

Préavis N°1262 / 2019
au Conseil Communal

**Acquisition de la parcelle RF 197,
Propriété de M. Daniel Buche**



Table des matières

1. Préambule	3
2. Besoins scolaires	3
3. Périmètre concerné du secteur du Grand-Pont	4
4. Description de la propriété	4
5. Echec des négociations.....	5
6. Demande d'autorisation d'expropriation	6
7. Estimation financière	6
8. Coûts	7
9. Financement, amortissement et charges financières.....	7
10. Conclusions	9
11. Annexe.....	9

Au Conseil communal de Lutry,
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

La Commune de Lutry a pour objectif de construire un nouveau collège, entièrement dédié au degré secondaire, dans le secteur du Grand-Pont, à Lutry. Elle est propriétaire des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet, hormis celui de la parcelle RF197, sise à la route du Grand-Pont 30, propriété de M. Daniel Buche.

Le présent préavis a pour objet l'acquisition par la Commune de Lutry de la parcelle précitée, par la voie de l'expropriation si nécessaire.

Les nombreuses démarches entreprises par la Municipalité pour acquérir la parcelle en question n'ayant pas abouti jusqu'à présent, il convient d'engager une procédure d'expropriation à laquelle la Municipalité pourra mettre fin au cas où un acte de vente pourrait être signé avant la clôture de la procédure.

2. Besoins scolaires

L'entrée en vigueur successive du concordat HarmoS (accord intercantonal sur l'harmonisation de la scolarité obligatoire) le 1er août 2009, puis de la nouvelle loi vaudoise sur l'enseignement obligatoire (LEO) le 1er août 2013 a eu pour conséquence l'obligation de « rapatrier » sur notre commune les quelques 160 élèves du degré secondaire, notamment ceux de l'ancienne voie secondaire baccalauréat (VSB) qui étaient scolarisés principalement à Pully, ce qui impliquait en conséquence la création d'un nouveau collège à Lutry, entièrement dédié au degré secondaire.

En attendant la réalisation de ce nouveau collège, avec l'accord de la Direction générale cantonale de l'enseignement obligatoire (DGEO) des pavillons provisoires ont été implantés sur le site du collège de La Croix (voir préavis N° 1196/2013, adopté par le Conseil communal le 7 décembre 2013). La Municipalité relevait dans son préavis que « dans le but de minimiser l'impact sur ce site exceptionnel, elle projette de n'y développer qu'une structure provisoire, soit un pavillon abritant 8 classes sur 2 niveaux, implanté au Sud-Est de l'établissement existant » et que « d'autres sites, a priori plus propices à accueillir un nouvel établissement pérenne, sont en cours d'évaluation ».

Le préavis mentionnait que le nouveau collège devrait être réalisé à l'horizon 2018-2019. Le retard pris sur ce programme tient essentiellement au fait que la commune doit devenir propriétaire de la parcelle RF197 (voir § 3 ci-dessous), sans laquelle la réalisation du collège est impossible.

3. Périmètre concerné du secteur du Grand-Pont

L'étude de faisabilité pour la construction d'un nouveau collège réalisée par le bureau « J.-D. Rickli, Esplanade Aménagement SA » a été finalisée en juin 2014. Cette étude précise les capacités constructives du site en fonction des valeurs paysagères et patrimoniales existantes. Il ressort de ce document que « le secteur du Grand-Pont » est aujourd'hui le seul secteur de la commune de Lutry qui, par sa taille et son accessibilité, peut accueillir un nouveau collège. Après avoir reçu l'aval de la Section Monuments et Sites du Service cantonal des immeubles (SIPAL-MS), cette étude a été validée par la Municipalité.

Cette étude constitue les bases d'une future procédure de mise en concurrence au sens des marchés publics (sélection d'une équipe pluridisciplinaire de mandataires), qui sera lancée aussitôt que les aspects fonciers qui font l'objet du présent préavis auront été résolus.

