



EPALINGES

## PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL n° 8/2015

**Concerne : Acquisition par la Commune de la parcelle n° 2852, sise au lieu-dit « Le Giziaux », destinée à la réalisation de la nouvelle déchetterie communale – Demande de crédit d'achat**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation une demande d'un crédit d'un montant de CHF 2'172'600.-- (deux millions cent septante-deux mille six cent francs) pour l'acquisition par la Commune de la parcelle n° 2852 d'une superficie de 3'060 m<sup>2</sup>.

### 1. Préambule

En 2014, la société immobilière Giziaux SA a proposé à la commune d'Epalinges de se porter acquéreuse de la parcelle n° 2852 et devenir ainsi propriétaire du bien-fonds appelé à recevoir la nouvelle déchetterie communale.

#### Historique

En octobre 1993, la Municipalité d'Epalinges a signé une convention liant la Commune à l'entreprise DESA SA relative à l'exploitation d'une déchetterie sur la parcelle n° 535 RF Lausanne. Cette convention prévoyait que les coûts à la charge de la Commune inhérents à cette exploitation seraient calculés annuellement, tenant compte des frais de personnel, des frais de matériel, des frais de machines, des charges mobilières et immobilières ainsi que de leurs intérêts et frais, des taxes de décharge et d'évacuation, des frais de transport et des frais de gestion, risques et bénéfiques.

Des divergences touchant au calcul des coûts sont rapidement apparues entre la Commune et DESA SA. Un avenant à la convention de 1993 a été signé le 30 juillet 1996 convenant que l'indemnité due à l'entreprise DESA SA serait dorénavant calculée sur la base d'un montant par habitant, montant indexé au coût de la vie au premier janvier de chaque année, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation du mois de novembre précédent, l'indice de référence étant celui du mois de juin 1996, soit 103,4. Le 18 octobre 2000, un nouvel avenant à la convention a été signé pour réévaluer le montant par habitant, tenant compte de la forte augmentation du volume des déchets végétaux. Celui-ci est passé de CHF 69.75 à CHF 72.29. Depuis, ce prix a été régulièrement indexé.

En juin 2006 a été fondée la société immobilière Giziaux SA, désormais propriétaire des parcelles sur lesquelles se trouve la déchetterie. Cette société a présenté à la Municipalité un plan de quartier, prévoyant la construction de cinq immeubles de logements et d'une déchetterie couverte. Le Conseil communal a accepté ce plan de quartier, « Les Bosquets du Giziaux », le 28 juin 2011.

. / .

L'entreprise Giziaux SA et la Municipalité ont signé une convention régissant les rapports entre la Commune et Giziaux SA lors de la construction des ouvrages autorisée par le plan de quartier le 24 octobre 2011. Cette convention va être reprise et adaptée, en cas d'achat de la parcelle par la Commune. Le 26 juin 2012, le Conseil communal a accepté de modifier ce plan de quartier pour, entre autres, en augmenter la densité des surfaces habitables.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000, la gestion de la déchetterie et le calcul de ses coûts sont restés une prérogative exclusive de l'entreprise DESA SA. La Commune a perdu tout moyen de contrôle et se bornait à payer des factures en constante augmentation.

Souvent interpellée par le Conseil communal au sujet des montants jugés trop élevés que la Commune devait verser chaque année pour l'exploitation de la déchetterie et soucieuse de payer le juste prix, la Municipalité a renégocié la convention relative à la déchetterie. Une nouvelle convention a été signée en juin 2011, prévoyant que les coûts seraient fixés annuellement en fonction des dépenses réelles, inventoriées dans des annexes à la convention et sur présentation des comptes détaillés. Cette convention devait entrer en vigueur à l'ouverture de la nouvelle déchetterie et nous lier dix ans avec l'entreprise DESA SA. Depuis juillet 2011, la Municipalité a négocié la finalisation de ces annexes, conseillée par CSC Déchets SA, ingénieurs-conseils dans le domaine des déchets. N'ayant pu trouver de terrain d'entente sur quelques points primordiaux, l'entreprise DESA SA a fait part à la Municipalité de son vœu de mettre un terme à nos relations dès l'ouverture de la nouvelle déchetterie. La Municipalité en a pris acte et accepté le retrait de DESA SA.

