

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
Préavis municipal n° 10 / 2022 – Demande de crédit de CHF 5'400'000.- pour
l'achat des parcelles 195, 196, et 197 au lieu-dit « La Côte »

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

La Commission des finances (ci- après la COFIN) constituée de :

- son Président : Henri Pisani
- ses membres : Simon Schulé, Jérémie Daehler, Philippe Noël, Philippe Urner

s'est réunie le lundi 28 février en présence de MM. les Municipaux Luigi Mancini, Patrick Opliger et Blaise Jaunin, ainsi que de M. Rey, secrétaire communal, afin d'examiner le préavis municipal cité en titre. Nous les remercions pour les informations complémentaires fournies et pour les réponses à nos questions.

La COFIN s'est encore réunie les 24 et 28 février, puis les 7 et 14 mars afin de statuer et rédiger son rapport.

1. Préambule :

Le présent préavis demande au conseil communal d'approuver l'achat d'un terrain de **9'319 m²**, constitué des parcelles 195, 196 et 197, situées en bordure du chemin de la Judée et contigües au complexe de Prazquéron.

Depuis fort longtemps, la Commune de Romanel « Iorgne » sur ce terrain privé, magnifiquement situé, à la fois proche du village et de la route d'Yverdon. Malheureusement, en 2014, ce terrain n'a pas été vendu par son propriétaire à la Commune, mais à la Fondation « Renée Delafontaine », pour des raisons décrites dans la partie « Historique » du préavis.

A ce jour, ces 3 parcelles 195, 196 et 197 sont affectées à des projets « d'utilité publique ».

La décision d'achat de ces 3 parcelles est **urgente**, car deux investisseurs immobiliers, suisses, et connus de la Municipalité, sont sur les rangs pour acheter **immédiatement** ce terrain au prix proposé par la Fondation Delafontaine, pour y réaliser un projet immobilier, après changement d'affectation des 3 parcelles.

De son côté, la Fondation Delafontaine cherche à vendre ce terrain pour disposer de fonds nécessaires à la rénovation de son parc immobilier.

La Commune envisage plusieurs possibilités de mise en valeur de ces 3 parcelles, justifiant leur achat rapide :

1. Construction du nouveau collège sur les parcelles 195 et 196, puis changement d'affectation de la parcelle 197 afin d'y réaliser des logements, en PPE ou autres.
2. Si le collège devait se construire ailleurs : changement d'affectation des 3 parcelles afin d'y réaliser des logements, en PPE ou autres.
3. Réserve stratégique de terrain pour de futurs projets

A noter qu'après changement d'affectation d'une ou des 3 parcelle(s), la Commune pourrait la (les) revendre ou la (les) mettre à disposition sous forme de « droit de superficie (DDP) ».

Il est utile de préciser que :

- Le choix de l'emplacement du futur collège est du ressort **exclusif** de la Municipalité, toutefois le préavis y relatif devra être accepté par le Conseil communal.
- Selon les conclusions du présent préavis, son approbation par le Conseil communal n'implique pas forcément de construire le futur collège sur ces parcelles, même si ce terrain s'y prête.

2. Analyse financière du projet

2.1. Introduction

La Municipalité a fait appel à **Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA** pour analyser le projet sous l'angle financier. La COFIN a reçu copie du rapport de ces experts qui est résumé ci-après. La COFIN regrette que ce document daté du 2 février soit remis à la COFIN le 28 février !

2.2. Estimation de la valeur du terrain

La méthode d'estimation de la valeur du terrain des 3 parcelles est basée sur « l'incidence foncière » du prix du terrain sur le coût total du projet.

Une simulation pour une construction de logements d'utilité publique (ou sociaux) sur les 3 parcelles, basée sur un revenu locatif net de **207 CHF / m2 SPd / an** (ratio SUP admise = 80% et location de garage comprise) est résumée ci-dessous :

- Surface de plancher (SPd) des immeubles = **6'000 m2 SPd** sur 9228 m2 de terrain
- Revenu locatif net = **207 CHF / m2 SPd / an**
- Revenu locatif annuel = **1,24 millions CHF / an.**
- Capitalisation à 4,5% du revenu locatif = **27,55 millions CHF** = valeur du projet global
- A soustraire : coût de construction des 6'000 m2 SPd = **22,78 millions CHF** (prime de risque et vacances de départ comprise)
- Valeur du terrain = 27,55 millions CHF – 22,78 millions CHF = **4,77 millions CHF**
- Valeur du terrain par m2 SPD = **795 CHF / m2 SPD** pour des immeubles de 6'000 m2 SPd

La valeur du terrain est donc estimée à **4,77 millions CHF** dans le cas d'une construction de logements d'utilité publique ou « sociale » sur les 3 parcelles.

