

PREAVIS N° 04 / 2016
de la Municipalité au Conseil communal
relatif à la
Vente des parcelles communales N° 751 et 346
et au paiement des honoraires d'architecte pour
l'enquête d'implantation

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Faisant suite au préavis d'intention N° 39/2015 relatif la vente des parcelles communales N° 9, 744, 747, 346 et 751, la Municipalité revient devant le plénum afin de ratifier la vente des terrains cités en marge.

2. DÉMARCHE

Comme indiqué dans le préavis N° 39/2015, la Municipalité a travaillé sans société de courtage pour la vente de ces parcelles et a réalisé deux appels d'offres publiques. Ces dernières ont été publiées dans la FAO (Feuille des avis officiel) ainsi que sur le site web de la commune, et affichées aux piliers publics. Un délai de quatre semaines, courant jusqu'au 31 mars 2016, a été donné aux soumissionnaires afin de présenter leur offre chiffrée. Cette dernière devait naturellement répondre à un cahier des charges spécifique et détaillé pour chacune des parcelles.

Seules deux offres nous sont parvenues dans ce délai. Elles ont été appréciées et jugées sur la base de plusieurs critères d'évaluation.

Les conditions de vente ont été fixées comme suit :

- 10% du prix de vente à la signature, valant dédite en cas de non-respect des conditions stipulées devant notaire.
- Délai de trois mois dès signature de l'acte de vente pour déposer un projet à l'enquête publique. En cas de non-respect du délai, la vente est caduque et l'acompte est perdu au titre de dédite (dédommagement).

Les promettant-acquéreurs ont été avertis qu'ils réaliseraient toutes les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire à leurs risques et périls, sans possibilité aucune d'indemnisation en cas de non-délivrance du dit permis.

2.1 Pour la parcelle 751

Voulant garantir les possibilités de construire de la parcelle communale 751, la Municipalité a, le printemps dernier, demandé la mise en place d'un projet d'architecture sur sa parcelle et a déposé un projet d'implantation à l'enquête publique en sa qualité de propriétaire foncier. Le projet a été réalisé par le bureau d'architecture responsable du Grand Cerlet. La Municipalité lui a demandé de simplement répliquer le modèle de maisons jumelles déjà réalisées sur les parcelles voisines, afin de maintenir une unité architecturale et de simplifier la procédure. La synthèse CAMAC, établie par les services cantonaux, n'a pas donné lieu à opposition de leur part. La parcelle sera fractionnée et seuls 3'000 m² dans une première version ou 5'000 m² dans une deuxième version seront proposés à la vente (plan de géomètre annexé). Le solde restera donc propriété de la commune.

Cette procédure d'enquête, menée dans l'urgence afin de préserver les droits à bâtir face à la révision de la LAT, a donné lieu à des honoraires d'architecte pour un montant de CHF 102'816.- Le présent préavis a donc également pour objet de régulariser cette dépense.

Pour cette parcelle, les possibilités constructives annoncées étaient :

- Permis d'implantation pour 12 villas jumelles (variante 1 : 5'000m²)
- ou
- Permis d'implantation pour 8 villas jumelles (variante 2 : 3'000m²)
 - Permis d'implantation valide avec projet d'architecte complet (reprise du mandat obligatoire)

Contrainte constructive :

- La construction nécessitera la pose de micropieux.
- Sous-traitance à 1 niveau maximum autorisée.

Deux promettant-acquéreurs se sont manifestés pour l'acquisition de cette parcelle.

Le premier des promettant-acquéreurs est la société d'architecture « Arcos'Arre Architecture S.A. ». Sa proposition porte uniquement sur la surface de 3'000 m² (variante 2 : 8 villas). Le prix proposé est de CHF 200.-/m².

La seconde offre est celle de la société de construction immobilière « Rochimmo SA », qui a fait une proposition d'achat pour une surface de 5'000 m² (variante 1 : 12 villas) au prix de CHF 275.-/m².

La vente est bien entendu conditionnée à l'obtention d'un permis de construire en force, tous recours échus.

La meilleure offre proposée couvre de manière équilibrée la valeur initiale du terrain ainsi que la charge participative de la commune aux travaux d'équipement du Grand Cerlet pour ses parcelles.

2.2 Pour la parcelle 346

La parcelle en question a elle aussi été fractionnée et seuls 1'000 m² environ sont proposés à la vente (plan de géomètre annexé). Une première partie a d'ores et déjà été fractionnée et vendue à la SOCIR (Préavis 49/2016). Le solde restera donc propriété de la commune.

