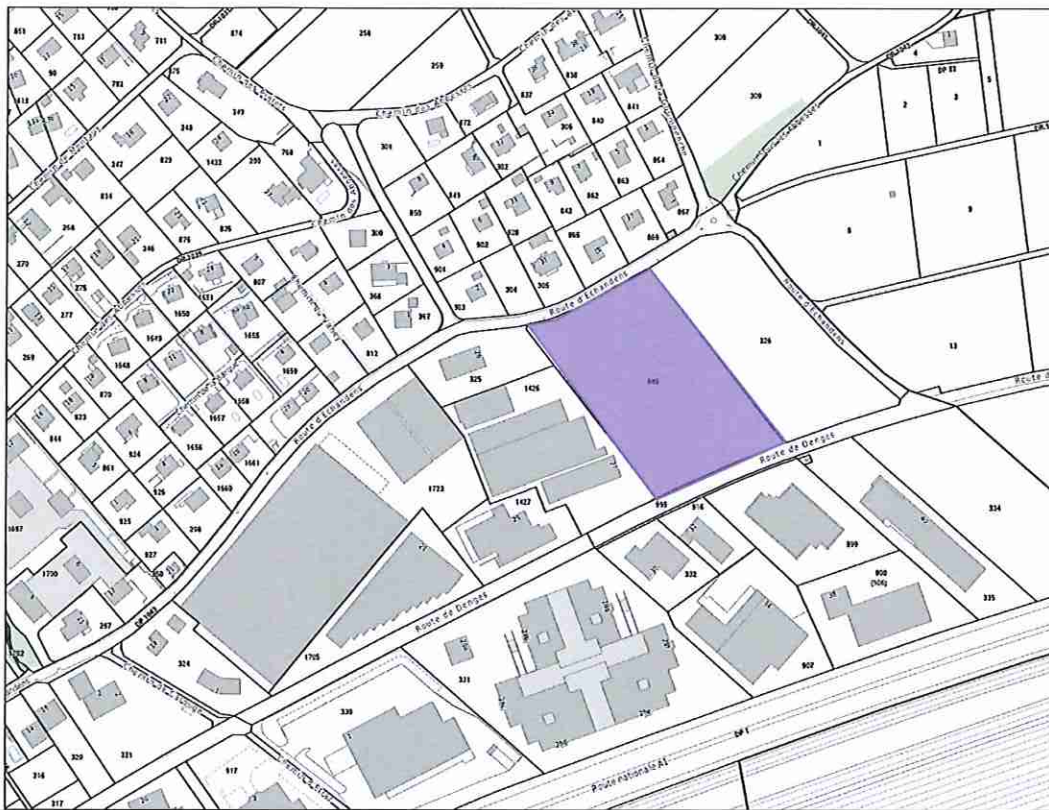




MUNICIPALITE DE LONAY

# PREAVIS N° 12/2024 AU CONSEIL COMMUNAL



## Activation de la parcelle no 845

Délégué(e) municipal(e) : Joël Henneberger

Lonay, le 21 octobre 2024 JH/DP

# Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Détails de la parcelle 845 .....	4
2.1. Localisation.....	4
2.2. Affectation et utilisation actuelles .....	5
2.3. Affectation future.....	5
3. Aquisition de la parcelle no 845.....	6
3.1. But de l'acquisition de la parcelle 845 .....	6
3.2. Recherche et évaluation d'un partenaire de développement.....	6
3.3. Frais d'études et de recherche d'un partenaire de développement .....	7
4. Détails des coûts .....	8
5. Financement .....	8
5.1. Demande de crédit.....	8
5.2. Charges d'intérêts.....	8
5.3. Charges d'exploitation.....	8
5.4. Amortissement .....	8
6. Conclusion .....	9

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

## 1. PREAMBULE

Dans le cadre de notre politique de développement économique et d'aménagement du territoire, nous vous soumettons pour approbation la proposition d'acquisition de la parcelle n°845 de Lonay d'une superficie de 12'098 mètres carrés, située actuellement en zone d'activité B, à proximité du PA En Carouge.

Durant les discussions avec les propriétaires riverains du PA En Carouge, qui avaient débuté au départ de la mise en place du PA, il avait été question d'acquérir cette parcelle puis finalement les tractations s'étaient arrêtées. Finalement les propriétaires et la Municipalité ont repris ce dialogue et signé une vente à terme et droit d'emption sur cette parcelle le 30 août 2024 (Annexe A).