En faisant une simulation similaire pour 6'000 m2 SPd de logements vendus en PPE à **6'970 CHF / m2** (ratio SUP = 85%, sans la vente des garages), la valeur du terrain en fonction des m2 SPd des 3 parcelles passe de **795 à 2'200 CHF / m2 SPd**, ce qui correspond à une valeur globale des 3 parcelles estimée à **13,2 millions** !

A noter que le coût de construction d'appartements en PPE n'augmente que de **6%** par rapport au coût de construction de logements d'utilité publique.

Hors de tout contexte politique, l'achat de ce terrain au regard de sa valeur potentielle estimée à **13,2 millions** représenterait assurément une excellente affaire mobilière pour l'acheteur !

Avec la même méthode de calcul, et dans le cas d'une utilisation des parcelles 195 et 196 pour y construire un collège, Vago Mattenberger a également estimé la valeur de la parcelle **197 seule** en y construisant 3'000 m2 SPd de logement mixte sur sa surface disponible de 4'615 m2, soit :

- 1000 m2 SPd de logement en PPE (incidence du terrain = 2'200 CHF / m2 SPd / an)
- 1000 m2 SPd de **logement libre** (incidence du terrain = 1'660 CHF / m2 SPd / an)
- 1000 m2 SPd de logement d'**utilité publique** (incidence du terrain = 795 CHF / m2 SPd / an)

On obtient une valeur estimée du terrain de la parcelle **197 seule** de **4,07 millions CHF** après déduction de 585'000 CHF due aux coûts de changement d'affectation et d'absence de rendement au début du projet.

En y ajoutant la valeur vénale des 2 parcelles **195 et 196** destinées à construire un collège, (4'706 m2 à 250 CHF / m2 = **1,17 millions CHF**), on obtient une valeur totale du terrain des 3 parcelles 195, 196 et 197 estimée à **5,24 millions CHF**.

La COFIN en conclut donc que le prix d'achat du terrain proposé à **5,2 millions CHF** est correct.

2.3. Interaction avec l'Asigos

Selon les statuts de l'Asigos, les 3 communes membres sont tenues de mettre à disposition de l'Asigos des terrains **gratuitement** pour les bâtiments scolaires. Chaque Municipalité est donc libre de proposer son choix du terrain pour le futur collège comme bon lui semble.

Pour rappel, l'Asigos prend à sa charge le coût total de la construction du futur collège, en facturant chaque année les frais d'utilisation des locaux scolaires (amortissement compris) aux 3 communes membres sauf erreur au prorata du nombre d'élèves et du nombre d'habitants.

Le plafond d'endettement de Romanel n'est donc (presque) pas concerné par l'endettement de l'Asigos dû à la construction du nouveau collège.

2.4. Autres aspects financiers

Pour la COFIN, dépenser 5,4 millions CHF pour un projet qui ne figure pas au budget est tout sauf anodin ! En effet, avec les gros projets à financer prochainement estimés à environ **20 millions CHF** (Lussex, Gare, PGEE, bâtiment parascolaire, etc.), le plafond d'endettement nouvellement fixé à **42 millions CHF** s'approche dangereusement.

Pour rappel, le plafond d'endettement calculé chaque année par Madame Caccia se monte à **18,8 millions CHF** au 31 décembre 2020 !

La COFIN recommande donc que cet investissement (et probablement les suivants) soit amorti non seulement sur 30 ans de manière comptable, mais également amorti **financièrement** à un rythme à définir, en plus de la charge d'intérêt d'env. 1% p.a. correspondant à env. 54'000 CHF/an.

3. Position de la COFIN :

La COFIN juge le prix d'achat des parcelles 195, 196 et 197 mises en vente par la Fondation Delafontaine comme **correct** et recommande au Conseil communal d'approuver le présent préavis 10 – 2022.

4. Conclusion :

Compte tenu des éléments ci-dessus, la commission des finances adopte à l'unanimité de ses membres le préavis n° 10-2022 et vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

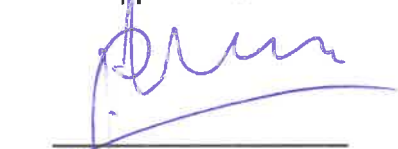
- vu le Préavis municipal N° 10-2022, adopté en séance de Municipalité du 14 février 2022;
- oui le rapport de la commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

- d'accepter le préavis tel que présenté ;
- d'accorder à la Municipalité un crédit de 5'400'000 CHF 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

Le rapporteur :

Romanel-sur-Lausanne, le 17 mars 2022



Philippe Urner

Les autres membres :



Henri Pisani
Président



Jérémie Daehler



Philippe Noël



Simon Schulé