Les possibilités constructives annoncées étaient :

- Villas jumelles ou deux villas individuelles sur la parcelle

Contrainte constructive :

- La construction nécessitera la pose de micropieux.
- Sous-traitance à 1 niveau maximum autorisée.

Les deux mêmes promettant-acquéreurs se sont manifestés pour cette parcelle.

Arcos'Arre S.A. propose un montant de CHF 215.-/m², tandis que Rochimmo S.A. propose pour sa part un montant de CHF 225.-/m².

La vente est bien entendu conditionnée à l'obtention d'un permis de construire en force, tous recours échus.

La meilleure offre proposée, couvre de manière équilibrée la valeur initiale du terrain ainsi que la charge participative de la commune aux travaux d'équipement du Grand Cercllet pour ses parcelles.

3. POSITION DE LA MUNICIPALITE

La Municipalité a été très étonnée du peu d'intérêt suscité par la mise en vente publique de ses deux parcelles. Les contraintes de construction, le projet architectural lié, le risque financier à supporter en cas de refus d'autorisation de construire cantonale sont assurément à l'origine du peu de personnes intéressées à investir.

Pour la parcelle 751, la Municipalité a bien entendu les préoccupations de la commission chargée d'étudier le préavis d'intention N° 39/2015, et la volonté exprimée de ne proposer à la vente qu'une surface de 3'000 m² tout en consacrant les 2'000 m² restants à une aire de jeux pour les enfants du quartier (en bleu sur le plan annexé).

Cette préoccupation, la Municipalité l'a entendue. Estimant le nombre de places de jeux suffisant dans le secteur, et au vu de l'importante participation financière de la commune aux frais d'équipement de cette parcelle, la Municipalité propose néanmoins la vente des 5'000 m² (selon plan de géomètre annexé).

4. CONCLUSIONS

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 :

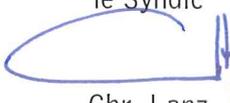
Le Conseil communal de Roche

Vu	le préavis N° 02/2016 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la vente des parcelles communales N° 751 et 3346
Ouï	le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet
Considérant	que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour
Décide	<ol style="list-style-type: none"> 1. D'autoriser la Municipalité à procéder au découpage de la parcelle N° 751 telle que proposé dans le projet de fractionnement du bureau EFA+C, en séparant une surface de 5'000 m² de la parcelle de base. 2. D'autoriser la Municipalité à vendre la nouvelle parcelle N° 919 ainsi créée, d'une surface de 5'000 m², au prix de CHF 275.-/m² à la société Rochimmo S.A., à Territet. 3. D'autoriser la Municipalité à payer le montant des honoraires d'architecte, de CHF 102'816.-, engagés pour la mise à l'enquête d'implantation sur parcelle N° 751, en prélevant cette somme sur le prix de vente du terrain. 4. D'autoriser la Municipalité à procéder au découpage de la parcelle N° 346 telle que proposé dans le projet de fractionnement du bureau EFA+C, en séparant une surface de 1'256 m² de la parcelle de base. 5. D'autoriser la Municipalité à vendre la nouvelle parcelle N° 918 ainsi créée, d'une surface de 1'256 m² au prix de CHF 225.-/m², à la société Rochimmo S.A., à Territet.

6. D'affecter le produit net de ces ventes – sous déduction du montant des honoraires d'architecte du point 3 des conclusions - aux fonds de réserve suivants :
- a. 70%, soit un montant de CHF 1'088'349.- au fonds de réserve « Travaux », compte 9282.3.
 - b. 30%, soit un montant de CHF 466'435.- au fonds de réserve « Domaines et bâtiments », compte 9282.2.

Adopté en séance de Municipalité le mardi 26 juillet 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le Syndic		la Secrétaire
 Chr. Lanz		 C. Pilloud

Délégué(s) de la Municipalité : Christophe Lanz, syndic
Rémy Roulet, municipal des Travaux et Aménagement du territoire

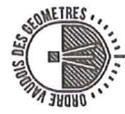
Annexe : projet de fractionnement parcelle N° 751 (plan de géomètre)
 projet de fractionnement parcelle N° 346 (plan de géomètre)
 plan des places de jeux

PLAN CADASTRAL -- PROJET DE FRACTIONNEMENT

Commune de Roche

Plan n° 12

Coordonnées moyennes : 560'675 / 134'630 (MN03)
2'560'675 / 1'134'630 (MN95)



