



Faug, le 17 novembre 2020

N/Réf : MH/cv

PREAVIS MUNICIPAL N° 07 / 2020

Achat des parcelles 45 et 568 sises à Faoug – Rte Henri Druey 1 – Propriété de feu Charles LEDERMANN

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. PREAMBULE

Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire, force est de constater que la commune de Faoug n'a plus, à l'heure actuelle, de terrains situés en zone à bâtir mais possède à son patrimoine uniquement des terrains en zone agricole ou artisanale.

Situés au centre du village, les bâtiments communaux ont tous des affectations précises et sont occupés dans leur quasi totalité.

Pour faire face à des besoins futurs - un accueil de la petite enfance, une bibliothèque, etc... la commune n'a plus de locaux à disposition. Il est donc nécessaire d'adapter notre fonctionnement en adoptant une politique foncière active.

Monsieur Charles LEDERMANN est décédé en date du 28 mai 2020. La municipalité de Faoug a fait part de son intérêt à acquérir son bâtiment auprès de la Justice de Paix à Yverdon. Cette dernière nous a alors communiqué le nom des héritiers avec lesquels nous avons pris contact et entamé une discussion.

2. ETAT ACTUEL DES BÂTIMENTS

Nous parlons d'un corps de ferme datant de l'année 1780, formé par un bâtiment principal d'habitation de 298 m², d'un volume de 2'311 m³, ainsi que d'un couvert d'une surface de 41 m². Ces deux bâtiments se situent sur la parcelle RF no 45 de 580 m². Une seconde parcelle attenante fait partie du lot, RF no 568, cadastrée comme place-jardin, de 282 m², soit un total de 862 m² de terrain situé au centre du village. La valeur ECA s'élève à Fr. 625'708.--.



Faug, le 17 novembre 2020

N/Réf : MH/cv

Une visite des lieux a été organisée le vendredi 23 octobre 2020. Une délégation de la Municipalité était accompagnée par M. Bersier, du bureau technique, ainsi que par M. Roland Tacheron, Président de la commission des finances.

Cette délégation a constaté que les fondations, les murs et la charpente sont bons. Les locaux sont insalubres en l'état, il n'y a pas de chauffage central ni d'isolation, la couverture doit être refaite.

3. VISION D'AVENIR POUR LE CENTRE DU VILLAGE

Dans les recommandations de leur rapport final, les experts d'Espace Suisse - qui avaient animé l'Atelier Village en 2019 - nous invitaient à nous "réapproprier le centre du village". Les bouleversements induits par le Covid-19 ont modifié la mobilité : l'augmentation du trafic cycliste a apporté de nouvelles réflexions sur les routes en traversée d'agglomération. Des zones 30km/h ont vu le jour en de nombreux endroits et l'idée d'appliquer cette restriction à Faoug ne paraît plus si loufoque. Suite à une visite sur place avec le voyer de l'arrondissement Nord Vaudois M. Müller, une demande préalable dans ce sens est en préparation.

Située à quelques mètres du carrefour, très proche de notre école et de l'administration, la maison de feu Monsieur Ledermann est intéressante à plus d'un titre. Classée en note 4 au recensement architectural, soit qualifiée de "bien intégrée dans son environnement", elle présente un énorme volume disponible sur une surface réduite. L'acquérir nous permettrait de garder le contrôle sur son développement, tout en bénéficiant de nouvelles surfaces au centre du village. Il n'est pas indispensable de tout transformer en une seule fois, nous pourrions aménager de nouveaux locaux au fur et à mesure des besoins.

4. VALEUR DU BIEN

Les héritiers nous ont fait savoir qu'ils n'accepteraient pas une offre en-dessous de Fr. 650'000.--. Idéalement situé et offrant de généreuses perspectives, ce bien peut faire le bonheur d'un investisseur, il convient donc d'en proposer un juste prix. La Municipalité, après état des lieux, rapide étude technique et projection architecturale, considère ce montant comme acceptable. L'acte notarié sera à notre charge.

5. COMPTES COMMUNAUX

Ce bien sera porté au bilan de notre comptabilité. Intégrant le patrimoine financier de la commune, il n'y a pas d'obligation à l'amortir.



COMMUNE DE FAOUG

Faug, le 17 novembre 2020

N/Réf : MH/cv

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FAOUG

- vu le préavis municipal N° 07/2020 adopté en séance du 16 novembre 2020 ;
- ouï le rapport de la Commission des finances
- vu que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

1. D'autoriser la Municipalité à acquérir les parcelles 45 et 568 ainsi que les bâtiments pour un montant maximum de CHF 650'000.-
2. D'octroyer à cet effet un crédit de CHF 650'000.-
3. De financer ce montant par un emprunt bancaire de CHF 650'000.- au meilleur taux
4. L'autorisation d'entreprendre tout ce qui sera utile et nécessaire à cette réalisation.

La Syndique :

M. HERRMANN

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



La Secrétaire :

Ch. VEYRE