



COMMUNE DE ROCHE

PREAVIS N° 9 / 2026
de la Municipalité au Conseil communal
relatif à l'octroi d'un DDP partiel
sur une partie de la parcelle communale
n° 195 dans le cadre du projet
scolaire « Duo »

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. PRÉAMBULE

Le projet scolaire « Duo » prévoit une extension du collège de Prés-Clos, bâtiment ECA n° 728, sur la parcelle n° 195, propriété de la Commune de Roche.

Sa réalisation nécessite la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), qui dissocie la propriété du sol de celle de la construction tout en maintenant le terrain dans le patrimoine communal.

2. OBJET DU PRÉAVIS

La Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil communal de constituer un DDP en faveur de la Fondation Dr Combe, aux conditions exposées dans le présent préavis.

Le droit portera sur l'emprise nécessaire au bâtiment. Son périmètre et l'utilisation des espaces communs sont précisés aux chapitres 4 et 7.

3. RAPPEL DU PROJET SCOLAIRE « DUO »

Le projet Duo vise à réunir, sur le site de Prés-Clos, une école ordinaire, une école spécialisée et l'accueil parascolaire au sein d'un ensemble scolaire cohérent. Chaque entité conserve son organisation et ses besoins propres, tout en partageant certains espaces afin de favoriser les échanges entre les élèves et les professionnels.

Le présent préavis constitue le volet foncier du projet et est étroitement lié au préavis n° 8/2026 relatif au crédit de construction. Le DDP encadre les relations entre la Commune, propriétaire du sol, et la Fondation Dr Combe, en tenant compte de la répartition des surfaces : 79,4 % pour les besoins de la Fondation et 20,6 % pour ceux de la Commune.



Illustration 1 – implantation du bâtiment

4. PÉRIMÈTRE DU DDP

Le bien-fonds et le périmètre concerné présentent les caractéristiques suivantes :

Élément	Caractéristiques
Propriétaire	Commune de Roche
Bien-fonds	Parcelle n° 195 – superficie totale de 30'897 m ²
Situation	Chemin des Prés-Clos 2a et 2b – site du collège de Prés-Clos
Occupation actuelle	Bâtiments scolaires, équipements publics et sportifs
Affectation en vigueur	Zone de constructions d'utilité publique
PACom en révision	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A
Emprise du DDP	1'533 m ² selon l'expertise ; environ 1'542 m ² selon le plan de mutation du 7 septembre 2026. La différence résulte de la prise en compte ou non du préau.
Dangers naturels	Faible danger d'inondation par les crues
Sites potentiellement pollués	Aucun site recensé sur la parcelle selon l'expertise

Le DDP est limité à la surface nécessaire à l'implantation du bâtiment. Les accès, circulations, cour et espaces communs restent hors du périmètre valorisé ; leur utilisation sera réglée par des servitudes ou des droits d'usage distincts. Le plan de la parcelle et le plan du géomètre figurent aux annexes 1 et 2.

5. ÉVALUATION FONCIÈRE ET REDEVANCE

5.1 HISTORIQUE

En novembre 2020, la Commune a fait réaliser une première évaluation de la valeur du terrain destiné au projet.

Cette étude retenait une valeur foncière de CHF 90/m² ainsi qu'un taux de rendement de 4 %. Sur cette base, la Commune avait transmis à la Fondation de Verdeil, sous réserve de l'approbation du Conseil communal, une proposition de redevance annuelle de CHF 6'480 pour la surface concernée par le projet tel qu'il était alors envisagé. Cette proposition avait ensuite été relayée à la DGEO.

Depuis lors, le projet a sensiblement évolué, tant dans sa configuration que dans son programme et ses surfaces. À la reprise du dossier avec la Fondation Dr Combe, la Municipalité a dès lors souhaité disposer d'une évaluation actualisée, tenant compte des conditions foncières actuelles et des caractéristiques du projet désormais retenu.

5.2 NOUVELLE ETUDE

La Municipalité a mandaté Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA afin d'actualiser la valeur foncière et d'établir une proposition de redevance pour le DDP. Ce bureau a également été mandaté par la Commune de Villeneuve dans le cadre de la valorisation foncière liée à de nouvelles infrastructures scolaires et dispose d'une expérience reconnue dans le domaine de l'expertise immobilière.

