

Préavis de la Municipalité au Conseil communal d'Etagnières

N° 53/ 06-2026 Finances

Objet : Demande d'un crédit de CHF 3'600'000.- pour l'acquisition de la parcelle 478 avec ses immeubles situés au ch. de l'Etang 4 à Etagnières.

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité a été informée par courrier recommandé du 30 avril 2026, reçu le 1^{er} mai 2026, que l'Etude du notaire Alexis de Selliers a été mandatée afin d'instrumenter un acte de vente à terme par lequel Monsieur Philippe Roch vend la parcelle 478 et ses immeubles à la Société anonyme Global Funds SA.

Le prix de vente de la parcelle précitée est de CHF 3'600'000.-

La Commune d'Etagnières est bénéficiaire d'un droit de préemption au sens des articles 31 et suivants de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et, en fonction de la situation particulière de cet immeuble, elle souhaite exercer son droit de préemption.

En effet, la Municipalité envisage à moyen terme, avec des partenaires d'investissement, un développement urbanisé dans la zone de la salle de l'Etang et de la future gare souterraine du LEB. La parcelle 478 concernée par cette vente est contigüe à la parcelle communale N° 67 qui serait concernée par le plan partiel d'aménagement « Etang-Est » en cours d'étude. L'acquisition d'un tel bien permettrait d'optimiser les potentiels dans cette zone centrale et stratégique du village.

Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- il doit viser la création de LUP
- il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné

- la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1'500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

En l'espèce, toutes les conditions sont réunies pour exercer ce droit.

Depuis quelques années, la Fondation Equitim a accompagné la Municipalité dans la perspective d'un tel développement. Elle est prête à s'engager pour la reprise ultérieure de ce patrimoine acquis par la Commune et ce sous la forme d'un droit distinct permanent (DDP).

Les contingences de la LPPPL sont nombreuses et diverses et elles nous obligent à une rapide réactivité. En effet, nous ne disposons que de 40 jours calendaires à partir du 1^{er} mai 2026 pour finaliser l'opération et faire valoir notre droit de préemption. C'est la raison qui a obligé la Municipalité à avancer au 8 juin 2026 la séance du Conseil communal initialement prévue le 18 juin 2026.

Par ailleurs, et selon l'article 35 alinéa 2 la possibilité de transférer ultérieurement la propriété acquise par la Commune auprès d'un partenaire doit faire l'objet d'un appel d'offres public en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de logements d'utilité publique (LUP).

En fonction de ce qui précède, la Municipalité envisage de traiter ce dossier en trois étapes qui permettront de réaliser une opération financièrement intéressante pour notre Commune tout en gardant la maîtrise du foncier dans les planifications ultérieures de la zone.

La première étape consiste à acquérir le bien immobilier, la deuxième permettra de procéder à l'appel d'offres public pour le DDP et la troisième de faire valider par le Conseil communal l'octroi le choix du partenaire auquel le DDP sera octroyé.

Dans une première phase, il est nécessaire d'acquérir le bien-fonds avant d'aller plus avant dans ce dossier. A cette fin, le crédit sollicité comprend donc les coûts d'acquisition de la parcelle 478.

L'achat de cette surface générera une charge de fonctionnement pour la Commune qui dépendra du temps de traitement des étapes 2 et 3 précédemment évoquées qui devraient se concrétiser dans un délai de 6 mois.

En fonction des conditions actuelles du marché, la charge financière pour la Commune devrait être d'environ CHF 25'000.- (charge des intérêts, frais de

gérance et frais de procédure). Ce montant sera largement compensé par le produit des rentrées locatives sur 6 mois (CHF 75'000.-) ainsi que par l'encaissement annuel du DDP qui dépendra des rentrées d'offres publiques et du choix du partenaire retenu.

Ce crédit d'acquisition d'un objet du patrimoine financier sera remboursé dans les 6 mois qui suivront son éventuelle validation par le conseil communal et il n'y aura donc pas d'amortissement nécessaire en relation avec ce crédit.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous invite à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil Communal d'Etagnières

- > Après avoir pris connaissance du préavis de la Municipalité ;
- > Vu le rapport de la Commission de gestion et des finances ;
- > Considérant que cet objet à été porté à l'ordre du jour

Décide

- **d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle 478 avec ses immeubles situés au ch. de l'Etang 4 à Etagnières ;**
- **d'accorder à cette fin à la Municipalité un crédit d'acquisition de CHF 3'600'000.- ;**
- **d'autoriser la constitution de tout acte lié au projet ;**
- **d'autoriser la Municipalité à souscrire un emprunt pour tout ou partie du montant de ce crédit, auprès de l'établissement de son choix.**

La dépense figurera au bilan sous le poste 1084 du Patrimoine financier.

