



**COMMUNE DE SAINT-SULPICE**  
**MUNICIPALITÉ**

---

**PRÉAVIS N° 11/19**  
**AU CONSEIL COMMUNAL**

---

**RÉPONSE AU POSTULAT PACHE & CONSORTS**  
**« VENDRE LA PARCELLE 67 AFIN DE FINANCER**  
**DES INVESTISSEMENTS À VENIR »**

RÉPONSE AU POSTULAT PACHE & CONSORTS

« VENDRE LA PARCELLE 67 AFIN DE FINANCER DES INVESTISSEMENTS À VENIR »

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Dans sa séance du 20 février 2019, votre Conseil communal acceptait la prise en considération d'un postulat de M. Pache et consorts intitulé « Vendre la parcelle 67 afin de financer des investissements à venir » et le transmettait à la Municipalité pour étude et rapport. La teneur du postulat est la suivante :

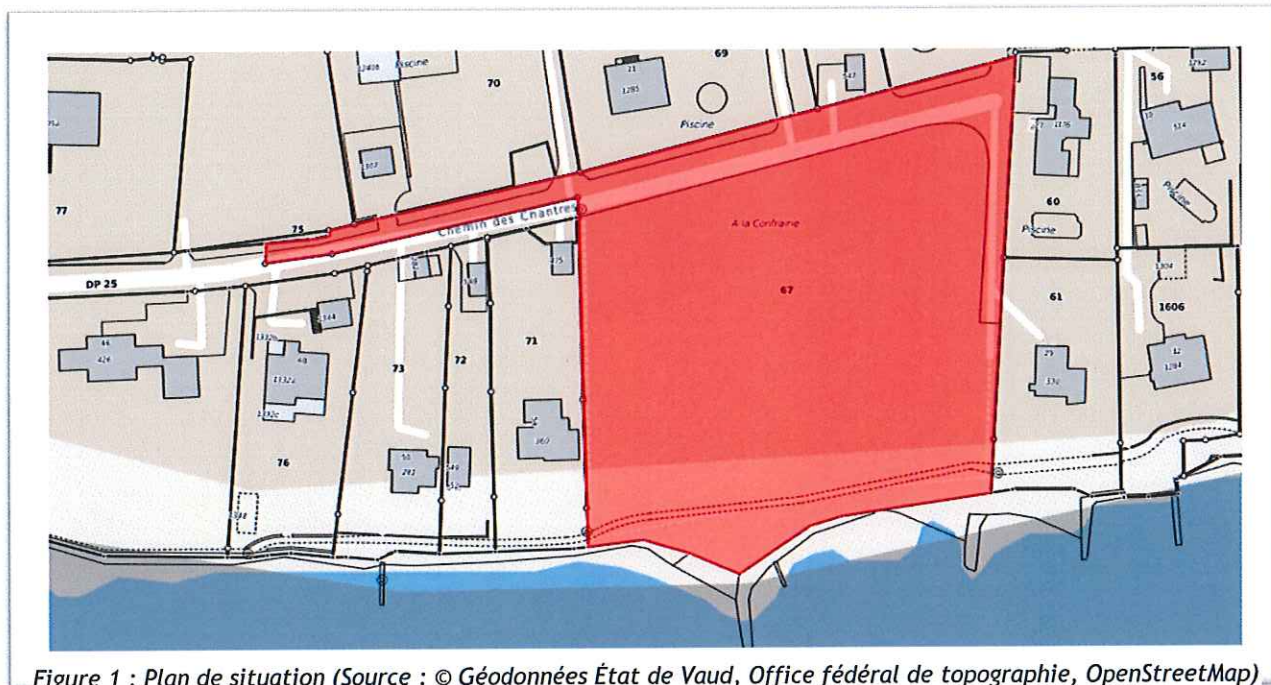
*De par ce postulat, demande est faite à la Municipalité de Saint-Sulpice d'étudier et de présenter au Conseil communal un rapport sur la possibilité et le bien-fondé d'une vente d'un élément du patrimoine immobilier, plus précisément la parcelle 67 dite « La Confrairie », afin de financer des investissements à venir.*

Le présent rapport fait réponse à ce postulat en particulier en décrivant les différentes solutions à disposition de la Municipalité concernant la réalisation de cette parcelle. Parallèlement, la Municipalité joint à cette réponse une demande de crédit pour faire appel à un mandataire externe afin de procéder à une évaluation de l'ensemble des parcelles communales constructibles.



## 2. LA PARCELLE 67

La parcelle 67, de forme rectangulaire de 75 m par 80 m, se situe au bord du lac, à l'extrémité du chemin des Chantres.



