

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 51

chargée de l'examen du préavis N°2024/38 « Les Dailles – L'Arzillier – Epalinges, biens-fonds nos 272 – 344 – 366, vente de terrains et constitution d'une servitude d'usage au profit de la Commune d'Epalinges »

Présidence :	Mme Agathe SIDORENKO (EàG)
Membres présents :	Mme Derya CELIK (soc) ; M. Samuel DE VARGAS (soc) ; Mme Esperanza PASCUAS (rempl. Mme Paola RICHARD-DE PAOLIS – soc) ; Mme Lana CUETO (rempl. M. Yvan SALZMANN - soc) ; Mme Marisa MAURER PUTALLAZ (PLR) ; M. Olivier MARMY (PLR) ; Mme Françoise PIRON (PLR) ; M. Valéry BEAUD (Verts) ; Mme Alexandra GERBER (Verts) ; Mme Virginie KYRIAKOPOLOUS (Verts) ; M. Vincent VOUILLAMOZ (Vert'lib') ; Mme Patrizia Deborah MORI (rempl. Jean-Luc MASSON - UDC)
Représentante de la Municipalité :	M. Grégoire JUNOD, Syndic de Lausanne en charge de la Culture et du Développement urbain M. Rolf EBERHARD, Délégué à la commission immobilière
Notes de séances	Mme Caroline LEMERY

Lieu : salle du Conseil communal, Hôtel de Ville, place de la Palud 2, 1^{er} étage

Date : 13.11.2024 - Début et fin de la séance : 17h00 – 17h40

Discussion générale

Monsieur le Syndic dit que la ville de Lausanne est propriétaire des parcelles indiquées en bleu sur le plan, situées dans la commune d'Epalinges. Lausanne avait projeté de développer un nouveau quartier, mais cela a été abandonné. La doctrine de la Ville est de ne pas vendre de parcelles, sauf à d'autres collectivités publiques, en particulier quand la parcelle ne se trouve pas sur le territoire de la commune de Lausanne. La vente a bas prix, à une valeur de parcelle d'utilité publique, est pertinente car Epalinges ne fera pas de développement immobilier sur cette parcelle. Une répartition sera convenue, comme une sorte de droit au gain. Si un développement immobilier est entrepris sur ces parcelles dans les 25 ans à venir, la moitié de la plus-value du terrain reviendra à la Ville de Lausanne, que la valeur du terrain soit passée en droit de superficie ou qu'elle soit passée en vente.

Quant aux valeurs des différentes parcelles, la bande forestière est moins valorisée. Ce travail a été fait par un expert.

Un·e commissaire note que Les parcelles se trouvent dans le périmètre du PALM, et proches de la zone réservée des forêts et demande ce qu'il en est.

Monsieur le Syndic dit qu'Epalinges village se trouve dans le périmètre compact. Même si la Ville de Lausanne restait propriétaire, le développement territorial est de la seule et unique compétence de la commune territoriale, et ultérieurement du Canton pour approuver les plans du point de vue légal.

Un·e commissaire demande de confirmer qu'il s'agit de plusieurs bien-fonds dont la vente porte sur certaines emprises, et que cela signifie que ça ne concerne pas l'entièreté des

Conseil communal de Lausanne

biens-fonds. Il souligne cela car il est question de constituer une servitude d'usage sur une partie des biens-fonds. Epalinges n'a donc pas la volonté d'acheter l'entièreté de la parcelle.

Monsieur le délégué à la commission immobilière dit qu'il y aura en effet du morcellement pour les ventes. Il ajoute qu'ils ont travaillé avec le Service de l'eau et le Service du cadastre pour être sûrs qu'ils soient toujours en mesure de s'occuper du réservoir, et la servitude d'emprise sur celui-ci leur donne la possibilité de le rénover.

Le Service de l'eau s'est opposé à la vente de l'entièreté des parcelles car il faut conserver la maîtrise du réservoir. La politique du service de l'eau est de conserver la pleine propriété.

