

## **Vente des parcelles n° 157 et 185 situées à Combremont-le-Grand**

*Préavis N° 143*

Lausanne, le 13 avril 2000

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

La Municipalité propose à votre Conseil de vendre à MM. Terrin et Wolfisberg, agriculteurs, les champs qu'ils louent, ainsi qu'un rural et un bâtiment d'habitation vétustes, constituant les parcelles n° 157 et 185 sises à Combremont-le-Grand et acquises à l'origine comme terrains de reboisement compensatoires dans le cadre de la réalisation de l'aérodrome d'Etagnières, ceci pour le prix global de fr. 270'000.-.

### **2. Bref historique**

Le projet de la création de l'aérodrome d'Etagnières a entraîné, pour notre Commune, l'obligation d'acquérir des terrains de compensation, notamment en vue de reboisement, dans diverses régions du Canton. C'est ainsi que les parcelles n° 157 et 185 de Combremont-le-Grand ont été achetées le 16 janvier 1969. Placée devant la nécessité d'investir un montant considérable dans des constructions vétustes situées à trente kilomètres de Lausanne, la Municipalité a décidé de s'en défaire, ainsi que des biens-fonds précités loués à des agriculteurs qui se sont déclarés d'accord de s'en porter acquéreurs.

### **3. Situation des parcelles**

#### *3.1 La parcelle n° 157*

Cette parcelle a une surface de 13.940 m<sup>2</sup> qui se répartit ainsi :

Pré-champ	12.549 m <sup>2</sup>
Bois	1.391 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	13.940 m <sup>2</sup>

Elle est louée à M. Jean-Paul Terrin pour un montant de fr. 661.- par année.

Il s'agit d'un terrain éloigné du village, constitué pour une grande part en prairie naturelle en pente moyenne à forte et, pour le solde, de forêt (bordure en pente faible).

### 3.2 La parcelle n° 185

La surface de la parcelle est de 69.765 m<sup>2</sup> selon le détail suivant :

Habitation rural	365 m <sup>2</sup>
Dépendance / garage	75 m <sup>2</sup>
Place-jardin	1.047 m <sup>2</sup>
Pré-champ	63.231 m <sup>2</sup>
Bois	5.047 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	69.765 m <sup>2</sup>

Elle fait l'objet des locations suivantes :

- 49.981 m<sup>2</sup> à M. Peter Wolfisberg au prix annuel de fr. 2'948.-;
- 13.250 m<sup>2</sup> à M. Jean-Paul Terrin au prix de fr. 886.- par année;
- rural à M. Peter Wolfisberg pour fr. 711.- par année;
- partie habitation à M. Martin Moulet pour fr. 1'680.- par an; ce dernier n'est pas intéressé à l'affaire.

La parcelle n° 185 se trouve au nord de Combremont-le-Grand, également loin du village. A part une partie plate d'environ 20.000 m<sup>2</sup> située derrière la ferme, elle se présente sous la forme de côtes et de bas-fonds.

En outre, tant la partie du rural que celle du bâtiment d'habitation sont dans état de délabrement avancé, la sécurité n'étant même plus assurée pour la partie habitation. Depuis l'achat du bien-fonds, en 1969, il n'a été effectué, par M. Wolfisberg, que des travaux d'entretien d'urgence dans le rural. Dans une note à la Municipalité du 13 novembre 1968, le vice-président de la Commission immobilière relevait ce qui suit : «*Quant aux immeubles, ils sont vétustes et sans valeur*». Trente ans plus tard, la situation ne s'est évidemment pas améliorée...

## 4. Valeur des parcelles n° 157 et 185

Ces deux biens-fonds étant en zone agricole, un expert a été mandaté pour en déterminer la valeur, ainsi que celle du rural. La partie habitation de la ferme a fait l'objet d'une estimation de la Commission immobilière.

### 4.1 Méthode

La valeur vénale représente le prix pour lequel un tiers consentirait à acquérir la propriété en question, compte tenu du cours du marché immobilier de la région.

