



COMMUNE
de
ROMANEL-SUR-LAUSANNE

PREAVIS MUNICIPAL

N° 10/2022

au Conseil communal

Demande de crédit de CHF 5'400'000.00 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,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objectif la demande d'un crédit de CHF 5'400'000.00 afin d'acheter les parcelles 195, 196 et 197 situées sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, destinées en particulier à la construction d'un nouveau complexe scolaire.

2. Préambule

Comme rappelé par la Municipalité lors de la séance du Conseil communal du 25 novembre 2021, les trois communes membres de l'ASIGOS vont devoir, à court terme, construire un nouveau complexe scolaire sur le territoire communal.

Selon les premières estimations, ce complexe représente une surface totale d'environ 4000 m² à bâtir, à deux tiers pour l'école et un tiers pour la salle de gymnastique.

La Municipalité a exploré quatre possibilités différentes d'implantation de ce complexe pour finalement en écarter trois pour les raisons présentées ci-dessous :

- extension du site actuel de Prazqueron – implique une démolition des bâtiments actuels alors même que ceux-ci ne sont pas encore totalement amortis ; de plus, un regroupement unique de 24 classes n'est pas recommandé par le Département de l'instruction et la Direction scolaire ;
- utilisation de la parcelle communale 259 – cette parcelle a, entre temps, été mise à disposition d'un groupement, via un droit de superficie, afin d'y construire des logements d'utilité publique ;
- utilisation de la parcelle 93 aux Esserpys – implique probablement une démolition des bâtiments actuels dédiés à l'accueil de jour des enfants et pose d'importants problèmes liés au trafic routier (passage et parking) ;

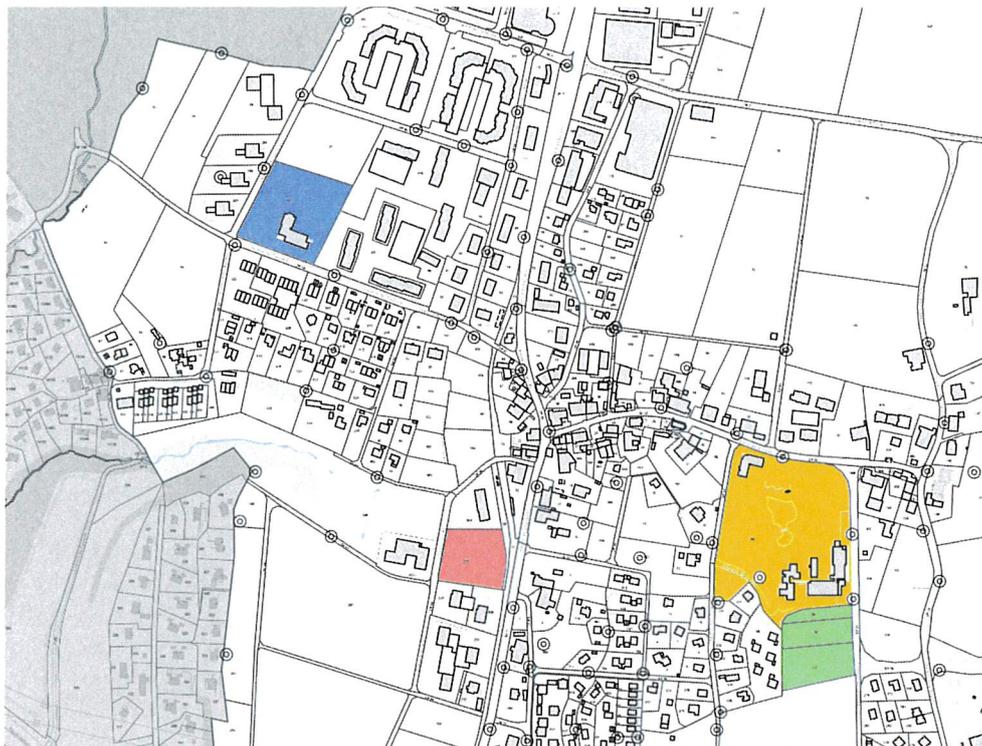


Figure 1 : Différents emplacements étudiés

- en jaune le site de Prazqueron
- en rouge, la parcelle 259
- en bleu la parcelle 93
- en vert, les parcelles 195 à 197.

