

Rapport de la commission au Conseil communal

Date de la séance : 22.04.2025

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

☒ **Préavis n° :** 10/2025

☐ **Rapport n° :** Cliquez ici pour entrer du texte.

Monsieur le Président,
Monsieur le Syndic,
Mesdames les Municipales, Monsieur le Municipal,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission d'urbanisme chargée d'examiner ce préavis/rapport municipal était composée de :

PLR 1 :	Julian Pidoux
PLR 2 :	Cosette Perfect
PLR 3 :	Christian Terrier
PS 1 :	Laurent Balsiger
PS 2 :	Alain Cauderay
Verts.es 1 :	Erich Dürst
Verts.es 2 :	Youri Rosset
Vert'lib :	Félix Schmidt
UDC :	Christine Von Siebenthal

Représentant-e-s de la Municipalité : Mme Brigitte Crottaz et Choisissez un élément.

Invité-e : Frédéric Benitez

Introduction

La Municipalité soumet à l'examen de la Commission un préavis urgent concernant l'acquisition de la parcelle 354. Cette démarche est motivée par une opportunité d'achat qui permettrait d'intégrer un terrain supplémentaire au projet des Dailles, en cours de développement.

Discussion générale

Le propriétaire de la parcelle 354 a spontanément pris contact avec la Commune, après avoir fait estimer sa propriété. Bien qu'il n'ait pas initialement formulé d'attente chiffrée auprès de la Commune quant au prix qu'il attendait pour son bien, il a manifesté son intérêt pour une vente, probablement en lien avec les discussions circulant autour du projet urbanistique des Dailles. La Municipalité lui a proposé un prix de 1'085'000 qui correspond à ses attentes.

L'objectif est de rentabiliser cette parcelle de 848m² en augmentant les m² constructibles dans le cadre des projets à venir sur la parcelle voisine, évitant ainsi un développement fragmenté. Sur la base des hypothèses retenues par l'expert mandaté par la Municipalité, il apparaît que la valeur intrinsèque de CHF 1'085'000.- correspond 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, tout en maintenant les 8000 m² prévus pour les activités, permettant ainsi de rentabiliser cet achat.

Le propriétaire est disposé à conclure une promesse de vente à terme, avec un paiement différé dans un délai de trois ans. Durant cette période, il souhaiterait pouvoir continuer à occuper son bien, sauf s'il devait le quitter plus tôt, auquel cas la Commune s'engagerait à finaliser l'achat immédiatement.

Plusieurs options sont dès lors envisageables :

- Si la Commune devait acquérir immédiatement le bien et le mettre en location, le revenu locatif est estimé à CHF 38'000 par an.
- En cas de vente différée, aucun coût immédiat ne serait engagé, ce qui permettrait une planification budgétaire plus souple.

La majorité de la Commission considère que cette acquisition présente une valeur stratégique importante. L'intégration de la parcelle 354 améliore le potentiel urbanistique du secteur et permet de dépasser les contraintes d'un développement limité à une parcelle isolée. Il est aussi relevé qu'à l'époque l'une des recommandations de la CUC était d'initier des contacts avec les propriétaires voisins, ce qui est ici pleinement respecté.

Cela dit, deux commissaires qui avaient déjà exprimé leurs réticences au projet des Dailles, réitérent ici leur désapprobation fondée sur deux facteurs principaux qui sont de bâtir excessivement sur une zone vierge qui devraient rester aussi verte que possible pour la population et de précipiter la démarche alors que rien ne presse si ce n'est l'agenda que la Municipalité s'impose elle-même.

Enfin, la Commission rappelle cependant que cette acquisition reste suspendue à l'avis préliminaire du Canton sur le projet global des Dailles.

Amendement-s

☐ Oui Cliquez ici pour entrer du texte.

☒ Non

Soumis au rapport de la CoFin

☒ Oui Cliquez ici pour entrer du texte.

☐ Non

Vœux/questions

☐ Oui Cliquez ici pour entrer du texte.

☒ Non

Conclusions

C'est à 7 voix pour et 2 voix contre que la Commission d'urbanisme et des constructions vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter/rejeter le préavis/rapport suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis/rapport 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.

Le président rapporteur de la commission



Julian Pidoux