

Message n°85 du Conseil communal au Conseil général

**Objet: Finances – Biens immobiliers – Vente de l'article 7160 RF
à Allseas Group SA – Approbation**

Le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message n°85 concernant la vente de l'article 7160 RF, sis à la Route de Palézieux 126, à la société Allseas Group SA.

Historique

Le 4 novembre 2020, le Conseil général acceptait, à l'unanimité, le Message n°112 (2016-2021) concernant l'achat du bien-fonds 7160 RF et l'extinction du DDP la concernant. Cette parcelle est située à l'abord de la nouvelle gare dans le secteur de l'ancien abattoir (cf. plan annexe).

Cet achat a pris la forme d'un échange de terrains entre la Société coopérative des laiteries châtelaises réunies (ci-après: Société des laiteries), alors propriétaire de l'article 7160 RF et la Commune de Châtel-St-Denis, alors propriétaire des articles 6138 et 6139 RF situés à Prayoud, où se trouvait l'ancien bâtiment scolaire.

Lors de cette transaction, il avait été convenu d'octroyer un droit de préemption grevant l'article 7160 RF en faveur de la Société des laiteries. Ce droit de préemption avait comme objectif d'éviter que la Commune ne revende ce terrain à un prix beaucoup plus élevé réalisant ainsi un bénéfice substantiel. La Société avait, grâce à ce droit, la possibilité de racheter cette parcelle aux prix et conditions d'un tiers acquéreur.

Motivation de la vente

En automne 2023, la société Allseas Group SA a informé la Commune qu'elle était à la recherche d'un terrain pour y construire un bâtiment qui abriterait son administration. Celle-ci est actuellement implantée dans les locaux de la PPE le CAB, à la Route de Pra de Plan 18. Or, cet emplacement ne convient plus à ses objectifs de développement.

Après analyse de la demande, la Commune a soumis la proposition de l'article 7160 RF, parfaitement adapté aux besoins du Groupe Allseas. En effet le Conseil communal souhaite pouvoir conserver cette société établie à Châtel-St-Denis depuis de nombreuses années. Les bonnes relations qui lient la Commune à la Société, les emplois générés, ainsi que la contribution fiscale d'Allseas Group SA en font un partenaire privilégié. Le Conseil général a d'ailleurs eu l'occasion d'assister à une présentation du Groupe lors de sa séance du 20 mars 2024 en présence du fondateur, du directeur général et du directeur financier.

Allseas Group SA a été immédiatement séduit par la parcelle proposée. Ses dirigeants ont du reste rapidement entrepris une étude de faisabilité pour s'assurer de la possibilité d'implanter un bâtiment adapté à leurs besoins.

Lors de la négociation, le prix de vente de la parcelle a été fixé à 600 frs/m², ce qui représente un montant total de 1 434 600 francs pour 2391 m². A noter qu'il est tenu compte dans le prix de vente que la démolition du bâtiment existant est à la charge de l'acheteur. La parcelle sera vendue dans son état actuel, tel qu'il est inscrit au registre foncier, avec tous les droits et les charges qui y sont rattachés, libre de tout bail, franc et libre de tout droit de gage immobilier. L'article 7160 n'est grevé d'aucune hypothèque légale.

Ce terrain avait été acquis à un prix d'échange de 800 frs/m². Outre la démolition de l'ancien abattoir qui incombera à Allseas Group, le Conseil estime que le prix proposé est un bon compromis permettant de garder cette société à très forte valeur ajoutée.

Clauses conditionnelles de la vente

En parallèle, la Commune a entrepris des négociations avec la Société des laiteries dans le but d'une renonciation à son droit de préemption. Celles-ci ont abouti à une solution à la satisfaction des différentes parties.



Ainsi, en échange de la renonciation au droit de préemption, un accord a été trouvé comprenant:

- la cession, à la Société des laiteries, d'une bande de 1,50 m (environ 50 m²) le long de leur bâtiment du centre-ville, côté Place d'armes, afin de régulariser une emprise déjà existante;
- la modification d'une convention concernant le déneigement de certaines parcelles de la Société des laiteries;
- le déplacement de quelques mètres de quatre places de parc à la laiterie de Prayoud;
- la clarification du statut du puits à ordure et du point de collecte Gastrovert dans le secteur de la laiterie de Prayoud;
- la fourniture et la pose, par la Commune, des jeux et des copeaux lors de la réalisation de la place de jeux de Prayoud, ainsi que l'entretien de cette place par la suite.

L'ensemble des points mentionnés ci-dessus ainsi que la renonciation au droit de préemption ont été validés devant notaire avec une clause de réserve concernant la décision du Conseil général sur la présente vente de l'article 7160 RF.

Plan de financement

Rubriques comptables 2024.085 /9601.5060.00

Produit de la vente:	Fr.	1'434'600.00
Frais de vente:	Fr.	0.00

L'impôt sur la diminution de l'aire agricole a été payé en 1997 selon confirmation du Registre foncier.

Conformément à l'article 113h LATeC, la Commune, comme toutes les entités de droit public, n'est pas soumise à la taxe sur la plus-value.

Le terrain figure au bilan sous la rubrique *10800.00 -Terrains du patrimoine financier-* à la valeur de 1 912 800 francs (2391 m² x 800 frs/m²).

A l'entrée en vigueur de la Loi sur les finances communales (MCH2) au 1^{er} janvier 2022, la parcelle 7160 RF a été inscrite au bilan à la valeur de 1 912 800 francs (valeur d'acquisition selon les normes en vigueur). Pour rappel, les biens du patrimoine financier ne sont pas soumis à l'amortissement. La réévaluation du patrimoine financier doit être opérée dès lors qu'une variation de la valeur, à la hausse ou à la baisse, est connue.

Si le Conseil général accepte cette vente, la parcelle 7160 RF sera réévaluée à la baisse lors du bouclage des comptes 2024, à savoir au prix de 1 434 600 francs au lieu de 1 912 800 francs, soit une moins-value de 478 200 francs.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal sollicite votre autorisation pour la vente de la parcelle 7160 RF à la société Allseas Group SA au prix de 1 434 600 francs.

Châtel-St-Denis, octobre 2024

Le Conseil communal

Annexes: Projet d'arrêté
Plan de situation

PROJET -

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

v u

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1);
- le règlement d'exécution du 28 décembre 1981 de la loi sur les communes (RELCo, RSF 140.11);
- la loi du 22 mars 2018 sur les finances communales (LFCo, RSF 140.6);
- l'ordonnance du 14 octobre 2019 sur les finances communales (OFCo, RSF 140.61);
- le Règlement des finances du 31 mars 2021 (RFin);
- la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, RSF 710.1);
- le Message n°85 du Conseil communal, du 22 octobre 2024;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil général décide de vendre l'article 7160 RF de la Commune de Châtel-St-Denis à Allseas Group SA.

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante:

« Vente de l'article 7160 du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis d'une surface de 2391 m² à Allseas Group SA, pour le prix de 1 434 600 francs. »

Article 3

La présente décision n'est pas sujette à referendum, conformément à l'article 52 de la loi sur les communes.

Ainsi approuvé par le Conseil général de la Ville de Châtel-St-Denis, le 11 décembre 2024.

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

La Présidente:



Ana Rita Domingues Afonso

La Secrétaire:

Nathalie Defferrard Crausaz