En 2014, Giziaux SA a demandé une modification du morcellement parcellaire du PQ « Les Bosquets du Giziaux ». Celle-ci a été acceptée. Dès lors la parcelle destinée à la déchetterie se trouve clairement séparée de celle qui va recevoir les immeubles d'habitation. Giziaux SA a alors proposé à la Commune de se porter acquéreuse de cette parcelle et de réaliser elle-même les infrastructures de la nouvelle déchetterie. L'offre de Giziaux SA comprend le terrain, les plans de la future déchetterie, le coût des honoraires d'urbaniste et ensuite d'architecte qui auraient été à la charge de la Commune, les coûts de déplacement du collecteur communal en relation avec les constructions mises à l'enquête. Le PQ « Les Bosquets du Giziaux », qui comprend la déchetterie, a été mis à l'enquête publique du 15 janvier au 14 février 2011, puis soumis à une enquête complémentaire du 12 mai au 10 juin 2012 et a été accepté.

Les permis de démolir et de construire ont été accordés, respectivement le 14 octobre 2013 et le 30 juin 2014.



./.

## 2. Argumentaire

Les rapports entre la Commune et l'entreprise DESA SA s'expliquent, en bonne partie, parce que la Commune d'Epalinges n'est ni propriétaire du terrain, ni exploitante de la déchetterie. Cette position délicate ne nous donne que très peu de marge d'action. Dans la majorité des cas, les déchetteries communales qui nous entourent sont construites par les communes et sur des terrains communaux. Dans certains cas, elles sont exploitées par un tiers, suite à un appel d'offre. Il est dès lors facile de comprendre que, dans ces cas, le partenariat est beaucoup plus paritaire et qu'ainsi les rapports sont plus aisés.

La Municipalité voit dans l'achat de la parcelle 2852 une occasion unique d'avoir enfin un contrôle total sur la gestion des déchets de la Commune. Considérant que la Commune d'Epalinges verse à la société DESA SA une somme annuelle supérieure à CHF 80'000.-- depuis 1993, au titre de location et amortissement des infrastructures, c'est à ce jour plus d'un million et demi que la Commune a dû payer.

En outre, la Municipalité a cherché tous les moyens de réaliser une déchetterie, propriété de la Commune, au terme des dix ans qui nous lient, par convention, à DESA SA. Un inventaire des bien-fonds communaux révèle que la Commune ne dispose d'aucune parcelle qui pourrait recevoir ce type d'affectation. La Municipalité s'est alors adressée à Lausanne pour étudier la possibilité de réaliser une déchetterie intercommunale. Il s'est avéré que cette solution ne pourrait se réaliser pour le moment.

L'offre de Giziaux SA et le renoncement de DESA SA présentent les avantages suivants :

- la Commune ne sera plus tributaire d'un tiers pour la gestion de ses déchets,
- devenant propriétaire des fonds, la Commune n'aura plus de location à payer,
- la Commune aura la garantie de disposer en tout temps d'une déchetterie sur son territoire,
- la Commune aura un contrôle permanent et total sur les coûts liés à la gestion de ses déchets.

## 3. Coûts

Giziaux SA a proposé le terrain au prix de CHF 750.-- le m<sup>2</sup>. Ce prix comprend, outre le m<sup>2</sup> de terrain, la totalité des frais d'étude destinés à la mise à l'enquête et à la demande du permis de construire pour ce nouveau Plan de quartier (PQ) du Giziaux, ainsi que les frais d'étude d'architecte pour le projet de la nouvelle déchetterie. La Municipalité s'est adressée à un bureau d'ingénieurs civils pour connaître la valeur vénale du bien correspondant au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir lors de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales. Selon les experts, la valeur du terrain pourrait varier, en fonction de sa future utilisation entre CHF 500.-- et CHF 600.-- le m<sup>2</sup>, soit au prix moyen de CHF 550.-- le m<sup>2</sup>, pour une valeur totale de CHF 1'683'000.--.

