



COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

AU CONSEIL COMMUNAL

de et à

1660 CHATEAU-D'OEX

Préavis No 21/2016

Château-d'Oex, le 11 octobre 2016

N/réf. : Conseil communal : Correspondance

+ B.C. : Le Progrès/MUN/EM

Demande d'autorisation pour la vente de la propriété communale du Progrès à Château-d'Oex (RF No 139) avec division de bien-fonds

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

OBJET DU PREAVIS

Par le présent préavis, la municipalité sollicite votre autorisation pour la vente de la propriété communale du Progrès à Château-d'Oex, RF No 139, avec division de bien-fonds, laquelle est située à la Route de la Villa d'Oex 3.

DESCRIPTIF DE L'OBJET

Commune	Château-d'Oex
Numéro d'immeuble	139
Surface	708 m2, numérisé
No plan	1006
Désignation de la situation	Le Cinéma, Route de la Villa d'Oex 3
Couverture du sol	Bâtiment(s), 207 m2 Place-jardin, 501 m2
Bâtiments/Constructions	Habitation, 207 m2, No d'assurance : 259
Estimation fiscale	250'000.00
Propriété individuelle	Château-d'Oex, la Commune
Servitudes	
Charge	(C) Canalisation(s) d'eau et d'égouts (C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir (C) Exploitation : interdiction de cinéma
Droit	(D) Canalisation(s) d'eau et d'égouts (D) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir
Valeur ECA	1'806'400.00.

PREAMBULE

En date du 06 décembre 1979, le Conseil communal autorisait la municipalité à acquérir l'immeuble du « Progrès » et lui accordait à cet effet un crédit de CHF 238'000.00 (CHF 225'000.00 prix d'achat + 13'000.00 frais d'achat et droits de mutation).

La municipalité avait motivé cet achat par le fait qu'elle entendait premièrement l'utiliser tel quel avec un local commercial au rez-de-chaussée et un appartement à mettre à disposition d'une famille du pays tout en ayant à disposition divers locaux pour la commune. Dans un deuxième temps, elle souhaitait utiliser les terrains aux alentours du bâtiment comme places de parc pour le centre du village et profiter de l'occasion pour prolonger le trottoir sous la galerie « Est » du bâtiment, en direction du passage à niveau.

DESCRIPTION ET RENDEMENT DE L'IMMEUBLE

Le rez-de-chaussée de l'immeuble est loué par Cogest'ems SA qui l'a transformé en buanderie. Le 1er étage (environ 165m²) est mis gratuitement à disposition de la Bibliothèque du Pays-d'Enhaut. L'appartement du deuxième étage est loué à Mme Daisy Cottens. Le rendement annuel de ce bâtiment est de CHF 28'000.00, montant duquel il faut encore déduire les charges. La commune paie également les frais de chauffage et d'électricité pour les locaux de la bibliothèque.

Le bâtiment est relativement vétuste et nécessiterait d'importants investissements au niveau de l'isolation et du confort. En 2015 une cheminée a été réparée pour un coût d'environ CHF 35'000.00.

La municipalité relève par ailleurs qu'après discussion avec M. Serge Gétaz, la Fondation Cogest'ems reprendra aux mêmes conditions et sans changement le bail en cours signé entre la commune et Mme Daisy Cottens.

OPPORTUNITE DE VENTE

M. Serge Gétaz, directeur de la Fondation Cogest'ems, dont le siège est à Château-d'Oex, s'est approché dernièrement de la municipalité dans le but de lui proposer l'achat du bâtiment du Progrès, sachant que pour le bon fonctionnement de la buanderie située au rez-de-chaussée, il a déjà effectué des travaux d'investissements pour CHF 200'000.00.

Actuellement toutes les activités médico-sociales et psycho-sociales dirigées par M. Serge Gétaz vont être reprises par la Fondation Cogest'ems. Cette dernière reprendra également les baux de la brasserie de l'Ours et de l'Hôtel de Ville ainsi que la gestion de ces commerces.

Ces différents changements seront soumis à l'approbation cantonale sachant que les divers services concernés exigent que la fondation reprenne les actifs de la buanderie et que cette dernière soit située dans un local appartenant à la Fondation Cogest'ems. Cette exigence nécessite donc, pour dite fondation, l'acquisition du bâtiment du Progrès.

