

**CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE****PROCES-VERBAL****6<sup>e</sup> séance****De la séance ordinaire du**de la législature  
2021-2026**Mardi 24 mars 2022, 20h**

En la salle de la Villageoise à Romanel-sur-Lausanne

Présidence : **M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ**

Sont présents : 49 Conseillères et Conseillers à l'appel (1 Conseiller en retard)

Excusés : GERVAIX Evelyne  
GHEBBARI ABDELGHAFOUR Nassira  
HENRY Thierry  
KAZMI Mohsin  
MUGGLI Philippe

Huissier : CORNU Jean-Marie

Procès-verbal : KAUFMANN Manuela

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** ouvre la 6<sup>e</sup> séance de la législature et informe que le port du masque n'est plus obligatoire pendant la séance.

Il salue Mme la Syndique Claudia PERRIN, MM. les Municipaux Blaise JAUNIN, Denis FAVRE, Luigi MANCINI et Patrick OPPLIGER, M. le Député Yann GLAIRE, le représentant de la presse et le public.

La convocation a été envoyée dans les délais, par lettre datée du 9 mars 2022.

**1. Appel**

49 Conseillères et Conseillers sont présents sur 55. Le quorum est atteint. Le Conseil peut valablement délibérer.

Le Conseil observe un moment de silence pour honorer la mémoire de M. Jean-Pierre RUDAZ, ancien Conseiller communal dans les législatures 2001-2011, décédé le 18 février 2022 et de Mme Astrid Pingoud, ancienne Conseillère communale dans la législature 2011-2016 et encore active comme accueillante en milieu familial, décédée le 19 mars 2022.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

Aucune modification. L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

**3. Adoption des procès-verbaux des séances du 25 novembre, 9 décembre et 14 décembre 2022****Procès-verbal de la séance du 25 novembre 2021.**

Personne n'en demande la lecture.

**M. le Conseiller Jérôme THUILLARD** demande une correction de son intervention en page 26 : « ...sergent-major Jérôme Thuillard ».

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

### **Procès-verbal de la séance du 9 décembre 2021.**

Personne n'en demande la lecture. Aucune modification.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

### **Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2021.**

Personne n'en demande la lecture.

**M. le Municipal Luigi MANCINI** se réfère à la page 47 et déclare que, selon lui, la séance du 14 décembre était une séance extraordinaire et non pas une séance ordinaire, car elle n'était pas agendée<sup>1</sup>.

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** demande d'ajouter à son intervention en page 63 « et des noms des membres des commissions ».

**M. le Conseiller Christian BOVEY** demande la correction de deux coquilles en page 51 : « possible d'obtenir » et « Gare, PGEE et place de la Gare ».

Le procès-verbal est adopté à la majorité, moins deux abstentions.

## **4. Communications du Bureau**

Votations du 13 février 2022

**Objet 1** : Initiative sur l'expérimentation animale et humaine

Oui 167 Non 756 Taux de participation 44.28 %

**Objet 2** : Initiative enfants et jeunes sans publicité pour le tabac

Oui 613 Non 318 Taux de participation 44.37 %

**Objet 3** Loi sur les droits de timbre (LT)

Oui 341 Non 562 Taux de participation 44.13 %

**Objet 4** : Loi sur un train de mesures en faveur des médias

Oui 469 Non 442 Taux de participation 44.18 %

Elections cantonales du 20 mars 2022.

23 Conseillers ont été présents pour le dépouillement. Les résultats ont été transmis à 13h46 pour le Conseil d'Etat et à 16h30 pour le Grand Conseil, après consolidation avec les résultats des autres communes de l'arrondissement. Sur les 2'146 électeurs inscrits, 710 cartes de vote rentrées, ce qui représente un taux de participation de 32,25%. 5 sièges au Grand Conseil pour le sous-arrondissement de Romanel : UDC 1, PLR 2, PS 1, Les Verts 1.

## **5. Communications de la Municipalité**

**Mme la Syndique Claudia PERRIN** lit le texte suivant :

### **« Pollution des sols aux dioxines à Lausanne – nouvelle décharge à la Sauge**

- *En date du 17 janvier 2022, une délégation de Municipalité a été invitée à une rencontre avec Mme Natacha Litzistorf, conseillère municipale de la Ville de Lausanne, rencontre qui portait sur la présentation d'un projet de nouvelle décharge à la Sauge, sur une parcelle lausannoise, pour accueillir les sols pollués aux dioxines. La Municipalité de Romanel, qui a accueilli ce projet avec consternation, l'a fait savoir à la Municipalité de Lausanne par courrier du 26 janvier 2022. Dit courrier a fait l'objet d'une réponse datée du 10 février 2022, lequel concluait à la demande de Lausanne*

---

<sup>1</sup> Cette modification ne sera pas effectuée dans le procès-verbal en question, la séance du 14 décembre 2021 étant malgré tout « ordinaire », car convoquée à la demande de plus d'un cinquième des membres du Conseil, selon l'article 53 du Règlement du Conseil communal. « Le Conseil [...] est convoqué [...] à la demande de la Municipalité ou du cinquième des membres du Conseil. »

*auprès du Canton d'inscrire nouveau site de décharge de type B réservé aux terres polluées par le PCDD/F dans la planification cantonale vaudoise des déchets.*

*La Municipalité de Romanel a alors écrit au Conseil d'Etat en date du 2 mars dernier afin de recevoir de sa part l'assurance que son droit à être entendu soit sauvegardé dans ce dossier. Nous attendons la réponse du Conseil d'Etat et pouvons vous assurer que nous ferons notre possible pour préserver les droits des citoyens et des propriétaires.*

### **Roadmovie**

- *Comme ceci a déjà eu lieu avec succès en 2017, la commune de Romanel accueillera à nouveau cette année le cinéma itinérant Roadmovie. Cette manifestation, destinée aux écoles durant la journée et à tout public en soirée, aura lieu le lundi 10 octobre 2022. Un comité d'organisation, composé de représentants de l'école, de la commune et des sociétés locales s'est ainsi formé pour garantir la réussite de cet événement. De plus amples renseignements à ce sujet vous seront communiqués ultérieurement.*

### **Loi sur les communes**

- *Adoptée le 28 février 1956 et amendée à de multiples reprises, la loi vaudoise sur les communes encadre l'activité communale et intercommunale depuis des décennies, alors que la société vaudoise et les autorités locales chargées de l'administrer ont connu de profondes mutations. Pour répondre aux nombreux défis qui se posent aux autorités communales vaudoises, le Département des institutions et du territoire estime qu'une refonte complète des textes légaux définissant le fonctionnement institutionnel des communes, loi sur les communes en tête, est un objectif judicieux. Un chantier d'une telle ampleur ne pouvant être mené à bien sans y inclure les principales parties intéressées, le Département susmentionné a lancé une consultation des communes vaudoises par le biais de leurs autorités, ainsi que de leurs organisations faïtières. L'objectif d'une telle démarche est de permettre d'identifier les principales failles et lacunes du dispositif légal aujourd'hui en vigueur.*

### **Ouverture d'un centre médical à Romanel**

- *Nous vous informons de l'ouverture, le 17 janvier 2022, du Centre médical de Romanel géré par l'Etablissement hospitalier de la Côte. Ce centre se trouve au ch. du Taulard 4, dans les locaux du cabinet du Dr. Rusterholz qui pris sa retraite après de nombreuses décennies au service de notre population. Qu'il en soit chaleureusement remercié et qu'il puisse apprécier une très heureuse retraite bien méritée. »*

**M. le Municipal Denis FAVRE** informe que la mise à l'enquête concernant les travaux du LEB en gare de Romanel a duré du 10 janvier au 8 février 2022. La Municipalité a déposé son opposition le 2 février 2022. Il y a eu un certain nombre d'oppositions.

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** lit le texte suivant :

*« Pour permettre le réglage de la route et la pose du revêtement bitumineux, le chemin des Biolles sera fermé la semaine prochaine entre le chemin des Vernes et les n° 6a et 6b du chemin des Biolles. L'accès aux habitations n°6a et 6b est garantie par le bas du chemin.*

*Le chemin des Vernes sera aussi fermé entre le chemin des Biolles et le Chemin de Fontany. L'accès aux Jardins communautaires sera garanti depuis le chemin de Fontany.*

*Ch. Du Brit : les travaux devraient se terminer au mois d'avril.*

Conseil des communes du LEB : le 14 janvier à Echallens, nous avons eu une journée d'introduction sur les enjeux et l'évolution du LEB, les défis de la direction, les enjeux financiers, l'état du réseau et la cadence 15 minutes.

Le 10 février à Assens (2<sup>ème</sup> séance de l'année), nous avons pu aborder les thèmes suivants : participations financières des communes aux infrastructures, horaires et correspondances avec les grandes lignes. Une demande de rencontre avec Mme Nuria Gorrite, Présidente du Conseil d'Etat, a été demandée afin de discuter de la participation financière des communes aux infrastructures et plus précisément des communes de Fey et de Romanel-sur-Lausanne. »

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** lit le texte suivant :

« Collecte des déchets

Lors du dernier conseil communal, je vous avais informés que la Municipalité avait décidé de mettre à disposition des citoyens deux bennes supplémentaires de 10 mètres cubes destinées au surcroît de déchets papier et carton habituellement observés durant les fêtes de fin d'année et qu'une augmentation de la fréquence des tournées de ramassages était également planifiée pour cette période. Le service de voirie m'a informé du retour très positif de la population pour les solutions mises en place d'une part, et a constaté une nette amélioration de l'aspect visuel des éco-points par rapport aux années passées, d'autre part.

Conteneurs enterrés

Dans le cadre de l'appel d'offres pour nos nouveaux conteneurs enterrés et suite à l'ouverture et l'évaluation des dossiers reçus, c'est l'entreprise Villiger qui a remporté le marché public. Aucun recours n'ayant été déposé, notre bureau technique travaille maintenant à l'établissement des préavis nécessaires aux nouveaux éco-points. Une séance d'information sera organisée début mai à l'intention de la Commission d'urbanisme afin de lui présenter l'ensemble du projet pour notre commune et d'écouter les éventuelles remarques ou propositions d'améliorations de ses membres. »

**M. le Municipal Luigi MANCINI** lit le texte suivant :

« Organisation de la fête nationale : à ce jour aucune société locale ne s'est proposée. Un projet sera présenté à mes collègues lors de la prochaine séance de Municipalité.

Au vu de la situation financière difficile des sociétés locales, due à la pandémie qui a empêché l'organisation de manifestations, la Municipalité a décidé de leur offrir la cotisation au GSL (CHF 30.- par société).

Le week-end du 10-13 juin se déroulera la course à travers Romanel, organisée par la Jeunesse, et la traditionnelle Abbaye des Villageois, ceci sous les ordres du nouvel Abbé-Président Jérôme Thuillard, que nous félicitons. Nous leur souhaitons plein succès pour l'organisation de ces manifestations et espérons qu'elles seront remplies de soleil. Le programme sera publié dans le Romanel Info ainsi que dans le livret des fêtes.

