



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

RAPPORT-PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2022-09 du lundi 9 août 2022

relatif à

**L'ACQUISITION DE LA PARCELLE N°61 DE LA COMMUNE D'AIGLE,
SISE PLACE FREDERIC ROUGE 1**



Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

La sauvegarde du patrimoine bâti et le maintien de la valeur du portefeuille immobilier de la Commune font partie des préoccupations constantes de la Municipalité. Dans ce contexte, elle examine chaque opportunité d'acquérir des objets immobiliers mis en vente pour y installer des organismes proches de la Commune. Dès lors, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation d'acquérir le bien-fonds, actuellement propriété de l'Etat de Vaud, sis Place Frédéric Rouge 1.

2. HISTORIQUE

Construite en 1898 sur la parcelle n°61 de la Commune d'Aigle, la Villa « Souvenir » connu plusieurs propriétaires avant de devenir propriété de l'« Association évangélique de l'Eglise libre d'Aigle » en 1945 qui l'utilise comme presbytère. L'Etat de Vaud l'acquiert en 1969 et y entreprend d'importants travaux de rénovation en 1970 et 1998 (toiture et façades).

Le 9 juillet 2015, l'Etat de Vaud informait la Commune qu'en raison d'une réorganisation de l'Eglise Evangélique Réformée du Canton de Vaud (EERV), une adaptation des infrastructures immobilières, notamment les cures affectées au logement des pasteurs était en cours, avec pour conséquence la vente de ces immeubles. La cure d'Aigle dite « Le Presbytère », étant incluse au nombre des bâtiments concernés, les services cantonaux souhaitaient donc connaître l'intérêt de la Commune à éventuellement acquérir cette propriété.

Dans un premier temps, consciente de l'opportunité qui lui était offerte, la Municipalité fait part de son intérêt et s'est mise en recherche d'une affectation pour ces locaux. Son choix s'était porté sur la création d'une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE). A fin 2018, son projet était bouclé, mais entretemps, les besoins d'accueil avaient évolué, rendant le projet obsolète. La Municipalité a néanmoins poursuivi ses réflexions pour trouver un usage à cette parcelle et son bâtiment classés « Monument historique » en 2019.

Après plusieurs échanges avec le Canton, alors que ce dernier s'apprêtait à mettre l'objet en vente par appel d'offres public dans la Feuille des avis officiels, la Municipalité envisageait de renoncer à acquérir la parcelle n°61, convaincue qu'elle ne pourrait défendre une telle acquisition devant le Conseil communal sans avoir une affectation à lui présenter

3. CONTEXTE ACTUEL

A la suite de la publication dans la FAO, ainsi que sur le site web de l'Etat de Vaud, de la procédure d'appel d'offres public pour la vente de la parcelle n°61 de la Commune d'Aigle, le Conseil communal, lors de sa séance du 7 avril 2022, s'est inquiété du sort qui pourrait être réservé au « Presbytère ». Après un débat fleuve, il a voté une résolution adoptée à une large majorité. Sa teneur est : « *Par la présente résolution, qui est présentée sous la forme d'un vœu, le Conseil communal d'Aigle souhaite que la Municipalité lui présente un préavis concernant l'achat du presbytère situé Place Frédéric Rouge n°1 à Aigle au prix demandé par l'appel d'offre, mais au maximum CHF 1'600'000.-, frais d'acquisition en sus* ».

La Municipalité a formulé son offre le 13 avril et a reçu confirmation de la décision du Conseil d'Etat le 29 juin 2022.

4. DESCRIPTION DU PROJET

4.1. La parcelle

D'une surface de 1'739 m², le bien-fonds est situé au centre de la ville d'Aigle à proximité de la gare, plus exactement à l'angle du chemin du Châtelard et de la Place Frédéric Rouge. Il comporte un important jardin d'agrément arboré et clos de haies dans presque sa totalité.

