



Commune de Roche  
Conseil communal

Roche, le 6 février 2022

## RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL

de la commission nommée pour l'étude du préavis N°03/2022  
relatif à la vente de deux surfaces de 2'884 m<sup>2</sup> et de 502 m<sup>2</sup>, à détacher de  
la parcelle 323

Porteur membres	26.01	Séances				Emoluments		Signatures
M. Jean-Claude Guillemin	X							
Mme Sandra Heiniger	X							
Mme Monica Portner	X							
M. Raul De Carvalho	X							
M. Christian Delacrétaz	X							

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

La commission nommée pour étudier et rapporter sur le préavis 03/2022, relatif à la vente de deux surfaces de 2884 et 502 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle numéro 323 dans la zone industrielle des Vernes, s'est réunie le mercredi 26 janvier 2022.

Nous avons entendu Mrs Christophe Lanz Syndic et Thierry Blanc Municipal qui nous ont commenté de manière détaillée l'ensemble des paramètres du préavis qui justifie la vision municipale de ce dossier.

Nous remercions ces deux édiles pour l'ensemble des renseignements apportés.

Comme de nombreux nouveaux membres ont rejoint le Conseil communal lors des derniers renouvellements, il nous semble opportun d'apporter un éclairage par un bref historique, pour savoir comment la commune est devenue propriétaire de cette importante zone industrielle.

Dans un premier temps, lorsque la décision d'arrêter la cimenterie et de la déconstruire est intervenue, la commune a pu acquérir l'ensemble de cette zone d'une surface d'un peu plus de 80'000 m<sup>2</sup> pour un montant de CHF 2'300'000.-

Il avait été convenu en fonction des arrangements entre HCB et la société Constantin, que la commune cède les bâtiments qui existent encore ainsi que 12'000 m<sup>2</sup> de terrain pour un montant de CHF 1'500'000.-

Lors de ces tractations, pour laisser une image convenable, et ceci grâce à la direction Romande du groupe, la société a offert plus de 430'000 m<sup>2</sup> de terrain dont une grande partie en zone agricole.

Dans le lot, il y avait le parc du Grand Cercllet, la ferme du Château offerte en 1996 et son magnifique verger des Salines.

Avec le souci de valoriser la zone industrielle et de favoriser une vie économique pourvoyeuse d'emplois régionaux, il a été vendu à la société Del West Europe SA en 2002, 10'448 m<sup>2</sup> pour un montant de CHF 420'000.-. En 2006 vente à la société Berisha

Construction métalliques SA 3'000 m<sup>2</sup> à CHF 100.- le m<sup>2</sup> puis 2'000 m<sup>2</sup> en 2008 pour le même prix.

En 2006 toujours mise à disposition à Géo Technology SA 2'000 m<sup>2</sup>.

En 2008 la partie nord de cette parcelle N° 323 a été cédée à la société Roche Parc SA. avec une surface de 27'386 m<sup>2</sup> à CHF 120.- le m<sup>2</sup>. Il semble que d'après nos informations, cette société a revendu ce terrain en 2021 avec certainement une excellente opération spéculative. Résultat de l'ensemble de ces ventes le solde de cette parcelle 323 s'est rétréci fortement.

Concernant les zones constructibles dans le village, les ventes se sont accélérées avec les parcelles N° 346 ,751 et la nouvelle 744. Certaines sont bloquées pour l'instant au niveau du Canton et des tribunaux.

Tout ceci pour démontrer que sur les surfaces achetées ou héritées de l'ancienne société HCB devenue Holcim, la majorité a déjà été vendue ou en passe de l'être.

Concernant l'objet qui nous occupe, la Municipalité selon son argumentaire et les conclusions de son préavis souhaite continuer sa politique de gestion du patrimoine de la commune par la vente.

Cette politique a certainement un sens lorsque la possession du patrimoine est très importante. Les ventes apportent des recettes immédiates certainement très appréciées, mais bien vite affectées à des investissements pas toujours prioritaires.

