



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 6/2009

Concerne : achat des parcelles RF 535 et 536, sises au lieu-dit "Bois-de-la-Chapelle", à Epalinges, propriété de la commune de Lausanne, et vente de la parcelle RF 2811 "Bois de Rovéréaz", sise à la route d'Oron, à Lausanne, propriété de la commune d'Epalinges

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

1. Préambule

La commune d'Epalinges est propriétaire de la parcelle RF 2811, d'une surface cadastrale de 97'351 m², entièrement zonée en nature de forêt, et sise sur le territoire communal de la Ville de Lausanne. Ce bien-fonds abrite une partie du Bois de Rovéréaz.

La commune de Lausanne est propriétaire des parcelles RF 535 et 536, sises sur le territoire communal palinzard. Ces biens-fonds abritent une partie du Bois-de-la-Chapelle.

La parcelle RF 535 est notamment zonée en nature de forêt sur une surface de 209'580 m², et en zone de construction d'utilité publique sur une surface de 14'754 m².

La parcelle RF 536 est, quant à elle, entièrement zonée en nature de forêt, soit 629 m².

2. Développement

En juillet 2004, le Service des forêts, domaines et vignobles de la commune de Lausanne, informait la Municipalité d'Epalinges que, dans le cadre de son programme d'économies "Prestations 2004", il avait été décidé de suspendre l'entretien courant des propriétés forestières lausannoises extra-muros, jusqu'à des jours meilleurs; les parcelles abritant notamment le Bois-de-la-Chapelle, sur Epalinges, étant bien entendu directement concernées.

Pour éviter une mise à ban des parcelles RF 535 et 536, qui aurait entraîné une interdiction à toutes personnes non autorisées de fouler le Bois-de-la-Chapelle, la Municipalité d'Epalinges s'était alors engagée, par convention, à s'occuper de l'entretien courant de la forêt, en encaissant, en contre partie, le produit des coupes de rendement. Ladite convention, entrée en vigueur le 1^{er} août 2005, est aujourd'hui toujours d'actualité; elle peut s'éteindre, annuellement, au 31 juillet, à moins que le transfert de propriété intervienne avant cette échéance, et elle se renouvelle aux mêmes conditions d'année en année, sauf résiliation de l'une ou de l'autre des parties, donnée au moins six mois à l'avance.

En parallèle à la signature de l'acte précité, des discussions ont été ouvertes avec l'Exécutif lausannois, quant à l'achat, par la Commune d'Epalinges, des deux biens-fonds concernés, et dans le même temps, à la cession à la commune Lausanne de la partie lausannoise du Bois de Rovéréaz.

J./.

3. Expertises

La Municipalité de la commune d'Epalinges, en accord avec celle de la Ville de Lausanne, a mandaté le bureau d'ingénieur forestier Xylon S.A., à Epalinges, pour taxer d'une part la surface en nature de forêt de la parcelle RF 535, et d'autre part la forêt couvrant entièrement la parcelle RF 536. Cette taxation, effectuée fin 2007, avait pour objectif de fournir une base de discussion neutre aux deux parties. Conformément aux directives pour l'estimation des valeurs de forêt éditées en 1999 par la Société forestière suisse, elle est composée d'une part de la valeur du sol forestier, et d'autre part de la valeur du bois sur pied, appelées ci-dessous respectivement **valeur sol** et **valeur bois**.

Ces valeurs sol et bois ont fait l'objet d'un rapport très détaillé de la part du bureau d'ingénieur forestier Xylon S.A. pour le Bois-de-la-Chapelle, et du bureau d'ingénieurs forestiers Tecnat S.A., à St-Triphon, pour le Bois de Rovéréaz, à savoir :

Bois-de-la-Chapelle

Valeur des bois (forêt)	CHF	48'658.05
Valeur du sol (parcelle RF 535)	CHF	166'243.00
Valeur du sol (parcelle RF 536)	CHF	440.30
Total	CHF	215'341.35

Soit environ **CHF 1.02 au m2**.

Bois de Rovéréaz

Valeur des bois (forêt)	CHF	62'440.00
Valeur du sol	CHF	92'976.00
Divers et pour arrondir	CHF	584.00
Total	CHF	156'000.00

Soit environ **CHF 1.60 au m2**.

4. Aspect financier

Sur la base des expertises mentionnées ci-dessus, la Municipalité d'Epalinges a présenté une offre d'achat à la Ville de Lausanne, à savoir :

1. Acquisition des parcelles RF 535 et 536 "Bois-de-la-Chapelle" : CHF 215'341.35
2. Vente de la parcelle RF 2811 "Bois de Rovéréaz" : CHF 156'000.—

Solde de la transaction en faveur de la commune de Lausanne : CHF 59'341.35

Par son courrier du 9 janvier 2009, la Commission immobilière de la Ville de Lausanne a fait savoir à la Municipalité d'Epalinges qu'elle s'était prononcée favorablement sur la vente des parcelles RF 535 et 536, **à l'exception d'une surface de 14'754 m2 située en zone d'utilité publique** de la parcelle RF 535 (terrain de foot), pour un montant de CHF 215'341.35, et qu'elle s'était déclarée disposée à entrer en matière quant à l'acquisition de la parcelle RF 2811, propriété d'Epalinges, pour le prix de CHF 156'000.--.

Il appartient maintenant à la Municipalité lausannoise, puis à son Conseil communal, de prendre position.

5. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis de la Municipalité N° 6 du 23 mars 2009,
- étant donné le rapport de la Commission des finances,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

D'autoriser la Municipalité à :

1. vendre la parcelle RF 2811, d'une surface de 97'351 m2, sise à la route d'Oron (Bois de Rovéréaz), à la commune de Lausanne, pour le prix de CHF 156'000.-- (cent cinquante-six mille francs);
2. acheter à la commune de Lausanne les parcelles RF 535 et 536, d'une surface totale de 210'209 m2, zonée en nature de forêt, sises au Bois-de-la-Chapelle, pour un montant de CHF 215'341.35 (deux cent quinze mille trois cent quarante-et-un francs et trente-cinq centimes);
3. financer le reliquat de cette opération, soit CHF 59'341.35 (cinquante-neuf mille trois cent quarante-et-un francs et trente-cinq centimes) par les fonds disponibles en trésorerie ou alors, si ces derniers n'étaient pas suffisants, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, et dans le cadre du plafond d'endettement;
4. porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur;
5. signer tous les actes notariés y relatifs.

Epalinges, le 23 mars 2009

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Yvan Tardy

Alexandre Good

Représentant municipal délégué : M. Daniel Christen