



MUNICIPALITE  
DE  
1613 MARACON

Maracon, le 13 octobre 2025

Aux membres du Conseil Général

## **PREAVIS MUNICIPAL NO. 10/2025**

### **Projet d'acquisition « Le Bugnon »**

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

#### **1. Préambule**

La Municipalité avait sollicité un engagement du Conseil Général visant à l'achat d'un bien immobilier situé à l'entrée du village, près de l'arrêt de bus du Grenadier, conformément au préavis municipal no. 11/2024. Il s'agit du bien-fonds no. 56 du cadastre de Maracon. Les élus et élus se sont prononcés favorablement pour saisir cette opportunité et l'étude du projet d'acquisition a été plébiscitée.

L'objectif est la création d'appartements adaptés, pour personnes seules et des familles à faibles revenus, par l'intermédiaire d'une société coopérative d'habitation.

Dès lors, un DDP (Droit distinct et permanent) au profit d'une société coopérative d'habitation, en collaboration avec la Commune, a été préconisé et un projet d'acte notarié, non signé, a été rédigé par un notaire mandaté par la Commune. Il est important de rappeler que la création d'un DDP permet un retour sur investissement non négligeable, en fonction de la rente que percevra la Commune sur l'ensemble de la durée du DDP (point 4 ci-dessous).

Au sujet des sociétés coopératives d'habitation, leur développement est fortement préconisé afin de limiter la hausse des loyers, éviter la spéculation sur les rendements locatifs, étant donné que les logements de ce type de sociétés sont à but lucratif, selon le principe du loyer couvrant les coûts.

En ce qui concerne les appartements adaptés, ceux-ci seraient une prestation dont la Commune n'a pas l'obligation mais qui offre à la population sénior des possibilités de se loger à prix coûtant dans des appartements spécifiquement adaptés. Aujourd'hui, nous avons la possibilité de palier à un manque de structure adaptée à la vie du 3-4<sup>ème</sup> âge, qui oblige à prendre des décisions difficiles mais inévitables de placement en EMS.

Les appartements prévus sont spécifiquement adaptés, ils sont par conséquent conçus pour permettre aux personnes du 3<sup>ème</sup> âge de vivre à domicile.

Le site doit remplir les exigences de l'architecture sans obstacles (comme par exemple les doubles mains-courantes dans les escaliers et l'absence de seuils). Les locataires ont en plus accès à des espaces communautaires en tout temps. Ce sont des lieux conçus afin de favoriser les liens et dynamiques sociales entre locataires mais également avec les habitants du village. Ce sont également des lieux de prédilection où la/le référente sociale propose des animations socio-culturelles facultatives, telles que des jeux de société et des repas. Des synergies existent également avec d'autres structures équivalentes.

## **2. Exposé des motifs**

L'objet immobilier no. 56 était propriété de Madame Blurette Visinand qui depuis le début de l'année 2024 n'avait plus la force de survenir seule à ses besoins, et malgré sa volonté, Madame Blurette Visinand a été contrainte d'entrer en EMS. Elle est aujourd'hui malheureusement décédée. Les discussions sont menées entre la Municipalité et l'hoirie qui gère les biens de Madame Blurette Visinand.

Cette opportunité renforce l'attractivité de notre Commune et donnera la possibilité à des personnes de vivre à Maraçon dans un écrin de verdure, au calme et en sécurité. Maraçon ne possède pas de gare, mais nous bénéficions de bus réguliers à destination de la gare CFF de Palézieux, elle-même largement desservie en termes de train direction Lausanne ou Fribourg. De plus, ces dernières années, le nombre de Car Postaux n'a cessé d'évoluer et, dès décembre 2024, le nombre a augmenté encore avec un dernier trajet possible jusqu'à 21h00 en semaine. A ce titre, la situation du bâtiment dont il est question se situe juste à côté de l'arrêt de bus du « Grenadier ». Cette évolution rend la vie à Maraçon sans voiture tout à fait acceptable, y compris pour une personne âgée.