5.3 MÉTHODE DE CALCUL

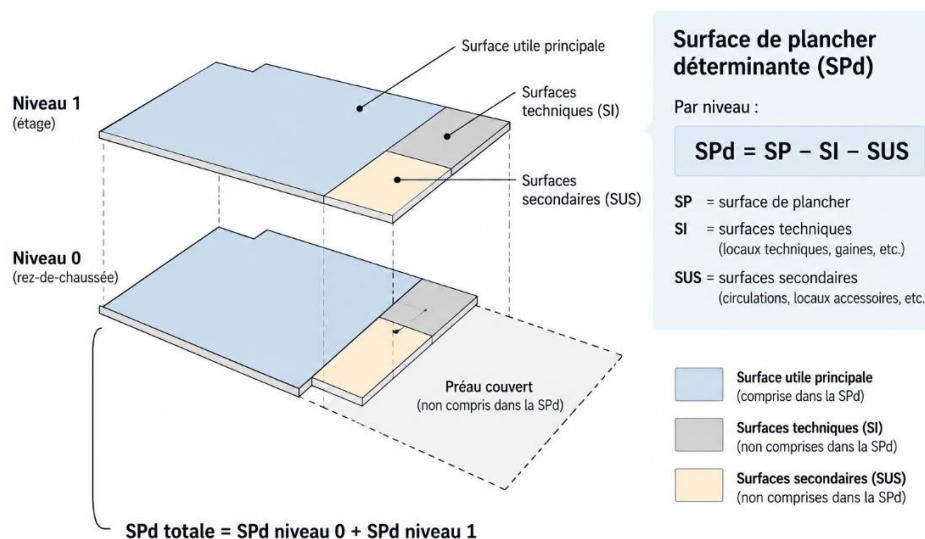
La valeur foncière peut notamment être déterminée sur la base de la surface de terrain grevée ou de la surface de plancher déterminante (SPd), à laquelle est appliquée une incidence foncière.

Pour le projet Duo, l'expertise retient la surface de plancher déterminante, cette méthode reflétant mieux la capacité constructive effectivement utilisée, les différents niveaux du bâtiment ne se superposant pas entièrement.

La SPd retenue s'élève ainsi à :

- 1'378 m² au rez-de-chaussée ;
- 1'522 m² à l'étage ;

soit une surface totale de 2'900 m².



5.4 CALCUL DE LA REDEVANCE ANNUELLE SELON ETUDE

L'expertise retient une incidence foncière de CHF 500/m² de SPd. Une déduction de 15 %, correspondant aux frais et risques liés au terrain, est ensuite appliquée. La valeur ainsi obtenue est répartie selon les droits d'usage respectifs des partenaires, soit 79,4 % pour la Fondation Dr Combe et 20,6 % pour la Commune.

Un taux de rendement de 3,5 % est enfin appliqué à la valeur économique correspondant à la part de la Fondation.

Les montants arrondis sont repris tels que présentés par les experts.

Élément de calcul	Valeur retenue
SPd de l'extension	2'900 m ²
Incidence foncière par m ² de SPd	CHF 500 / m ²
Part économique de la Fondation (79,4 %, arrondie)	CHF 978'000
Taux de conversion	3,5 %
Redevance annuelle théorique de la Fondation (arrondie)	CHF 34'000

5.5 PROPOSITION DE REDEVANCE ANNUELLE APRES NEGOCIATIONS

Les conditions issues de l'expertise ont ensuite été discutées entre la Commune, la Fondation Dr Combe et la DGEO, en tenant compte du caractère d'utilité publique du projet, de la participation des partenaires et de la première proposition transmise au Canton en 2020.

L'expertise retient une incidence foncière de CHF 500/m² et un rendement de 3,5 %.

À l'issue des discussions, il est proposé de retenir une incidence de CHF 430/m², ainsi qu'un rendement de 3 % durant les trente premières années puis de 2,5 % durant les vingt années suivantes.