Cette parcelle est adjacente à la parcelle n°1426 de Lonay pour laquelle la Commune a également signé une vente à terme lui permettant de maîtriser env. 25% des droits à bâtir du PA En Carouge.

De plus, au vu de sa situation, elle représente la porte d'entrée du village de Lonay et son développement se doit d'être contrôlé.

L'acquisition de la parcelle 845 répond à plusieurs enjeux :

- La Commune pourra ainsi coordonner le déploiement des droits à bâtir liés aux activités en coordination avec les droits à bâtir de logements et équipements du PA En Carouge.
- Il avait également été convenu avec le Canton dans les conditions du PA En Carouge que la Commune s'engage à activer les zones d'activités pour compenser le périmètre sorti de la stratégie régionale des zones d'activités.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de dynamisation du tissu économique communal et régional via une politique foncière active sous contrôle de la Commune.

Contrairement aux droits à bâtir de logements, les droits à bâtir en zone d'activités sont bien plus complexes à réaliser au niveau de la construction des bâtiments. (Spécificités techniques et risques sur le marché pour attirer des entreprises).

Pour limiter ces risques, la Commune souhaite rechercher un partenaire pour qui le développement de projets d'activités est son cœur de métier tout en restant en adéquation avec la vision communale et les aspects qualitatifs nécessaire à ce secteur du village.



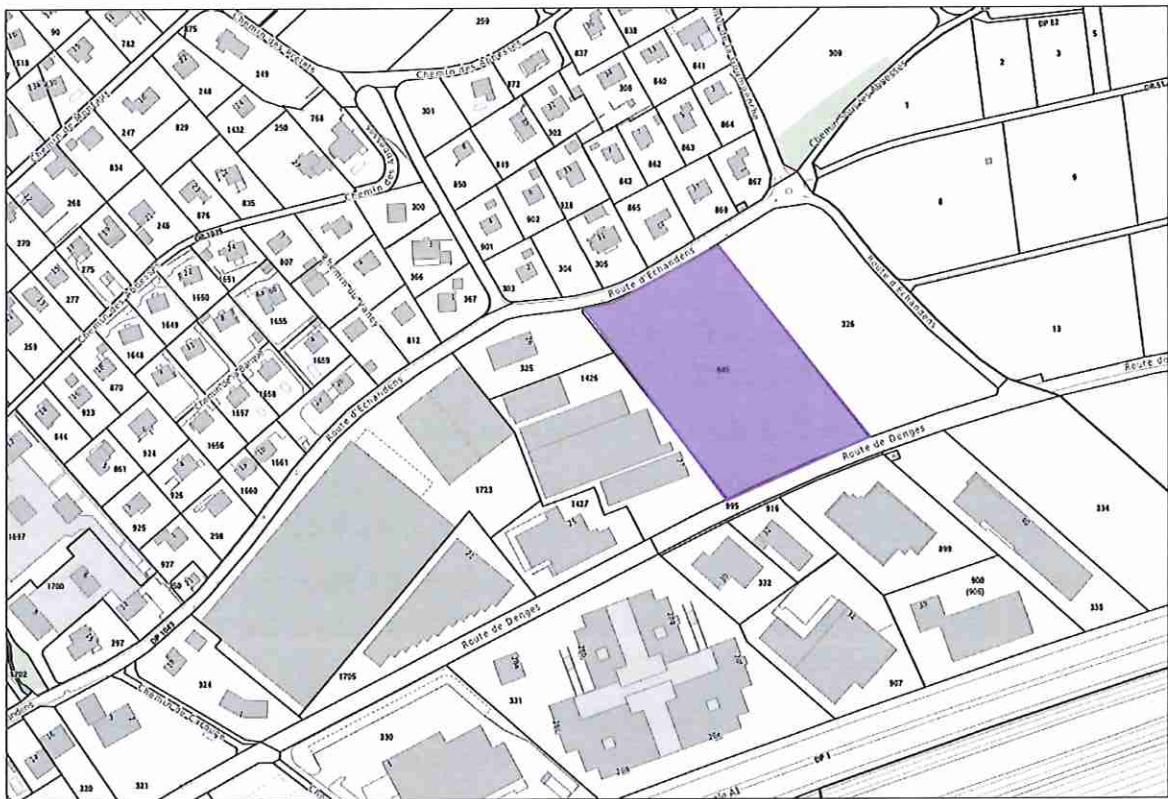
## 2. DETAILS DE LA PARCELLE 845

### 2.1. Localisation

La parcelle no 845 de Lonay est située au Sud-Est de la Commune, entre la route d'Echandens et la RC 80.

