



COMMUNE DE
ROCHE (Vaud)

Objet : PREAVIS 42/2019

Roche, le 12 juin 2019

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL

de la commission ad hoc nommée pour

Préavis n° 42/19 relatif à la vente d'une partie de la parcelle communale n°751

	Séances			Emoluments		Signatures
	11.06.19					
Rapporteur : M. Philippe Dufresne	X					
Membres : Mme Aurélie Zjoerjen	X					
MM. Jean-Marc Ecuyer	X					
Sébastien Germanier	X					
Christian Delacrétaz	X					

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission nommée pour ce préavis s'est réunie le 11 juin à la maison de commune pour étudier cet objet.

Lors de cette séance, nous avons rencontré Monsieur Christophe Lanz, syndic. Nous tenons à le remercier pour sa disponibilité et pour les informations fournies.

La vente de la totalité de la parcelle 751 a fait l'objet de nombreux débats dont l'origine date de 2007 déjà. Sans revenir sur l'historique complet des intentions de vente de cette parcelle il faut toutefois rappeler qu'à plusieurs reprises, lors de l'étude des différents préavis déposés y relatif, le conseil avait exprimé de manière claire et à plusieurs reprises sa volonté de ne pas vendre la totalité de cette parcelle, mais de conserver au minimum une surface de 2000 m². Celle-ci serait ainsi réservée comme un espace utile pour les besoins de la collectivité, comme lieu de rencontre ou de détente par exemple.

Dans ce contexte, la commission trouve judicieux le principe de morcelage et de vente tel que proposé par la municipalité, cette dernière endossant le rôle d'agent immobilier. Elle s'interroge cependant que la parcelle 919, conservée en main communale pour une affectation future, ne présente qu'une surface de 1'343 m² ce qui ne correspond pas à la volonté exprimée par le Conseil communal de conserver

une surface d'au minimum 2'000 m². Sur ce point la municipalité a répondu que suite aux dernières mensurations cadastrales effectuées par le bureau de géomètres EFA+C sur la parcelle 751, la surface totale d'implantation était de 4'503 m² et non plus de l'ordre de 5'000 m² comme cela avait toujours été évoqué. Dans ce contexte la volonté exprimée par le Conseil communal de conserver une surface de 2'000 m² a été amputée de 657m². La commission regrette fortement cette situation mais s'accorde néanmoins sur le fait que cette zone conservée en main communale soit un peu plus petite, l'important étant que celle-ci ne soit pas construite.

Prévu initialement pour l'implantation de 12 villas le projet tel que présenté prévoit désormais l'implantation de 8 villas jumelles (par série de 2 ou 3) avec des parcelles allant de 305 à 432 m², plus la parcelle de 1'343 m² restant en mains communales pour affectation future. La commission estime que le découpage tel que proposé est adéquat et qu'il se marie bien avec les villas déjà construites. D'ailleurs le cadre de développement de cette zone est également fixé par le PPA du Grand-Cerlet.

Le choix de la Municipalité d'endosser le rôle d'agent immobilier permettra de contrôler et de vendre ces différentes parcelles en priorité à des habitants et natifs du village. Les ventes seront bien entendu conditionnées à l'obtention d'un permis de construire.

Enfin, la commission s'est interrogée sur la valorisation de cette parcelle. Une première valorisation effectuée en 2015 estimait le prix du terrain à CHF 300.-/m². Toutefois, le contexte du marché immobilier a fortement bougé depuis lors et la nouvelle expertise indépendante (du mois de juin 2019) demandée par la municipalité nous a été transmise lors de cette séance de commission. Le résultat est une estimation du terrain à CHF 405.-/m². Compte tenu de cette évolution ainsi que des frais d'architecture pour l'implantation des villas qui se monte à CHF 57'510.- et afin d'être cohérent avec les prix du marché, la commission propose de modifier le prix minimum proposé pour la municipalité en le faisant passer de CHF 325.-/m² à CHF 360.-/m².

En conclusion, au vu de ce qui précède, la commission propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'adopter un préavis amendé et de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Vu le préavis N° 42/2019 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la vente d'une partie de la parcelle communale n°751

Ouï le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet

Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour

Décide :

1. D'accepter le nouveau découpage de la parcelle n°751 proposé dans le projet de fractionnement du bureau EFA+C (Annexe 1) ;
2. D'accepter que la Municipalité endosse le rôle d'agent immobilier et affecte la vente des différentes parcelles citées ci-dessus uniquement à des personnes privées et répondant aux critères définis (habitants et natifs de Roche priorisés) ;


3. D'accepter la vente des nouvelles parcelles n°924, 925, 926, 927, 928, 929, 920, et 931 d'une surface totale de 3196 m², au prix minimum de CHF 360.00/m²;
4. D'affecter les sommes perçues aux différents fonds réserve suivants :
 - a) 50%, sur le fonds de réserve – Travaux
 - b) 50%, sur le fonds de réserve - Domaine et Bâtiments

Ont signé :

Aurélie Zjoerjen



Jean-Marc Ecuyer



Sébastien Germanier



Christian Delacrétaz



Philippe Dufresne, rapporteur

