



Ville de Cossonay

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal No 01/2019 – relatif à la vente de la parcelle communale n° 159 et du bâtiment ECA n° 276 (ancien abattoir des porcs, rue du Four 16)

Conseil communal de Cossonay
Commission d'étude du préavis 01/2019

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE COSSONAY**

Cossonay le 23 mai 2019

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal No 01/2019 – relatif à la vente de la parcelle communale n° 159 et du bâtiment ECA n° 276 (ancien abattoir des porcs, rue du Four 16)

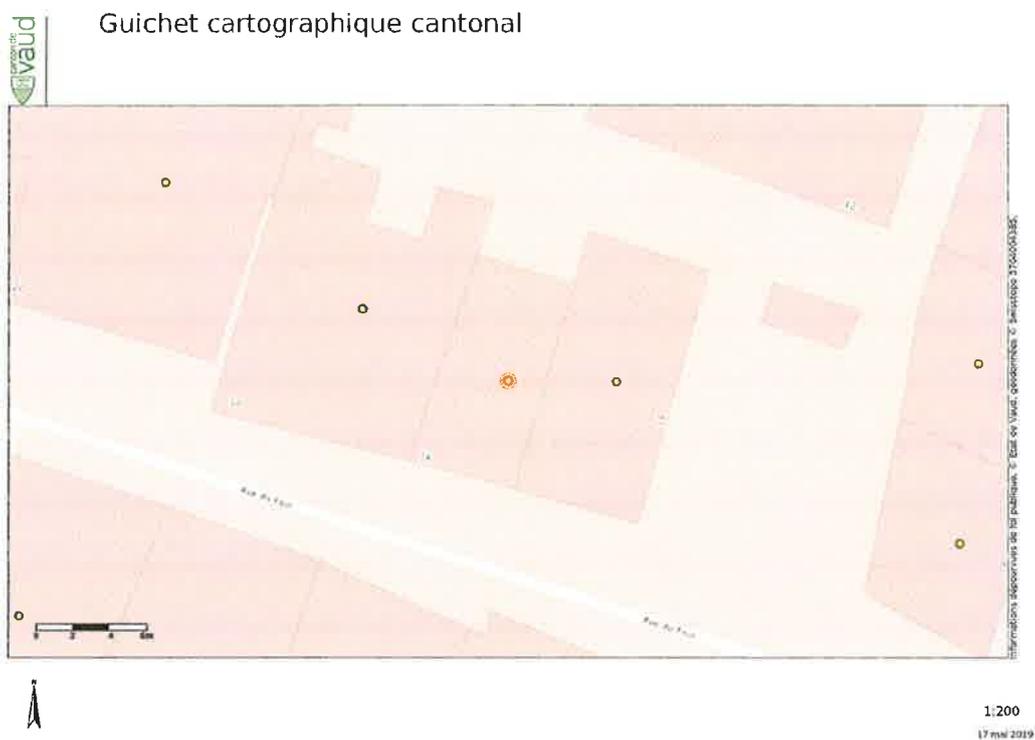
Monsieur Le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission désignée par le Bureau du conseil pour étudier le préavis municipal No 01/2019 – relatif à la vente de la parcelle communale n° 159 et du bâtiment ECA n° 276 (ancien abattoir des porcs, rue du Four 16) s'est réunie au bâtiment administratif le lundi 8 mai 2019, en présence de M. George Rime, Syndic. Nous le remercions pour ses explications et la visite du bâtiment objet du préavis. Les informations et réponses fournies aux membres de la commission ont été pleinement satisfaisantes.

La commission s'est à nouveau réunie les 16 mai et le 23 mai 2019 afin de finaliser les travaux d'analyse, et d'établir le présent rapport.

Préambule - Préavis municipal N° 01/2019 :

L'ancien abattoir de la rue du Four 16, dit « abattoir des porcs », a été construit en 1824 et son affectation première abandonnée dans les années 2000.



