

Rapport de la Commission n° 29 chargée de traiter le préavis N° 2019/06

Opérations immobilières avec et sur le territoire de la Commune d'Epalinges

Cession de l'Eglise des Croisettes-parcelle n° 320

Cession des parcelles n°273 et 274 entourant l'Eglise des Croisettes

Cession de la parcelle de l'ancien réservoir d'eau de la Cabolétaz –parcelle n°574

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie –parcelle n° 2'089

Prologue

Il n'est pas courant dans l'histoire d'une commune, propriétaire pour moitié d'un lieu de culte, de vendre sa part à une commune voisine, en l'occurrence Epalinges, sur le territoire de laquelle se trouve la chapelle des Croisettes.

C'est une nouvelle page qui s'ouvre pour ce lieu de culte auquel les lausannois de Montblesson, Vers-chez-les-Blanc et Chalet-à-Gobet ont, pour une part non négligeable d'entre eux, vécu des moments forts de leur existence sur ces bancs vénérables. Il y a, de leur part et de bien d'autres personnes encore, un lien affectif très fort à l'égard de leur chapelle et l'auteur de ce rapport se fait l'interprète de la commission unanime pour remercier les Municipalités de Lausanne et d'Epalinges représentées par leurs Syndics respectifs, Messieurs Grégoire JUNOD et Maurice MISCHLER, d'avoir, avec le concours de leurs services, concrétisé ce projet dans le respect des intérêts des deux communes et de leurs paroissiens.

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La commission nommée pour étudier l'objet cité en titre s'est réunie en date du 28 juin 2019 sur le territoire de la commune d'Epalinges dans la composition suivante :

Madame	Sara	SOTO
Messieurs	José	MARTINHO
	Anselme	BENDER
	Johan	PAIN
	Namasivayam	THAMBIPILLAI
	Georges-André	CLERC
	Maurice	CALAME
	Gianfranco	GAZZOLA
	Arnaud	THIERY

Madame Astrid LAVANDEROS et Monsieur Henri KLUNGE avaient annoncé leur absence.

La présidence et la rédaction du rapport ont été assurées par Jean-Luc CHOLLET.

Monsieur le Syndic Grégoire JUNOD était accompagné de Monsieur Charles BRUTTIN, délégué à la Commission immobilière et de Monsieur Nkiko NSENGIMANA, adjoint administratif cultes et temples.

Monsieur Christopher NAENNI, secrétaire du Syndic et de la commission immobilière s'est chargé de la rédaction des notes de séance ; qu'il en soit ici remercié.

Cette séance était la dernière à laquelle assistait Monsieur BRUTTIN avant son entrée en retraite. Le fait peut paraître anodin mais Lausanne sait tout ce qu'elle lui doit et les membres de la commission également. Bonne retraite Monsieur Bruttin !

Ce préavis, comme son nom l'indique, représente la réunion en un seul document de trois objets sans autre lien entre eux qu'ils concernent des opérations financières et immobilières avec la Commune d'Epalinges. Il est apparu logique que ce multi-pack fût confié à une seule et même commission.

Commençons par le plus important des trois sujets : la cession de l'Eglise des Croisettes.

A cet effet, les membres de la commission se sont retrouvés devant l'Eglise, accueillis par Monsieur Maurice MISCHLER, Syndic d'Epalinges. La situation exceptionnelle de ce vénérable bâtiment, face au lac et aux Alpes de Savoie, l'atmosphère dégagée par la sérénité des lieux ainsi que l'odeur inimitable des boiseries intérieures ont séduit les membres de la commission dont c'était la première visite pour certains.

Accueillis à la maison de Commune et après les présentations d'usage et les rafraîchissements qui vont avec, les deux Syndics nous ont donné le point de vue de leurs Municipalités respectives, après quoi et comme il se doit, Monsieur le Syndic d'Epalinges s'est retiré.

Il peut paraître curieux que Lausanne vende pour un franc symbolique sa copropriété d'un bâtiment tout de même taxé 3,1 million en valeur ECA et dans le même temps qu'elle retire 100 francs du mètre carré de près de 2 hectares d'une prairie à moutons dont la valeur réelle n'atteint pas les trois francs au mètre carré.

Il faut comprendre que la modestie dans l'estimation de l'église et l'excès dans celle des parcelles ne se comprennent et ne s'acceptent que dans leur aspect global.

L'église n'a pas de valeur commerciale, sauf « qu'à être vendue à une communauté évangélique américaine » Monsieur le Syndic dixit ! mais dont l'éventualité reste faible... et le terrain ne sera jamais construit puisque son rôle est de servir d'écrin à ce bijou architectural.

Les deux Syndics nous avaient par ailleurs déclaré que les estimations financières étaient raisonnables donc acceptables par les deux parties et que les intérêts des paroissiens lausannois « des hauts » seraient préservés.

Les charges annuelles (bâtiment + cultes) s'élèvent à F. 43'000.- Elles concernent notamment celles liées aux postes de concierge-intendante et d'organiste.

La commission accepte ce mode de faire équitable.

Sur le chemin du retour (de l'église à la maison de commune) nous passons vers le terrain de sport du Bois-de-la-Chapelle. Il s'agit d'une superficie relativement conséquente, d'un peu plus de 1,6 hectare intensivement utilisée par les Palinzards et sur laquelle la Municipalité souhaite restaurer et améliorer quelque peu le côté rudimentaire des sanitaires actuels.

La parcelle étant en location, un passage DDP permettra à Epalinges de procéder aux investissements nécessaires.

Aux commissaires soucieux de préserver les intérêts lausannois au cas où cette parcelle viendrait à être colloquée en zone constructible, la formule d'un DDP permet de conserver la maîtrise du foncier et 30 ans représentent la durée la plus courte admise par la loi.

Après quelques remarques relatives aux éventuels pesticides, prohibés, comme il se doit, la commission se déclare satisfaite de l'option programmée.

Le dernier objet, sur l'emplacement duquel nous ne nous sommes pas rendus, consiste en une petite surface sur laquelle Lausanne possédait un réservoir, aujourd'hui démoli. Son exigüité la rend inconstructible alors que, ajoutée à sa voisine, propriété d'Epalinges, elle serait valorisable. Dès lors le choix est vite fait, la décision logique. Le prix de F. 450.-/m² résulte d'un calcul mêlant valeur de rendement, coût de construction et incidence foncière selon les normes de la profession en vigueur actuellement et ne suscite pas de remarque particulière.

Répondant au souhait de la commission de grouper les seules conclusions en un seul vote, c'est à l'unanimité que celle-ci les accepte, et vous recommande, Mesdames, Messieurs les Conseillers d'en faire de même.

Roveréaz, le

le rapporteur Jean-Luc Chollet

