

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES (CoFin)

concernant le préavis de la Municipalité n° 10/2025 : Acquisition du bien-fonds RF (registre foncier) no 354 – Chemin des Geais 4

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La CoFin, composée de Messieurs Corentin Binamé, Michael Crottaz, Yves Fauth, Nicolas Garoflid, Richard Golay, Fabien Loi Zedda, Marc Veraguth et votre président rapporteur, a étudié le préavis municipal no 10/2025 lors de sa séance du 12 mai 2025. Paul Habfast était absent, non excusé.

Monsieur le Syndic Alain Monod et Monsieur Stefan Baumann, chef de service, représentaient la Municipalité.

Informations préalables

Ce préavis fait suite à note explicative présentée lors de la séance de la Cofin du 22 avril dernier. La Municipalité a désormais formalisé son intention d'acquisition via un préavis spécifique.

Discussion générale

Les commissaires reviennent sur les informations du préavis, à savoir la vente à la Commune d'une parcelle adjacente à la parcelle no 344 en cours d'acquisition auprès de la Ville de Lausanne et qui fera prochainement l'objet d'un concours d'architecture. L'acquisition de la parcelle no 354 permettrait d'augmenter le périmètre du programme et de transférer à la parcelle no 344 une partie ou tous les droits de construction y relatifs.

A la demande d'un commissaire, Monsieur Baumann confirme que les droits de construction relatifs à la parcelle no 354 pourront être transférés sur la parcelle no 344.

La Municipalité sollicite un crédit d'achat d'un montant de CHF 1'150'000.- TTC destiné à l'acquisition de la parcelle et des frais liés à la transaction.

Une expertise immobilière indépendante a été demandée par la Municipalité et le bureau en charge de l'évaluation a confirmé une valeur de CHF 1'085'000.-. Cette estimation prend en compte les contraintes liées à la parcelle, à savoir principalement les distances aux limites, la faible densité et une servitude de restriction de hauteur.

Les modalités de la transaction sont expliquées par M. Monod. Les propriétaires actuels souhaitent disposer de temps pour trouver un autre logement. La transaction sera réalisée via un droit d'emption (vente à terme) dans une temporalité qui reste à définir. M. Monod précise que les démarches relatives au projet sur le site des Dailles n'aboutiront pas avant 3 ans.

Les discussions étant terminées, la commission passe au vote.

Conclusion

C'est par 8 voix pour que la CoFin a accepté les décisions du préavis no 10/2025 et vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter le préavis no 10/2025 permettant d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 1'150'000 destiné à acquérir, via un droit d'emption, la parcelle no 354, de recourir à l'emprunt si nécessaire et d'inscrire cette dépense à l'actif du bilan de la Commune.

Epalinges, le 12 mai 2025

Sandy Warth
Président de la COFIN