Ces taux restent cohérents avec ceux pratiqués dans le cadre de DDP liés à des projets d'utilité publique et permettent de concilier la valorisation du patrimoine communal avec l'intérêt général poursuivi par le projet.

La proposition est dès lors la suivante :

Élément de calcul	Valeur retenue
SPd de l'extension	2'900 m ²
Incidence foncière par m ² de SPd	CHF 430 / m ²
Part économique de la Fondation (79,4 % arrondi) - 15% déduction frais et risques liés au terrain	CHF 841'600
Taux de conversion années 1 à 30	3%
Taux de conversion années 31 à 50	2.5%
Redevance annuelle de la Fondation (arrondie) années 1 à 30	CHF 25'000
Redevance annuelle de la Fondation (arrondie) années 31 à 50	CHF 21'000

Le caractère dégressif du rendement tient compte de la structure financière de l'investissement communal. Durant les trente premières années, la Commune supportera notamment les charges d'amortissement et de financement liées à sa participation au projet. Le maintien d'un rendement de 3 % durant cette période permet de contribuer à la couverture de ces charges.

À l'issue des trente ans, l'investissement communal sera entièrement amorti. La Commune peut dès lors accepter une diminution du rendement à 2,5 % pour les vingt dernières années du DDP, l'impact financier de cette réduction étant alors moins important sur ses comptes.

La proposition soumise au Conseil communal s'inscrit ainsi dans la continuité des différentes évaluations réalisées depuis 2020. Elle tient compte de l'actualisation importante de la valeur foncière mise en évidence par l'expertise de 2026, tout en intégrant les spécificités du projet, son caractère d'utilité publique et les discussions intervenues entre les partenaires.

6. CONDITIONS D'OCTROI DU DDP PARTIEL

6.1 PRÉAMBULE

Les conditions ci-dessous définissent les principes régissant le droit distinct et permanent de superficie (DDP) accordé à la Fondation Dr Combe, ci-après la superficiaire, dans le périmètre décrit au chapitre 4. Les modalités définitives seront précisées dans l'acte constitutif établi en la forme authentique.

6.2 DURÉE ET ÉTENDUE

Le DDP est accordé pour une durée de cinquante ans dès la date de son inscription au Registre foncier. Il est cessible et transmissible aux conditions prévues ci-dessous.

Toute demande de prolongation devra être déposée au plus tard deux ans avant son échéance. La Commune se prononcera dans l'année suivant cette demande. À défaut de prolongation convenue entre les parties, le DDP s'éteindra au terme des cinquante ans.

En cas de prolongation, les conditions du DDP pourront être adaptées à la situation économique et aux circonstances alors applicables, notamment en ce qui concerne la redevance. Toute prolongation fera l'objet d'un acte authentique inscrit au Registre foncier.

Le DDP grèvera une partie de la parcelle communale n° 195, selon le périmètre figurant sur le plan de mutation annexé au présent préavis, représentant actuellement une surface d'environ 1'542 m². La surface définitive sera arrêtée par le géomètre après réalisation de la construction.

6.3 MONTANT DE LA REDEVANCE DE SUPERFICIE

La redevance est déterminée conformément aux principes exposés au chapitre 5. Compte tenu des conditions convenues entre les partenaires, elle est fixée, à :

- CHF 25'000 par année durant les trente premières années du DDP ;
- CHF 21'000 par année durant les années 31 à 50.

Ces montants sont indexables selon les modalités prévues au chapitre 6.4.2.

La redevance de la première année sera calculée pro rata temporis à compter de l'inscription du DDP au Registre foncier.

6.4 CONDITIONS DU DDP

6.4.1 Exigibilité de la redevance

La redevance sera payable par trimestre civil, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, à raison de CHF 6'250 par trimestre durant les années 1 à 30 ; CHF 5'250 par trimestre durant les années 31 à 50 ; avant indexation, la première fois pro rata temporis.

6.4.2 Indexation

La redevance sera indexée annuellement sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice de référence mentionné dans l'expertise est celui d'août 2026, soit 101,5 points (base décembre 2025 = 100). La date de la première adaptation et les modalités de calcul seront précisées dans l'acte constitutif.

