



**Municipalité de la Commune
d'Arzier - Le Muids**

**Réponse N° 05/2015
Au Conseil communal**

Motion de Monsieur Denis BERGER relative à la parcelle
977 à Le Muids (propriété hoirie Maurice JAQUET)

La Municipalité

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Suite à la motion de M. Denis Berger, relative à la parcelle 977 à Le Muids, acceptée par votre conseil lors de la séance du 29 juin 2015, la Municipalité a mandaté le bureau Coretra, architecture à Nyon, afin d'établir une étude de faisabilité.

Celle-ci est jointe en annexe à la présente réponse; elle amène les remarques suivantes:

- 1) L'immeuble est en très mauvais état
- 2) Il nécessite une rénovation complète estimée à CHF 2'135'000.-
- 3) Le prix demandé est de CHF 900'000.- auquel il faut ajouter CHF 25'000.- pour les travaux préparatoires
- 4) La surface de la parcelle est de 617 m²
- 5) Etant donné l'état de dégradation du bâtiment, sa valeur est quasi nulle, ce qui signifie que le prix du m² du terrain s'élève à CHF 1'500.-
- 6) L'état locatif établi par l'architecte prévoit des loyers au prix du marché; à noter que ceux-ci correspondent à ceux du projet "Equitim"
- 7) Si la volonté politique était que ces logements soient offerts comme logements d'utilité publique, il y aurait lieu d'appliquer une diminution des loyers de 20% ce qui ramènerait le revenu locatif annuel des logements à CHF 74'560.-
- 8) La valeur locative des locaux commerciaux est estimée à CHF 250.- le m²; dans le cadre du projet "Equitim", nous avons estimé ce prix trop élevé et ramené à CHF 200.- le m². A ce tarif-là, la valeur locative passerait alors à CHF 36'000.-
- 9) L'architecte a calculé les intérêts sur le 80% de l'investissement; or celui-là doit être calculé sur le 100%, ce qui augmente le coût annuel de CHF 12'240.-. En outre, le taux de 1 % est trop bas. En effet, sur une opération à long terme, un taux de 2 % est plus prudent.

En modifiant l'état locatif tel que relevé ci-dessus, on obtient le résultat suivant:

a) Locaux commerciaux; 180 m ² à CHF 200.-, soit:	CHF 36'000.-
b) Logements: CHF 93'200.- moins 20%, soit:	<u>CHF 74'560.-</u>
c) Revenu locatif total:	<u>CHF 110'560.-</u>
d) Intérêts et charges	
- Intérêts 2%, soit:	CHF 61'200.-
- Charges d'exploitation	
(-) 25% du revenu locatif	<u>CHF 27'640.-</u>
	<u>CHF 88'840.-</u>
e) Rendement net	<u>CHF 21'720.-</u>
soit 0.70%	

Conclusion de la Municipalité:

La Municipalité est dubitative car si l'on se réfère à la rénovation de l'auberge, les coûts prévisionnels de rénovation paraissent sous-estimés. En effet, l'ECA pourrait probablement exiger la construction de deux dalles en béton armé ce qui augmenterait alors considérablement les coûts et diminuerait le rendement net, voire le rendrait négatif.

Le financement de cette acquisition nécessiterait de recourir à l'emprunt, donc une augmentation importante de la dette communale.

Or le plan quinquennal des investissements communaux demeure élevé (rénovation des infrastructures, mises en séparatif, toitures des chalets d'alpage, recaptage de la source de Coteaux et de celle de la Cézille, rénovation de l'ancien collège de Le Muids, etc ...)

C'est la raison pour laquelle la Municipalité ne souhaite pas que la commune procède à l'acquisition de cet immeuble. De plus, au vu de l'état de celui-ci, le prix demandé est exagéré, ce qui explique l'absence d'intérêt de la part d'un promoteur privé.

Le Syndic

Eric Hermann

Au nom de la Municipalité



Le Secrétaire

Jean-Pierre Roland