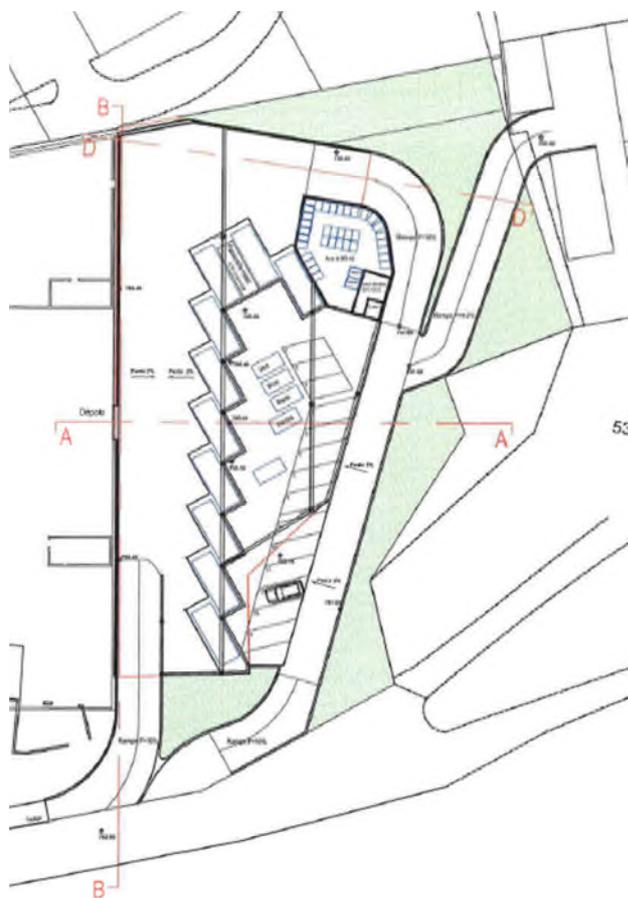
La Municipalité a tenu compte de la cession conjointe des plans de la future déchetterie, du coût des honoraires d'urbaniste et ensuite d'architecte qui auraient été à la charge de la Commune (coût correspondant à environ CHF 172.85 le m<sup>2</sup>), de la prise en charge totale du déplacement du collecteur communal par Giziaux SA. Un prix de CHF 710.-- a finalement été convenu entre Giziaux SA et la Commune. Cette diminution du prix au m<sup>2</sup> s'explique par le renoncement de la Commune à percevoir la taxe d'équipement communautaire estimée à CHF 117'126.--.

. / .

L'entreprise Karakas et Français SA a procédé en juillet 2013 à une expertise du sous-sol, conformément à la législation en matière de protection de l'environnement. Ses conclusions confirment la présence de polluants dans le sol, qui devront être traités, à la charge de la Commune. Avant la reprise du terrain par l'entreprise Pella SA, celui-ci était le « ruclon » de la Commune et a reçu pendant des décennies tout matériau ou produit dont voulaient se défaire les Palinzards. Il n'est dès lors pas possible de déterminer clairement un responsable de cette pollution.

La dépollution du terrain, estimée à ce jour à CHF 172.-- le m<sup>2</sup> et la construction de la nouvelle déchetterie feront l'objet d'un nouveau préavis.

Les permis de démolir et de construire ont été accordés, respectivement le 14 octobre 2013 et le 30 juin 2014.



*Plan de la nouvelle déchetterie*

C'est donc un crédit de CHF 2'172'600.-- (deux millions cent septante-deux mille six cents francs) que la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal pour acquérir la parcelle n° 2852 d'une superficie de 3'060 m<sup>2</sup>.

Pour l'heure, nos renouvellements d'emprunts devraient nous permettre de financer le projet.

En cas de recours à un nouvel emprunt, la charge d'intérêt annuelle qui en découlerait est estimée à CHF 49'318.-- (calculée à 2.27 %).

. / .

#### 4. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

#### LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité n° 8/2015 du 16 mars 2015,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### décide

1. **d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 2'172'600.-- (deux millions cent septante-deux mille six cents francs) pour l'acquisition par la Commune de la parcelle 2852 d'une superficie de 3'060 m<sup>2</sup>;**
2. **d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes ou alors, si ces dernières n'étaient pas suffisantes, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, et dans le cadre du plafond d'endettement;**
3. **d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur;**

Epalinges, le 16 mars 2015

#### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

**Représentant municipal délégué : M. Jean-Marc Baatard**