Le montant applicable durant les trente premières années sera ainsi indexé à partir de la base de CHF 25'000. Dès la 31^e année, la redevance sera calculée sur la nouvelle base de CHF 21'000, également adaptée à l'évolution de l'IPC depuis l'indice de référence.

En cas d'évolution négative de l'IPC, la redevance ne pourra être inférieure au montant de référence correspondant à la période concernée, soit respectivement CHF 25'000 et CHF 21'000.

Les modalités détaillées de calcul et la date de la première adaptation seront précisées dans l'acte constitutif.

6.4.3 Hypothèque légale et retard de paiement

Tout retard dans le paiement d'une redevance entraînera l'obligation pour la superficiaire de servir à la Commune un intérêt calculé au taux de 5 % l'an.

La redevance sera garantie par une hypothèque légale que la Commune se réserve expressément d'inscrire au Registre foncier en tout temps pour un montant correspondant à trois annuités.

6.5 CESSIBILITÉ ET TRANSMISSIBILITÉ DU DROIT

Le droit de superficie est cessible et transmissible. Toute cession, location ou transfert devra être préalablement soumis à la Commune.

Celle-ci pourra s'y opposer notamment si le nouveau bénéficiaire ne présente pas les garanties financières suffisantes, poursuit une activité incompatible avec l'affectation convenue ou ne reprend pas l'ensemble des obligations liées au DDP.

En cas de désaccord, les modalités de règlement seront précisées dans l'acte constitutif.

6.6 RETOUR DES CONSTRUCTIONS À L'ÉCHÉANCE DU DROIT

6.6.1 Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, la superficiaire sera indemnisée conformément aux dispositions applicables.

6.6.2 Retour ordinaire à l'échéance

Si, à l'expiration de la convention ou ultérieurement, le DDP n'est pas prolongé ou renouvelé, la Commune deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé. En contrepartie, elle versera à la superficiaire une indemnité équitable, déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord au jour de l'échéance.

Cette indemnité tiendra compte de la participation initiale de la Commune et des investissements ultérieurs de chacune des parties. Elle exclura la part des constructions financée par la Commune ainsi que les surcoûts, aménagements et équipements propres aux besoins spécifiques de la Fondation visés par l'expertise. Les principes de calcul et le traitement des éventuelles plus-values seront précisés dans l'acte constitutif, afin d'éviter toute double prise en charge par la Commune.

6.6.3 Retour anticipé en cas de violation des obligations par la superficiaire

En cas de violation grave, suivie ou répétée, par la superficiaire des obligations assumées par elle, la Commune pourra se départir du contrat de servitude, exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier et demander le retour anticipé des constructions.

Si la Commune exerce ce droit, elle versera à la superficiaire une indemnité équitable pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. La faute de la superficiaire pourra justifier une réduction de cette indemnité.

Cette indemnité ne pourra toutefois pas être supérieure au coût initial des constructions, augmenté des dépenses d'amélioration, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et diminué d'une moins-value de vétusté.

6.7 INVESTISSEMENTS ET RÉNOVATIONS

Conformément aux recommandations de l'expertise, les travaux de rénovation concernant l'ensemble du bâtiment et bénéficiant aux deux partenaires seront répartis à raison de 20,6 % pour la Commune et de 79,4 % pour la Fondation. Les travaux, transformations ou équipements répondant aux besoins spécifiques d'une seule partie seront à sa charge exclusive. L'acte constitutif précisera ces modalités et la prise en compte des investissements ultérieurs lors du retour des constructions.

7. SERVITUDES ET DROITS D'USAGE

Les servitudes et droits d'usage garantiront à la Fondation les accès et l'utilisation des espaces communs nécessaires à l'exploitation du bâtiment, tout en maintenant ces surfaces sous la maîtrise de la Commune.

En contrepartie de son financement, la Commune bénéficiera pendant toute la durée du DDP d'un droit d'usage sans loyer sur les surfaces correspondant à ses besoins, soit 20,6 %. L'acte constitutif et les conventions complémentaires en préciseront l'étendue, la garantie juridique et la répartition des charges.