En janvier et février 2022, la Gendarmerie vaudoise a dû intervenir dans notre commune une soixantaine de fois, en plus des autres missions sur notre territoire.

Le 12 février nous avons reçu le courrier suivant : « Par la présente, le Collectif Bruits de couloir souhaite vous informer de ses intentions concernant la bâtisse située au chemin du Brit 4, 1032 Romanel. Nous sommes un collectif animé par la création de solidarités. Ainsi nous occupons les lieux depuis le 12 février dans le but d'y concilier habitation et espace d'activités à but non-lucratif. » Sous la direction de notre assistant de police, M. Jean-Marie Cornu, ainsi que la Gendarmerie vaudoise, et moi personnellement, nous avons sécurisé cette bâtisse. Nous l'avons encore visitée il y a une semaine et nous avons dû refaire des protections supplémentaires. J'espère et j'émets le vœu que cette bâtisse soit démolie le plus rapidement possible pour éviter les patrouilles ainsi que la surveillance la journée. Merci. »

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** rappelle que les communications de la Municipalité ne sont pas soumises à discussion, mais que d'éventuels commentaires pourront être faits dans les divers.

6. Préavis municipal N° 09/2022 « **Crédit de construction** Place de la Gare, Chemin du Brit : Remplacement des collecteurs eaux claires, eaux usées et autres services »

**M. le Conseiller Gabriel RACCIATTI** lit le rapport de la commission technique qui propose d'accepter le préavis.

**M. le Conseiller Simon SCHÜLÉ** lit le rapport de majorité (S. Schülé, Ph. Noël, J. Dähler) de la commission des finances, qui propose d'accepter le préavis.

**M. le Conseiller Philippe URNER** lit le rapport de minorité (Ph. Urner, H. Pisani) de la commission des finances, qui propose de refuser le préavis.

#### **Discussion**

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** présente une proposition d'amendement au préavis 9/2022.

*« Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, Lors de l'établissement du préavis 09-22, le tableau des coûts (page 4) a été réalisé sur la base des offres rentrées avant évaluation de celles-ci ; dans chaque cas et comme le veut la bonne pratique, le prix le plus bas a été retenu dans le préavis. Or, dans le cas présent, les deux entreprises qui avaient déposé les coûts les plus bas n'ont pas présenté des dossiers suffisamment complets pour garantir une réalisation acceptable de ces travaux complexes. L'entreprise arrivée troisième au niveau du prix a, pour sa part, rendu un dossier très complet, avec en particulier un planning déjà très affiné offrant des garanties de réalisation des travaux de très bonne facture. Le jury en charge de l'évaluation des offres n'a pu que constater ces différences sur la qualité des dossiers déposés qui ont fait pencher la balance. De fait, le préavis est ainsi « sous-estimé » d'environ CHF 300'000.00 représentant la différence de prix entre l'offre la moins chère et l'offre retenue comme étant économiquement la plus avantageuse. Au vu de cette situation, deux solutions s'offrent à la Municipalité ainsi qu'au Conseil :*

- 1. ne pas modifier le préavis en prévoyant que le surcoût pourra être partiellement réduit et partiellement absorbé par la rubrique « divers et imprévus », avec le risque de devoir demander un crédit complémentaire ;*
- 2. proposer un amendement au préavis pour ajouter les CHF 300'000.00 manquants.*

*Dans sa séance du 14 mars 2022, la Municipalité s'est prononcée en faveur de la seconde option. Elle a donc l'honneur de vous proposer l'amendement suivant à la première décision du préavis 09-22 : « **d'accorder un crédit de construction de CHF 3'300'000.00 TTC pour la déviation des eaux usées et le raccordement des eaux claires au bassin de rétention dans le secteur Sous-Lavaux** »*

Ensuite, M. JAUNIN lit sa réponse au rapport de la commission des finances.

*« Tout d'abord, permettez-moi de saluer le travail et l'implication des membres des deux commissions pour l'étude de ce préavis. Après avoir pris connaissance des trois rapports, il apparaît qu'une inquiétude légitime s'exprime autour de la sortie du Lussex. Toute la Municipalité partage cette inquiétude et va s'atteler à prendre toutes les mesures possibles afin d'apporter le surcroît de sécurité que ce carrefour dangereux nécessite.*

*Venons-en maintenant aux deux rapports de la COFIN. Comme vous l'avez lu dans l'introduction du préavis qui vous est présenté, les travaux prévus, permettront en résumé de raccorder les canalisations du haut du village au bassin de rétention. Le détail des travaux qui figurent en page 4, ainsi que le plan qui vous a été transmis vous permettent de comprendre quels sont les travaux projetés.*

1. *En amont raccorder les canalisations du chemin du Village et des Biolles*
2. *Au milieu contourner le bâtiment de la Charrue et traverser les voies du LEB au moyen d'un micro-tunnelier*
3. *En aval se raccorder aux canalisations de Sous-Lavaux pour les eaux usées, au bassin de rétention pour les eaux claires.*

*L'ensemble de ces travaux : CHF 3'000'000.- ou CHF 3'300'000.- si vous acceptez l'amendement.*

*Quand on parle de l'ensemble des travaux, il s'agit de tout ce qui est exprimé en page 4 du préavis.*

*J'attire en particulier votre attention sur la rubrique 201, celle qui a fait l'objet d'un appel d'offre et dont le détail comporte également les coûts de la variante retenue (le micro-tunnelier). A ce titre, l'analyse des variantes techniques, réalisée par RIBI SA, montre, comme le relève d'ailleurs le rapport majoritaire de la COFIN, une différence de 8% entre les variantes « micro-tunnelier » et « gaine technique », en faveur de cette dernière, de 20% entre les variantes « micro-tunnelier » et « fouille traditionnelle » en faveur de cette dernière également. Cependant, dans ces calculs, la COFIN s'est basée sur le montant total du préavis et non sur le coût des variantes. Comme expliqué plus haut, les variantes sont intégrées dans le coût de génie civil et n'en sont qu'une partie. Ainsi donc, la variante « micro-tunnelier » s'élève à CHF 533'500.-, la variante « gaine technique » à CHF 491'000.- et la variante « fouille traditionnelle » à CHF 436'000.-.*

*En finalité, l'économie réalisée par les variantes « gaine technique » et « fouille traditionnelle » ne serait que de CHF 42'500.-, respectivement CHF 97'500.-, soit entre 1% et 3% de l'ensemble des coûts, bien plus faible que les CHF 230'000.- respectivement CHF 500'000.- figurant dans les rapports précités. J'ajoute qu'un jour de retard supplémentaire » d'interruption du LEB coûterait environ CHF 16'000.-. Dans pareil cas, ces différences des variantes plus avantageuses seraient gommées en trois à six jours. Finalement, la variante qui vous est proposée est clairement la plus intéressante aussi bien techniquement que financièrement. C'est aussi la solution recommandée par les experts.*

*C'est pourquoi je vous invite à suivre la proposition de la Municipalité, ainsi que les conclusions de la commission technique. Merci de votre attention. »*

**M. le Conseiller Philippe NOËL** déclare qu'il retire son soutien au préavis et rejoint le rapport de minorité, suite au dépôt de l'amendement par la Municipalité. Il estime regrettable que la COFIN n'ait eu accès aux informations que M. Jaunin vient de donner. Selon lui, cet amendement quelque peu flou propose une augmentation de 10% sans préciser l'impact sur les différentes variantes. Il précise que son soutien initial était motivé par les risques hydrauliques, mais les données du préavis n'étaient pas claires et privilégiaient la variante du micro-tunnelier.

**M. le Conseiller Jérémie DAEHLER** se retire lui aussi du rapport de majorité de la Cofin et rejoint ses collègues du rapport de minorité.

**M. le Conseiller Simon SCHÜLE** déclare maintenir sa position de signataire du rapport de majorité. Il déplore néanmoins le fait que les chiffres de l'entreprise RIBI SA aient été donnés seulement à la commission technique, mais pas à la Cofin. La seule comparaison de prix que la Municipalité a fournie à la Cofin était de 8 % et 20 % sur le tout. Le rapport final avec le détail des chiffres n'a pas été donné à la Cofin. C'est un oubli et c'est dommage. Par ailleurs, il estime que le projet est juste et que la commune a besoin de faire ces travaux rapidement. Il comprend également le changement d'avis de ses collègues.

**M. le Conseiller François MORIER** exprime sa perplexité devant le déficit de communication de la part de la Municipalité. Il était membre de la commission technique, mais n'a pas pu participer à toutes les séances. Le risque d'inondation le fait pencher en faveur du préavis. Par contre, pour tout le reste, il est contre, en raison de l'amateurisme avec lequel ce projet a été présenté. Il comprend que ces travaux se fassent indépendamment du LEB, car, vu le nombre d'oppositions, les travaux du LEB risquent d'être repoussés, mais il a l'impression que la Municipalité s'est précipitée. Comme il s'agit de montants considérables, il faudrait se concentrer sur l'appel d'offres, car pour l'instant deux des intervenants n'ont pas proposé d'offre correctement chiffrée. Dans ce cas, l'appel d'offre serait-il valide si le seul qui gagne c'est celui qui a compris la question ? On est en train d'engager un projet de CHF 3'300'000.- sur la base

d'approximations et on va payer un surcoût pour servir le LEB, en décidant de faire les travaux indépendamment du chantier de la gare. Il estime qu'il faudrait négocier avec le LEB, pour obtenir quelque chose en échange. Deuxièmement, il est très fâché de voir que ce projet est présenté avant les travaux au passage du Lussex, car il sera extrêmement difficile de circuler au Lussex pendant les mois de fermeture du passage du Brit. Il votera contre ce préavis, estimant que le projet n'est pas suffisamment mature.

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** précise que 5 entreprises ont répondu à l'appel d'offre et non pas seulement 3. Il ajoute également que la Municipalité a l'habitude de répondre à toutes les questions de la Cofin, posées en séance et ultérieurement. Les 8% et 20% sont tout à fait justes, notés dans le rapport mis à la disposition de la commission technique et de la Cofin (*rumeur dans la salle*), et qui n'a pas été demandé. Est-ce que la Municipalité doit donner d'avance et d'office tous les rapports (PGEE, notes techniques), avec le risque d'entrer dans la cogestion et le sous-entendu que la Municipalité oriente la commission des finances sur un domaine plutôt qu'un autre ? Ou bien est-ce qu'on laisse la Cofin demander ce qu'elle veut, comme on l'a toujours fait, et lui fournir les informations qu'elle veut ? Il explique qu'il y a eu une seule séance avec la Cofin et que cette dernière n'a pas posé d'autres questions. Pour elle, tout était apparemment clair. La Cofin n'a pas eu le détail des chiffres sur une base réelle et M. Jaunin ne l'a pas su. Prendre 8% pour un micro-tunnelier qui n'est qu'une partie du projet et le comprendre comme étant l'entier du projet, c'est faux. Il ne comprend pas comment la Cofin a fait pour arriver à cette conclusion-là. Tous les éléments étaient là, M. Jaunin aurait pu leur donner toutes les informations.