L'estimation est basée sur la valeur de rendement agricole (déterminée d'après le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 25 octobre 1995), multipliée par un facteur de conversion variant en fonction de la nature de l'objet. Ces facteurs sont des données empiriques, corroborées par des études réalisées dans le cadre du programme national de recherche "Sol".

La partie rural du bâtiment n° ECA 125 est évaluée en fonction de sa valeur locative, résultant du guide susmentionné et capitalisée à un taux choisi en fonction de l'état de la construction (en l'occurrence 10 %).

Quant à la partie habitation, sa valeur a été déterminée en capitalisant le loyer annuel au taux de 10 %, taux minimum vu l'état de délabrement du bâtiment.

#### 4.2 Résultats

<b>Parcelle</b>		<b>Fr.</b>	<b>Total Fr.</b>
157	terre	31'500.-	
	forêt	<u>1'500.-</u>	33'000.-
185	terre	150'000.-	
	* terre	46'400.-	
	forêt	5'600.-	
	rural	18'000.-	
	habitation	<u>17'000.-</u>	<u>237'000.-</u>
			<u>270'000.-</u>

\* partie louée à M. Terrin

Ainsi, la répartition de la valeur des terrains entre les deux acquéreurs se présente comme il suit :

M. Jean-Paul Terrin :

–	parcelle n° 157	33'000.-	
–	13.250 m <sup>2</sup> de la parcelle n° 185	<u>46'400.-</u>	79'400.-

M. Peter Wolfisberg : parcelle n° 185, solde, soit  
56.515 m<sup>2</sup>, y compris la ferme et le rural

<u>190'600.-</u>
<u>270'000.-</u>

#### 5. Les raisons de vendre les parcelles n° 157 et 185

Le projet de l'aérodrome d'Etagnières étant abandonné, le but initial de l'acquisition de ces parcelles est devenu sans objet. De plus, il faut le rappeler, depuis l'introduction de la nouvelle loi fédérale sur les forêts et de la jurisprudence y relative, les compensations de défrichements ou écologiques doivent se situer à proximité immédiate des projets considérés, mais au maximum à une distance de dix kilomètres. En l'occurrence, les parcelles n° 157 et 185 de Combremont-le-Grand ne sont plus valorisables de cette manière.

En outre, l'état de la ferme et du rural est tel que des travaux considérables devraient être effectués si la Commune entendait conserver le domaine. Une première et grossière estimation aboutit à un chiffre de l'ordre de fr. 500'000.- au minimum pour assurer la sécurité des constructions, sans pour autant les rendre correctement exploitables et utilisables. Si tel devait être le cas, l'investissement dépasserait de loin la somme précitée.

La Municipalité estime dès lors que la vente des parcelles n° 157 et 185 se justifie pleinement. Cette vente est conforme aux conclusions du préavis n° 152, du 13 juillet 1988<sup>1</sup>, "Politique immobilière de la commune de Lausanne – Avenir des terrains d'Etagnières acquis par la Ville" : «*La Municipalité n'est pas opposée à la mise en vente de biens-fonds acquis dans le cadre de la campagne d'achats pour la réalisation de l'aérodrome d'Etagnières. Au gré des occasions locales et momentanées, elle cédera en premier lieu les parcelles à plus de 15 kilomètres de la Ville, ne présentant pas d'intérêt pour des échanges et compensations potentielles et n'offrant pas de perspectives de valorisation à moyenne échéance*».

## 6. Conclusion

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante:

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 143 de la Municipalité, du 13 avril 2000;  
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis;  
considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour;

*décide :*

de vendre pour un prix de fr. 270'000.- les parcelles n° 157 et 185 sises à Combremont-le-Grand, soit :

- la parcelle n° 157, de 13.940 m<sup>2</sup> et 13.250 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 185 à M. Jean-Paul Terrin, pour le prix de fr. 79'400.-;
- 56.515 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 185, y compris la ferme et le rural, à M. Peter Wolfisberg, pour le prix de fr. 190'600.-.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :  
François Pasche

---

<sup>1</sup> BCC 1989, Tome II, N° 3, du 21.02.89, p. 398 à 425