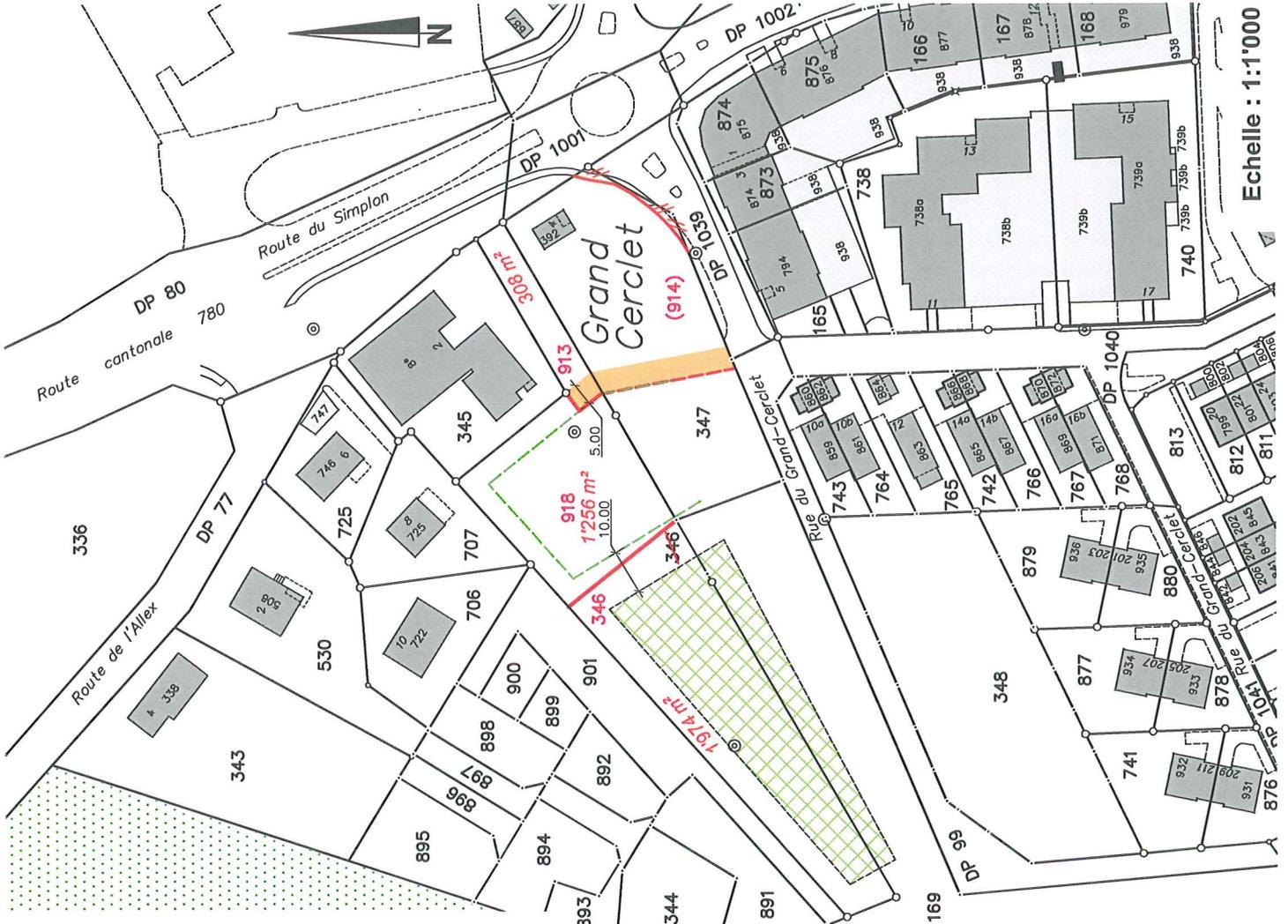
Philippe Grobety
Ing. EPFL / géom. breveté

Aigle, le 29 juillet 2016

- Légende:**
- Limite projetée
 - Route mise à l'enquête (projet SOCIR)
 - Aire d'évolution des constructions -
Habitat individuel - groupe selon PPA "Grand Cercllet"
 - Aire forestière selon PPA "Grand Cercllet"
- Remarque:**
Parcelles 347, 913 et (914) selon fractionnement prévu avec le projet SOCIR

MENSURATION NUMERIQUE

Remarque: Surfaces provisoires pouvant être légèrement modifiées au moment du fractionnement définitif.



Echelle : 1:1'000

-  Place de jeux existante
-  Place de jeux planifiée
-  Place de jeux - Cour d'école
-  Place de jeux proposé par le Conseil communal lors du préavis d'intention n°. 39/2015 amendé