**M. le Conseiller Henri PISANI** confirme qu'ils ont obtenu des renseignements et que c'est lui qui a coordonné les séances avec la commission technique et la Cofin, en cherchant à obtenir des dates qui n'étaient pas proposées par la Municipalité. En plus, la Cofin devait traiter deux autres préavis et cela sans avoir le don d'ubiquité. Par ailleurs, il estime que par respect pour les commissaires, la Municipalité devrait mettre spontanément à leur disposition les documents qui permettent d'éclairer le préavis. Il demande également que les communications soient transmises à tous les membres de la Cofin, et non pas uniquement à son Président, et que les documents soient transmis en format PDF OCR.

Il revient sur le fond du problème et signale qu'il a reçu l'amendement de la Municipalité la veille du Conseil (23 mars 2022), alors qu'il s'agit d'une décision datant du 14 mars 2022. Quant au rapport lu ce soir par M. Jaunin, il est très bien, mais personne n'en a eu connaissance avant. Nonobstant la nécessité de faire ces travaux pour éviter un risque de crue millénaire, il est abasourdi par la position que M. Jaunin prend pour la défense du préavis et lui propose de le retirer et d'en présenter une nouvelle mouture, cette fois-ci impeccable. Pour finir, il annonce qu'il votera contre le préavis 9/2022 dans sa forme actuelle.

**M. le Conseiller Simon SCHÜLÉ** déplore le malentendu, mais il se rappelle avoir posé la question si la comparaison concernait le tout et la réponse de la Municipalité a été affirmative. A ce stade du débat, il abandonne lui aussi le rapport de majorité et rejoint le rapport de minorité.

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** précise qu'il ne reste plus qu'un seul rapport de la Cofin, qui propose de refuser le préavis.

**M. le Conseiller Jean-Claude BÜNZLI** ne comprend pas le raisonnement concernant les coûts : quel est l'impact des trois variantes sur le coût total ? Il pense que le préavis n'est pas complet, car il donne le prix d'une seule variante, tandis que le prix des deux autres a été estimé seulement par la Cofin, sur la base d'une information orale. Il n'est pas admissible de ne pas donner une comparaison financière des trois variantes. Par ailleurs, il est assez convaincu par cette variante, estimant que la sécurité du système hydraulique doit compter de façon importante dans la décision du Conseil. Il déplore néanmoins le manque de rigueur dans les procédures.

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** répond que la variante « micro-tunnelier » s'élève à CHF 533'500.-, la variante « gaine technique » à CHF 491'000.- (donc CHF 45'000.-TTC moins cher) et la variante « fouille traditionnelle » à CHF 436'000.- (soit CHF 105'000.-TTC moins cher). 1 % à 3% de différence sur l'ensemble des coûts. Le risque de débordement d'eau dans le quartier de la Charrue devrait faire pencher la balance.

**M. le Conseiller Philippe URNER** confirme que lors de la séance avec la Municipalité, les informations reçues étaient approximatives. Il ne comprend pas pourquoi la Municipalité a distribué le rapport de RIBI SA à la commission technique, mais pas à la Cofin. Par ailleurs, il relate qu'il y a eu trois inondations au chemin de Sous-Mont, dont la troisième a fait quelques dizaines de milliers de francs de dégâts, couverts par les assurances. Il faut donc comprendre qu'il y a plusieurs sources d'inondation dans la commune et il se demande pourquoi la Municipalité donne la priorité aux collecteurs qui passent sous la Charrue.

**M. le Conseiller Olivier BOVEY** invite la Municipalité à être plus généreuse quand elle donne des documents aux commissions et exhorte le Conseil à voter en faveur de ce préavis, car tôt ou tard les travaux devront être faits. Remettre le préavis à une séance ultérieure équivaldrait à donner à la Municipalité un bonnet d'âne, mais ne permettrait pas de solutionner le problème.

**Mme la Conseillère Nadia PISANI BEN NSIR** accepte qu'il y a urgence à faire ces travaux, car elle constate que le point crucial du préavis est le risque de crue. Or la probabilité d'une crue n'est pas chiffrée. En plus, il a toujours été question de réaliser le passage du Lussex avant d'entamer d'autres travaux, pour réduire les problèmes de trafic engendrés par la fermeture du Brit. Elle évoque également de possibles problèmes sur le marché des matériaux, dus à la guerre en Ukraine, les pondérations n'étant pas garanties. Il faudra donc revoir à la hausse les pourcentages d'imprévus. Pour résumer, vu l'incertitude sur les montants pondérés et sur la plus-value de 8% ou 20%, vu la non-transmission du rapport aux commissions, elle qualifie ce préavis de « travail de singe », qui ne respecte pas l'engagement de la Municipalité à œuvrer dans la transparence. Si le préavis n'est pas retiré, elle propose à l'assemblée de voter non.

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** rappelle qu'il est souhaitable d'observer un langage cordial et respectueux entre les Conseillers et la Municipalité.

**M. le Conseiller Olivier BOVEY** partage presque tout ce qui vient d'être dit, sauf sur le coût de la construction et son augmentation potentielle : il rappelle que plus on attend, plus cela coûtera cher.

**Mme la Conseillère Aurélie FAYET** précise que si les travaux commencent en mai 2022 comme prévu dans le préavis, les perturbations liées au trafic vers le Lussex seront modérées, car les habitants de Pré Jaquet sortiront encore sur le passage du Taulard.

**M. le Conseiller François STUDER** attire l'attention sur le fait que pour les eaux claires qui descendent le chemin du Village on a construit une autoroute qui débouche sur une route de campagne. Il ne faudra pas s'étonner s'il y a des problèmes.

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** fait son *mea culpa* par rapport à la commission des finances. Il aurait dû leur transmettre toutes les informations en amont. Néanmoins, il estime qu'au vu des réponses apportés par la représentante de l'entreprise RIBI SA, le rapport de minorité de la Cofin aurait pu être différent. Pour compléter les propos de M. Studer, il précise que le Chemin du Village a des conduites de 1'200 qui débouchent sur des conduites de 800. Il y a de plus en plus d'habitants sur le haut du village et le risque de débordement est donc réel.

**M. le Conseiller Christian TRINCA COLONEL** demande si la sécurisation du passage du Lussex est comprise dans le prix total.

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** répond que cette estimation n'est pas faite actuellement, mais elle sera incluse dans les divers et imprévus.

**M. le Conseiller François MORIER** estime que l'amendement n'est pas juste, car l'addition totale dépasse les CHF 3'300'000.-. Il trouve qu'il serait bon de ne pas trop insister, de reprendre ce document et de le corriger.

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** répond que les CHF 3'300'000.- représentent le coût total et que c'est uniquement le poste 201 qui augmente de CHF 300'000.- (travaux de pose de nouveaux collecteurs). La Municipalité demande au Conseil communal de s'engager sur un montant total de CHF 3'300'000.-.

La parole n'étant plus demandée, M. le Vice-Président soumet au vote l'amendement de la Municipalité. « **d'accorder un crédit de construction de CHF 3'300'000.00 TTC pour la déviation des eaux usées et le raccordement des eaux claires au bassin de rétention dans le secteur Sous-Lavaux** »

Votants 49  
 Pour 16  
 Contre 26  
 Abstentions 5

**Amendement est refusé à une large majorité.**

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** lit les conclusions du préavis :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE**

- vu le préavis municipal n° 09/2022 « **Crédit de construction Place de la Gare, Chemin du Brit : Remplacement des collecteurs eaux claires, eaux usées et autres services** » adopté en séance de Municipalité du 14 février 2022 ;
- ouï le rapport de la commission technique ;
- ouï le rapport de majorité de la commission des finances ;
- ouï le rapport de minorité de la commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**décide**

- d'accorder un crédit de construction de CHF 3'000'000.-TTC pour la déviation des eaux usées et le raccordement des eaux claires au bassin de rétention dans le secteur Sous-Lavaux ;
- d'autoriser le financement de cette dépense par la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles, dans les limites du plafond de l'endettement ;
- d'autoriser l'amortissement de cette dépense sur une durée maximale de 30 ans.

**M. le Conseiller Graziano MANCINI** demande s'il est légal de voter un préavis qui est faux, vu que l'amendement demandant CHF 3'300'000.- a été refusé.

**M. le Municipal Blaise JAUNIN** répond qu'il est certainement possible de voter le préavis non-amendé, qui demandait CHF 3'000'000.-.

Vote du préavis :  
 Votants 49  
 Pour 15  
 Contre 26  
 Abstentions 5

**Le préavis 9/2022 est refusé.** M. le Vice-Président explique l'écart entre le nombre de votants et le nombre de votes par le fait que tout le monde n'a pas voté, ce qui est légalement acceptable.

7. Préavis municipal N° 10/2022 « **Demande de crédit de CHF 5'400'000.-** pour l'achat des parcelles 195,196,197 au lieu-dit *La Côte* »

**M. le Conseiller Philippe URNER** lit le rapport de la commission des finances qui propose d'accepter le préavis.

**Discussion**

**M. le Conseiller Jean-Luc PEREY** se dit surpris et déçu qu'aucune commission technique ou la CUR n'ait été nommée pour plancher sur ce préavis extrêmement important et coûteux. Il ne s'agit pas uniquement d'un sujet financier, car à chaque point on parle de la construction du

collège. Cette affaire entre la Commune de Romanel et la Fondation Delafontaine prend des allures de mauvaise fable. En 2014 la Fondation achète le terrain concerné pour environ CHF 1'200'000.- dans le but de construire un établissement destiné à la formation d'adultes et de jeunes en situation de handicap. La Municipalité de l'époque a trouvé que la vente s'est faite dans son dos. 7 ans après, la Fondation revient vers nous pour nous proposer le rachat de ces parcelles au prix incroyable de CHF 5'400'000.-, prix offert par deux autres acheteurs potentiels. Soit environ CHF 550.- le m<sup>2</sup> contre CHF130.- en 2014, une augmentation de 330%. Situé en zone d'utilité publique, le prix du m<sup>2</sup> est entre CHF 50.- et 150.- le m<sup>2</sup>. Par exemple, un terrain similaire a été proposé à la Ville de Nyon pour CHF 200.- le m<sup>2</sup> et acheté finalement pour CHF180.-, ce qui serait tout à fait correct pour ces 9'300m<sup>2</sup>. La commune ne peut pas se permettre d'acheter ce terrain au prix proposé. Par ailleurs, la commune pourrait très bien construire le collège et la salle de gym sur un terrain communal de plus de 20'000 m<sup>2</sup> et en plus offrir aux habitants du bas du village une zone de loisirs. Il y a déjà beaucoup d'élèves sur le site de Prazqueron, il ne serait donc pas de bon ton de doubler ces effectifs et d'arriver à 400-500 élèves qui se rendraient chaque jour à Prazqueron. La situation idéale serait d'avoir deux sites et séparer les petits des plus grands. En plus, le LEB va inverser les quais à la gare de Romanel et donc les élèves venant de Prilly seraient du bon côté pour se rendre au collège des Esserpys. Pour revenir aux considérations financières, il estime que le prix est biaisé : il est lié à un très hypothétique changement d'affectation en zone d'habitation à moyenne ou forte densité. Les zones d'utilité publique sont rares et recherchées, la commune de Romanel n'en a pas beaucoup, alors que les zones d'habitation sont devenues surdimensionnées. Sur tous ces éléments, il invite le Conseil à refuser cet achat. Il ne faut pas oublier que la commune a CHF 20'000'000.- d'investissements à réaliser pendant cette législature.

