



PREAVIS N° 44 / 2015

**de la Municipalité au Conseil communal
relatif au fractionnement des parcelles
communales 9 et 744 et à la vente de la
parcelle N° 744**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Faisant suite au préavis d'intention N° 39/2015 relatif à la vente des parcelles communales N° 9, 744, 747, 346 et 751, la Municipalité revient devant le plénum afin de ratifier la vente de la parcelle N° 744 (après fractionnement).

2. DÉMARCHE

Comme commenté dans le préavis N° 39/2015, la Municipalité a travaillé sans société de courtage pour la vente de ces parcelles et a réalisé un appel d'offres sur invitation. Un délai au 20 juillet 2015 a été donné aux soumissionnaires afin de présenter leur offre chiffrée ainsi que le détail motivé de leur projet.

Les différentes offres qui nous sont parvenues dans ce délai ont été appréciées et jugées sur la base de plusieurs critères d'évaluation. Les conditions de vente ont été réglementées comme suit :

- 10% du prix de vente à la signature, valant peine conventionnelle 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 peine conventionnelle (dédommagement).

Le promettant-acquéreur a été averti qu'il réaliserait toutes les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire à ses risques et périls, sans possibilité aucune d'indemnisation en cas de non-délivrance du permis.

Huit dossiers ont été reçus à la commune dans les délais donnés. Quatre dossiers ont été retenus par la Municipalité qui a organisé une journée de présentation des projets par leurs porteurs, le 27 août 2015.

Pour cette journée, les quatre municipaux (le cinquième étant absent pour cause de maladie) ont utilisé un tableau de notation basé sur les critères suivants :

CRITERES	LIBELLES	PONDERATION
Critère 1 :	Qualité de l'ayant droit économique	15
Critère 2 :	Prix offert au m2	20
Critère 3 :	Qualité architecturale / Environnementale	30
Critère 4 :	Qualité typologie d'habitation	20
Critère 5 :	Délai de dépose à l'enquête	15
		100

Pour chaque critère, chacun disposait de 5 points, lesquels étaient ensuite pondérés par le facteur idoine. Le maximum théorique pour chaque candidat était donc de 2'000 points. Les notes données par chaque municipal ont été ensuite cumulées pour donner les totaux suivants :

Le premier dossier a obtenu un total de 1'682.50 points, le deuxième 1'517.50 points, le troisième 1'272.50 points, puis le quatrième 940.00 points.

Afin de ratifier l'attribution de cette vente et poser quelques ultimes questions organisationnelles et financières, une nouvelle séance a été mise en place avec le lauréat le 8 septembre 2015.

Tous les points ont pu être éclaircis à satisfaction lors de cette audition et la Municipalité a validé définitivement l'attribution de la vente en sa séance de municipalité du même soir, au consortium « Cittolin Polli & Rainford ».

Monsieur Patrick Polli est un architecte de renom. C'est lui qui fera l'acquisition de la parcelle 744 nouvelle (après fractionnement) à travers sa société d'investissement « Rainford ».

Le projet qui a eu les faveurs de la Municipalité est la création d'un nouveau quartier de type « Rural », pleinement intégré au bourg de notre commune, avec un large parking souterrain, pour une septantaine d'appartements.