4.2. Les locaux

La maison d'habitation, construite en 1898, d'un volume ECA de 1'934 m³, est composée de 12,5 pièces, d'une surface de 392m². Elle se compose de quatre niveaux comprenant un sous-sol avec des caves, deux étages d'habitation et des combles habitables. La plupart des aménagements d'origine sont conservés (boiseries, parquets cheminées, stucs, huisseries des fenêtres, escaliers avec garde-corps en ferronnerie, vitraux, etc.). Un garage complète le bien-fonds. Elle est dans un bon état général vu son âge.

L'ensemble figure en note 2 (monument d'intérêt régional) au recensement architectural cantonal et est classé monument historique. La maison bénéficie de ce fait de mesures de protection.

Malgré son bon état général, des travaux de rénovation sur le bâtiment sont à prévoir, notamment pour ce qui concerne le chauffage ou les sanitaires. Aucun montant n'est toutefois prévu dans le présent préavis, ces travaux seront réalisés en même temps que ceux d'aménagement qui ne manqueront pas d'être nécessaires, une fois l'affectation du bâtiment décidée.

4.3. Piste d'affectation

Comme déjà indiqué, à ce jour, aucune décision quant à l'affectation n'a été prise par la Municipalité. Toutefois, parmi les projets en cours d'exploration pour occuper ce bien-fonds, on peut évoquer celui de l'accueil d'une fondation en lien avec un artiste connu.

Cette structure dont les buts sont la conservation actuelle et future de l'œuvre de l'artiste et sa divulgation, est à la recherche d'un nouvel espace, les propriétaires du site actuel souhaitant lui donner une nouvelle affectation. La collection de près de 5'000 œuvres s'expose tant en intérieur qu'à l'extérieur et la Villa « Souvenir » permettrait également d'accueillir un espace de stockage pour les œuvres non exposées.

La Municipalité poursuit en parallèle ses recherches en vue d'une affectation du bien-fonds pouvant générer des revenus locatifs.

4.4. Travaux nécessaires pour remettre le bâtiment en état

Afin de pouvoir exploiter le bâtiment, une série de travaux seront nécessaires : Le chauffage à mazout doit être changé, l'électricité remise aux normes, les sanitaires et la cuisine rénovés, etc. Un estimatif du coût des travaux nécessaires à l'exploitation du bâtiment figure ci-après. Il s'agit d'un estimatif basé sur l'hypothèse que le bâtiment sera affecté à une utilisation publique ou, dans tous les cas, à un projet d'intérêt général. Il est important de rappeler que le bâtiment étant classé en note 2, toute intervention sur celui-ci doit être autorisée par la Division monuments et site de la Direction général des Immeubles et du Patrimoine du Canton de Vaud. Cet élément peut entraîner des conséquences importantes sur les coûts de rénovation. De plus, le jardin est recensé comme jardin historique ICOMOS et devra être préservé et entretenu de manière exemplaire. Les coûts d'entretien seront élevés et devront être mis au budget communal dès 2023. Ils seront également à estimer en fonction de l'affectation du bâtiment et du contrat passé avec un éventuel locataire.

ESTIMATIF DU COUT DE RENOVATION DU BATIMENT			
CFC	DESIGNATION DES TRAVAUX		Totaux TTC
0	Terrain	CHF	0
1	Travaux préparatoires	CHF	60 000
2	Bâtiment	CHF	650 000
3	Equipements d'exploitation	CHF	0
4	Aménagements extérieurs	CHF	28 000
5	Frais secondaires	CHF	50 000
9	Ameublement	CHF	0
TOTAL, TVA 7,7 % INCLUSE		CHF	788 000

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité a toujours été intéressée par l'acquisition de la parcelle n°61 et a cherché, dès qu'elle a appris sa mise en vente par l'Etat de Vaud, à lui trouver une affectation. Ce n'est que parce qu'elle n'avait pas trouvé d'affectation adéquate que la Municipalité avait renoncé à son achat. La résolution votée par le Conseil communal demandant à la Commune de se porter acquéreur, sans que les lieux ne soient dévolus à un usage précis, n'a fait que renforcer sa détermination première.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime que l'acquisition de cet objet se justifie en l'occurrence.

