COMMUNE DE ROCHE
Conseil Communal

Roche, le 21 octobre 2026

RAPPORT
AU CONSEIL COMMUNAL

de la commission nommée pour l'étude

du préavis n° 9 / 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 nommée pour l'étude du présent préavis s'est réunie le 12 octobre 2026 en compagnie de Madame la Syndique Aurélie Tulot et de Monsieur Thierry Blanc, Municipal. Ceci afin de traiter du préavis relatif à l'octroi d'un DDP partiel sur la partie de la parcelle communale n° 195 dans le cadre du projet scolaire « Duo ». La Commission tient à remercier Madame Tulot et Monsieur Blanc pour les explications fournies et le temps accordé à répondre à nos questions.

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil communal afin de constituer un DDP permettant à la Fondation Dr Combe de construire et d'utiliser, pendant les 50 prochaines années, le bâtiment nécessaire à leurs activités. Le bâtiment et le terrain restant propriétés de la commune.

Le préavis est très détaillé et exhaustif. Cependant, la commission nommée s'est attachée à comprendre quelles étaient les implications pour la commune et de quelle manière les intérêts de celle-ci seront préservés durant toute la durée du DDP et au-delà.

Pour l'utilisation de la surface totale de l'extension, à savoir 2'900 m2, la Fondation Dr Combe versera à la commune une redevance annuelle de CHF 25'000 pendant les 30 premières années, puis une redevance annuelle de CHF 21'000 les 20 années suivantes. Le point 5 du préavis explique clairement la façon dont ces montants ont été obtenus après négociation entre les trois partenaires, à savoir la Fondation Dr Combe, le Canton et la Commune de Roche. Ces montants seront réévalués chaque année en fonction de l'IPC (indice des prix à la consommation). Il est à noter que la redevance ne sera pas diminuée même en cas de baisse de l'IPC.

Pourquoi la baisse de redevance après 30 ans est-elle acceptable pour la Commune ? le rendement de 3% pendant 30 ans permet à la Commune de supporter tout ou partie des charges d'amortissement et de financement liées à sa participation au projet. À l'issue de cette période, l'investissement communal étant amorti, une diminution du rendement à 2,5% lui parait cohérente et justifiée.

La commission nommée s'est demandé si une revalorisation du foncier pouvait avoir lieu durant la durée du DDP. Ceci parce qu'à l'évidence, la valeur foncière du bien est forcément appelée à croitre. Il nous a été expliqué que le principe d'un DDP prévoit une valeur initiale qui restera la même durant toute la période, à savoir 50 ans. Il n'est pas question de renégocier ce qu'on appelle « l'incidence foncière au m2 », établie à CHF 430.

Pour le cas où la Fondation Dr Combe devait cesser son activité ou vouloir pour quelque raison que ce soit céder son DDP, la Commune pourra s'y opposer. De plus, la Commune devra impérativement approuver le nouveau bénéficiaire du DDP. Dans tous les cas, il faudra que ce soit une entité d'utilité publique. Si par malchance la Fondation Dr Combe devait se déclarer en faillite ou ne plus pouvoir subvenir à ses obligations financières, la Commune pourra alors s'adresser au Canton qui s'est porté garant et ainsi préserver ses intérêts financiers.

Dans 50 ans, le DDP pourra être reconduit. Si ce n'est pas le cas, la commune restera alors seule propriétaire du bâtiment. Par contre, il faudra verser à la Fondation Dr Combe une indemnité équitable. Celle-ci sera déterminée par un expert indépendant en tenant compte de l'investissement initial de la Commune, des travaux effectués et de la décote due au vieillissement du bâtiment. Par contre, il est assez difficile à ce jour de dire quelle seront les chiffres en vigueur dans 50 ans…

Qui aura la charge des travaux futurs et des rénovations ? Si les travaux concernent les surfaces strictement utilisées par l'une ou l'autre des parties, les frais seront à la charge de ces dernières uniquement. Exemple : les travaux liés à l'UAPE seront à la charge de la Commune. Quant aux rénovations et travaux liés aux parties communes, leurs coûts seront répartis à raison de ~~79,4%~~ 20,6 % pour la Commune et ~~21,6%~~ 79.4 % pour la Fondation Dr Combe.

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

Le Conseil communal de Roche

Vu	Le préavis N° 9 / 2026 relatif à l'octroi d'un DDP partiel sur la 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 »

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

[redacted]

Patrizia Weber