Le détail des servitudes figurera dans le dossier d'acte authentique et sur les plans du géomètre, qui seront annexés ou mentionnés dans l'acte constitutif.

8. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES

Le DDP procurera à la Commune une recette annuelle de :

- CHF 25'000 durant les trente premières années ;
- CHF 21'000 durant les vingt années suivantes,

Ces montants étant indexables conformément au chapitre 6.4.2.

Sur la base des montants de référence, hors indexation, les recettes cumulées du DDP s'élèveraient ainsi à environ CHF 1'170'000 sur cinquante ans.

La participation communale à la construction fait l'objet du préavis relatif au crédit de construction du projet Duo (08/2026). La Commune assumera par ailleurs les charges relatives aux surfaces dont elle bénéficie ainsi que sa part des futurs travaux communs, selon les modalités exposées au chapitre 6.7.

9. CONCLUSIONS

La constitution du DDP permet de réaliser le projet scolaire Duo tout en conservant la propriété communale du terrain. La Municipalité propose de l'octroyer à la Fondation Dr Combe aux conditions exposées dans le présent préavis.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

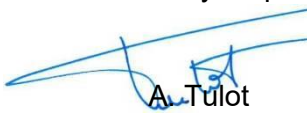
Le Conseil communal de Roche

- Vu** le préavis N° 09/2026 de la Municipalité au Conseil communal relatif à l'octroi d'un DDP partiel sur une partie de la parcelle communale n° 195 dans le cadre du projet scolaire « Duo »
- 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'autoriser la Municipalité à octroyer à la Fondation Dr Combe un droit distinct et permanent de superficie sur une partie de la parcelle communale n° 195, pour une durée de cinquante ans, afin de permettre la réalisation du projet Duo, aux conditions exposées dans le présent préavis;
 2. De fixer la redevance annuelle du droit de superficie à CHF 25'000 durant les trente premières années et à CHF 21'000 durant les vingt années suivantes, ces montants étant indexables selon les modalités prévues dans le présent préavis.

Adopté en séance de Municipalité le mardi 6 octobre 2026

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique


A. Tulot



La Secrétaire municipale adjte


M. Dormond

Délégué(s) de la Municipalité : Aurélie Tulot, Syndique.

Annexes : 1. Plan de la parcelle ; 2. Plan du géomètre.

Annexe 1 : Plan de la parcelle 195



www.cartoriviera.ch



© Géodonnées : Cartoriviera, Etat de Vaud, swisstopo, OpenStreetMap – Informations dépourvues de foi publique

Echelle : 1:2'000
Coordonnées : 2'560'570 / 1'134'041
Date d'impression : 23.09.2026



