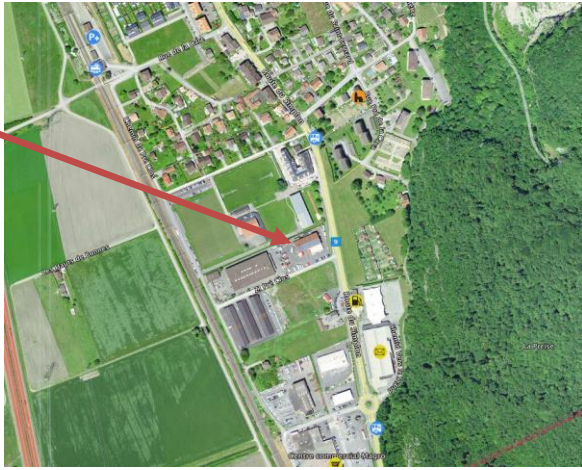
Zone d'affectation : Zone artisanale et commerciale

Destination des locaux : Artisanal et commercial

Valeur ECA : CHF 1'761'690.00

La valeur vénale de cet objet a été estimée à CHF 1'800'000.00





De par la proximité avec le centre sportif de la Rotzérane ainsi que de l'école des Pré-Clos, la Municipalité se devait d'engager une analyse ainsi qu'une pesée des objectifs/intérêts dans cette proposition de vente.

#### 4. VALORISATIONS

En premier lieu, le propriétaire foncier a fait valoriser son bien par la société « DBS immobilier SA ». Ce dernier a déterminé la valeur de ce bien, au prix de vente de CHF 2'370'000.00, et l'a publié ainsi à travers les différents réseaux de promotion.

Sur cette base, la Municipalité a naturellement mandaté une contre-expertise afin d'en déterminer les différentes valorisations et définir ses différentes marges de manœuvre.

Dans le cadre de cet achat, la valeur vénale doit être déterminée. Pour de tels biens (affectation principale artisanale), la valeur déterminante est la valeur de rendement, voire la valeur mixte (pondération valeur de rendement/valeur réelle), attendu qu'il s'agit dans la plupart des cas d'un outil d'exploitation (exploitation par le propriétaire) et non d'un objet de rendement à proprement parler, comme par exemple un immeuble locatif.

L'estimation/expertise d'immeubles de ce type est basée sur le revenu net effectif ou théorique déterminé en retranchant les éléments suivants :

- Frais d'exploitation et d'entretien
- Frais de gestion
- Risque sur le loyer
- Provision pour rénovation

Ce revenu est ensuite capitalisé (actualisé) par un taux qui correspond au coût moyen pondéré du capital. Une valeur intrinsèque est également calculée à titre comparatif et aux fins d'évaluer la vétusté du bâti.

Fort de cette analyse, la valeur intrinsèque se monte à CHF 2'070'000.00. La valeur de rendement finale (valeur de rendement + valeur du potentiel de développement) s'élève elle à CHF 1'740'000.00.

La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus. Dans le cas de cette valorisation, il existe une grande différence entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. Ceci est dû au fait que les loyers potentiels sont très faibles comparativement aux coûts investis. Effectivement, ce type d'immeuble est à considérer comme un outil d'exploitation (usage propre) et non pas un immeuble de pur rendement.

Dès lors, afin de tenir compte des coûts investis, il est admis une pondération entre la valeur de rendement et la valeur réelle à hauteur de 5 : 1.

La valeur vénale arrondie s'élève donc à CHF 1'800'000.00.  
Soit [(Fr. 1'740'000.- x 5) + Fr. 2'070'000.-]/6

Une marge d'appréciation de +/- 5% peut être admise. Cette valeur ne comprend pas le mobilier ni le matériel d'exploitation. En cas de continuation d'entreprise ou de la même typologie d'activité, la valeur pourrait être la valeur intrinsèque.

## **5. PROPOSITION DE LA MUNICIPALITE**

La Municipalité envisage de déplacer le centre de voirie sur cette parcelle, et officialiser la déchetterie communale sur ce site. Après optimisation des structures, il sera également possible de morceler la parcelle pour une affectation différente.

Le site actuel de la voirie sur la parcelle 534 n'est clairement plus aux normes et devra être à terme, désaffecté. Il pourra dans un premier temps servir comme lieu de stockage (en location). La parcelle 534 fait 1'723 m<sup>2</sup> et est colloquée en zone village A. Ses possibilités de densification seront clairement une option pour les générations futures.

Après plusieurs séances de négociations, d'échanges et offres, le propriétaire foncier du bien, respectivement la société « SRS Swiss Recycling Services SA » a accepté la dernière offre de la Municipalité proposée à CHF 2'000'000.00.

## 6. CONCLUSION

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les conclusions suivantes :

### Le Conseil communal de Roche

- vu** le préavis d'intention N° 60/2020 de la Municipalité au Conseil communal relatif à l'achat parcelle communale N° 200 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet, ainsi que le rapport de la commission des finances chargée de l'examen de cet emprunt,
- considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

**décide :**

1. **D'autoriser la Municipalité d'acquérir la parcelle n° 200 ;**
2. **De lui accorder à cet effet un crédit de CHF 2'000'000.00, plus environ 5% de frais d'achat ;**
3. **D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches notariales, liées à cette acquisition ;**

**Dans de l'exercice comptable en cours lors de l'achat de la parcelle :**

4. **De financer cet achat par un emprunt aux meilleures conditions du marché auprès d'un établissement de son choix ;**
5. **De considérer la valeur vénale de cette acquisition au patrimoine financier du bilan des comptes communaux, soit CHF 1'800'000.00 et d'amortir le solde d'acquisition, soit CHF 200'000.00 en une fois par un prélèvement aux fonds de réserve « Domaine et Bâtiments » ;**
6. **De comptabiliser les frais d'achat (5%) environ CHF 100'000.00 dans les charges de fonctionnement.**

Adopté en séance de Municipalité le 07 juillet 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le Syndic  la Secrétaire Municipale 

Ch. Lanz  R. Duronio

Délégué de la Municipalité : M. Christophe Lanz, Syndic