COMMUNE DE ROCHE
Conseil Communal

Roche, le 29 octobre 2026

RAPPORT
AU CONSEIL COMMUNAL

de la Commission de finances

du préavis n° 09/2026 relatif à l'octroi d'un DDP partiel sur une partie de la parcelle communale n°195 dans le cadre du projet scolaire « Duo »

[redacted]

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie le 13 octobre 2026 en présence de Mme Aurélie Tulot, syndique, et de M. Thierry Blanc, municipal, afin d'examiner le préavis n° 09/2026 relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) partiel sur une partie de la parcelle communale n°195 dans le cadre du projet scolaire « Duo ». La Commission tient à les remercier pour leur présence, les explications fournies ainsi que le temps consacré à répondre à ses questions.

Le présent préavis concerne le volet foncier du projet : il vise à autoriser la constitution d'un DDP d'une durée de cinquante ans sur environ 1'542 m² de la parcelle communale n° 195. La Commune conserve ainsi la propriété du terrain, tandis que la Fondation Dr Combe bénéficie du droit nécessaire à la réalisation du bâtiment. La répartition des surfaces est fixée à 79,4 % pour la Fondation et à 20,6 % pour la Commune. ~~En contrepartie de sa participation au financement, la Commune bénéficiera, pendant toute la durée du DDP, d'un droit d'usage sans loyer sur les surfaces correspondant à ses besoins.~~

Lors de la séance, les explications ont porté principalement sur l'évolution de l'évaluation foncière et sur les négociations relatives à la redevance. Une première évaluation datant de 2020 avait conduit à une proposition de CHF 6'480 par année. Compte tenu de l'évolution du projet, la Municipalité a commandé une nouvelle expertise, fondée sur la surface de plancher

déterminante de 2'900 m². Celle-ci aboutissait à une redevance théorique d'environ CHF 34'000 par année. Cette expertise retenait une incidence foncière de CHF 500/m² de surface de plancher déterminante et un taux de rendement de 3,5 %.

À la suite des échanges entre la Commune, la Fondation Dr Combe et les services cantonaux, un accord a été trouvé sur une redevance annuelle de CHF 25'000 pendant les trente premières années, puis de CHF 21'000 durant les vingt années suivantes. Les négociations ont conduit à retenir une incidence foncière de CHF 430/m², avec un rendement de 3 % pour les trente premières années et de 2,5 % pour les vingt suivantes. Les montants seront indexés conformément aux conditions du DDP. La diminution après trente ans s'explique par l'amortissement de la participation communale à la construction.

La commission a relevé l'intérêt financier de cette nouvelle évaluation : sur cinquante ans, les recettes de référence atteindraient CHF 1'170'000, hors indexation, contre CHF 324'000 avec l'ancienne proposition de CHF 6'480 par année, soit une différence de CHF 846'000. Cette comparaison demeure indicative, le projet et ses surfaces ayant évolué depuis l'évaluation de 2020. Les échanges ont également souligné que ce projet poursuit une finalité d'utilité publique et que la redevance négociée doit être appréciée dans ce contexte.

Les autres conditions du DDP ont été rappelées, notamment son indexation, les garanties de paiement, la possibilité pour la Commune de s'opposer à certains transferts du droit et les modalités de retour des constructions à l'échéance. En l'absence de prolongation, la Commune deviendra propriétaire des constructions moyennant une indemnité équitable à déterminer selon les conditions prévues. Les travaux de rénovation communs seront en principe répartis selon la clé de 20,6 % et 79,4 %.

À l'issue des échanges, la Commission des finances s'est prononcée favorablement sur le préavis n° 09/2026. Les membres ont relevé les efforts de négociation entrepris par la Municipalité, l'amélioration sensible des recettes prévues par rapport à la première évaluation et l'intérêt public poursuivi par le projet. Lors des discussions, il a également été relevé que, malgré l'importance de l'investissement communal dans le projet global, les charges annuelles présentées paraissaient supportables au regard des éléments exposés à la commission.

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Commission de finances vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

Vu préavis N° 09/2026 relatif à 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.



Arijona Ipcja