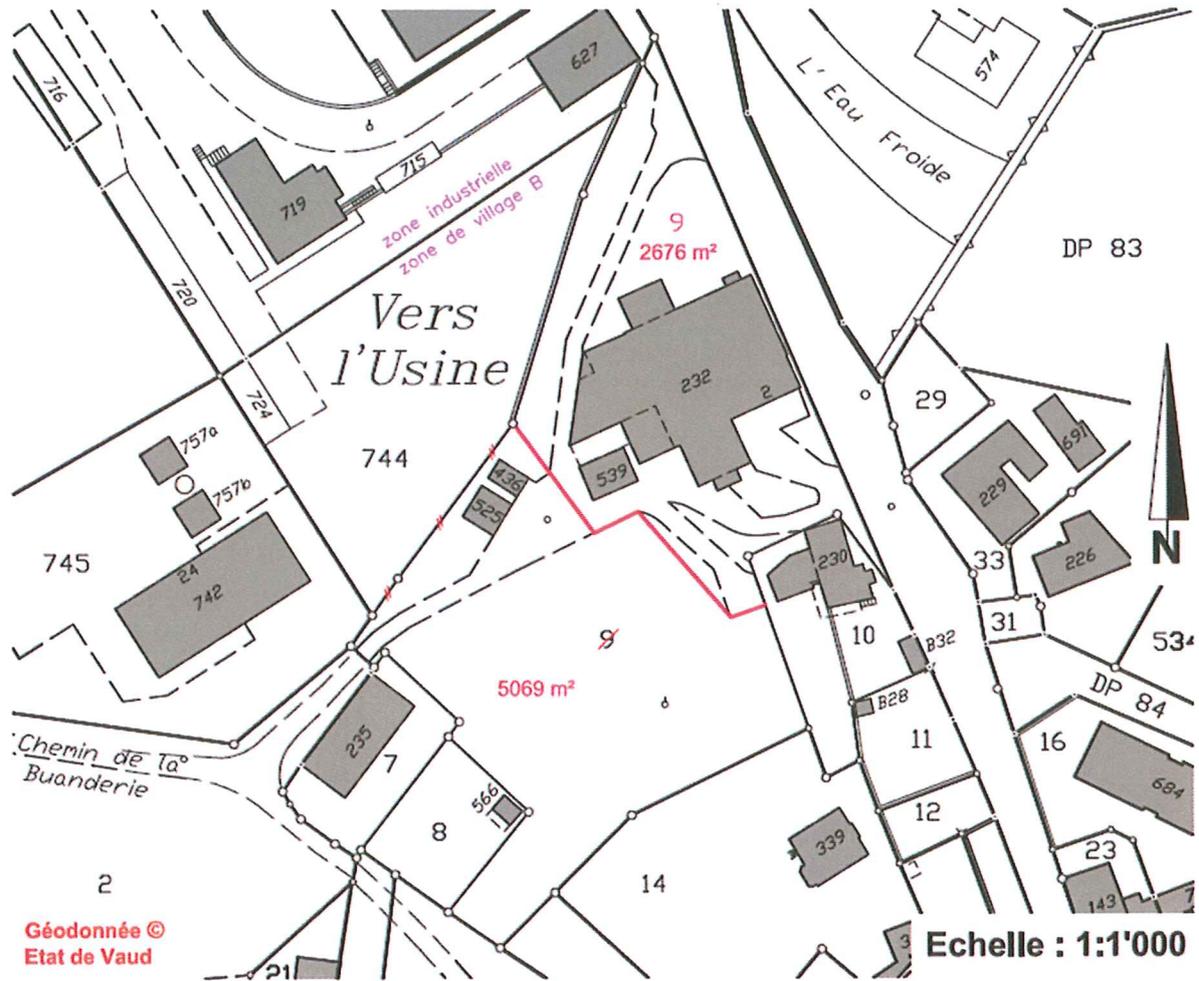
Pour le développement de cette promotion, une nouvelle société anonyme a été constituée par cette structure d'investissent sous le nom de « Rainford VD2 SA ».

Afin de faciliter la vente des parcelles et d'adapter les territoires, la Municipalité a mandaté le bureau de géomètre EFA+C pour mettre en place un nouveau découpage en sortant les bâtiments n°539 et 232 (Ancien moulin) de la zone de vente. Avec ce nouveau découpage, la parcelle N° 9 aura une surface de 2'676 m², tandis que la nouvelle parcelle N° 744 aura une superficie de 5'069 m². (voir plan ci-après).

Seule la nouvelle parcelle 744 sera vendue à la société « Rainford VD2 SA », tandis que la parcelle 9 (nouvelle) restera en mains communales. La validation du projet de fractionnement et la vente de la parcelle 744 se feront simultanément. L'acte notarié fixant les modalités exactes de la vente est en cours de finalisation.

Le montant de la transaction relative à l'acquisition des cinq mille soixante-neuf mètres carrés de la nouvelle parcelle 744 se monte à CHF 3'600'000.00 (trois millions six cent mille francs).

Projet de fractionnement du 30.09.2015 – EFA+C :



3. CONCLUSION

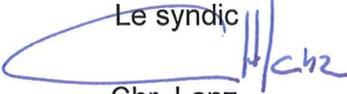
En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les conclusions suivantes:

Le Conseil communal de Roche

- vu** le préavis N° 44 / 2015 de la Municipalité au Conseil communal relatif au fractionnement des parcelles communales N° 9 et 744 et à la vente de la parcelle N° 744
- 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:**
1. **d'accepter le nouveau découpage des parcelles communales 744 et 9 comme proposé dans le projet de fractionnement du bureau EFA+C,**
 2. **d'accepter la vente de la nouvelle parcelle 744 d'une surface de 5'069 m² à la société d'investissement « Rainford VD2 SA »,**
 3. **de confirmer la ventes des 5'069 m² au prix de CHF 3'600'000.00,**
 4. **d'affecter cette somme aux fonds de réserve suivants :**
 - a) **70%, soit un montant de CHF 2'520'000.00 sur le fonds de réserve – Travaux,**
 - b) **30%, soit un montant de CHF 1'080'000.00 sur le fonds de réserve – Domaines et Bâtiments.**

Adopté en séance de Municipalité le 6 octobre 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic 
Chr. Lanz



La secrétaire 
C. Pilloud

Délégué de la Municipalité : M. Christophe Lanz, syndic