L'étude précitée définit le périmètre du projet qui concerne les parcelles RF 194, RF 195, RF 196 et RF197 objet du présent préavis (voir plan annexe 1). Les parcelles RF 198 et RF 235 sont également partiellement concernées.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, le plan général d'affectation communal (PGA) du 24 septembre 1987 affecte les parcelles précitées en zone de verdure ou d'utilité publique, régie par les dispositions de l'art. 145 du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005. Il est clairement précisé que « seules des constructions et installations d'utilité publique peuvent y être implantées ».

Les parcelles RF 194, RF 195, RF 196, RF 198 et RF 235 sont propriété de la commune. L'achat de la parcelle RF 196 avait fait l'objet du préavis N° 1189/2013, adopté par le Conseil communal le 29 avril 2013. Il s'agissait du terrain et du bâtiment, qui appartenaient à Mme Martine Boudry, laquelle avait accepté de vendre sa parcelle de 1'394 m² pour CHF 1,5 million, soit CHF 1076.- le m². Mme Boudry avait tenu compte du fait que le terrain serait destiné à des besoins scolaires.

La parcelle RF 197, objet de ce préavis, est propriété de M. Daniel Buche.

4. Description de la propriété

La parcelle N° RF 197 de Lutry, propriété de M. Daniel Buche, d'une surface de 547 m² accueille deux constructions soit un ancien dépôt implanté en bordure de parcelle le long de la route du Grand-Pont et une habitation située en retrait accueillant une garderie et un logement. La désignation cadastrale se présente ainsi :

Parcelle N° 197 – M. Daniel Buche

Route du Grand-Pont 30

Surface totale : 547 m², constituée de :

- Habitation avec affectation mixte : 160 m²
- Bâtiment industriel : 52 m²
- Bâtiment industriel : 136 m²
- Place-jardin : 199 m²

A noter que cette parcelle n'est grevée d'aucune servitude foncière.

L'exercice des droits fait cependant l'objet d'une curatelle, selon décision du 2 octobre 2013, de la Justice de Paix de Lausanne en faveur de M. Philippe Bless.

Le bail à loyer relatif à l'appartement de 5 pièces du 1er étage a d'ores et déjà été résilié par le curateur pour le 01.10.2020.

Le bail commercial de la garderie ne nous a jamais été remis. Seule une copie d'une notification de hausse de loyer nous a été remise sur laquelle est stipulée la nature du bail (bail commercial).

Les deux autres locaux industriels sont occupés tant par le propriétaire que par le locataire.

La question d'une éventuelle prolongation à bien plaisir du bail sera examinée en temps opportun et en rapport avec le projet de réalisation du nouveau collège.

5. Echec des négociations

En vue de la construction du futur collège, la Municipalité a entamé des négociations avec M. Buche en 2013 pour acquérir la parcelle RF 197. Ce dernier conditionnait la vente au fait que la garderie d'enfants privée, locataire des locaux du Grand-Pont 30, puisse trouver une solution de remplacement. Parallèlement aux démarches entreprises par le propriétaire, la Municipalité, de son côté, a tenté de trouver un local pour cette garderie, hélas sans succès.

A l'automne 2013, la Municipalité a appris que la Justice de paix avait désigné un curateur chargé de gérer le patrimoine de M. Buche. Elle a rapidement contacté le curateur pour lui expliquer la situation et poursuivre les négociations. Ce fait nouveau n'a malheureusement pas simplifié la situation. En effet, dans un souci d'équilibre financier, le curateur a déclaré vouloir préparer un dossier « global » à l'intention de la Justice de paix, autorité de surveillance chargée d'approuver tout projet d'acquisition ou de vente des biens du pupille.

