



PREAVIS MUNICIPAL N° 2017/13

**CHESIERES – Vente de la parcelle n° 9'442
propriété de la Commune d'Ollon**



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

1. HISTORIQUE

La parcelle n° 9'442 située dans le domaine de la Résidence à Chesières, avait fait l'objet en 1976 de l'octroi d'un droit de superficie en faveur de M. et Mme Octav et Marcela BOTNAR. En 1977, la construction d'un chalet fut réalisée sur ce terrain par le bénéficiaire.

En 2014, le décès de Mme BOTNAR, dernière survivante mettait un terme au droit de superficie alors accordé. Le 1^{er} juillet 2015, la Commune d'Ollon retrouvait la jouissance de la parcelle n° 9'442 et devenait officiellement propriétaire du chalet ECA 4727.

2. L'EXPERTISE

Forte de ce nouveau bien immobilier, la Municipalité a mandaté une expertise auprès de la société I-Consulting, spécialiste dans le domaine, afin de déterminer la valeur exacte du bien-fonds dont il est ici question.

Cette parcelle de 6'430 m² comprend 1 objet de 408 m² immatriculé à l'Etablissement Cantonal d'Assurances contre l'incendie (ECA). Construit sur 3 niveaux, l'habitation principale est composée notamment de 2 chambres, d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine équipée, d'une piscine intérieure ainsi que plusieurs locaux pour des affectations diverses. Cet objet possède également un appartement de fonction.

L'expertise réalisée en novembre 2015 a estimé l'ensemble de la parcelle à Fr. 5'530'000.--. Cette somme correspond à la valeur vénale qui tient compte à la fois du potentiel de l'objet et de la parcelle ainsi que du prix de vente sur le marché en 2015.

3. MOTIVATION DE VENTE

La Municipalité a émis le souhait de vendre ce bien car, en l'état, elle n'a pas les moyens de l'entretenir. Son emplacement ainsi que son standing rendent difficile tout investissement qui pourrait être d'utilité publique.

4. RECHERCHE D'ACQUEREURS

La stratégie pour la recherche d'un futur acquéreur s'est basée sur l'implication des agences immobilières du plateau de Villars.

Cet objet a été proposé à 7 agences, 6 d'entre-elles ont accepté d'intégrer ce bien dans leur catalogue. En juin 2016, il a été demandé aux gérances de fournir leur propre expertise en se basant sur leurs expériences et connaissances du marché immobilier. La moyenne générale se situait à Fr. 4'000'000.--.

Un contrat de courtage a alors été conclu entre la Commune et les agences afin de fixer un taux de commission et de cadrer la vente, le but étant de bénéficier d'une bonne visibilité sur le marché immobilier tout en étant crédible (mêmes informations, mêmes photos, etc...). Pour ce faire, M. Patrick JANTET, photographe professionnel à Villars, a été mandaté pour réaliser des clichés de l'intérieur et de l'extérieur du chalet.

Quant au taux de commission, celui-ci a été fixé à 3 %, TVA non comprise. Elle sera répartie entre les 6 agences.

La Municipalité a souhaité cependant mettre ce bien en vente dès le 1^{er} juillet 2016 et pour une durée de 6 mois, pour un montant de Fr. 5'500'000.--, proche de celui mentionné dans l'expertise.

Fin 2016, aucune d'entre-elles n'avait trouvé acquéreur, l'objet en question n'ayant suscité que peu d'intérêt. Ce désintérêt semblait principalement dû au prix demandé ainsi qu'à la spécificité de cette propriété. L'Exécutif a donc décidé de reconduire, pour une période de 6 mois, la vente de ce bien et de maintenir son prix.

Fin juin, la REGIE TURRIAN SA a présenté à la Municipalité une proposition d'achat transmise par M. et Mme KILMER-BARBER pour un montant de Fr. 4'000'000.--.

La Municipalité était satisfaite d'avoir reçu une offre. Cependant, elle espérait un prix plus élevé, elle a donc demandé que la proposition soit réévaluée pour un montant de Fr. 4'500'000.--.

Une seconde offre a été soumise à l'Exécutif pour un montant de Fr. 4'300'000.--, offre qui a été acceptée lors de sa séance du 10 juillet 2017.

A noter que le Syndic Patrick TURRIAN, s'est spontanément récusé lorsque cet objet a été porté à l'ordre du jour.

Le montant proposé de Fr. 4'300'000.-- correspond à une diminution de 22 % par rapport à l'estimation de I-Consulting. Cette baisse coïncide globalement à ce qui est enregistré dans le domaine des ventes immobilières sur le plateau.

Pour des objets similaires, la baisse peut être plus importante.

Bien que l'offre se situe en dessous de l'estimation de I-Consulting, elle est tout de même plus élevée de Fr. 300'000.-- que l'estimation moyenne établie par des agences une année plus tôt.

5. LA VENTE

Au 1^{er} janvier 2017, un Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est nécessaire dans le cadre d'une vente immobilière. Ce document a été réalisé et transmis au notaire en vue de conclure la promesse de vente, dont la date de signature n'est pas encore connue mais qui devrait être effective avant la séance du Conseil Communal.

La date de la vente définitive sera fixée une fois le présent préavis accepté, délai référendaire échu. Les frais de notaire seront à la charge de l'acheteur.

6. DEVELOPPEMENT DURABLE

Cette construction a été réalisée avant le second choc pétrolier de 1979 et le choix de l'électricité pour la production de chaleur avait été privilégié à l'époque.

40 ans plus tard, ce choix énergétique est obsolète, onéreux et en décalage total avec la politique énergétique mise en place dans notre pays.

A ce titre, il a été demandé d'introduire une clause dans l'acte de vente pour que le futur acquéreur s'engage, dans un délai de 5 ans, à remplacer son installation de chauffage au profit d'une installation respectueuse des normes environnementales.

Selon informations reçues, les futurs acquéreurs vont procéder à d'importants travaux de rénovation dont certains amélioreront également le coefficient énergétique du bâtiment.

7. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 6 octobre 2017,

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2017/13
- ayant entendu le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

d'**AUTORISER** la Municipalité à vendre la parcelle n° 9'442 propriété de la Commune d'Ollon, pour un montant de **Fr. 4'300'000.--**.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 septembre 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Vice-président :

Pastor. P

Ph. Pastor



Le Secrétaire :

[Signature]

Ph. Amevet

Déléguée municipale : Mme Sally-Ann JUFER
Ollon, le 30 août 2017 / YVS