### Droit foncier

Selon le registre foncier, la surface de la parcelle est de 6'400 m<sup>2</sup> numériques, qui se divisent comme suit :

- Champ, pré, pâturage, 5'270 m<sup>2</sup>
- Jardin, 204 m<sup>2</sup>
- Revêtement dur, 926 m<sup>2</sup>

Elle est propriété de la commune de Saint-Sulpice et grevée des servitudes suivantes : une servitude de passage à pied (ID 010-2003/014005) en faveur du canton de Vaud ;

- une servitude de canalisation EC/EU (ID 010-2002/000885) en faveur des parcelles 60, 61 et 63 ;
- une servitude de canalisation d'eau (ID 010-2008/000597) en faveur de la ville de Lausanne.

Cette parcelle est également en faveur - et à la charge - d'une servitude de passage à pied et pour toutes canalisations (ID 010-2001/002004) sur le chemin des Grandes Vignes. Elle partage cette servitude avec les parcelles 54, 55, 60, 61, 62, 63, 80, 81 et 1010.

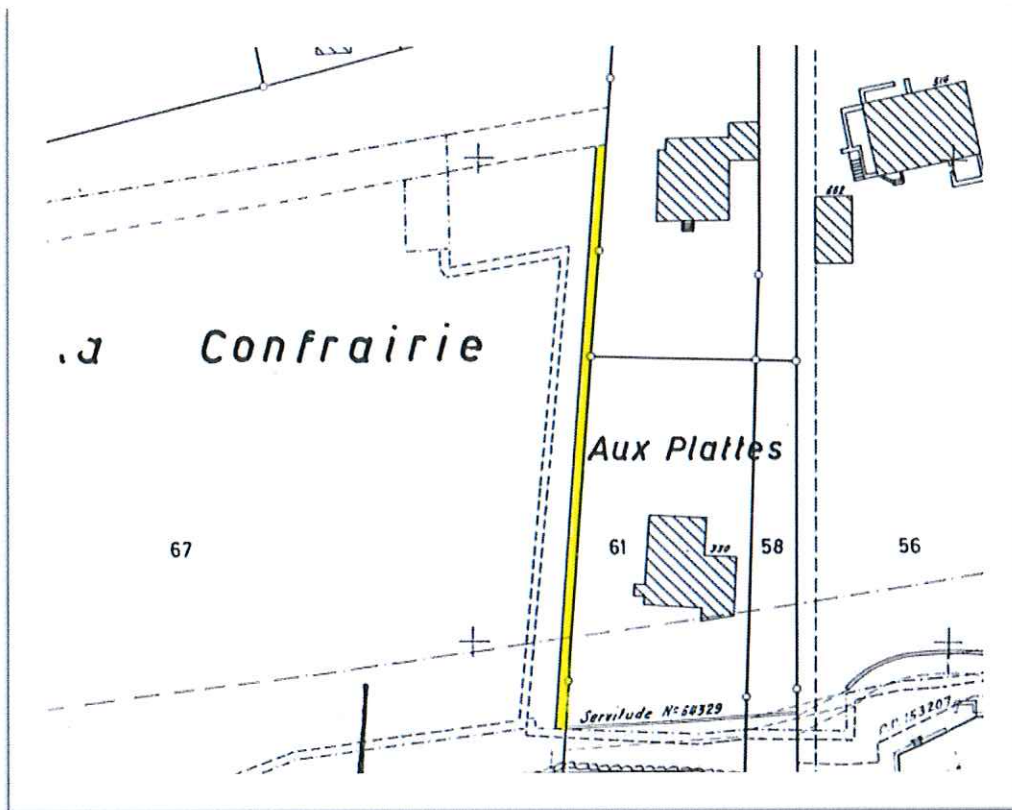


Figure 2 : Tracé de la servitude de passage 014005

### Droit public

Selon le PGA communal du 18 août 2011, la parcelle 67 est, dans sa plus grande partie, colloquée en zone de faible densité. Cette zone « est affectée à l'habitation et aux activités ou usages compatibles avec l'habitation dans la mesure où ils s'exercent dans un bâtiment destiné en partie au logement de personnes. Les bâtiments d'habitation sont implantés sur des biens-fonds de 800 m<sup>2</sup> au moins. Ils comprennent au plus 2 logements qui peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée »<sup>1</sup>.