**M. le Conseiller Laurent STRAESSLE** lit une lettre adressée au Conseil par **M. le Conseiller Philippe MUGGLI** absent. *« Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, en préambule, je regrette que le bureau du Conseil communal n'ait pas désigné la commission d'urbanisme pour étudier ce préavis et émettre un rapport.*

*Lors du Conseil communal du 25 novembre 2021, la Municipalité nous a présenté les possibilités d'implantation du nouveau collège avec les avantages et inconvénients des 4 emplacements possibles. Le « coup de cœur » de la Municipalité était l'emplacement des Esserpys (voir en page 31 de l'annexe « Présentation collège v3 »).*

*Quelle ne fût pas ma surprise de découvrir ce préavis 4 mois plus tard qui propose une autre alternative, à savoir les parcelles 195, 196 et 197 qu'il convient d'acheter pour la modique somme de CHF 5,4 millions !*

*Le seul argument avancé dans le préavis qui justifie ce revirement de position est que l'emplacement des Esserpys « pose d'importants problèmes liés au trafic routier (passage et parking) ». Il faut mentionner d'emblée que dans la présentation du 25 novembre, ces mêmes problèmes sont également relevés pour l'emplacement des parcelles à acheter. Aucune analyse sérieuse n'accompagne ces allégations. Les nuisances sont-elles celles causées par les 12 enseignants venant travailler ? Ou des parents qui viendraient déposer leurs enfants à l'école ? Pour rappel, les classes prévues sont destinées à des 5P à 8P, soit des enfants de 9 à 13 ans. À cet âge, ils sont autonomes et peuvent venir à pied à l'école.*

*En regardant le plan de notre commune, il apparaît évident que l'emplacement des Esserpys est géographiquement mieux placé que celui des parcelles 195, 196 et 197 en considérant la densité de la population. En outre, cette parcelle est déjà propriété de Romanel, alors pourquoi vouloir en acheter une pour réaliser le projet de collège ?*

*L'investissement de CHF 5,4 millions qui nous est demandé est le plus conséquent des 20 dernières années, quasi ex-aequo avec la rénovation du complexe de Prazqueron en 2012 (Préavis 43-09 et Préavis complémentaire 12-12) pour CHF 5,3 millions. Pour rappel, les 4 nouvelles classes construites en 2019 à Prazqueron ont coûté CHF 1.43 million (Préavis 30-19).*

*Il est également à rappeler la situation financière de notre commune. En effet, dans les chiffres communiqués par la Municipalité dans le cadre du budget 2022 (préavis 07/2021), les investissements prévus entre 2022 et 2026 (p.100) représentent CHF 43,7 millions, sans l'achat de ce terrain, soit une moyenne de CHF 8,7 millions par an. Nous savons qu'une partie*

de ces montants seront probablement reportés, mais même si seulement la moitié se concrétise, la commune se rapprochera alors dangereusement de son plafond d'endettement fixé à CHF 42 millions puisqu'à fin 2020, l'endettement représente déjà CHF 18,8 millions et que l'autofinancement projeté en 2022 et les années suivantes est insuffisant.

Selon le rapport de la COFIN qui reprend l'analyse d'un expert immobilier, la valeur des trois parcelles atteindrait CHF 13,2 millions en cas de changement d'affectation. La question est de savoir, dans l'hypothèse où notre commune en deviendrait propriétaire, dans quels délais ce changement pourrait avoir lieu et avec quel niveau de certitude ? Si cela peut se faire dans un délai « raisonnable » (moins de 5 ans) et avec un degré de certitude proche de 100%, alors il semble effectivement intéressant de faire bénéficier nos finances communales d'une telle hypothétique plus-value, quand bien même je ne suis pas convaincu que ce soit le rôle d'une commune de jouer les spéculateurs.

Le problème est qu'il est impossible d'avoir ces informations ou confirmations à notre disposition pour le vote qui nous est soumis ce soir. De plus, les éléments exposés dans le préavis y compris dans les conclusions démontrent clairement les intentions de la Municipalité d'utiliser ces parcelles pour leur mise à disposition de l'ASIGOS dans le but d'y construire un collège.

Pour les raisons exposées ci-dessus je ne peux adhérer à cette idée et vous demande donc de refuser ce préavis et de soutenir le postulat « priorité aux Esserpys pour la construction d'un nouveau collège » qui sera présenté par le groupe PS au point 9 de l'ordre du jour.

Je vous remercie de votre attention. »

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** répond à M. Perey et explique qu'à la présentation d'un préavis, le Bureau a la prérogative de décider la nomination des commissions. Dans le cas de ce préavis, on peut constater que le Bureau n'a pas souhaité nommer une deuxième commission.

Deuxièmement, il informe que la Fondation Delafontaine a fait une offre de CHF 5'200'000.-. La Commune demande ce crédit pour être parmi les acheteurs potentiels. Il précise que deux autres acheteurs potentiels se sont déjà manifestés. Il est vrai que la commune n'a plus beaucoup de ZUP<sup>2</sup>, d'où un argument supplémentaire pour l'achat de ces parcelles.

Troisièmement, il répond à la lettre de M. Muggli : c'est vrai que la Municipalité a proposé un coup de cœur (Les Esserpys) pour l'emplacement du collège. Mais ils ont aussi le droit de revenir en arrière. L'objet du préavis de ce soir n'est pas l'emplacement du collège, mais l'achat de terrain. Si le Conseil dit « oui » pour l'achat de ce terrain, la Municipalité pourra avancer dans ses analyses et présenter un DDP, soit pour la parcelle 93, soit pour ces trois parcelles, et de laisser le choix au Conseil communal pour l'emplacement du collège en haut ou en bas. C'est clair qu'on va tenir compte de la population des Esserpys. Mais il faut tenir compte du fait que le LEB passera à une cadence de 10 minutes à partir de 2030-2035.

Pour finir, il évoque le timing pour un éventuel changement d'affectation des parcelles, comme demandé par M. Muggli. Il espère que ce sera fait d'ici la fin de la législature, si le Conseil l'accepte.

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** fait un historique des parcelles, comme M. Perey, mais avec d'autres conclusions. Il estime que le comité référendaire ne peut pas parler de vente des parcelles « au nez et à la barbe de la Municipalité » en 2014, car elle avait toujours tergiversé à les acheter à leur propriétaire, depuis 1975. Il rappelle d'autres acquisitions que la Commune a faites, mais qui n'ont servi à rien. En plus il annonce que les habitants des Esserpys, « des quartiers Caudoz, Golliettes et Covatannaz » déposeront eux aussi une demande de référendum au cas où l'emplacement du collège sera décidé en bas, car il est question de construire un collège de 23 classes et une salle de gym VD6. Il ajoute que les acheteurs potentiels savent déjà qu'il y aura un changement d'affectation. La commune est-elle sûre de pouvoir faire le changement d'affectation, « que cela soit pour les acheteurs ou pour la commune si nous en faisons l'acquisition » ? « D'autres possibilités sont possibles,

---

<sup>2</sup> Zone d'utilité publique.

c'est-à-dire de dézoner des terrains pour agrandir Prazqueron, par exemple revoir le PPA de Prazqueron », ou, pourquoi pas, construire le collège dans une autre commune membre de l'ASIGOS.

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** demande aux Conseillers de se référer au corps du préavis, qui traite de l'achat des parcelles et non pas de la construction du collège.

**M. le Conseiller Jean-Luc PEREY** répond à M. Oppliger et précise qu'il n'est pas contre l'acquisition de zones d'utilité publique, mais pas au prix d'une zone d'habitation. Même la Cofin dit que pour les deux parcelles restant en zone d'utilité publique il faudrait payer CHF 250.- le m<sup>2</sup>. Pour répondre à M. Jean-Claude Pisani, il déclare n'avoir peur ni des référendums ni des avocats. « On est là pour faire notre job, on est des élus qui ont prêté serment pour les intérêts supérieurs de la collectivité ! ». Il estime que la Fondation a surnoisement acheté les parcelles en 2014. Il s'adresse à M. le Vice-Président en lui expliquant que le corps du préavis ne parle pas uniquement des CHF 5'400'000.-, mais qu'à chacun de ses points il parle du collège. Par ailleurs, la Cofin dans son rapport « nous gratifie d'un résumé de calcul d'indice de valeur immobilière, qui ne nous apporte presque rien. Elle est sur une autre planète avec son estimation de CHF 13'000'000.- ». Il répète que le prix de CHF 5'400'000.- n'est pas acceptable pour une commune pour une zone d'utilité publique. En plus, personne ne peut donner une garantie de changement d'affectation et le jour où le Conseil devra se prononcer sur ce changement, il espère qu'un nombre suffisant de Conseillers voteront contre, car la commune a besoin de zones d'utilité publique, mais pas à n'importe quel prix. Ce terrain ne vaut pas cela. Il demande d'imaginer des PPE à côté d'une salle de gym. Une commune vaudoise n'est pas habilitée à faire de la spéculation immobilière. Cela devrait être aussi le cas des fondations. On ne va pas demander à un délégué municipal de superviser la vente d'une parcelle, pour réaliser un bénéfice de nature à compenser l'achat des deux autres. « Nous nous occupons des besoins de la commune et ceci n'en est pas un. » Ces CHF 5'400'000.- vont impacter le plafond d'endettement, pour quelque chose qui est superflu. Nous avons le terrain pour construire un collège dans de bonnes conditions, pour ne pas tout concentrer au même pôle. Il conteste l'argument des nuisances évoqué par M. Jean-Claude Pisani et rappelle le conseil du Département de la formation de ne pas mélanger les élèves. Aujourd'hui, notre commune qui comptera bientôt 4'000 habitants pourra se permettre d'avoir deux collèges à deux endroits différents, avec deux salles de gym. Encore une fois, il demande de refuser ce préavis exorbitant et exagéré.

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** répond à M. J.-C. Pisani en rappelant que c'est le Conseil qui décide d'un éventuel dézonage. A M. Perey, il répond que la Municipalité prendra en compte la volonté de la population exprimée par un référendum, dans le respect de la démocratie.