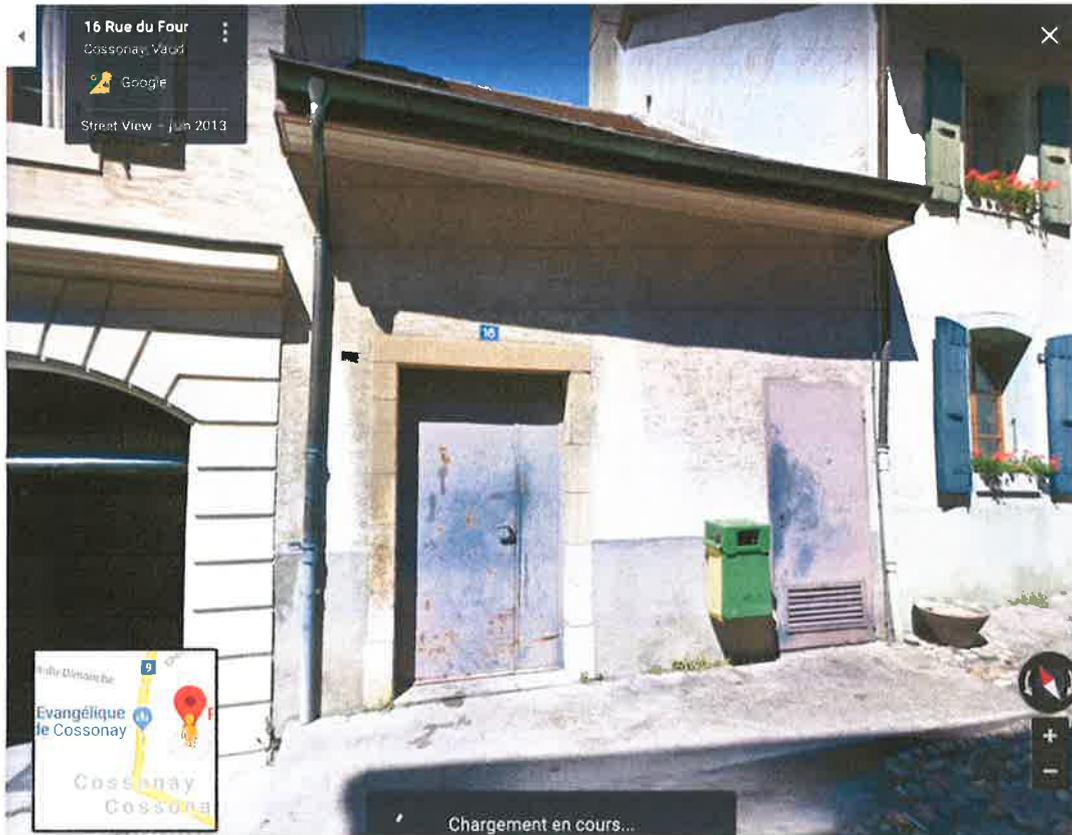
Source : <https://www.geo.vd.ch/>

Depuis lors, le bâtiment a été réaffecté comme local de dépôt et ce jusqu'à l'automne dernier. Sachant que l'édifice serait voué à être transformé, la Municipalité a réalisé, ces dernières années quelques travaux d'entretien sommaires. Dans le courant des années 2010 et 2016, quelques réparations sur la toiture et des travaux de rafraîchissement ont été effectués. Finalement, l'extincteur en place a été contrôlé et/ou remplacé en 2012 et en 2019.



Ville de Cossonay

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal No 01/2019 – relatif à la vente de la parcelle communale n° 159 et du bâtiment ECA n° 276 (ancien abattoir des porcs, rue du Four 16)



Source : <https://www.google.ch/maps/place/Rue+du+Four+16,+1304+Cossonay>

Ce local a principalement servi de dépôt pour du matériel (en provenance du Secteur travaux et voirie, usuellement). En outre, selon les informations fournies par la municipalité, un local était loué à M. Carlo Crisci, tenancier du restaurant du Cerf.

Dans le cadre des contrôles de l'état des bâtiments propriétés de la Commune, la Municipalité suit depuis plusieurs années la situation de l'ancien abattoir des porcs. Il s'avère que son état est vétuste.

En effet, selon les constatations de la commission, celle-ci arrive aux mêmes conclusions que la municipalité. Il apparaît que d'importants travaux d'entretien sont nécessaires, notamment pour mettre le bâtiment en séparatif et rénover la toiture dont en particulier, la descente nord.

La Municipalité s'est interrogée sur la possibilité de valoriser elle-même ce bâtiment. Elle a donc sollicité l'avis d'un architecte de la place qui a travaillé en étroite collaboration avec le Service technique communal.



Il s'avère que le bâtiment pourrait être rénové au regard des règles de la police des constructions et, en particulier, des normes prévues par le Plan partiel d'affectation (PPA) de la Vieille Ville. Un appartement de 150 à 160 m² pourrait y être créé. A noter qu'une aire de jardin d'environ 21 m² existe au Nord du bâtiment (niveau du 1^{er} étage).

Proposition de la Municipalité

Dans sa réflexion, la Municipalité a envisagé la possibilité d'engager cette rénovation ou de vendre ce bâtiment à autrui.

Si la première solution pourrait sembler intéressante au sens de l'exploitation immobilière, elle l'est moins au regard de l'investissement à fournir par une entité publique dans une rénovation. De fait, la Municipalité a soutenu l'idée de vendre cette bâtisse pour valoriser ce bâtiment sans recourir à un investissement de fonds publics.

Dès lors, elle a donné le mandat à la société Vago experts immobilier à Lausanne d'estimer l'ensemble du bien-fonds. Il en est ressorti que la valeur du terrain et du bâtiment est estimée à CHF 250'000.- en l'état.

Ensuite, la Municipalité a donné le mandat de vente de cet immeuble à Morel Immo Sàrl à Cossonay. Elle a reçu différentes offres, dont la plus élevée de la part de la société ABC SA à Orny, représentée par M. Olivier Barbary, d'un montant de CHF 205'000.-.