6. PROCÉDURE ET DÉLAIS DE RÉALISATION

En cas d'approbation du préavis par le Conseil Communal et passé les délais référendaire et de recours, l'acte de vente avec le cédant pourra être signé auprès d'un notaire.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Dans le cadre d'opportunités immobilière, chaque opération est unique et donc difficilement comparable. Toutefois, les conditions offertes à la Commune par l'Etat de Vaud, compte tenu du caractère extrêmement particulier de cet objet, en font sans conteste une véritable occasion à saisir.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : Le bâtiment est à considérer comme peu adapté en matière de consommation énergétique durable ; les travaux qui devront y être effectués permettront d'y remédier. L'acquisition de cette parcelle permettra de préserver le parc arboré.

Social : La mise à disposition de locaux pour des activités sociales et/ou institutionnelles à différents endroits de la ville permet de consolider les liens sociaux de la population aiglonne.

Economie : Le fait de disposer de locaux à mettre à disposition d'institutions, à des conditions intéressantes, favorise le développement économique en général et participe à la santé financière de la Commune.

La mesure proposée s'inscrit donc dans une logique de **développement durable**.

9. CONFORMITE AVEC LES PLANIFICATIONS SUPERIEURES

Rien à signaler.

10. INCIDENCES FINANCIERES

Eléments chiffrés à considérer :

Le prix du bâtiment est fixé à	CHF	1'600'000.00
Les frais d'achat arrondis se montent à	CHF	10'000.00
L'investissement proposé et qui sera porté à l'actif du bilan est de	CHF	1'610'000.00
Les frais de remise en état des locaux	CHF	788'000.00
A titre indicatif, l'estimation fiscale de la parcelle est de	CHF	0.00
La valeur ECA retenue est de	CHF	1'558'078.50

La valeur fiscale actuelle de ce bien-fonds est nulle, car il appartient au patrimoine administratif de l'Etat de Vaud. Celle-ci pourrait être revue pour autant que cette propriété génère des revenus locatifs et figure au patrimoine financier de la Commune.

L'achat de la parcelle et les frais y relatifs mentionnés ci-avant seront payés par les liquidités de la Commune ou empruntés aux meilleures conditions.

Il est à relever que cet investissement n'est pas prévu dans la planification financière établie pour la législature 2021-2026. Afin d'éviter un dépassement du plafond d'endettement fixé à CHF 135 mios pour la législature en cours, cette acquisition, ainsi que les frais de remise en état de ce bâtiment pourraient reporter dans le temps d'autres projets déjà planifiés.

Dès 2023, les charges et recettes inhérentes à cette acquisition seront portées au budget de fonctionnement de la Commune sous une rubrique distincte.

11. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2022-09 du lundi 9 août 2022
- Oui le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

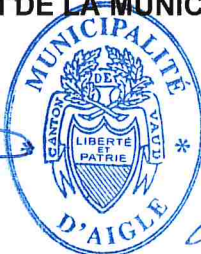
DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle n°61 de la Commune d'Aigle, sise Place Frédéric Rouge 1, pour un montant de CHF 1'600'000.-
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'un montant de CHF 10'000.-, couvrant les frais de notaire et transfert du bien-fonds
3. de prélever ces montants sur les liquidités ordinaires ou de les emprunter aux meilleures conditions, le moment venu
4. d'amortir ces montants selon les possibilités mais au maximum sur 20 ans jusqu'au montant de l'estimation fiscale
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction
6. d'octroyer un crédit de fonctionnement de CHF 25'000.- pour l'entretien courant du bâtiment et de porter ce montant en augmentation du budget de fonctionnement 2022, sous déduction des loyers à percevoir.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

G. Devaud



La Secrétaire :

A. Décaillet

Municipal délégué : M. J.-L. Duroux, Municipal des finances

Annexe :