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** signale une incohérence : selon M. Perey, une salle de gym à côté d'une PPE aux parcelles 195-196-197 serait impossible, alors qu'aux Esserpys, la proximité de PPE ne poserait pas problème pour la construction d'une salle de gym et de 15 classes.

Il propose de faire un amendement prévoyant d'acheter les 10'000m<sup>2</sup> à CHF 200.-le m<sup>2</sup> et de ne pas dézoner, pour décourager les acheteurs de payer plus.

**Mme la Conseillère Nadia PISANI BEN NSIR** trouve regrettable que l'achat des terrains soit mis en relation avec la construction du collège. Il devrait être vu comme un investissement. Ce terrain offre la plus belle vue du village. Elle est favorable à l'achat du terrain, même à un prix élevé, et propose de dézoner pour compenser une partie du prix et s'autofinancer. Pour finir, elle explique qu'avec cet argent, la Fondation financera elle-même un bien d'utilité publique. Ce n'est pas de la spéculation, mais le prix juste du marché. Le prix n'est pas le point déterminant dans la décision liée à ce préavis.

**M. le Conseiller Jean-Claude BÜNZLI** rejoint sa préopinante pour dire que la commune a une dernière occasion d'acheter une zone d'utilité publique. Or le prix est cher. Il a entendu dire que la Fondation avait besoin de CHF 4'500'000.- pour financer des projets au Mont. Il estime que payer CHF 4'000'000.- serait plus raisonnable. Par ailleurs, il cite les conclusions du préavis qui évoquent la construction du collège sur ces parcelles. Par conséquent, par son

vote favorable de ce soir, il acceptera tant l'achat des parcelles que la construction du collège à cet endroit-là.

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** répond à Mme Pisani Ben Nsir qu'il ne mettra pas la faute sur les anciennes municipalités. Ensuite il explique à M. Bünzli que le fait d'avoir lié l'achat des parcelles à la construction du collège est une « grosse coquille » dans les conclusions du préavis, une coquille qui a induit beaucoup de monde en erreur. Il demande des excuses pour cette erreur. Néanmoins, il rappelle que le Conseil est appelé à voter les quatre points finaux du préavis, après le mot « décide » et non pas le point 6 intitulé « Conclusions ». La mise à disposition de l'ASIGOS de ce terrain pour construire le futur bâtiment scolaire étant seulement une éventualité.

**M. le Conseiller François MORIER** propose que la commune se mette d'accord avec la Fondation pour un prix beaucoup plus raisonnable, pour trouver une porte de sortie élégante à l'historique de ces parcelles. On pourrait même s'engager de partager un éventuel bénéfice avec la Fondation. Ce terrain est une ZUP, mais le prix que les acheteurs sont prêts à payer vaut pour une PPE. Or, le Conseil devrait refuser le changement d'affectation, car c'est lui qui « a les clés de la ZUP ». M. Morier conclut que la commune ne devrait pas surenchérir avec des promoteurs immobiliers : « on ne va pas aboyer avec les loups ».

**M. le Municipal Luigi MANCINI** résume les informations qu'il avait données au Conseil concernant la construction du collège et déclare que la Municipalité n'a pris aucune décision à ce sujet. Il ajoute qu'il vient de recevoir de la DGEO le nombre de classes pour Romanel, information qu'il transmettra à ses collègues à la prochaine séance de municipalité. Par ailleurs, il s'engage à présenter un préavis pour une salle de gym sur les parcelles 195-196 et un autre projet aux Esserpys. Il rappelle que l'une des prérogatives du Conseil intercommunal ASIGOS est de décider du nombre de classes, alors que le Conseil communal de Romanel doit décider de l'emplacement du collège.

**M. le Conseiller Olivier BOVEY** remercie pour les échanges et résume la situation dans les termes suivants : Romanel a besoin d'un collège et de ZUP, mais le prix des parcelles est assez cher. Il ne faudrait pas dézoner, pour décourager peut-être les acheteurs. Il propose de laisser venir et acquérir plus tard. Il précise que le Conseil peut demander lui-même un référendum. Il est surpris par la recommandation de la COFIN, qui, d'habitude très prudente, propose cette fois-ci d'accepter une demande de crédit très élevée. Béotien en la matière, il fait néanmoins confiance aux calculs de la COFIN.

**M. le Conseiller Daniel DUPASQUIER** rejoint ses préopinants sur le besoin de ZUP et sur le prix trop élevé. Il est persuadé que le prix offert par les acheteurs potentiels est soumis à des conditions, dont une est le changement du PPA. Il évoque l'existence d'un nouvel outil de protection des intérêts des communes, qui est le droit de préemption. Dans ce cas, la commune pourra acter et être sûre qu'il y a un acheteur, l'offre écrite sera complète. C'est sur cette offre que le Conseil communal devra prendre sa décision définitive.

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** répond que le droit de préemption tel qu'évoqué par M. Dupasquier concerne les LUP<sup>3</sup>. Lorsqu'un privé vend une zone en droit à bâtir, la commune a 40 jours pour décider. La condition est d'en faire une LUP dans les 3-5 ans. Cela ne s'applique pas pour une ZUP.

**M. le Conseiller Philippe URNER** précise que le prix du terrain est de CHF 550.- le m<sup>2</sup> avec vue sur le lac. Le DDP de la parcelle 259 est à CHF 900.-le m<sup>2</sup> pour des logements sociaux. Il imagine que les acheteurs sont des gens qui ont des moyens et une vision à long terme, qui n'ont pas peur d'investir ce montant même si le changement d'affectation prend 5 ou 10 ans. Il trouve que ce terrain devrait rester en mains de la commune. La simulation donne des extrêmes jusqu'à CHF 13'200'000.-, ou CHF 8'000'000.- pour du mixte (social, loyers libres et PPE). C'est pour cela que CHF 5'400'000.- est un prix qui tient la route.

**M. le Municipal Denis FAVRE** attire l'attention sur le fait que si la commune atteint le plafond d'endettement, elle ne pourra plus faire tous les investissements prévus et n'aura plus la marge d'autofinancement (environ CHF 1'000'000.- sur les 10 dernières années) pour

---

<sup>3</sup> Logements d'utilité publique.

le ménage courant. Devoir emprunter pour le ménage courant c'est un gros problème. S'il évoque ceci, c'est parce qu'il trouve honnête de donner tous les renseignements.

**M. le Conseiller Jean-Luc PEREY** estime que les déclarations de Mme Pisani Ben Nsir et M. Bünzli, tous les eux prêts à acheter le terrain au prix demandé, sont des vues de l'esprit. En outre, il salue la proposition de M. J.-C. Pisani d'un amendement pour un prix qui correspondrait à une ZUP. Pour finir, il invite les Conseillers à relire la présentation faite par la Municipalité au mois de novembre 2021, dans laquelle elle réservait son coup de cœur aux Esserpys. Le tableau récapitulatif montre largement que les Esserpys remplissent le plus de critères favorables pour l'implantation d'un collège. Le prix demandé pour les trois parcelles ne correspond pas au prix du marché pour une zone d'utilité publique. Si quelqu'un offre CHF 10'000'000.-, il dit bravo à la Fondation. Mais il rappelle toutefois que ni la Fondation, ni la commune ne sont habilitées à faire de la spéculation immobilière. Sinon il y aurait un dicastère spécialisé dans les valorisations financières.

**M. le Conseiller Jean-Claude BÜNZLI** présente le calcul suivant : CHF 5'400'000.- à amortir sur 30 ans avec une hypothèque de 1%, cela fait CHF 230'000.- par année, soit environ 2% du budget annuel de la commune. D'un autre côté, le DDP de la parcelle 259, s'il est accepté, il apportera à la commune CHF 300'000.- par année. Les frais afférents à ce crédit seraient donc largement couverts.

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** rappelle que la vente des Services industriels a rapporté CHF 3'500'000.- qui sont actuellement dans la trésorerie de la commune. Il estime qu'il ne faut pas louper ce terrain et il faut faire une proposition à un autre prix. Ensuite il évoque l'achat de la maison du chemin de la Source 4 : la commune l'a achetée, alors qu'il y était question de trois autres acheteurs potentiels, jamais identifiés d'ailleurs.

**M. le Conseiller Lionel PISANI** fait le résumé des débats : le Conseil doit voter l'achat de terrains. Le collège sera construit soit en haut, si le terrain est acheté, soit en bas aux Esserpys. Si le préavis 10/2022 est refusé, il n'y aura plus de choix pour l'emplacement du collège. Ensuite, il explique qu'il existe un droit de préemption pour des ZUP, si tous les acheteurs potentiels l'achètent pour faire de la ZUP. Il rappelle que la commune n'est pas la seule autorité pouvant opérer un changement d'affectation, car le dézonage pourra également être fait par le canton, et que les Plans directeurs cantonaux seront modifiés d'ici 2030. C'est dans cette perspective que les acheteurs d'aujourd'hui sont prêts à payer CHF 550.- le m<sup>2</sup> pour des terrains qu'ils revendront en 2031 pour CHF 1'200.- le m<sup>2</sup>. Pour finir, il dit que la commune n'a pas le droit de préemption et qu'une éventuelle proposition à CHF 2'500'000.- lui ferait perdre ce terrain.

**Mme la Syndique Claudia PERRIN** confirme que si le Conseil refuse l'achat des trois parcelles, le collège sera construit aux Esserpys. Mais avoir deux collèges sur deux sites différents, cela impliquerait le dédoublement de toutes les structures parascolaires et c'est la commune qui doit les construire et financer les salaires. Par ailleurs, le Canton recommande de regrouper les classes 1-8 sur le même site. Pour finir, elle informe que la commune possède un fonds de CHF 2'500'000.- depuis la vente des terrains au Green Club.

**M. le Conseiller Lionel PISANI** demande s'il y a des offres concrètes, des projets d'actes notariés pour de potentiels acheteurs.

**Mme la Syndique Claudia PERRIN** répond que la Municipalité a rencontré la Fondation et les deux acheteurs potentiels, dont l'un est une assurance, mais qu'aucun acte n'a été présenté. Elle prend note du souhait du Conseil de ne pas dézoner.

**M. le Conseiller Pascal CUGNONI** entend que le prix est très élevé et signale que les intérêts hypothécaires sont en train de monter. Dans l'éventualité où le référendum annoncé contre l'achat des parcelles est accepté, la commune se retrouvera sans terrain pour construire son collège. Il est d'avis qu'il faut faire une offre, mais qu'il ne faut pas se fermer la porte, pour ne pas être coincé à plus ou moins long terme.