Une autorité devrait également aussi avoir une vision à moyen et long terme pour apporter au ménage communal les substances financières dans la durée.

Concernant le cœur de ce préavis, pour la commission un consensus a rapidement été trouvé pour accorder les surfaces demandées par ces deux sociétés dans le libellé.

Par contre pour l'appréciation du financement de cette transaction une divergence irréconciliable est bien vite apparue au sein de la commission, deux membres soutiennent la version Municipale.

Pour la majorité des commissaires nous proposons une approche différente pour gérer cette transaction.

Au niveau des communes Vaudoises la philosophie et la vision pour le traitement des zones de constructions pour l'habitat, l'artisanat et l'industrie font de plus en plus recours au droit de superficie distinct et permanent, avec des contrats financiers sur des durées déterminées.

En lieu et place d'une rentrée de fonds immédiate qui est souvent utilisée rapidement, le droit de superficie apporte dans le temps des recettes bienvenues.

On peut accorder un droit de superficie pour une durée modulable selon les dispositions d'articles du Code civil suisse dès l'inscription au Registre foncier.

**De fixer le montant du droit de superficie indexé annuellement selon la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.**

**De fixer la date de la redevance chaque année pour l'année à venir.**

Pour les sociétés intéressées, l'investissement peut être lissé sur la durée du droit.

**Exemple :** selon les prix de vente fixés par la Municipalité : indemnité sur 30 ans

Pour Berisha SA 2'884 m<sup>2</sup> à CHF 186.- le m<sup>2</sup> CHF 17'880.80 par année

Pour Geo Technology 502 m<sup>2</sup> à CHF 195.- le m<sup>2</sup> CHF 3'263.- par année

**Prix indexés selon la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.**

En cas de poursuite de l'activité industrielle le DDP peut être reconduit.

L'avantage de traiter ces dossiers de cette manière, est non seulement d'avoir des recettes bienvenues dans le temps, mais de pouvoir négocier en position de force en cas de cessation d'activité, de remettre les surfaces en l'état lorsque c'est possible. Ceci est le meilleur moyen d'éviter les friches industrielles.

Dernier point de la réflexion, l'exécutif lors des deux dernières législatures a déjà vendu au pas de charge la majeure partie des terrains constructibles, dont ceux hérités de la société Holcim.

Il faut aussi avoir la sagesse qu'après les édiles d'aujourd'hui, il y aura des nouvelles personnalités qui auront les compétences et l'envie de s'engager, pour le bien de notre

commune. Mais si l'ensemble du patrimoine aura été sacrifié par l'exécutif actuel, la gestion financière pour les futures Municipalités sera très problématique.

Point à ne pas négliger, une fois les parcelles vendues, et que le projet proposé par un acquéreur convient à la réglementation du plan partiel d'affectation, suite à une cessation d'activité, peut revendre à un investisseur qui va installer un projet qui ne sera pas forcément accepté par l'autorité, les voisins et la population.

Alors qu'avec le droit de superficie, la commune reste maîtresse pour accepter ou refuser les activités proposées.

Point à éclaircir, avec une nouvelle augmentation des surfaces pour les propriétaires, les contributions pour l'équipement des infrastructures routières devront certainement être renégociées.

La loi sur les communes, détermine les attributions et compétences des autorités exécutives et législatives. Pour la commission nous pouvons apporter des suggestions, en conséquence l'objet soumis à l'ordre du jour peut être amendé par le législatif, accepté ou refusé.

L'exécutif après réflexion l'accepte ou ne rentre pas en matière.

Concernant l'objet soumis à notre étude, s'il y a un consensus pour une mise à disposition des surfaces demandées, pour la majorité de la commission, nous ne pouvons pas comme expliqué dans le préambule soutenir le projet de vente tel que décrit dans le préavis.

**En conséquence nous demandons au Conseil communal de ne pas accepter les conclusions du préavis municipal N°03/2022 et que l'exécutif nous présente une solution avec un droit de superficie.**

Ont signé :

Sandra Heiniger



Christian Delacrétaz



Jean-Claude Guillemin