La dernière option envisageable, soit les parcelles 195, 196 et 197, s'est matérialisée au début de la présente législature lorsque le propriétaire actuel a pris contact avec la Municipalité pour évaluer la possibilité d'une vente.

Dans le cas, peu souhaitable, où votre Conseil devait décider de renoncer à cet achat, la Municipalité devrait alors, à défaut d'autres possibilités, considérer la parcelle 93 comme unique solution de repli.

3. Historique

Les trois parcelles 195, 196 et 197 ont, depuis de nombreuses années, fait l'objet d'une attention particulière de la part des autorités successives. Rappelons ici brièvement quelques faits marquants :

Dans le plan d'affectation communal¹ présenté en 1975, les trois parcelles concernées (propriétés de MM. Corbaz frères) sont transférées de la zone « villas » à la zone d'utilité publique (ci-après ZUP). Cette modification s'accompagne alors d'une garantie d'achat de la part de la commune lorsque le besoin s'en ferait sentir. En effet, la Municipalité de l'époque souhaitait regrouper les établissements collectifs publics (scolaires en particulier) dans la zone de Prazqueron où se situait déjà le collège.

Dans la décennie suivante, différents échanges épistolaires ont lieu entre les propriétaires et les autorités communales aboutissant, en 1984, à une première offre orale de vente pour un coût de CHF 100.00 / m². Cette offre sera cependant rapidement retirée par le propriétaire d'alors (M. Daniel Corbaz), provoquant le retrait du préavis² préparé dans ce sens pour le Conseil communal.

¹ Alors appelé « plan des zones »

² Préavis municipal 39 du 13 novembre 1984

Trente ans plus tard, au début de l'année 2014, la Fondation Renée Delafontaine (ci-après « La Fondation ») acquiert les trois parcelles concernées, soutenue en cela par les départements cantonaux de l'aide sociale et de l'enseignement spécialisé avec, comme objectif, la construction d'un établissement. Ce site doit alors permettre d'accueillir des élèves en situation de polyhandicap pendant les travaux de réfection des bâtiments existants.

La Municipalité de l'époque réagit vivement contre cet achat, rappelant que, sur ces parcelles « devaient être construits dans un délai de trois à huit ans des bâtiments à vocation scolaire ou parascolaire ». Elle profite à ce titre de l'établissement du PPA « Le Village » pour introduire une affectation restrictive des parcelles concernées sur lesquelles ne pourraient être réalisés que « des projets scolaires communaux ou intercommunaux ».

La Fondation s'étant opposée à cette modification dans le cadre de l'enquête publique, des discussions reprennent avec la Municipalité, aboutissant, en 2016, à la signature d'une convention revenant sur l'inclusion des trois parcelles 195 à 197 du PPA « Le Village » et prévoyant une nouvelle planification spécifiquement dédiée à ces terrains. Le Conseil communal suivra cette proposition en acceptant le PPA à l'exclusion des trois parcelles concernées et de l'alinéa correspondant du règlement³.

Dans les années suivantes, la Municipalité va, à plusieurs reprises, demander à la Fondation l'inscription d'un droit de préemption en faveur de la commune⁴ sur les trois parcelles concernées ; cette demande est rejetée par la Fondation qui, cependant, s'engage à informer la Municipalité avant toute opération de vente.

C'est ainsi, au début de l'année 2021, que les deux parties vont reprendre contact, le propriétaire ayant informé les autorités de sa volonté de vendre les parcelles, n'ayant plus de projet pour celles-ci.

4. Description de l'achat et prochaines étapes

L'achat porte ainsi sur les trois parcelles suivantes :

Parcelle	Taille [m ²]	Prix unitaire [CHF/m ²]	Coût total [CHF]	Destination
195	1'434			Collège
196	3'114			Collège
197	4'771			Collège ou Valorisation
Total	9'319		5'200'000.00	

Parcelles 195 et 196

Ces deux parcelles, jouxtant la parcelle communale 194 sur laquelle se trouve le complexe scolaire de Prazqueron, sont destinées à accueillir la nouvelle salle de gymnastique (adossée à la salle existante) et le nouveau collège tel que décrit au chapitre 2 du présent préavis.