PROPOSITION ET CONDITIONS DE VENTE AVEC DIVISION DE BIEN-FONDS

Proposition de vente avec division de bien-fonds

La municipalité vous propose donc, pour le prix de CHF 300'000.00, la vente des biens suivants à la Fondation Cogest'ems, à savoir :

- Bâtiment, en l'état, en provenance de la parcelle RF No 139 (207 m2) ;
- place-jardin en provenance de la parcelle RF No 139 (environ 400 m2), sachant que la municipalité souhaite rester propriétaire d'environ 100 m2 situés au « Nord » de cette parcelle ceci en prévision d'une éventuelle correction du carrefour de la Villa-d'Oex en direction de la route du Cinéma avec amélioration du passage à niveau.

Conditions de vente

Cette vente est conditionnée à l'inscription d'une servitude auprès du Registre Foncier, comportant les éléments suivants :

- mise à disposition de la Commune de Château-d'Oex, sans frais de location, des locaux du 1^{er} étage avec accès (environ 165 m2), sachant que les frais de consommation d'électricité et de chauffage restent à charge de la Commune de Château-d'Oex. L'entretien de ces locaux incombera au nouvel acquéreur, à savoir la Fondation Cogest'ems ;
- prise en charge par la Fondation Cogest'ems, en cas de travaux réalisés sur la partie « Est » du bâtiment du Progrès, du prolongement du passage piétons situé sous la galerie, ceci dans le but de favoriser l'accès aux locaux de la bibliothèque situés au 1^{er} étage, et d'assurer une meilleure sécurité des piétons (partie rouge sur plan).

CONCLUSIONS

La municipalité ne peut que vous encourager à accepter cette vente, avec division de bien-fonds, aux conditions énumérées ci-dessus, sachant que la servitude à inscrire garantira à la commune une utilisation illimitée des locaux mis à disposition de la Bibliothèque. Elle relève également que cette vente permettra à la Fondation Cogest'ems d'obtenir l'appui total de l'Etat de Vaud.

En conclusion, la municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'OEX

- vu le préavis municipal No 21/2016 du 11 octobre 2016;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

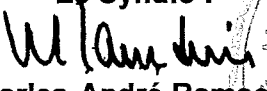
d é c i d e

- **D'autoriser** la municipalité à vendre à la Fondation Cogest'ems, à Château-d'Oex, pour le prix de CHF 300'000.00, les biens suivants en provenance de la parcelle du Progrès, RF No 139, à savoir :
 - Bâtiment, en l'état (207 m2) ;
 - place-jardin (environ 400 m2).
- **D'autoriser** la municipalité à rester propriétaire d'environ 100 m2 au « Nord » de la parcelle RF No 139, ceci en prévision d'une éventuelle correction du carrefour de La Villa-d'Oex en direction de la route du Cinéma avec amélioration du passage à niveau.
- **De conditionner** cette vente à l'inscription d'une servitude auprès du Registre Foncier, comportant les éléments suivants :
 - mise à disposition de la Commune de Château-d'Oex, sans frais de location, des locaux du 1^{er} étage avec accès (environ 165 m2), sachant que les frais de consommation d'électricité et de chauffage restent à charge de la Commune de Château-d'Oex. L'entretien de ces locaux incombera au nouvel acquéreur, à savoir la Fondation Cogest'ems ;
 - prise en charge par la Fondation Cogest'ems, en cas de travaux réalisés sur la partie « Est » du bâtiment du Progrès, du prolongement du passage piétons situé sous la galerie, ceci dans le but de favoriser l'accès aux locaux de la bibliothèque situés au 1^{er} étage, et d'assurer une meilleure sécurité des piétons (partie rouge sur plan).
- **D'attribuer** le montant de la vente à la trésorerie générale.
- **D'autoriser** la municipalité à signer tous actes et pièces relatifs à cette transaction.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la municipalité en séance du 11 octobre 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  Charles-André Ramseier	La Secrétaire :  Eliane Morier
--	--



Annexe : plan de situation.