

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES (CoFin)

concernant le préavis de la Municipalité n° 20/2024 : Transactions foncières et demandes de crédits concernant les terrains aux Dailles

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La CoFin, composée de Messieurs Michael Crottaz, Yves Fauth, Nicolas Garoflid, Richard Golay, Paul Habfast, Marc Veraguth, Fabien Loi Zedda en remplacement de Monsieur Guillaume Graf et votre président rapporteur, a étudié le préavis municipal no 20/2024 lors de sa séance du 20 août 2024. Monsieur Marco Caffaro était excusé et non remplacé.

Madame Brigitte Crottaz, Municipale, et Monsieur le Syndic Alain Monod représentaient la Municipalité.

Informations préalables

Madame Crottaz rappelle que le présent préavis propose au Conseil Communal l'achat de terrains aux Dailles, la création d'une servitude de superficie en faveur de notre Commune et pour valoriser ces nouveaux terrains communaux l'organisation d'un concours d'architecture et l'élaboration d'un plan d'affectation en vue de réviser le PEP « Les Dailles ». Les terrains concernés sont actuellement la propriété de la Ville de Lausanne, qui avait souhaité il y a quelques années construire des habitations pouvant accueillir jusqu'à 530 personnes. La Ville y a renoncé suite aux difficultés rencontrées au « Closalet ». Le terrain est libre de construction, sauf sur la partie supérieure où il y a le bâtiment de l'Arzillier, actuellement loué aux écoles de musique et de médecine. Cette partie du terrain ne fait pas l'objet d'une cession concernant ce préavis, mais reste une option future.

Le terrain présente une forte déclivité et c'est le bas des terrains que la Commune souhaite valoriser pour en tirer des revenus. Madame Crottaz rappelle que la Commune dans son préavis no 19/2022 « Vision urbanistique communale » avait souhaité y développer une zone de loisir pour la population. La Commission d'Urbanisme et des Constructions (CUC), suite à une visite locale il y a quelques mois, avait demandé à privilégier des activités économiques sur le bas des parcelles. Mme Crottaz indique que la CUC a accepté le présent préavis, certains commissaires proposant de renoncer au concours d'architecture.

Monsieur Monod indique qu'il y a une opportunité pour la Commune d'acheter ces terrains à un prix intéressant.

Discussion générale

Un commissaire demande quel pourcentage des surfaces sera finalement construit. Madame Crottaz répond que seule la zone bleue parcelle de 7'750 m² (page 8 du préavis) sera en partie construite. Un autre commissaire demande la durée de la servitude sur le secteur D. Madame Crottaz répond que c'est une servitude à vie, mais avec restrictions, vu qu'il y a deux réservoirs enterrés contenant actuellement plus de 20 millions de m³ d'eau.

Des discussions ont lieu sur le développement économique du bas de la parcelle, il est évoqué que le Biopôle SA a montré un intérêt certain pour développer un partenariat de valorisation.

Des logements, très probablement LUP, y seront ajoutés. Un commissaire demande si l'extension possible du M2 rendrait le bas des parcelles non constructible, Mme Crottaz répond que non.

Un commissaire demande si la Ville de Lausanne ne pouvait pas déjà à ce stade donner un droit d'emption à la Commune sur la parcelle comportant l'école de l'Arzillier de manière à terme à créer une grande parcelle complète. Mme Crottaz indique que des discussions sont engagées et qu'elles finiront par aboutir, mais qu'à ce stade la Ville de Lausanne ne veut pas le faire invoquant des locaux loués.

Un commissaire s'interroge sur la pertinence de lancer un concours d'architectes et sur le prix important de celui-ci, à savoir CHF 565'000.-, qu'il trouve très cher. Mme Crottaz répond que c'est en effet cher d'organiser ce type de concours, mais que c'est indispensable vu la complexité du projet. Les meilleurs participants, en principe 5, recevront chacun env. CHF 50'000.-, le reste sera utilisé pour organiser, gérer et valoriser le concours. Ce sont les prix du marché. Un commissaire ajoute que le fait de rémunérer les meilleurs dossiers, permet de conserver tous les dossiers et leurs idées (droit d'auteur) et de les réutiliser sur le meilleur dossier.

Les discussions étant terminées, la commission passe au vote.

Conclusion

C'est à l'unanimité des membres présents que la CoFin a accepté les décisions du préavis no 20/2024 et vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter le préavis no 20/2024 permettant d'octroyer un crédit de CHF 4'106'000.-, de recourir à l'emprunt si nécessaire et d'inscrire cette dépense à l'actif du bilan de la Commune.

Épalinges, le 20 août 2024

Sandy Warth

Président de la COFIN