Dans cette zone, l'indice d'utilisation du sol (IUS) maximum est de 0,30 pour des constructions non contiguës (sous réserve des logements accolés, séparés par une limite de propriété) ; la distance à la limite est de 5 m, alors que la distance entre bâtiments est de 10 m. Enfin, la hauteur maximale des constructions est de 6.5 m à la corniche et de 10 m au faîte.

Une partie de la parcelle 67 se trouve colloquée dans le PEC (Plan d'extension communal) 2a et 2b du 29 mars 1943 ; à l'intérieur de cette zone (en gris sur le plan ci-dessous), toute construction est interdite.

<sup>1</sup> Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, 18 août 2011, p. 17

Enfin, la partie supérieure de la parcelle, ainsi que sa bordure est, sont occupées par le chemin des Chantres qui y passe. Cette zone ne sera bien entendu pas constructible non plus, les servitudes de passage existantes devant être conservées afin d'assurer l'accès en particulier aux parcelles 60, 61, 03 69, 70 et 71.

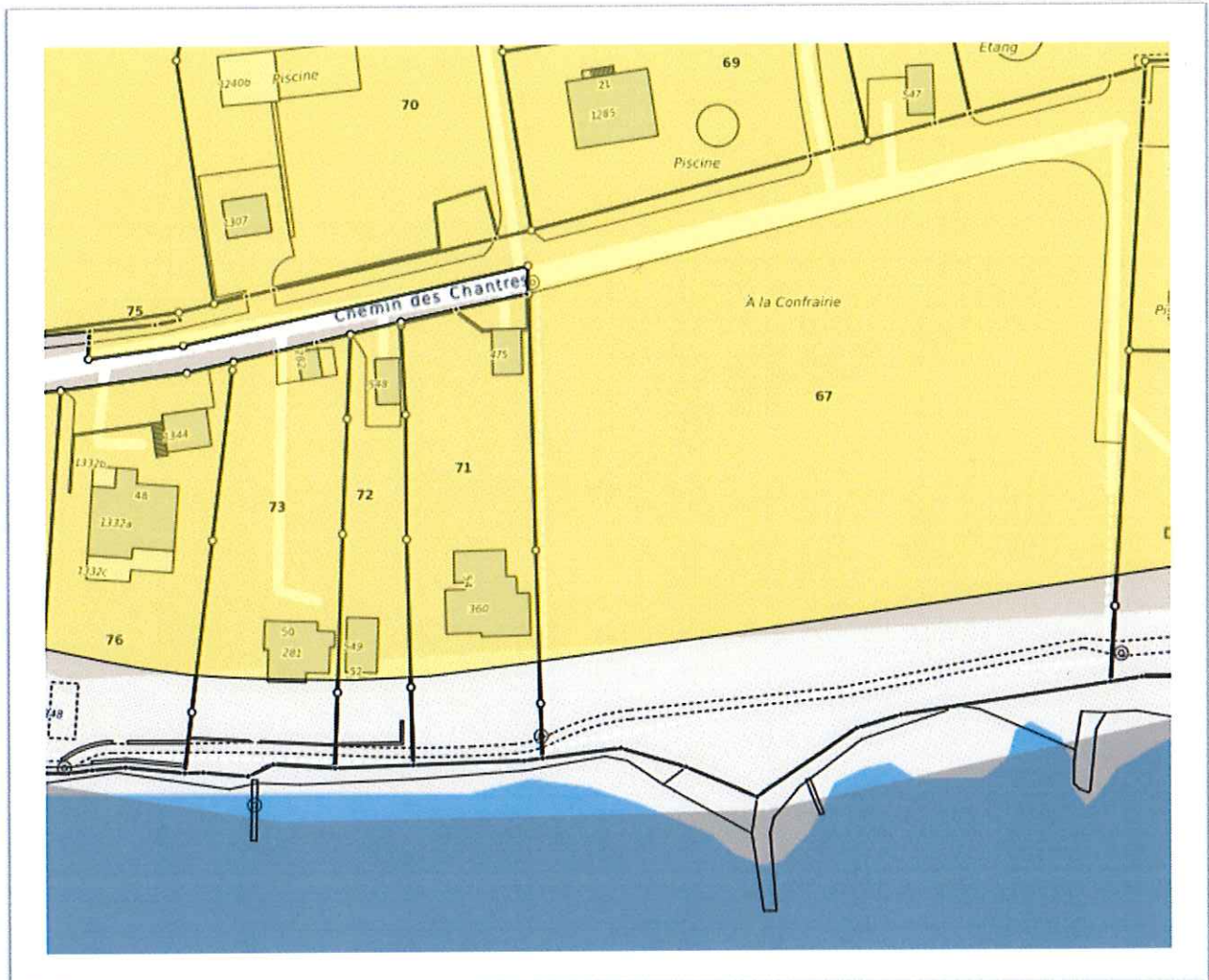


Figure 3 : Délimitation de la zone de faible densité (en jaune) et de la zone du PEC (en gris) inconstructible.

