



COMMUNE DE ROCHE
Conseil Communal

Objet : RAPPORT DE LA COMMISSION

Roche, le 2 septembre 2020

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL

de la commission nommée pour l'étude du préavis N° 60/2020 relatif à
l'achat de la parcelle communale N° 200

	28.08.	Séances				Emoluments		Signatures
		31.09						
Rapporteur :	Marlyse Buchs	X	x					
Membres : MM.	Thierry Blanc	Excusé	x					
	David Fischer	X	x					
	Angela Jordan	X	x					
	Gilles Nagloo	X	x					

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission nommée pour l'étude du préavis n°60 / 2020 relatif à l'achat de la parcelle communale N° 200 s'est réunie une première fois le vendredi 28 août dernier à la maison des Saulniers. Elle a apprécié les explications et compléments d'informations fournies par Monsieur le Syndic Christophe Lanz et l'en remercie chaleureusement.

La commission déplore tout de même le manque de temps pour l'étude de ce préavis qui est un gros dossier et qui a été validé en Municipalité le 7 juillet dernier déjà.

Dans un 2^{ème} temps la commission a fait la visite du site le lundi 31 août en compagnie de Monsieur Christophe Lanz ainsi que Monsieur Olivier Kernen, responsable du patrimoine immobilier de Helvetia environnement.

A la suite de la visite, la commission s'est à nouveau réunie le même soir. Pour pouvoir prendre la bonne décision, la commission a énuméré les points positifs de ce préavis :

- Nous pouvons garder l'installation de notre déchèterie actuelle et nous n'aurons plus les frais de location du site.
- La situation extra-proche de la RC 780
- Possibilité de revendre la parcelle si celle-ci ne convient pas aux attentes
- Proximité du centre sportif et scolaire
- Nous gardons la maîtrise du territoire
- Possibilité de louer la parcelle au propriétaire actuel jusqu'à son départ.
- Possibilité de diviser le volume et la surface et de louer à des tiers
- Possibilité de réunir les services communaux sur un seul site
- La parcelle et le bâtiment sont exploitables de suite.
- Nous évitons les frais des travaux prévu dans le bâtiment voirie actuel.
(Préavis N° 55/2020 pour un montant de Chf. 81'000.-)

Par contre il y a aussi des points négatifs :

- Manque de vision ainsi que de projets dans le futur
- Bâtiment existant avec des défauts
- Pas de vision réelle des coûts après investissement
- Au-delà de l'achat, les coûts pour rénover le bâtiment à faire passer par des préavis sont inconnus
- Réfection des aménagements extérieurs est à prévoir suite à des tassements de terrain.
- Frais de mise aux normes (protection incendie, électricité, ...) en cas de location d'une partie de la halle

Un autre point négatif à relever est la servitude concernant l'installation des panneaux photovoltaïque, cette servitude a une durée de 25 ans à partir de 2014, date à laquelle les panneaux ont été posés. La Commune ne retirera rien de cette installation et devra supporter les frais d'évacuation et de démontage lors de la fin de vie de l'installation. En effet, cette installation est propriété du Groupe E qui a effectué un paiement unique au propriétaire actuel.

Le présent préavis concerne l'achat de la parcelle N° 200 mais ne mentionne pas à partir de quand la Commune pourra disposer des locaux. La date d'emménagement est dépendante des projets immobiliers du propriétaire actuel sur une autre commune. Il ne pourra en effet pas quitter ses locaux tant qu'il n'aura pas construit un nouveau centre de collecte. De ce fait, il deviendra locataire de la parcelle depuis la vente et jusqu'à son départ.

La commission demande que la Municipalité développe et chiffre les variantes de projets d'utilisation du bâtiment d'ici la fin de l'année en cours, ainsi que le revenu locatif de l'exploitation existante.

La commission demande obligatoirement une analyse amiante et en cas de présence d'amiante, que les frais relatifs au désamiantage devraient être déduits du prix d'achat.

Après l'étude de tous ces points, la commission au complet est favorable à l'achat de cette parcelle.

La commission est persuadée que l'achat de cette parcelle stratégique est judicieux. Toutefois, nous regrettons qu'aucun projet d'aménagements de l'ouvrage, de développement ou d'utilisation ne nous ait été présenté. Les demandes précitées liées à la présentation de projets et de budgets sont, à notre avis, primordiales pour assurer une utilisation rationnelle et pérenne financièrement de ce bâtiment.

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 décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

- Vu le préavis d'intention N° 60/200 de la Municipalité au Conseil communal relatif à l'achat de la 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 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 soit Chf 100'000.00 dans les charges de fonctionnement.

Ont signé :

Marlyse Buchs

Thierry Blanc

David Fischer

Angela Jordan

Gilles Nagloo