**M. le Conseiller Jean-Luc PEREY** demande pardon d'intervenir à nouveau et déclare dans une boutade que ce terrain n'a pas une vraie vue sur le lac et que cela ne devrait pas être un critère déterminant, en plus il est loin des transports publics. Quant au fonds évoqué par Mme la Syndique, il n'est pas là pour être gaspillé, ni pour renflouer les comptes d'une fondation qui avait acheté le terrain dans un but salué par tout le monde à l'époque, mais qui

aujourd'hui fait de la spéculation. Il rejoint la proposition de MM. Cugnoni et J.-C. Pisani de faire une contre-offre. Et si on perd, il ne faudra avoir aucun regret. On pourrait optimiser le site actuel de Prazqueron pour la douzaine de classes dont on a besoin. Les anciennes directives du Canton préconisaient de ne pas mettre tous les élèves sur un même site, or on constate qu'aujourd'hui ils ont changé d'avis, même en période électorale. Par ailleurs il constate que le dédoublement des structures dont parle Mme la Syndique devra être fait en tous les cas, et qu'il n'est pas lié à l'emplacement des bâtiments, mais à l'augmentation du nombre d'élèves. C'est vrai qu'on peut faire une petite économie d'échelle si on met tout à Prazqueron, mais il y aura quand même plus de personnel pour le double d'élèves.

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** propose une suspension de séance pour que les groupes puissent se réunir.

(pause)

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** informe qu'après discussion avec les chefs de groupe, il a été décidé de ne pas faire une autre proposition de prix. Toutefois, les Conseillers sont libres de déposer un amendement.

**M. le Conseiller Lionel PISANI** souhaite que la Municipalité négocie un prix plus bas, même si le Conseil lui accorde un crédit de CHF 5'400'000.-. En plus, il rappelle que deux des parcelles pourront accueillir le collège, alors que la troisième pourrait être dézonée et permettre un autofinancement partiel.

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** assure que le message a été entendu et que la Municipalité négociera un prix plus bas.

**M. le Conseiller Lionel PISANI** rappelle le droit de préemption légal pour la ZUP. Si les acquéreurs proposent un prix plus élevé, « on peut toujours revenir avec un complément, qu'on refuserait peut-être. »

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** prend note de la recommandation.

La discussion étant close, **M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** relit les conclusions du préavis 10/2022.

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE .

- vu le Préavis municipal 10/2022, adopté en séance de Municipalité du 14 février 2022;
  - ouï le rapport de la commission des finances ; .
  - considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
- décide**
- d'accepter le préavis tel que présenté ;
  - d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 5'400'000.- pour financer l'achat des parcelles 195, 196 et 197 situées sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne ;
  - de financer ce montant par l'emprunt, dans la limite du plafond d'endettement ;
  - d'autoriser l'amortissement de cette dépense sur une durée de 30 ans.

**M. le Conseiller Graziano MANCINI** demande, au nom du groupe « 1032 Notre village », le vote à bulletin secret.

Plus de 10 personnes (un cinquième des 50 membres présents, selon article 81 du RCC) appuyant cette demande, M. le Vice-Président procède au vote à bulletin secret.

50 bulletins distribués – 50 bulletins rentrés

Pour 31

Contre 19

Abstentions 0

**Le préavis 10/2022 est accepté.**

**M. le Municipal Patrick OPPLIGER** remercie le Conseil pour la confiance accordée et répète avoir pris note du souhait de négociation du prix.

8. Préavis municipal N° 11/2022 « **Autorisation à la Municipalité** de passer acte authentique de deux contrats de droits distincts et permanents sur la parcelle 259 dans le but de créer des bâtiments destinés à des logements d'utilité publique et protégés avec les fondations Utilita et Donatella Mauri ainsi que tout autres actes authentiques liés à ce projet. **Demande de crédit de CHF 100'000.-** pour l'étude et la création d'un plan d'affectation, indispensable à la légalisation du site en matière d'aménagement du territoire. **Demande de crédit de construction de CHF 150'000.-** pour la réfection et l'aménagement routier du chemin du Brit au droit de la parcelle 259, lors de la mise en œuvre des travaux. **Demande de crédit de CHF 110'000.-** pour le paiement de la taxe cantonale sur la plus-value. »

**M. le Conseiller Gaëtan MÖCKLI** lit le rapport de la commission technique qui propose d'accepter le préavis.

**M. le Conseiller Henri PISANI** lit le rapport de la commission des finances qui propose de refuser le préavis.

(Un 2<sup>e</sup> appel est effectué par la Secrétaire, car les débats se prolongeront après minuit.)

### Discussion

**M. le Municipal Denis FAVRE** réagit au rapport négatif de la COFIN et est étonné de voir que l'analyse s'appuie sur un rapport de la Cour des comptes qui date de 2011. Pour les logements qui seront construits, c'est *La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif* (L3PL 2020) qui s'en occupe. La COFIN semble s'opposer à la façon dont on veut définir la vente (terrain), alors qu'il faudrait prendre en compte surtout l'état locatif. Les loyers sont adaptés à l'indice du coût de la vie et à l'IPC zurichois<sup>4</sup>. Les chiffres correspondent à l'article 38 de la L3PL pour les logements à loyer abordable. La méthode de calcul de la rente a été présentée au Conseil. La Municipalité estime que c'est une bonne chose de prendre la rente avec les loyers, car cela permet de partager les risques entre le superficiaire et le superficiant. Si les loyers du superficiaire augmentent, il aura d'autant plus de moyens de payer la rente. Si on regarde sur 100 ans, les loyers ont largement augmenté. Il estime que la base de calcul de cette rente paraît tout à fait correcte à 18.87%, alors que l'Office fédéral du logement la limite à 20 %. Sur 100 ans, la commune encaissera CHF 30'000'000.-. Ce montant représente 2 points et demi d'impôt par année. Pourquoi le superficiaire ne paie pas tout de suite une rente ? La promesse de DDP est conditionnée par le PA, par les autorisations du Canton. Une fois remplies ces conditions, il y aura la signature de deux DDP, un avec Utilita et un avec la Fondation Donatella Mauri. Le constructeur Losinger Marazzi n'est pas signataire des DDP.

**M. le Conseiller François MORIER** voudrait des précisions sur la demande de crédit de CHF 100'000.- pour l'étude et la création d'un plan d'affectation. Pourquoi ce montant est-il réduit à CHF 50'000.- dans les conclusions du préavis ?

**M. le Municipal Denis FAVRE** répond qu'une convention a été signée avec le groupe « Harmonie ». Les premiers frais seront engagés par la commune, mais au décompte final du PA, la commune sera à 50% et les deux fondations assumeront les autres 50%. Donc la commune n'aura que CHF 50'000.- à payer.

**M. le Conseiller François MORIER** se réfère au document annexé qui traite du calcul de la rentabilité et signale deux coquilles : dans la phrase « A déduire des premières rentes versées selon chiffre 3 clause spéciale article 5 lettre D Promesse DDP. Or l'article 5 n'a pas de lettre D. Pour finir, il pose sa question principale : ce projet est sous le LEB, au chemin du Brit et concerné par Le Lussex. Y a-t-il une possibilité de garantir que les travaux ne seront pas faits

<sup>4</sup> L'indice national des prix à la consommation (IPC) mesure le renchérissement des biens et services de consommation en Suisse

sur cette parcelle avant d'avoir un passage inférieur au Lussex ? « On va se faire enfilet les tuyaux, on s'est fait avoir avec Pré Jaquet en ayant autorisé la construction de dix immeubles, 500 habitants, une chiée de bagnoles et toujours pas de solution... » Il propose une clause stipulant qu'il n'y aura pas de travaux tant que Le Lussex n'est pas opérationnel.

**M. le Municipal Denis FAVRE** explique que la Municipalité a remanié successivement dix versions de la Promesse de DDP, d'où probablement un malheureux copier-coller qui a fait perdre la lettre D de l'article 5. Quant à une éventuelle clause liée à la circulation au Lussex, cela lui semble difficile. Mais le PA prendra passablement de temps, entre 8 mois et une année. La commune n'est pas maître au Lussex : il y a des oppositions qui pourraient aller au TAF, voire au TF, ce qui retarderait les travaux pour 3 ans. La Municipalité est d'avis qu'il faudrait accélérer la mise en valeur de ce terrain et l'encaissement de la rente, d'ici 2 ans ou 2 ans et demi. Ceci dans le contexte où le paysan ne veut plus l'entretenir. Alors que pour le Lussex, la Municipalité souhaiterait que les travaux soient faits en 2024.

**M. le Conseiller Graziano MANCINI** rejoint les propos de M. Morier et estime que la Municipalité prend à la légère la situation du Lussex. Travaillant au Service des routes, il se pose des questions sur la gestion des projets des routes dans la commune de Romanel. La circulation au Lussex est un enfer.

**M. le Municipal Denis FAVRE** rappelle que lui aussi connaît l'enfer de la circulation, pas au Lussex mais au Raffort. On ne peut pas changer la situation d'un coup de baguette magique. Quand on habite du mauvais côté de la voie du LEB, il y a des contraintes. Néanmoins, la collaboration avec le LEB est assez avancée, le projet a été séparé en deux. Il avoue que la circulation au Lussex est dangereuse, notamment quand le maïs fait 1 m80.

**M. le Conseiller Pascal CUGNONI** remarque qu'à Romanel on construit et puis après, on fait les routes. Il serait temps de construire les routes avant les bâtiments.

**M. le Conseiller Luis BORDA** se réfère à la question 5.3 du préavis : il ne comprend pas le calcul de la taxe sur la plus-value. Comment arrive-t-on à CHF 110'000.- en calculant 70% de CHF 760'000.- ?

**M. le Municipal Denis FAVRE** répond que la taxe sur la plus-value existe depuis 2021, le Canton encaissant 20% de la plus-value. Dans le cas du DDP, le Canton encaissera la taxe sur la plus-value pour les logements à loyer abordable, mais pas pour les logements protégés. Après la signature du DDP, c'est le Canton qui décidera quelle sera la proportion des deux types d'appartements. 70% de LLA représenterait le cas le plus défavorable pour la commune.

**M. le Conseiller Luis BORDA** invite la Municipalité à être un peu plus précise dans ce type de détails. Ensuite il fait des commentaires sur le rapport de la commission des finances, lu pendant 15 minutes par M. H. Pisani. Dans les rapports des commissions, il voudrait trouver des points clairs et précis. Or, depuis les six mois qu'il est au Conseil communal, il n'a jamais vu un rapport aussi ampoulé et indigeste, qu'il a eu de la peine à comprendre. Il lui a fallu relire plusieurs fois différents paragraphes. Il invite donc les rapporteurs à rédiger des rapports plus simples (« simple bon est deux fois bon »). Il se voit rétorquer qu'il n'est pas francophone, mais c'est une raison de plus pour faire un rapport plus simple. Il apprend dans le rapport que M. Pisani est au Conseil communal depuis 32 ans et qu'il a eu pas mal de séances, ce pour quoi il le félicite, mais ne voit pas ce que cette information apporte au vif du sujet. Par ailleurs, il découvre le reproche de la COFIN qu'aucune de ses questions ou remarques n'ait été reprise ni dans le préavis ni dans l'acte. Or, M. Borda a plusieurs fois trouvé des liens entre les questions de la COFIN et des indices dans l'acte. Si la réponse aux questions : *Est-ce que la commune a une politique foncière et immobilière sous forme écrite ? En matière de droits de superficie, des lignes directrices communales figurent-elles sous forme écrite ?* est négative, c'est probablement aussi le cas dans d'autres petites communes du Canton. Pour finir, il estime que le rapport est imprécis et pas objectif et déclare que tous ces considérants l'incitent à être favorable au préavis.