### Descriptif

La parcelle est facilement accessible par le chemin des Chantres. Elle offre des possibilités de stationnement directement sur le bien-fonds. Elle se situe à environ 450 m d'un arrêt de bus et elle est équipée en eau, égouts, électricité et TV par câble.

Située au bord du lac, elle présente une légère pente, offrant une vue sur le Léman et les Alpes partiellement bloquée par une haie d'arbres situés au bord du lac.

### Cheminement au bord du lac

La parcelle est traversée par le cheminement piétonnier le long du lac qui relie l'église romane au Laviau, puis à Préverenges. Ce sentier ne fait, actuellement, l'objet d'aucune mention légale.



*Figure 4 : Vue du sentier pédestre longeant la parcelle 67*

Quel que soit l'avenir de cette parcelle, la Municipalité entend tout mettre en œuvre pour conserver ce cheminement. Deux solutions peuvent être envisagées à ce propos :

1. créer une servitude publique de passage à pied reprenant le tracé actuel du cheminement,
2. procéder à une division parcellaire suivant le tracé du PEC (zone grise sur le plan de la page 5) afin de conserver la partie « lac » en mains communales.

La seconde solution semble la plus sûre et la plus à même d'assurer, sur le long terme, la pérennité du cheminement. Elle a la préférence de la Municipalité, sachant de plus qu'il serait possible d'accompagner cette division parcellaire d'une cession des droits à bâtir de la nouvelle parcelle en faveur de la parcelle 67, ceci afin de ne pas en péjorer la capacité constructive.

## Estimation financière

En 2012, un rapport de la commission cantonale immobilière réalisé dans le cadre d'une étude d'échange de terrains, avait estimé la valeur de la parcelle, une fois bâtie, à environ 43 millions de francs. Il n'existe par contre pas d'estimation de la valeur de la parcelle « à vide » ; ne disposant pas de budget pour des honoraires, la Municipalité a renoncé à faire réaliser une étude détaillée pour évaluer la valeur vénale de la parcelle<sup>2</sup>. Une estimation rapide a toutefois été effectuée par un professionnel qui indique, sous toute réserve, un prix approximatif d'environ CHF 1'200.00 / m<sup>2</sup>, soit un montant total d'environ 6.5 millions de francs.

### **3. OPTIONS ENVISAGEABLES**

Afin de répondre à la principale question du postulat, quatre options ont été évaluées par la Municipalité. Dans tous les cas, nous avons pris comme postulat de départ une réalisation au maximum du potentiel de la parcelle en utilisant au mieux les droits à bâtir, à savoir la réalisation de 6 villas, chacune d'environ 1'000 m<sup>3</sup>.

#### **1. Construction d'un lotissement par la commune**

Même si le postulat mentionne explicitement la vente de la parcelle comme objet d'étude, il est paru intéressant à la Municipalité d'explorer la possibilité de procéder elle-même à la construction d'un lotissement qui pourrait ensuite soit être loué (et rester propriété communale), soit être vendu par pièce.

Cette option n'a pas été retenue, et ceci pour deux raisons principales :

- a. une commune, entité publique, n'est pas un promoteur immobilier et n'a pas, a priori, vocation à se substituer à une entreprise privée - à l'exception de cas particuliers tels que la création de logements à loyers abordables ou de constructions d'intérêt public, ce qui n'est clairement pas le cas ici ;
- b. l'investissement demandé pour l'étude, puis pour la réalisation du lotissement grèverait les disponibilités financières communales et limiteraient la réalisation d'autres projets d'intérêt communal.

#### **2. Mise en DDP du terrain pour la construction**

Cette seconde solution, consistant à accorder un droit de superficie à un promoteur immobilier, permet de résoudre les deux problèmes évoqués dans la première solution. Elle a en outre pour avantage d'assurer à la commune un revenu constant et prévisible sous la forme d'un loyer pendant toute la durée contractuelle.

Cette solution est probablement adaptée à d'autres parcelles communales ; dans le cas présent, le postulat mentionnant explicitement que le bénéfice retiré de cette parcelle doit servir à « *financer des investissements à venir* », la solution d'un loyer à long terme (30 à 50 ans) n'est pas applicable. En effet, le financement des investissements se fait à moyen terme, au moment des travaux et sur réception des factures, puis est amorti sur la durée.