Nous attirons votre attention que la fourchette des offres reçues par la commune varie entre 70'000.- et 205'000.- .

La vente sera bien évidemment conditionnée à l'octroi préalable d'un permis de construire. Ainsi l'avis d'enquête publique mentionnera sous la rubrique « propriétaire » : Commune de Cossonay, promis-vendu à la société ABC SA, représentée par M. Olivier Barbary à Orny.



Etude de la commission

Les analyses de la commission ont porté sur deux hypothèses de travail. Il s'agissait d'étudier les options de vente du bien immobilier en l'état, ou du maintien de cet actif dans le portefeuille immobilier de la commune avec l'engagement d'une rénovation de ce dernier et mise en location future.

La commission a procédé le 8 mai 2019 à la visite des lieux en présence du Syndic M. George Rime lors de sa première séance de travaux d'analyses. Par ailleurs, la commission a pris connaissance d'une étude mandatée par la commune visant à estimer le coût d'une rénovation, et remise en état du bien immobilier en vue d'une possible location future.

Le coût financier de la rénovation sans les frais suivants:

- Démolition
- Frais de géomètre – diagnostic amiante – formulaire thermique
- Aménagements extérieurs (terrasses, canalisations – engazonnement)
- Taxes, Intérêts intercalaires, assurances
- Ameublement le cas échéant

s'élève à CHF 550'000.- d'après le devis établi par le cabinet d'architecture « Chanel Architectes S.A. » sise Route de Morges 2 à Cossonay.

La commission estime que le coût total incluant les frais non-compris dans le devis susmentionnés pourrait atteindre une fourchette entre CHF 600'000.- et 650'000.-, selon les modalités finales de rénovation.

Par ailleurs, le retour sur investissement du point de vue strictement comptable demeure incertain du fait du rapport prix du loyer/attractivité du bien que la commune devrait demander à un futur locataire.

La commission a été sensibilisée au fait que le bien immobilier en question se situe au cœur de notre village, et qu'il contribue à la diversité architecturale de notre commune. Elle a également pris conscience de la nécessité pour notre commune de maintenir des actifs immobiliers au sein de son patrimoine. Les exemples encore récents de l'intérêt de l'action publique dans l'investissement immobilier le démontrent au niveau communal.

Cependant, la commission est parvenue à la conclusion qu'il serait à ce stade, et en présence des éléments d'analyse disponibles à ce jour, plus intéressant de procéder à la vente du bien au plus offrant sur base des offres reçues. Le projet proposé par la Société ABC SA qui a porté un intérêt tout particulier sur le bien,



semble être en ligne avec la préservation du bien et sa rénovation en accord avec les règlements en vigueur. Par ailleurs, la Commission a été attentive au but final de la rénovation, et considère que cet exercice architectural prévu par la Société ABC SA pourrait permettre de revaloriser le cœur du village.

Recommandation de la commission

C'est pourquoi en conclusion de notre analyse, et suite à la prise en compte de l'intérêt public relatif à ce bien, des caractéristiques techniques du bâtiment, des obligations de conformité aux divers règlements communaux en matière de construction, et des perspectives et affectations que le fruit de cette la vente pourraient dégager financièrement, la Commission recommande de suivre l'avis de la Municipalité et préconise la vente du bien immobilier à la Société ABC SA susmentionnée. La Commission, tout comme la Municipalité et les experts en immobilier considèrent que ce prix est très correct compte tenu de l'ampleur des travaux à réaliser.

La Société ABC SA est une petite entreprise qui a à cœur de proposer un projet en cohérence avec le patrimoine bâti aux abords de l'édifice. Son objectif est de concevoir un projet qui respecte les règles en vigueur et soit bien accueilli par les riverains.

De plus, la commission recommande et invite le conseil communal à ratifier et approuver une condition complémentaire au processus de vente. La commission unanime considère que le patrimoine immobilier de la commune demeure d'intérêt public. C'est pourquoi elle préconise que l'opération immobilière soit conditionnée au fait que le fruit de cette vente soit provisionné dans les comptes publics en vue de procéder :

- Soit à l'achat d'un bien immobilier futur ou de contribuer à cet investissement ;
- Soit à la rénovation d'un bien immobilier appartenant à la commune et non-exploité.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 01/2019, relatif à la vente de la parcelle communale n° 159 et du bâtiment ECA n° 276 (ancien abattoir des porcs, rue du Four 16) ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

D'autoriser la Municipalité à :

- Vendre la parcelle communale n° 159 et le bâtiment ECA n° 276 (ancien abattoir des porcs, sis rue du Four 16) à la société ABC SA pour le prix de Fr. 205'000.- ;
- Signer les actes notariés relatifs à cette vente.

Pour la commission en charge d'étudier le préavis 01/2019

Javier AGUILAR



.....

Laurent ARNOLD



.....

André ROSSIER



.....