Dans un courrier d'octobre 2016, le curateur précisait à la Municipalité que la présentation du dossier à la Justice de Paix ne pourrait avoir lieu qu'après l'entrée en force du permis de construire à la place des halles 11-13 (projet de construction d'un bâtiment et de création d'une crèche-garderie sur la parcelle RF 67, propriété de M. Daniel Buche), puis de la rentrée des soumissions, la réalisation d'un budget précis de construction, la détermination du financement de la construction, la signature du bail à loyer, etc. Bien que le permis de construire no 5999 soit entré en force le 1er septembre 2016 et que sa validité ait été prolongée jusqu'au 1er septembre 2019, les travaux n'ont toujours pas démarré à ce jour. A noter toutefois qu'une demande de permis de construire complémentaire a été récemment déposée pour modification du projet de création de la crèche-garderie (enquête publique du 6 juillet au 4 août 2019). Le permis y relatif a été délivré le 26 août 2019, faisant de fait partir un nouveau délai de péremption pour le permis de base.

6. Demande d'autorisation d'expropriation

Tel qu'il a été développé ci-dessus, seul le terrain du Grand-Pont se prête à la construction d'un nouveau collège. L'étude de faisabilité citée au § 3 ci-dessus a démontré qu'il était parfaitement possible d'intégrer ce nouveau collège à cet endroit. La commune possède toutes les parcelles nécessaires à l'exception de la parcelle RF 197, propriété de M. Buche.

La procédure d'expropriation est exceptionnelle. En l'espèce, la loi sur l'enseignement obligatoire (LEO) donne les bases légales :

Art. 27 Compétences et responsabilités des communes

a) Bâtiments scolaires, infrastructure et logistique

1 Les communes, d'entente avec l'autorité cantonale et les directions d'établissement, planifient et mettent à disposition des établissements les locaux, installations, espaces, équipements et mobiliers nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

2 Elles assument la maintenance et l'exploitation des bâtiments ainsi que la fourniture des énergies et l'élimination des déchets.

3 Les locaux et installations sont destinés en priorité à l'enseignement et aux prestations qui lui sont directement liées, notamment les cours de langue et de culture d'origine. Les autorités communales peuvent autoriser d'autres utilisations, notamment l'accueil parascolaire, pour autant qu'elles ne nuisent pas au bon fonctionnement de l'école.

Art. 135 Expropriation

1 Les communes sont autorisées à exproprier les droits nécessaires à la construction et à l'exploitation rationnelle des bâtiments, locaux et installations prévus à l'article 27.

Étant donné que les négociations menées depuis des années n'ont pas abouti, la Municipalité propose au Conseil communal d'autoriser la Municipalité à engager une procédure d'expropriation, procédure particulière pour laquelle elle fera appel à un avocat.

Au travers de ce préavis, la Municipalité demande également au Conseil de se prononcer sur l'acquisition définitive de la parcelle RF 197.

7. Estimation financière

Dans le cadre de la procédure, il appartiendra au Tribunal d'expropriation de fixer les indemnités allouées au propriétaire exproprié. On ne peut pas exclure que la valeur fixée par l'autorité judiciaire s'écarte de l'offre déposée par la Municipalité. D'ailleurs si l'on se réfère au prix payé pour l'acquisition de la parcelle RF 196, adjacente à la parcelle convoitée qui a une surface de 547 m², le prix par m² s'élevait à CHF 1'078.-, soit un total de CHF 590'000.-.

La Municipalité dispose d'une expertise immobilière neutre qu'elle avait commandée d'entente avec le curateur de M. Buche. L'expert a déterminé la valeur de cette parcelle à CHF 1'200'000.- et qui a fait l'objet d'une offre d'achat conditionnelle de la part de la Municipalité.

Demandée par le curateur, une contre-expertise a abouti à la conclusion que ce bien valait CHF 1'400'000.-. Considérant que cette dernière expertise ne prend pas en compte le fait que cette propriété est en zone de verdure et d'utilité publique, limitant ainsi les droits à bâtir, la Municipalité a maintenu son offre à CHF 1'200'000.-, offre devenant caduque en cas de procédure d'expropriation. Elle avait auparavant obtenu l'accord de principe de la commission des affaires immobilière réunie le 31 octobre 2017.