Les éventuels intérêts seront comptabilisés au compte de fonctionnement, chapitre – 96310.3940.00 Intérêts passifs-immeuble Ch. de l'Etang 4.

Les éventuels revenus locataires seront comptabilisés au compte de fonctionnement, chapitre – 96311.4430.00 Loyers PF-Imm. Ch. de l'Etang 4.

Le plafond d'emprunt, dont la limite de référence avant approbation de ce crédit, se situe à CHF 8'795'500.- jusqu'à la fin de cette législature est amputé du montant de ce crédit de CHF 3'600'000.-

La nouvelle limite de référence pour les futurs investissements est de CHF 5'195'500.-

Ainsi adopté par la Municipalité le 22 mai 2026, ratifié dans sa séance du 1^{er} juin 2026 et soumis à l'approbation du Conseil communal du 8 juin 2026.

Au nom de la Municipalité d'Etagnières

Le Syndic



P. Favre



La Secrétaire



E. Thomet

Etagnières, le 8 juin 2026



**COMMUNE D'ETAGNIERES
COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES**

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Objet : Demande d'un crédit de CHF 3'600'000.- pour l'acquisition de la parcelle 478 avec ses immeubles situés au ch. de l'Etang 4 à Etagnières.

N° 53/06.2026 – Finances

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission des finances, représentées par Messieurs, Astrit Gashi, Jean-Pierre Martin, Alexis Bruttin et Karim Marlève a rencontré les représentants de la Municipalité M. Pascal Favre et M. Bertrand Pittet en date du 19.05.2026 afin de recevoir des explications relatives à l'objet du présent rapport.

M. Favre nous a présenté l'opportunité offerte à la Commune d'utiliser son droit de préemption dans l'opération de vente des immeubles de la parcelle 478.

Il nous a expliqué la situation particulière de cette parcelle qui s'intègre totalement dans le projet de plan partiel d'aménagement « Etang-Est » actuellement en cours d'étude. La Municipalité est en contacts avancés avec un partenaire d'investissement, la Fondation Equitim, afin de procéder à un développement urbanisé de la zone de la salle de l'Etang et de la future gare du Leb.

L'acquisition de la parcelle 478 s'intègre parfaitement et permettrait d'optimiser les potentialités de ce projet.

Pour rappel, le droit de préemption ne peut s'exercer que pour la création de logements d'utilité publique.

L'objectif de cette démarche est d'acheter la parcelle puis de l'octroyer à un partenaire sous forme de droit de superficie.

La Fondation Equitim nous a déjà confirmé son intérêt à participer à l'appel d'offre que la Commune envisage de mettre en place dans le cadre de l'attribution du droit distinct et permanent de superficie (DDP) et de s'engager dans une large collaboration avec la Commune dans la perspective du développement du futur plan d'affectation du quartier de la gare.

L'achat de cette surface sera financé par un emprunt pour une durée de maximum 6 mois.

Une proposition de Postfinance nous permet de bénéficier d'un taux de 0.63% pour ce crédit

Cette opération générera des coûts pour la Commune évalués à 25'000.- comprenant les intérêts, les frais de gérance et ,les frais de procédure. Ce montant dépendra de la durée effective de l'opération. Néanmoins il est prévu qu'il soit entièrement compensé par le produit des rentrées locatives pendant la période en question

L'objectif étant que le crédit d'acquisition soit remboursé dans les 6 mois qui suivront la validation par le Conseil Communal.



COMMUNE D'ETAGNIERES COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES

Nous tenons compte du fait qu'il s'agit ici d'une opération de courte durée, dont les charges seront compensées par le produit des locations. Nous tenons compte également du fait que ce dossier permettra de réaliser une opération financièrement intéressante pour la Commune sur le long terme en octroyant le DDP tout en gardant la propriété du foncier dans le cadre de la planification et du développement ultérieur de la zone.

C'est pourquoi la Commission des Finances approuve la demande de crédit de CHF 3'600'000 pour l'acquisition de la parcelle 478 telle que présentée par la Municipalité dans son préavis No 53/06.2026.

Elle propose donc au Conseil communal d'Etagnières :

- **D'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle 478 avec ses immeubles situés au ch. de l'Etang 4 à Etagnières ;**
- **D'accorder à cette fin à la Municipalité un crédit d'acquisition de CHF 3'600'000.- :**
- **D'autoriser la constitution de tout acte lié au projet ;**
- **D'autoriser la Municipalité à souscrire un emprunt pour tout ou partie du montant de ce crédit auprès de l'établissement de son choix.**

Etagnières, le 26.05.2026

Au nom de la Commission des Finances

Astrit Gashi
Président

Karim Marlève
Vice-président

Jean-Pierre Martin
Membre

Alexis Bruttin
Suppléant