---

<sup>2</sup> Voir chapitre 4 à ce sujet.

### 3. Vente directe de la parcelle

La troisième solution envisagée, la plus évidente à priori, consiste à simplement vendre cette parcelle au plus offrant. Cette opération devrait se dérouler sous la forme d'une vente par appel d'offres et serait assortie d'une condition demandant au futur acquéreur de présenter un projet de construction afin d'assurer une intégration de ce dernier dans la zone. Une clause spécifique de la vente permettrait à la Municipalité d'y renoncer si les offres reçues devaient être jugées insuffisantes.

Cette solution présente cependant le gros désavantage d'apporter, dans la caisse communale, une somme importante en une seule fois. Or, comme expliqué plus haut, le financement d'investissements se fait progressivement, au moment des travaux sans avoir besoin de beaucoup de liquidités à court terme.

Dans la situation économique actuelle, cette solution pourrait même se révéler pénalisante si les montants ainsi perçus devaient dépasser les seuils fixés par les banques, la commune pouvant alors se retrouver à devoir payer des intérêts négatifs.

### 4. Division de la parcelle et vente en tranches

Afin d'éviter le problème lié au surplus de liquidités, la Municipalité a finalement étudié une dernière option consistant à procéder à une division parcellaire de la surface constructible (en deux ou en trois), puis de vendre successivement ces nouvelles parcelles au besoin selon les modalités décrites ci-dessus.

## 4. DEMANDE DE CRÉDIT

Lors des débats liés au dépôt de ce postulat au Conseil communal, plusieurs conseillers sont intervenus pour proposer d'étendre la demande aux autres parcelles communales constructibles. La Municipalité juge cette proposition intéressante et a identifié à ce titre quatre autres parcelles concernées :

- la parcelle 207, actuellement utilisée comme parking le long de la rue du Centre ;
- la parcelle 226, au bout du chemin du Cimetière, actuellement en zone d'utilité publique ;
- la parcelle 452, au bout du chemin des Codoz, actuellement à disposition d'un agriculteur ;
- la parcelle 635, sur le chemin des Charmilles, également à disposition d'un agriculteur.





Figure 5 : Visualisation des parcelles communales constructibles

Comme mentionné précédemment, le Conseil communal a, dans le budget 2019, supprimé la ligne budgétaire liée aux études et honoraires techniques. Il n'est donc pas possible à la Municipalité, comme elle l'aurait normalement fait, de lancer cette étude d'elle-même.

Pour cette raison, la Municipalité propose au Conseil communal de lui octroyer un crédit de CHF 15'000.00 afin de faire réaliser une étude des potentialités et des droits à bâtir des 5 parcelles concernées, incluant les informations suivantes :

- potentiel constructible sur la base de la zone actuelle
- potentiel pressenti en postulant la collocation des parcelles dans des zones différentes (par exemple zone d'utilité publique à zone de moyenne densité) ;
- analyse des synergies avec parcelles voisines si nécessaire ;
- analyse des servitudes de droit privé ;
- détermination de la valeur du bien-fonds par l'incidence foncière en fonction de divers paramètres à fixer par postulat, deux postulats possibles par bien-fonds ;
- détermination d'une redevance en cas de mise en DDP des propriétés.

Ces informations, une fois reçues, seraient bien entendu transmises à la commission immobilière.

## 5. CONCLUSION

La Municipalité remercie les postulants pour leur demande. Elle est convaincue que la vente de la parcelle 67, serait une solution intéressante pour financer à moindre coût certains des investissements communaux futurs. Elle relève cependant que cette opération ne pourrait à elle seule financer l'entier des projets portés au plan de financement joint au Budget 2019.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Saint-Sulpice vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

- vu le rapport-préavis municipal n°11/19
- vu le rapport de la commission chargée de son étude
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

### DÉCIDE

- d'accepter la réponse de la Municipalité à la motion de M. Pache & consorts,
- d'accorder un crédit de CHF 15'000.00 pour réaliser une étude sur la valeur des 5 parcelles communales constructibles,
- de financer ce crédit par la trésorerie.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 mai 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :

  
A. Clerc

  
The seal is circular with the text 'MUNICIPALITE DE SAINT-SULPICE' around the perimeter. Inside the seal, it says 'CANTON DE LAIGLE' at the top, 'LIBERTE ET PATRIE' in the center, and '1848' at the bottom. There are two stars on either side of the central text.

  
N. Ray

Délégué municipal : M. Alain Clerc, Syndic