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** remercie la Municipalité de proposer un DDP pour ce terrain, mais est-ce que la période est bien choisie, la commune n'ayant pas beaucoup de terrains ? Dans un DDP il y a la durée et le montant qu'on veut encaisser. Mais il faut réfléchir aussi au droit de préemption si les superficiaires renoncent au projet et se poser la question « après 100 ans, à quel prix on reprend ? ». Il faudrait estimer et marquer ces chiffres. Il faudrait

aussi fixer une date pour le début de l'encaissement, car les travaux pourraient être retardés de plusieurs années pour cause de pénurie de matériaux. Il n'est pas contre un DDP, toutefois il souhaite que le projet soit mieux « blindé ».

**M. le Municipal Denis FAVRE** répond que la durée a été négociée lors du choix du groupe « Harmonie ». Dans son offre, il y avait déjà cette méthode de calcul qui a convenu à la Municipalité. La Cour des comptes dit qu'il y a très peu de problèmes avec les DDP. La grande majorité des DDP continue après 100 ans. « On ne sera plus là, mais il faut bien préparer le terrain pour les suivants. » 10 ans avant la fin du contrat, les parties rediscutent la continuation du DDP. Mais d'ici-là les cadres légaux changeront passablement. Il y aura un changement d'affectation, car pour des questions légales, le terrain ne peut pas rester en ZUP.

**M. le Conseiller Simon SCHÜLÉ** déclare que la Cofin n'était pas convaincue par le travail de rédaction du préavis. Vu la complexité de la chose et les 28 questions posées, il aurait fallu avoir un expert dans l'équipe, notamment pour les conditions d'arrêt et l'hypothèque légale. Si la notaire est une experte en légalité et en conformité, elle n'est pas là pour négocier.

**Mme la Conseillère Nadia PISANI BEN NSIR** montre à M. Morier que l'article 5 lettre D se trouve à la page 9 de l'acte.<sup>5</sup> Revenant au rapport de la Cofin, elle constate qu'il est question d'un taux d'indexation du terrain et pas seulement des loyers. Or il n'y a pas de clause d'indexation du terrain dans l'acte. Est-ce qu'on pourrait inclure ce taux dans le calcul du loyer ? Pas non plus de pénalités en cas de cessation du contrat. Elle apprend aussi que le premier versement de la rente ne se fera qu'à la mise en location des bâtiments, ce qui peut prendre jusqu'à 10 ans. Ne faudrait-il pas demander l'encaissement de la rente dès l'inscription au registre foncier ? Pour finir, elle remercie la Municipalité d'avoir donné ce document. Sur le fond, l'idée d'un DDP est très bonne, mais la commune devrait peut-être prendre en compte la possibilité d'encaisser plus et plus rapidement.

**M. le Municipal Denis FAVRE** répond que l'article 4 à la page 9 traite de la clause pénale<sup>6</sup>, mais qu'il est extrêmement difficile de définir des chiffres. Quant à l'indexation, elle est sur les loyers et elle est contrôlée par le Canton (art 28 du Règlement L3PL). Pour finir, en se référant à la circulation, il assure que ce n'est pas dans ce type de logements (abordables et protégés) qu'il y aura un grand nombre de voitures, surtout que ces bâtiments seront près de la gare.

**Mme la Conseillère Nadia PISANI BEN NSIR** insiste sur le coût du terrain. Elle demande si ce serait possible d'ajouter dans le calcul du rendement un index qui est lié à la valorisation du terrain, pour aller potentiellement au-delà des 19%. Ensuite elle cite en page 4 la deuxième partie de l'article 4<sup>7</sup>.

**M. le Municipal Denis FAVRE** se réfère aux indexations : la rente est calculée sur les loyers et comprend 5% de valorisation du terrain. C'est l'état locatif qui pourra augmenter, dans des limites imposées par la Canton. Dans la pratique, de plus en plus de DDP sont basés sur les loyers. La rente augmente en fonction de l'augmentation des loyers. C'est un système qui permet le partage des risques. Il cite une phrase du rapport Wüest Partner: « simplicité et transparence réduisent les litiges ». Ensuite il interpelle l'assemblée dans ces termes : « Plus vous allez faire une usine à gaz, plus ce sera compliqué. »

**M. le Conseiller Philippe URNER** avoue que la COFIN se trouve dans une position inconfortable, parce que le projet présenté est intéressant et bien fait. Un consortium de

<sup>5</sup> La parcelle 259 de Romanel-sur-Lausanne et ses sous-sols sont constructibles. Les parties constatent qu'elle n'est actuellement pas inscrite dans le cadastre des sites pollués. Les conditions liées au sol n'étant pas connues, les hypothèses retenues pour le calcul de la valorisation de la parcelle sont déterminées par rapport à un sol non pollué et/ou non contaminé et dont les qualités intrinsèques, notamment de portance, permettent la réalisation de fondations superficielles pour les constructions. Dans le cas où l'une ou/et l'autre des hypothèses susmentionnées n'étaient pas validées à la suite d'une analyse de sol effectuée, l'incidence financière en découlant serait alors déduite du montant de la (des) première(s) rente(s) versée(s).

<sup>6</sup>4.CLAUSE PENALE : Les parties renoncent à introduire une clause pénale dans le présent contrat et se réfèrent aux dispositions générales du Code des obligations pour dommages et intérêts en cas d'inexécution du présent contrat.

<sup>7</sup> Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, le superficiant pourra demander le retour anticipé du fonds grevé du droit de superficie, les superficiaires s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre.

différents partenaires a été créé. Néanmoins les paramètres techniques et financiers pourraient être mieux négociés. Le prix de la rente démarre à 5% du prix du terrain (CHF 6'000'000.-). Il manque une révision périodique de la valeur du terrain et l'assurance que la commune touchera la rente même si les travaux seront retardés. Il serait souhaitable de fixer une date à partir de laquelle la rente sera versée. En plus, rien n'empêche les deux fondations de ne pas indexer les loyers à l'indice du prix de la vie, voire même de les baisser. Wüest Partner recommandent un troisième paramètre : la clause de sortie de contrat. Ces paramètres font partie des prérogatives de la Municipalité, néanmoins la COFIN souhaite qu'ils soient améliorés, pour qu'ils soient plus conformes à l'usage décrit par Wüest Partner.

**M. le Conseiller Henri PISANI** rappelle qu'il avait demandé au Bureau de reporter ce préavis à une séance ultérieure. Il estime que c'est une faute de timing et d'organisation. Il est désolé si M. Borda a trouvé le rapport de la COFIN difficile à comprendre, mais il précise que le préavis lui-même n'était pas facile à lire. « Il souligne également le fait de la mention de sa présence de plus de 32 ans au sein du conseil ne prend que 5 lignes dans un rapport de 5 pages pour un total de 9 pages avec annexes mais surtout qu'il faut recevoir ou comprendre ce que cette "information apporte au vif du sujet" dans le contexte général de comparaison de l'engagement particulièrement soutenu de la COFIN et non pas comme une vanité personnelle. »

Par ailleurs, il attire l'attention sur le fait que le document Promesse de DDP fait partie intégrante de ce que le Conseil doit voter et que ce DDP engage la commune pour 100 ans. C'est toute la COFIN qui a rédigé le rapport et non pas seulement Henri Pisani. La COFIN est acquise au principe et à l'outil du DDP. Elle est porteuse du projet et soutiendra la Municipalité, mais elle demande des éléments additionnels pour lever des inconforts. Il existe deux manières de faire : un calcul sur les loyers encaissés, dont on peut discuter la pertinence car il est limité par une intervention étatique, et un calcul sur la valeur du terrain. Ce dernier a été estimé à CHF 6'000'000.-. La COFIN aurait aimé qu'une deuxième estimation soit faite. Si la valeur de la rente diffère entre ces deux paramètres, en 100 ans le montant pourrait être très important. Dans le rapport de la Cour des comptes de 2011, il y a une grille de lecture recommandée pour toutes les communes et le Canton, c'est pour cette raison que la COFIN le cite dans son rapport. Elle n'est pas à l'aise avec ce DDP, mais c'est le Conseil qui votera.

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** déclare qu'il ne fera aucun commentaire sur le choix du Bureau de mettre ce préavis à l'ordre du jour.

**M. le Municipal Denis FAVRE** répond que la Municipalité a fait le choix de l'indexation sur les loyers, en ayant pleine connaissance du rapport Wüest Partner, qu'il cite d'ailleurs pour argumenter ce choix. *(Il demande de ne pas être interrompu par les membres de la COFIN qui vocifèrent dans la salle. M. le Vice-Président intervient).* Le revenu locatif, ce ne sont pas les loyers qu'on encaisse, mais les loyers nets qu'on peut potentiellement encaisser.

La discussion étant close, **M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** relit les conclusions du préavis 11/2022.

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis municipal n° 11 / 2022 adopté en séance du 14 février 2022
- Ouï le rapport de la commission technique
- Ouï le rapport de la commission des finances
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

#### **Décide**

1. D'accorder l'autorisation à la Municipalité de passer acte authentique de contrat de droits distincts et permanents sur la parcelle 259 dans le but de créer des bâtiments destinés à des logements d'utilité publique et protégées avec les fondations Utilita et Donatella Mauri ainsi que tout autre acte authentique liés à ce projet ;
2. D'autoriser un crédit de CHF 50'000.- pour l'étude et la création d'un plan d'affectation, indispensable à la légalisation du site en matière d'aménagement du territoire ;
3. D'autoriser un crédit de CHF 150'000.- pour la réfection et l'aménagement routier du Chemin du Brit au droit de la parcelle 259, lors de la mise en œuvre des travaux ;

4. D'autoriser un crédit de CHF 110'000.- pour le paiement de la taxe cantonale sur la plus-value ;
5. D'autoriser le financement de ces dépenses par la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles, dans les limites du plafond de l'endettement ;
6. D'autoriser l'amortissement de ces dépenses sur une durée maximale de 30 ans.

Votants 49  
 Pour 26  
 Contre 16  
 Abstentions 6

**Le préavis 11/2022 est accepté.**

**M. le Municipal Denis FAVRE** remercie pour la confiance et donne rendez-vous à la prochaine étape, à savoir l'adoption du PA, dans 4 ou 5 mois.