Elle est adjacente à la parcelle 1426 du PA En Carouge, pour laquelle le Commune a déjà signé une vente à terme.

Elle est représentée en violet sur le plan de situation ci-dessous :



La parcelle n°845 est située au sein du site stratégique de l'agglomération et fait partie intégrante de la stratégie cantonale de gestion des zones d'activités (SRGZA) dont la carte est affichée ci-dessous.



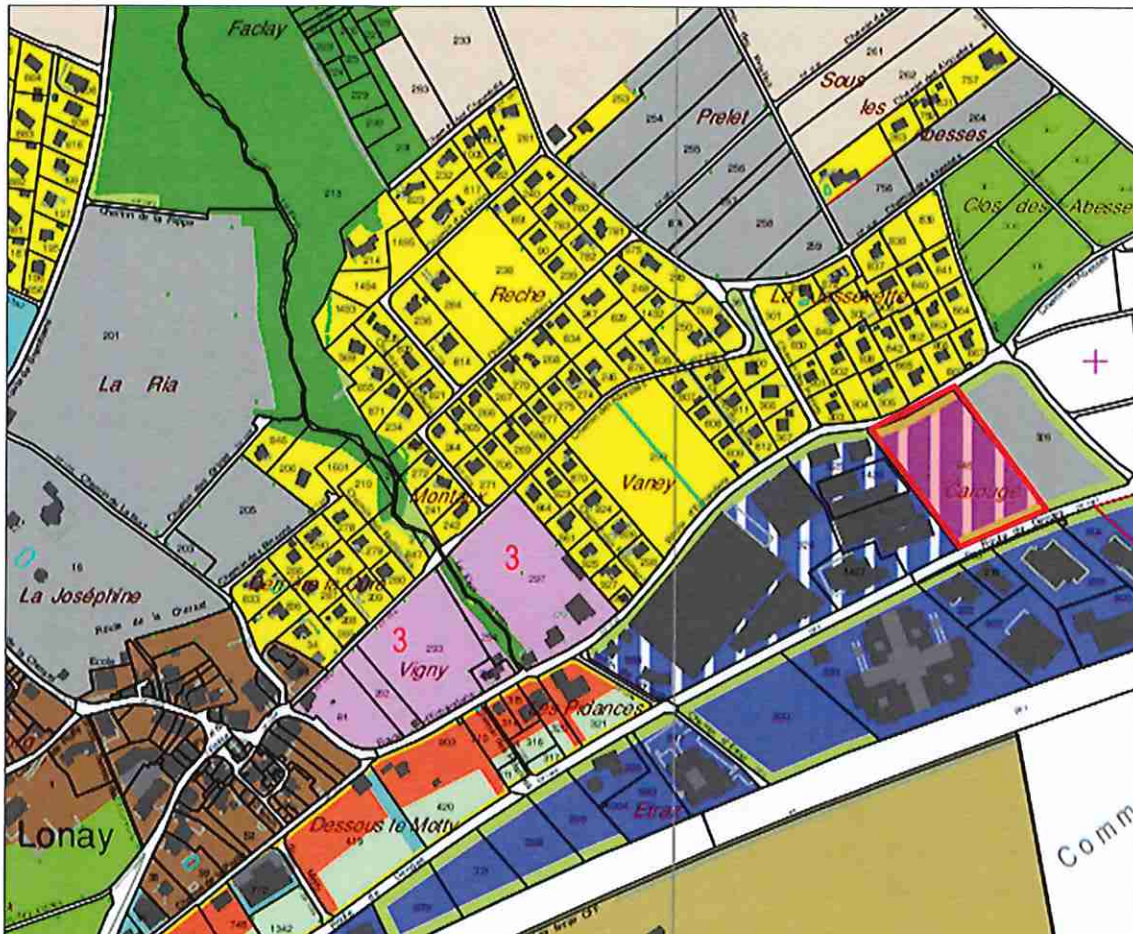


## 2.2. Affectation et utilisation actuelles

La parcelle no 845 est actuellement affectée en zone d'activités B (principalement destinée à l'activité horticole), or ce statut n'existe plus dans la LAT et doit être adapté à la législation en vigueur.