PLAN CADASTRAL - Mutation

COMMUNE DE ROCHE

Mensuration semi-numérique numérisée
Source : Géodonnées Etat de Vaud

Montreux, le 7 septembre 2026

Florian ECOFFEY
Ing. géom. breveté

Plan n° 1004
Echelle 1:1'000

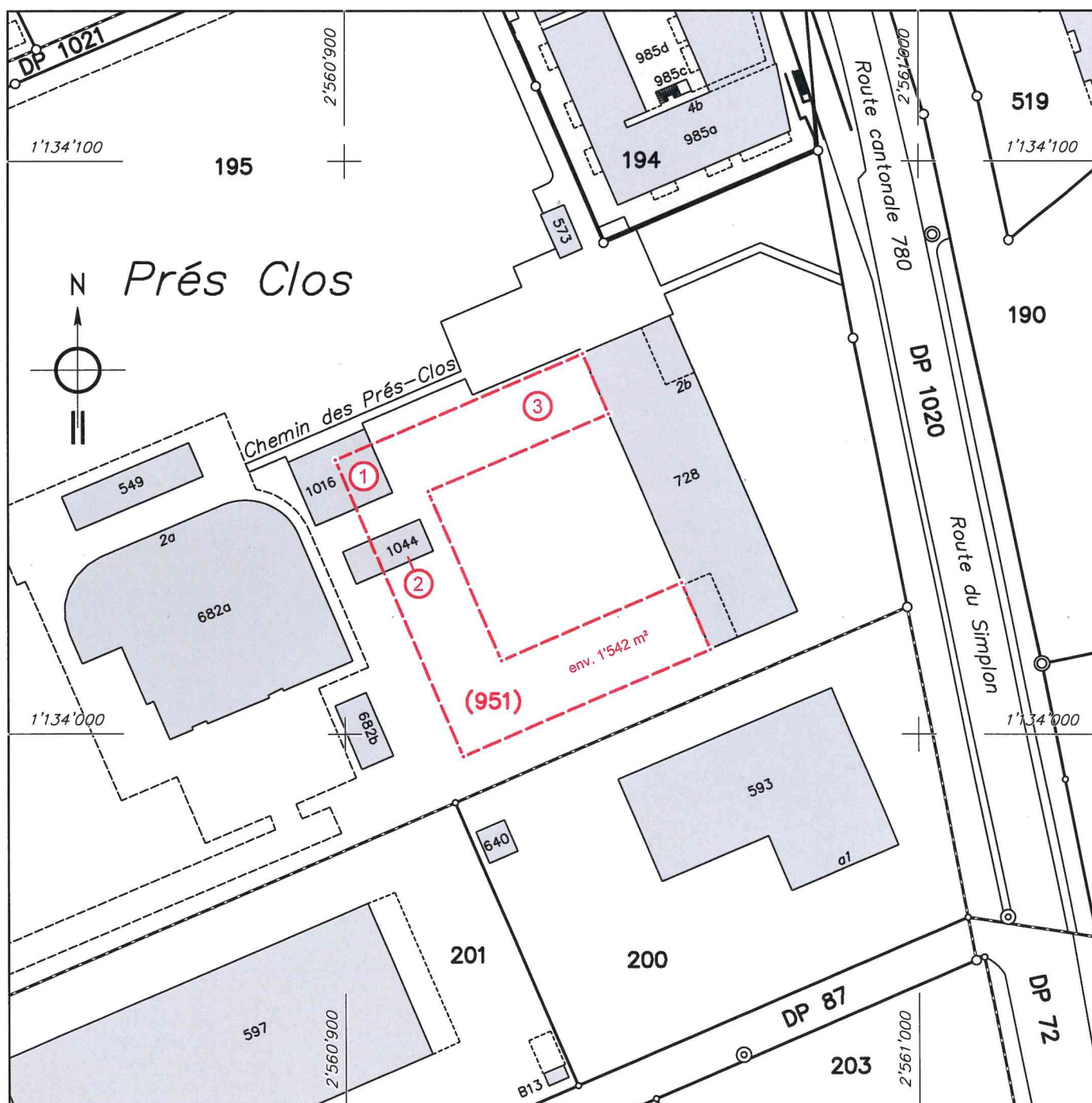


No Registre foncier :

No DCG : 13-26-234827
No Dossier technique : 5067
No Affaire : 26'05'016 / RB
Coordonnées moyennes : 2'560'940 / 1'134'035

PLAN DE MUTATION

dressé pour projet de constitution d'un DDP



District : Aigle

Commune : Roche

Tableau de mutation

Dossier technique : 5067 / RB

Nouvelle description des parcelles

N° Affaire: 26'05'016

Feuille de plan	Parcelle	Propriétaire	Nom local et adresse des bât.	Genre et désignation des bât.	Vient de la parcelle	No ad hoc	Surfaces		Observations
							subdivision	par genre	
							m²	total	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1004	195	Roche la Commune	Prés Clos Chemin des Prés- Clos 2a et 2b	Bâtiment n° 549 Bâtiment n° 573 Bâtiment n° 682a Bâtiment n° 682b Bâtiment n° 728 Bâtiment n° 1016 Bâtiment n° 1044 Autre, revêtement dur Jardin				154 37 1 287 72 934 177 89 969 27 178	
								30 897	
1004	(951)	Fondation Dr Combe Roche la Commune	Prés Clos Chemin des Prés- Clos	Bâtiment n° 1016, partie du bâtiment de 64 m² Bâtiment n° 1044, partie du bâtiment de 57 m² Jardin		1 2 3		64 57 1 421	
								1 542	