



Préavis au Conseil communal

Acquisition du bien-fonds RF (registre foncier) n° 354 –
Chemin des Geais 4

Service de l'urbanisme, architecture, énergie & durabilité

Mme la Municipale Brigitte Crottaz

Préavis n° 10/2025 adopté par la Municipalité, le 28.04.2025

Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Préambule.....	3
3	But de l'acquisition	4
4	Potentiel de construction actuel et futur.....	4
5	Amortissement de l'achat	5
6	Modalité de transaction.....	5
7	Aspects financiers.....	6
8	Aspects du développement durable	6
9	Conclusion	7

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'achat d'un montant de CHF 1'150'000.- TTC (un million cent cinquante mille francs) destiné à l'acquisition de la parcelle RF n° 354, montant incluant les frais liés à la transaction.

2 Préambule

La parcelle n° 354 se situe au chemin des Geais 4 (en rouge), dans le périmètre compact d'agglomération. Elle est contiguë à la parcelle n° 344 en cours d'acquisition auprès de la Ville de Lausanne. Le périmètre du concours d'architecture qui sera lancé en 2025 sur le site des Dailles est mentionné en bleu sur le plan ci-dessous.



Cette parcelle contient un chalet construit dans les années 1950 ainsi qu'un garage double enterré construit en 2009. Le chalet comprend une habitation de 4.5 pièces, dont deux sont petites, d'une surface habitable de l'ordre de 118 m², disposant d'un bon confort pour un couple ou une famille de trois personnes.



3 But de l'acquisition

Le secteur voisin des Dailles est voué à se développer avec les transactions foncières en cours avec la Ville de Lausanne. L'acquisition de cette parcelle est donc intéressante pour la Commune car cela permettrait d'augmenter le périmètre du programme comprenant des activités, des logements et la zone de sports et de loisirs prévue sur ce secteur et qui fera l'objet d'un concours d'architecture (voir le préavis n° 20/2024 : https://www.epalinges.ch/images/20241129_PR_AchatDailles_VF_PourImpression.pdf). Cette acquisition permettrait donc d'améliorer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble.



4 Potentiel de construction actuel et futur

La parcelle RF n° 354, d'une surface de 848 m², dont 58 m² sont situées dans l'aire forestière, est actuellement affectée en zone de villas 1 (790 m²) selon le PGA de 2005.

Le projet de PACom y prévoit une zone de faible densité, avec un IUS (indice d'utilisation du sol) de 0.625 et une distance aux limites de 6 m. Il prévoit toutefois également que les nouveaux bâtiments doivent être érigés à 15 m de l'aire forestière. Il serait dès lors pratiquement impossible de valoriser cette parcelle.

Les 10 m à la lisière (art. 27 LVLFo, Loi forestière) constituent donc déjà aujourd'hui une contrainte pour l'utilisation de ce terrain, d'ailleurs situé dans un talus assez raide mais qui bénéficie d'une belle vue sur le lac Léman.

Au niveau des contraintes, il faut également relever qu'une servitude de restriction de hauteur est inscrite au registre foncier en faveur de la parcelle n° 344 que la Commune est sur le point d'acquérir. Selon le relevé LIDAR (détection et télémétrie par la lumière), le faîte du chalet est à 746 m d'altitude. La servitude permet d'atteindre au maximum une altitude de 746.60 m. Cela ne pose pas de problème pour la Commune en cas d'acquisition, la servitude pouvant être radiée.

L'expertise, réalisée par un bureau spécialisé, évalue le prix de la parcelle à CHF 1'085'000.-.

Valeur intrinsèque

Parcelle N° 354	848 m ²			
Terrain vu les caractéristiques	848 m ² à fr.	730.-	fr.	619'000.-
PV aménagements extérieurs		admis	fr.	52'000.-
Habitation ECA N° 438				
En moyenne	469 m ³ à fr.	690.-	fr.	324'000.-
Garage ECA N° 2'760	184 m ³ à fr.	490.-	fr.	90'000.-
		Total	fr.	1'085'000.-

Cette estimation prend en compte les contraintes évoquées ci-dessus.

Les frais liés à la transaction sont estimés à environ CHF 55'000.- (5% du prix).

5 Amortissement de l'achat

L'objectif est de rentabiliser cet achat en augmentant les m² constructibles dans le cadre des projets à venir sur la parcelle voisine.

Sur la base des hypothèses retenues par l'expert, il apparaît que la valeur intrinsèque de CHF 1'085'000.- corresponde à 523 m² de surface de plancher déterminant (SPd) pour du logement. Il serait donc tout à fait possible de passer de 2000 à 2500 m² de SPd sur le site des Dailles, permettant ainsi de rentabiliser cet achat.

Dans l'hypothèse où seule une part de ces 523 m² devait être réalisée, l'amélioration globale du projet sur la parcelle n° 344, de par une meilleure cohérence et une facilité d'implantation, compenserait dans une grande mesure cet investissement.

6 Modalité de transaction

Les propriétaires actuels souhaitent disposer de temps pour trouver un autre logement. Il serait donc pertinent de réaliser un droit d'emption (vente à terme) dans une temporalité à définir (à l'instar de la parcelle n° 143 acquise à M. Seira en 2020 : https://www.epalinges.ch/images/11.2020_PR_AcquisitionParcelle143.pdf).

Les démarches relatives aux projets sur le site des Dailles n'aboutiront pas avant 3 ans. Il serait dès lors possible de leur laisser au moins ce laps de temps pour déménager.

Cette souplesse constituerait un avantage pour eux en traitant avec la Commune, comparativement à un particulier qui souhaiterait disposer de son bien dans des délais plus courts.

La Municipalité envisage donc de conclure un droit d'emption à terme aux conditions évoquées ci-avant, l'échéance pouvant être négociée avec les propriétaires en cas d'accord du Conseil communal.

Si les propriétaires quittent leur logement avant la concrétisation des projets, celui-ci pourrait être loué pour une courte période, afin de couvrir les frais liés à l'emprunt évoqué ci-dessous.

7 Aspects financiers

La Municipalité sollicite auprès du Conseil communal un crédit de CHF 1'150'000.- (un million cent cinquante mille francs) pour faire cette acquisition.

Cette demande fera recours à l'emprunt, la charge d'intérêt annuelle totale qui en découlerait est estimée à CHF 23'000.- (calculée au taux moyen de 2%).

L'amortissement de cet investissement se fera sur trente ans.

8 Aspects du développement durable

Dimension économique

Le coût d'acquisition de cette parcelle sera amorti par l'augmentation du potentiel constructible prévu sur le site des Dailles. Le projet global amènera à terme des revenus pour la Commune d'Épalinges.

Dimension sociale

Cet achat n'a pas d'impact sur la dimension sociale.

Dimension environnementale

L'acquisition de cette parcelle permettra une meilleure intégration des projets prévus sur le site des Dailles. Une exemplarité en termes de durabilité sera exigée pour l'ensemble du programme.

9 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 10/2025 de la Municipalité du 28.04.2025 ;
- 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

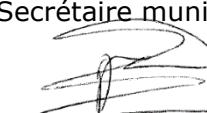
1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 1'150'000.- (un million cent cinquante mille francs) destiné à acquérir, via un droit d'emption, le bien-fonds RF (registre foncier) n° 354 ;
2. de recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier et dans le cadre du plafond d'endettement ;
3. d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



Le Secrétaire municipal

Damien Bally

Annexe(s) : néant