

**PREAVIS MUNICIPAL No 15/2015**

Concernant une demande de crédit de CHF 1'100'000.- TTC destiné à l'acquisition de l'immeuble de l'ancienne poste sis sur la parcelle 538, Route d'Arzier 4, et à son adaptation

Délégué municipal : Pierre Graber

Au conseil communal de Saint-Cergue

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. But

Le présent préavis a pour but d'accorder à la municipalité un crédit destiné à l'achat du bâtiment de l'ancienne poste au cœur du village ainsi qu'à du rafraichissement et une adaptation légère des locaux et de l'appartement.

2. Exposé des motifs:

Suite au déménagement de la poste de St-Cergue dans de nouveaux locaux adaptés à la nouvelle politique d'accueil et de livraison de La Poste, le bâtiment entier de l'ancienne poste est mis en vente. Le bâtiment se situe en plein cœur du village, directement attenant à un grand espace public, utilisé aujourd'hui comme parking. Ce site est à proximité immédiate des bâtiments publics et des commerces et en fait un site stratégique.

Le bâtiment, situé sur une parcelle de 622 m², a une surface de 180m² au sol et dispose de 442 m² de place et jardin. Il dispose de trois niveaux : un garage de 180m² au sous-sol, 180m² au rez-de - chaussée et un appartement d'environ 102 m² dans la toiture qui est actuellement loué.

L'estimation fiscale du bâtiment est de CHF 655'000.00 (2014, selon Registre foncier) et la valeur ECA de CHF 1'421'730.00 (pour 2013, indice 120).

La valeur locative de l'appartement 1er étage (loué) CHF 9'576.00. La valeur locative totale actuelle par la poste est de CHF 45'576.00.

Le bâtiment de 1973 a été évalué. Sa structure est solide, la toiture possède une charpente saine. Il n'y a pas de travaux autres que du rafraichissement et des adaptations à effectuer dans l'immédiat.

Les raisons qui poussent la municipalité à s'intéresser à ce bâtiment sont les suivantes :

1. D'un point de vue urbanistique cette parcelle mérite davantage qu'un simple immeuble d'habitation. Notre règlement de police des constructions actuel ne permet pas d'imposer des commerces ou activités sur cette parcelle. La maîtrise de l'architecture est impossible. La situation en retrait de la route et bordant un parking public le destine à une utilisation publique.

2. Aujourd'hui les bâtiments communaux sont disséminés et il manque beaucoup d'espaces de stockage et des locaux polyvalents. Il existe une forte demande des sociétés et des parents, des jeunes et des aînés pour un espace de réunion régulier et attractif au centre pour la vie du village.

3. Projet

- Dans l'immédiat le bâtiment peut être utilisé avec un léger rafraichissement et quelques adaptations. Le sous-sol de 180 m2 peut servir de dépôts et de garage.
- A court terme, le rez-de-chaussée serait destiné à une salle et une ou plusieurs pièces. Celles-ci peuvent être mises à disposition des sociétés ou des habitants se regroupant pour des activités collectives, par exemple des personnes âgées, de parents avec des bébés, enfants ou des adolescents accompagnés, des jeunes, etc.
- A moyen terme, le bâtiment pourrait accueillir la bibliothèque durant la transformation ou rénovation de l'ancienne école.
- A plus long terme le bâtiment pourrait être agrandi ou transformé afin d'accueillir la crèche-garderie, dont le bail dans le bâtiment de Bournessaint arrivera à échéance le 30 juin 2021, ou pour créer des logements à prix contrôlés pour des jeunes ou des personnes âgées.

4. Coûts et conséquences sur les finances communales

La Poste a fixé le prix de vente à CHF 990'000.-.

Compte tenu de l'intérêt de la municipalité, la Poste n'a pas rendu la vente publique, mais nous a demandé de leur faire une offre dans un délai de 15 jours.

Après deux visites approfondies et l'évaluation du rafraichissement et des travaux d'adaptation, la municipalité a fait une offre début octobre, sous réserve de l'acceptation du conseil communal le 8 décembre 2015, de CHF 900'000.- que la Poste a accepté.

Coûts de l'opération :

Achat du bâtiment	TTC	CHF	900'000.-
Frais annexes, rafraichissement et adaptation	TTC	CHF	<u>200'000.-</u>
Total		CHF	1'100'000.-

Conséquences pour les finances communales.

Cet investissement ne figure pas au plan des investissements, car il ne pouvait pas être prévu. La dette communale va augmenter, puisqu'elle atteindra environ CHF 10'800'000.- en 2016. Le plafond d'endettement fixé en début de législature est de CHF 14'000'000.

Un business plan devra être élaboré pour ce bâtiment qui mentionnera les charges et les revenus. Compte tenu de la situation du bâtiment et de son bon état, le risque de l'opération est faible.

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous prier, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le conseil communal de Saint-Cergue,

- Vu le préavis de la municipalité N°15/2015
- Oûi le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet,
- Attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- **d'autoriser** la municipalité à acquérir le bâtiment de l'ancienne poste et d'entreprendre les travaux de rénovation
- **d'octroyer** à cet effet un crédit de CHF 1'100'000.- TTC
- **de financer** cet investissement par un emprunt de CHF 1'100'000.- portant la dette de la commune à CHF 10'794'000.- en 2016.
- **d'amortir** l'investissement par une première tranche de CHF 100'000.- via le compte de réserve pour investissements et amortissements futurs (bilan 9282.01), puis le solde sur 30 ans.

Ainsi délibéré en séance de municipalité du 26 octobre 2015

Au nom de la municipalité

La syndique		La secrétaire
 Cornélia Gallay		 Laurence Gilardi

Commune de Saint-Cergue

Case postale • CH – 1264 Saint-Cergue • Tél. +41 22 360 11 46 • Fax +41 22 360 90 28 • commune@st-cergue.ch