Au motif de la complexité du dossier et de sa subordination à différences exigences nouvelles ou anciennes, le curateur n'a déposé le dossier auprès de la Justice de paix que le 3 décembre 2018. A ce jour, la Juge de paix, qui seule à la compétence pour autoriser la vente, ne s'est pas encore prononcée.

8. Coûts

Le crédit demandé s'élève à CHF 1'230'000.-. Il comprend le prix d'achat maximum proposé par la commune de CHF 1'200'000.-, montant qui ne devrait vraisemblablement pas être dépassé en cas de fixation des indemnités par le Tribunal, auquel il faut ajouter les honoraires d'avocat de notaire et les autres frais de procédure estimés globalement à CHF 30'000.-.

9. Financement, amortissement et charges financières

Financement

Compte tenu des liquidités actuelles à disposition de la Commune de l'ordre de 20 millions, il est proposé de financer, dans un premier temps, cet investissement par la trésorerie courante de la Bourse communale.

Cependant, ultérieurement, dans le cadre de la construction du nouveau collège qui comprendra également le transfert du bâtiment sis sur la propriété Buche dans le patrimoine administratif de la Commune, la Municipalité pourrait envisager de prendre en compte cet investissement dans le coût global du collège et ainsi consolider ce montant à l'emprunt global qui devra être effectué pour cette réalisation.

Par conséquent, même s'il est prévu que ce crédit soit financé par la trésorerie courante dans un premier temps, il est demandé au Conseil communal l'autorisation d'emprunter une somme de CHF. 1'200'000.- aux meilleures conditions du marché.

Amortissement et charges financières

Dans un premier temps aucune charge financière n'affectera les comptes communaux tant que le bâtiment sis sur la parcelle RF 197 sera affecté au patrimoine financier de la Commune. Ce n'est que lors de la construction du nouveau collège et le transfert de ce dernier au patrimoine administratif, que la Commune sera amenée à amortir ce bien sur une période de 30 ans selon la méthode d'amortissement minimum obligatoire.

Partant du principe que cet achat fera à terme l'objet d'un emprunt de CHF 1'200'000.- à un taux moyen estimé à 2.%, les charges d'amortissement et d'intérêts sur 30 ans représenteraient un coût annuel de :

- | | |
|---|---------------------|
| - Amortissement s/30 ans (1/30 ^{ème} de 1'200'000.-) | CHF 40'000.- |
| - Intérêts au taux moyen de 2 % | <u>CHF 12'000.-</u> |

Charges financières annuelles **CHF 52'000.-**

Les frais d'avocat et de notaire estimé à Fr. 30'000.- seront amortis directement par un prélèvement sur le fonds de réserve « divers et participations »

10. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal no 1262 / 2019
- où le rapport de la Commission des affaires immobilières désignée pour examiner cet objet et le rapport de la Commission des finances

décide

- I. D'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF 197, route du Grand-Pont 30, à Lutry, propriété de M. Daniel Buche, par la voie de l'expropriation si nécessaire ;
- I. D'accorder les crédits nécessaires à cette acquisition, soit au maximum CHF 1'230'000.-
- II. D'admettre le mode de financement proposé ;
- III. D'autoriser la Municipalité à emprunter un montant de CHF 1'200'000.-.

Le syndic
Jacques-André Conne

Le secrétaire
Denys Galley

Le sceau de la Municipalité de Lutry, avec l'inscription "MUNICIPALITE LUTRY" et "LIBERTE ET PATRIE".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Adopté en séance de Municipalité du 23 septembre 2019

Municipal délégué : M. Jacques-André Conne, Syndic

11. Annexe

Plan du secteur du Grand-Pont

Détail du cadastre parcelle 197



©Géodonnées Etat de Vaud, dépourvue de foi publique



1 : 500