9. Motions, postulats, interpellations, projets rédigés

**M. le Conseiller Simon SCHÜLÉ** lit le postulat suivant : **Priorité aux Esserpys (parcelle 93) pour la construction d'un nouveau collège**

*« Introduction*

*Selon les statuts de l'ASIGOS, la commune de Romanel doit mettre à disposition un terrain adapté à la construction d'un nouveau collège. Lors du Conseil communal du 25 novembre 2021, Monsieur le Municipal Luigi Mancini a présenté quatre possibles emplacements pour cette construction, en mentionnant un « coup de cœur » de la Municipalité pour la parcelle 93, dite « les Esserpys ». Il a également été annoncé que le Conseil pourrait exprimer sa préférence parmi les propositions sous la forme d'un sondage informel, ce qui ne semble plus être prévu. L'unique option retenue est celle qui est située sur les parcelles 195 196 et 197 qui doit être achetée 5.4M de francs alors qu'un terrain est déjà disponible, et selon les signataires de ce postulat mieux adapté.*

*Développement du postulat*

*Arguments en faveur du choix de l'emplacement « Esserpys »*

1. **C'est ici que se trouvent les enfants** : 62% des enfants nés après 2012 habitent à l'ouest de la ligne du LEB (chiffres de l'OFS au 31.12.2020).
2. **Sécurité et distance** : traverser la route cantonale pour des enfants de 10-11 ans est dangereux et doit être évité si possible. Ce parcours est **plus court et plus plat** que l'autre.
3. Le plan de quartier réserve ce terrain pour ce type de construction et celui-ci est **déjà à la disposition de la commune**, pas besoin d'investir des millions.
4. Construire le collège au-dessus de Prazqueron signifierait mettre la nouvelle école **le plus loin possible des quartiers « populaires »** Golliettes/Covatannaz.

*Arguments contre cet emplacement qui nous sont parvenus*

1. **L'augmentation du trafic déjà problématique et les places de stationnement limitées**

*Les enseignants se déplacent à contre-courant des horaires des habitants du village (arrivée le matin et départ dans l'après-midi). Un établissement similaire est le collège actuel du Grand-Pré à Prilly, taille proche, exactement le même public et d'après un entretien avec les services de la commune, ils ne rencontrent aucun problème lié au stationnement et au trafic.*

**2. La promesse d'oppositions et d'avocats prêts à lutter contre cette construction**  
*Il s'agit là d'une démonstration d'absence de véritable argument. C'est une invitation à défendre et à choisir cet emplacement.*

*Conclusion*

*Les postulants demandent que la Municipalité étudie l'opportunité de mettre à disposition de l'ASIGOS la parcelle 93 dite les Esserpys pour la construction d'un nouveau collège.*

*Nous demandons au Conseil de soutenir ce postulat afin qu'il soit traité par la Municipalité.*

*Romanel-sur-Lausanne, le 18 mars 2022*

*Simon Schülé*

*Simon Lob*

*Luis Borda*

*Martina Fantin*

*Daniel Spörri*

*Aurélié Fayet*

*Jérémy Dähler*

*Luca Hoser »*

**Discussion sur la recevabilité du postulat.**

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** estime que les postulants veulent faire de la cogestion, en obligeant la Municipalité à venir avec une seule proposition d'emplacement du collège. Il rappelle que, pour le moment, la Municipalité a toujours reporté la mise en discussion de l'emplacement. En tant que Président du Conseil intercommunal de l'ASIGOS, « il refuse qu'une présentation (telle qu'elle a eu lieu à Romanel) sur la construction du collège soit faite au Conseil ASIGOS, tant que le Conseil communal de Romanel n'a pas décidé par un préavis où il voulait le mettre ». En plus, il ne faut pas oublier ce qui a été décidé pour les habitants des Esserpys, quand le Conseil a voté la zone de loisirs. Il faut aussi avoir à l'esprit que la circulation se fera uniquement par le chemin des Esserpys et le Raffort et qu'elle sera perturbée par l'éventuel emplacement d'une salle de gym, de 12 classes, en plus de l'APEMS. « Laissez travailler la Municipalité, je vote contre ce postulat ! »

**M. le Conseiller Lionel PISANI** explique que le but du postulat est d'inviter la Municipalité à réfléchir sur un sujet donné. Cela fait 4 ans et demi qu'on y réfléchit. Le postulat n'est pas recevable au niveau de la forme.

Vote sur la recevabilité. Une large majorité des Conseillers estime que le postulat n'est pas recevable.

**Le postulat est classé.**

**M. le Conseiller Henri PISANI** souhaite déposer une interpellation en format papier et insiste de le faire, contre l'avis de M. le Vice-Président qui rappelle qu'il est 1h du matin et que M. le Président Thierry Henry avait demandé que les initiatives des Conseillers soient déposées à l'avance.

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** demande à l'assemblée : « Est-ce que vous soutenez cette interpellation qui n'a pas de titre ? » Une partie de l'assemblée veut prendre connaissance du contenu de l'interpellation. M. Pisani lit son texte. Après la lecture, M. le Vice-Président demande si 5 personnes soutiennent l'interpellation. L'interpellation étant soutenue par 5 membres, la Municipalité est invitée à y répondre au prochain Conseil.

## Interpellation Henri Pisani du 24 mars 2022

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs, chers collègues, conformément aux dispositions de l'article 66 de notre règlement communal (art. 34 LC), je dépose l'interpellation suivante et demande à ce que le délai de réponses par écrit à celle-ci soit aimablement honoré pour le prochain Conseil.

### Texte de l'interpellation

Chacune et chacun aura vu et pu constater qu'au cours des au moins 5 dernières années, la configuration urbanistique du Village a fortement changé du fait de chantiers en cours ou terminés par construction de bâtiments.

Pour préciser encore cet état de faits, il sied de rappeler qu'à pratiquement chaque étape foncière liée à des opérations d'alinéation (par ex. achat, vente, donation, succession, division de biens-fonds, usufruit, droit d'habitation, DDP, droit de superficie, etc.) un dispositif légal fiscal encadre ces aliénations reposant pour ce qui concerne notamment la valorisation des "immeubles" sur les dispositions de la Loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI 642.21) et son règlement d'application (RLEFI 642.21.1).

Ainsi la LEFI précise à son article 20 qu'une "commission de district procède périodiquement à la mise à jour des estimations. Cette opération a pour but de revoir l'estimation des immeubles lorsqu'il est constaté notamment par demande motivée des propriétaires, **par mutations, réunion ou division de biens-fonds, construction ou démolition de bâtiments, constitution ou radiation de servitudes, ou par d'autres opérations que la valeur fiscale de ces immeubles a notablement augmenté ou diminué.**"

A noter que l'article 22, aliéna 2 LEFI, traitant de la révision précise tout autant qu'une "révision est ordonnée par le Conseil d'Etat, après enquête administrative, notamment à l'occasion de nouvelles mensurations cadastrales, ou, **dans le cadre d'une commune, à la requête de la municipalité dûment autorisée par le conseil communal ou général.**"

Le cadre étant posé, voici mes questions ?

Considérant que les mises à jour sont régulièrement effectuées (art. 37 RLEFI), à quelle fréquence, sous quel format, selon quel protocole, sont-elles communiquées à notre Municipalité ?

Vu l'importance que ces opérations prennent ou peuvent prendre dans **l'une des seules sources de revenu que notre Exécutif peut valablement encadrer**, un Conseiller municipal est-il membre de la Commission de district pour les estimations concernant notre commune ? Dans l'affirmative qui l'a été en 2016-2021 et qui est cette personne pour 2021-2025, dans la négative quid de cette situation ?

Je rappelle qu'en égard à l'importance capitale de ces informations dans leurs examens, leurs incidences pour nos finances mais surtout le cadre juridique stricte à suivre afin de valider de manière définitive les informations reçues et retenant que notre Commune est valablement représentée dans cette commission, quels processus robustes (par hypothèse, protocole, instructions, directives, notices feuille de route) et quels personnels (je veux croire au minimum 2 Municipaux ou une sous-commission interne ou des experts indépendants, etc.) sont mis en œuvre, respectivement engagés afin que les données nous concernant soient dûment contrôlées et avalisées par notre Municipalité dans les temps légaux permettant de faire valoir ses droits (réclamations, révisions, modifications EF) dans les 30 jours le cas échéant ?

Je remercie la Municipalité de ses précisions en la matière.

Avec mes compliments.



Henri Pisani

L'interpellation peut se définir comme une demande formée à l'attention de la municipalité d'une explication sur un fait de son administration, qui doit être appuyée par cinq membres au moins du conseil général ou communal, qui, sans passer par la procédure de prise en considération, entraîne l'obligation pour la municipalité, de répondre immédiatement ou, au plus tard, lors de la prochaine séance du conseil et, enfin, qui n'aboutit pas à un préavis ou un rapport de cette dernière, mais par l'adoption par le conseil d'une résolution (art. 34 LC).

## 10. Informations des Commissions permanentes au Conseil communal

**M. le Conseiller François MORIER** informe que la commission d'urbanisme a fait opposition au projet du passage à niveau au Brit. La Municipalité les a consultés en octobre 2021 et la CUR a rendu un rapport détaillé, sur la base duquel elle a argumenté par la suite son opposition.

## 11. Propositions individuelles et divers

**M. le Conseiller Lionel PISANI** signale que les douches du Club de foot sont trop chaudes et demande à la Municipalité de trouver une solution.

**M. le Conseiller Olivier BOVEY** demande à quel moment et de quelle manière la Municipalité informera le Conseil des résultats de son opposition au projet du LEB à la gare de Romanel. Par ailleurs, il signale que d'autres communes (par exemple Le Mont) se sont engagées à mettre des appartements à la disposition des réfugiés ukrainiens. La Municipalité de Romanel a-t-elle entrepris des démarches dans ce sens ? Il invite les Conseillers qui ont les moyens à s'inscrire sur la liste des personnes accueillant des réfugiés.

**M. le Conseiller Simon LOB** informe que le nouveau Président du PS est M. Simon SCHÜLÉ. « Un Simon remplace un autre Simon. »

**Mme la Syndique Claudia PERRIN** se réjouit de l'inscription de M. O. Bovey sur la liste des accueillants et informe que la commune apportera son aide en cas de besoin.

**M. le Conseiller Jean-Claude PISANI** demande pourquoi l'administration communale est fermée le jeudi et le vendredi après-midi, alors qu'il y a de plus en plus d'habitants et que le Conseil a voté des budgets. Deuxièmement, il a appris que Le Mont voulait construire une route qui descendrait du Budron vers Vernand. Il voudrait savoir à quel stade sont les discussions entre la Municipalité de Romanel et le Canton, concernant le PAC de Vernand, les Planchettes et Fontany. La réponse pourrait être donnée une autre fois.

**M. le Vice-Président Guillaume DERIAZ** remercie pour cette longue séance, sa première en tant que Président de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, il annonce que la sixième séance du Conseil arrive à sa fin et donne rendez-vous le 19 mai 2022.

Séance levée à 01h20.

Vice-Président

Secrétaire

Guillaume DERIAZ

Manuela KAUFMANN