Monsieur le Syndic ajoute qu'Epalinges n'a pas voulu acheter la partie F, qui est louée à l'école de médecine, car la ville de Lausanne voulait leur vendre à une valeur de rendement. Il explique que tant qu'ils touchent un revenu sur cette école, ils entendent la garder. Il dit que l'idée du Biopôle est récente, mais qu'ils n'en sont pas à un état d'avancement de projet à ce stade, et qu'il se peut aussi très bien que cette parcelle reste un parc ou un espace vert pendant longtemps.

Discussion particulière (seuls les chapitres où la discussion est ouverte sont mentionnés)

Chapitre 6.1 : Secteur A

Question : Est-ce que le prix de 250.- par mètre carré et s'il pourra être majoré.

Monsieur le Syndic dit que c'est le prix standard de la Ville pour les parcelles d'utilité publique de terrain. Une majoration est possible. Pour du logement d'utilité publique, le prix est de 600.- par mètre carré de surface brute de plancher. Le prix prévu au départ était de 250.- par mètre carré sur toutes les parcelles, y compris la zone C qui correspond à la bordure de forêt. L'expert a estimé le prix correct à 1.- par mètre carré.

Chapitre 6.7 : récapitulation des emprises et des prix

Un·e commissaire demande quelle est la raison de la différence de prix entre secteurs ?

Monsieur le Syndic dit que le tableau contient les prix unitaires et la surface de chaque parcelle, et explique que ce sont les tarifs fixés par l'expert, et que ceux-ci dépendent de ce que l'on peut faire du terrain. Il précise encore que le jour où il y aura un projet, ils toucheront la moitié de la valeur de terrain à laquelle il sera soit mis en droit de superficie soit mis en vente.

Un·e commissaire demande quelle est la durée de cette convention avec Epalinges.

Monsieur le Syndic répond qu'elle est de 25 ans. Cela sera inscrit au registre foncier.

Chapitre 6.8 : allocation des fonds perçus

Un·e commissaire demande pourquoi le produit de la vente ne sert pas à diminuer la dette ?

Monsieur le Syndic dit que cette proposition découle du préavis 2021/53 concernant l'autorisation d'acquisition¹ qui stipule que tout le produit des ventes va par défaut en augmentation du crédit d'acquisition. Il est possible d'amender le présent préavis, ou de refuser la conclusion correspondante, pour verser l'argent dans la caisse générale.

Un·e commissaire demande si le crédit d'acquisition sert aussi à la rénovation de l'ouvrage ou seulement pour les achats.

¹ Préavis n°2021/53 : « Autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers »

Conseil communal de Lausanne

Monsieur le Syndic répond qu'il est réservé exclusivement à l'achat de biens-fonds ou de parts de sociétés immobilières. Il précise que le préavis peut également être amendé pour que le crédit soit attribué au fond d'assainissement du patrimoine financier ou administratif.

Chapitre 12 : Conclusions :

Un·e commissaire souligne que la proposition du préavis est intelligente. Epalinges est une des seules communes du Canton dont la quasi-totalité du territoire est en zone à bâtir. Il ajoute qu'aujourd'hui, une partie significative de la zone d'Epalinges est dans le périmètre compact du PALM, avec une excroissance qui monte jusqu'à l'école hôtelière, si bien qu'ils ont aujourd'hui des importants projets de développement, dont certains sont contestés par une partie de la population.

Conclusions de la commission :

Conclusion 1 :	12 oui	0 non	1 abstention
Conclusion 2 :	12 oui	0 non	1 abstention
Conclusion 3 :	12 oui	0 non	1 abstention
Conclusion 4 :	12 oui	0 non	1 abstention
Conclusion 5 :	12 oui	0 non	1 abstention
Conclusion 6 :	8 oui	5 non	0 abstention

Lausanne, le 18 novembre 2024



La rapportrice :
Agathe Sidorenko