Correctement définies par le plan général d'affectation⁵ en zone d'utilité publique, ces deux parcelles peuvent être directement utilisées et n'ont pas besoin de faire l'objet d'un changement d'affectation.

³ Préavis 76/2016 approuvé par le Conseil communal le 2 juin 2016

⁴ Distinct du droit de préemption défini aux art 31 et ss LPPPL et destiné uniquement à la construction de logements d'utilité publique.

⁵ Appelé « plan d'affectation communal » depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle version de la LATC.

Comme prévu dans les statuts de l'ASIGOS⁶, un droit de superficie (DDP) sera conclu entre la commune et l'association afin de mettre à disposition le terrain nécessaire après acceptation par votre Conseil.

Par la suite, l'ensemble des opérations liées au concours d'architecture ainsi qu'à la construction des nouveaux bâtiments seront à la charge de l'ASIGOS.

Parcelle 197

La troisième parcelle, numéro 197, n'est pas forcément nécessaire à la construction du nouveau complexe scolaire ; le cas échéant, un remaniement parcellaire pourrait être envisagé si quelques mètres carrés supplémentaires sont nécessaires.

Dans le cas où le projet scolaire n'impliquerait pas cette troisième parcelle, la Municipalité prévoit de modifier son affectation afin de la rendre constructible (via un plan d'affectation qui fera l'objet d'un préavis dédié), pour pouvoir ensuite la vendre au plus offrant.

Cette opération permettrait de couvrir les frais liés au présent préavis, voire de financer une partie des investissements de la législature ; il serait également possible de la mettre à disposition d'un promoteur immobilier sous la forme d'un droit de superficie afin d'assurer un revenu fixe à long terme.

Cette volonté de valorisation comporte naturellement certains risques, en particulier liés à la mise en place d'un plan d'affectation. Afin de mitiger et limiter ce risque, la Municipalité a pris langue avec le département cantonal concerné pour obtenir un préavis informel sur la possibilité de rendre la parcelle 197 constructible ; le résultat de ces discussions est encourageant et ne montre aucun obstacle majeur à ce projet de valorisation.

5. Aspects financiers

Montant du crédit

Achat des parcelles		CHF	5'200'000.00
Frais de notaire	3 %	CHF	156'000.00
Frais commission foncière	0,125 %	CHF	6'500.00
Inscription registre foncier	0,125 %	CHF	6'500.00
Frais d'expertise		CHF	6'500.00
Divers et imprévus	0.5 %	CHF	24'500.00
Montant total de l'achat		CHF	5'400'000.00

Cet objet n'est pas prévu au Budget 2022, Projets futurs – crédits à voter.

La Municipalité propose de financer ce projet par le recours à l'emprunt, dans la limite du plafond d'endettement.

⁶ Art 2 al 5 des statuts de l'ASIGOS.

Amortissement comptable

Les trois parcelles concernées étant versées au patrimoine administratif communal, le montant correspondant fera l'objet d'un amortissement sur 30 ans en accord avec le Règlement sur la comptabilité des communes, soit CHF 180'000.00 par année.

Charges d'exploitation

Ce préavis n'entraîne aucune charge d'exploitation supplémentaire.

Charge financière

Le recours à l'emprunt étant nécessaire, la charge financière annuelle s'élèvera à CHF 54'000.00, pour un emprunt à un taux moyen de 1%.

6. Conclusions

L'achat des trois parcelles 195, 196 et 197 conclut positivement une histoire de plus de quatre décennies et permettra de mettre à disposition de l'ASIGOS un terrain parfaitement situé pour construire le futur bâtiment scolaire indispensable aux enfants de la région.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de 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 ;
- 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 5'400'000.00 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 maximale de 30 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :



Claudia Perrin



Le Secrétaire municipal :



Nicolas Ray

Romanel-sur-Lausanne, le 14 février 2022

Délégué municipal : M. Patrick Oppliger