Pour renforcer la réalisation et le succès de ce projet, la Municipalité travaille avec la Fédération faîtière des Coopératives d'habitation et de construction LOGEMENT SUISSE qui a déjà réalisé de telles structures dans le Canton de Vaud, ainsi que dans d'autres Cantons Romands. Un certain nombre de coopératives ont été contactées, dont plusieurs ont manifesté un accueil favorable à notre proposition.

## **3. Investissement**

Cet investissement serait donc du patrimoine financier, aliénable en tout temps et dont l'amortissement est libre.

L'investissement proposé aujourd'hui serait autofinancé, s'il charge le compte des dépenses, il assure des rentrées financières et une plus-value par le rendement du DDP, selon explications au point 4 ci-dessous.

Il est nécessaire aujourd'hui d'acquérir ce bien immobilier par la Commune, est d'octroyer un DDP à une société coopérative d'habitation qui prendra à sa charge la rénovation du bâtiment.

Aujourd'hui, la Municipalité revient devant le Conseil Général pour finaliser l'acquisition du bien-fonds avec une demande de crédit de Frs. 1'000'000.--. La somme de Frs 120'000.--, correspondant à la garantie de réservation de l'objet, restera disponible comme liquidité durant la procédure, jusqu'à l'octroi du permis de construire. Durant cette période, la Commune ne percevra pas de rente sur le DDP, celle-ci étant liée à l'obtention du permis de construire et de transformer l'immeuble.

La Commune conservera un droit de regard sur les locations des appartements afin de prioriser les personnes de la région et la Commune pourrait exiger un siège de droit au sein du comité de la coopérative pour le projet de Maraçon.

#### **4. Proposition**

La Municipalité propose d'acquérir le bien-fonds no. 56 et de constituer un acte de DDP en faveur d'une société coopérative d'habitation, membre de la Fédération faîtière LOGEMENT SUISSE.

L'octroi d'un DDP par la Commune sur un terrain lui appartenant est judicieux pour les raisons suivantes :

- La Commune garde la maîtrise du foncier, ce qui constitue une volonté politique de ne pas se séparer de son patrimoine ;
- La rentabilité est largement garantie avec un autofinancement à court terme et un bénéfice sur le long terme, conformément aux chiffres susmentionnés ;
- Les logements qui seront réalisés dans ce projet garantissent une mixité sociale en accueillant d'une part des familles et de l'autre des personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Les futurs locataires permettent des rentrées fiscales et réinjectent une partie de leurs revenus dans l'économie locale.

Le droit de superficie sera concédé moyennant le versement par le superficiaire (la société coopérative d'habitation) d'une redevance annuelle.

Le droit de superficie sera accordé sur une durée minimale de **80 ans**, calculé sur la valeur du bien-fonds de Frs. 1'000'000.--. La rente du droit de superficie sera la suivante :

Paiement d'une redevance annuelle, calculée à minimum 4 %, soit **Frs. 40'000.--** annuel dû à la fin du premier trimestre de l'année qui suit l'octroi du permis de construire. Cette rente sera payée au moins 40 fois, ensuite de quoi elle sera réduite à minimum 3 % de la valeur du terrain, soit **Frs. 30'000.--** durant les années restantes.

La somme perçue par la Commune, sur la durée du droit de superficie, sera à minima de **Frs. 2'800'000.--**, soit Frs. 1'600'000.-- durant les 40 premières années, puis au minimum de Frs. 1'200'000.-- sur les années restantes.

#### **5. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Maraçon vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

#### **LE CONSEIL GENERAL DE MARACON**

Vu le préavis no. 10/2025 du 13 octobre 2025 ;  
Où le rapport de la commission des finances ;  
Où le rapport de la commission des bâtiments ;  
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

#### **d é c i d e**

- 1) d'autoriser la Municipalité à acquérir le bien immobilier no. 56 de Maraçon, pour la somme de Frs. 1'000'000.--
- 2) d'autoriser la Municipalité à financer par emprunt bancaire, le montant de Frs. 1'000'000.--
- 3) d'autoriser la Municipalité à signer un DDP avec une société de coopérative de logement, selon les conditions mentionnées dans le point 4 (voir ci-dessus)

Le Syndic  
Didier Fattebert



La secrétaire  
Laetitia Déglon



*Image : Ferme Le Bugnon*