Les droits à bâtir actuels, qui ne sont visiblement plus adaptés à la demande du marché, n'ont jamais été déployés. La surface est actuellement utilisée pour diverses cultures par deux agriculteurs de la région.

Extrait du plan d'affectation actuel :



## 2.3. Affectation future

Cette parcelle étant située en zone d'activités B (activités horticoles), statut qui a disparu dans la nouvelle LAT, elle doit être adaptée en zone d'activités économiques 15 LAT au vu de sa situation au sein de la stratégie cantonale de gestion des zones d'activités (SRGZA).

Le Canton et plus particulièrement la direction du territoire et du logement (DGTL) a déjà confirmé et validé sa future affectation en zone d'activités économiques 15 LAT. Cette zone d'activités économiques est réservée aux industries, entreprises et établissements artisanaux, tertiaires ou commerciaux moyennement gênants au sens de la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Aucun logement (y.c. de service) n'y est admis.

A l'avenir, les activités horticoles doivent être situées uniquement dans des zones agricoles ou agricoles spécialisées, en fonction du type de production.

### **3. AQUISITION DE LA PARCELLE NO 845**

#### **3.1. But de l'acquisition de la parcelle 845**

En se portant acquéreur de cette parcelle, la Commune évite que des acteurs privés acquièrent ce terrain et le développent sans alignement sur les priorités communales. La maîtrise foncière est cruciale pour garantir une qualité et de la cohérence dans le développement de cette parcelle d'activité qui va devenir la porte d'entrée Est de Lonay.

De plus cette parcelle permettrait à la Commune de se coordonner avec les droits à bâtir situés en bordure du PA En Carouge dont elle sera propriétaire.

Attirer de nouvelles entreprises qualitatives et offrir des possibilités d'extensions aux entreprises existantes est important pour le développement harmonieux du tissu économique local.

Ceci nécessitera l'élaboration d'un projet en adéquation avec les objectifs suivants :

- Mise à disposition de surfaces construites et de tailles différentes pour répondre au mieux aux besoins des entreprises.
- Vu la position en porte d'entrée de Lonay et à proximité de logements, travail d'une image soignée avec des façades et aménagements extérieurs qualitatifs.
- Définir une offre de surfaces qui couvre à la fois les besoins des entreprises locales et ceux des nouvelles entreprises qui souhaitent s'implanter à Lonay.

#### **3.2. Recherche et évaluation d'un partenaire de développement**

Afin de mettre en œuvre les objectifs formulés au point 3.1, il est nécessaire de rechercher et d'évaluer soigneusement le partenaire idéal prêt à développer le terrain en coopération avec la Commune conformément aux objectifs décrits. La commune elle-même n'est pas en mesure d'assumer opérationnellement et financièrement le développement d'un projet de ce type, qui va au-delà de la création de droits à bâtir.

La Municipalité propose donc de rechercher un partenaire développeur qui reprend les engagements financiers de la Commune sur le foncier et qui remplit en outre les critères principaux suivants :

1. Expérience dans la conception, le développement et la mise en œuvre de projets d'activités au sein de la région ;
2. Compréhension des activités de développement existantes au sein de la Commune comme condition préalable à la conception d'un programme s'intégrant harmonieusement ;
3. Expérience dans la collaboration avec les organismes de développement économique locaux et cantonaux (ARCAM, Innovaud) ;
4. Volonté de développer un projet urbanistique et architectural de qualité compte tenu de la situation stratégique du terrain à développer (porte d'entrée de Lonay) ;
5. Volonté de définir un processus de développement coopératif avec la participation de la Municipalité ;
6. Autres critères qui seront définis dans le cadre du processus et qui contribueront à garantir la qualité du projet.

### **3.3. Frais d'études et de recherche d'un partenaire de développement**

L'élaboration des critères affinés du point 3.2 et de la procédure qui en résultera nécessite une collaboration avec un bureau d'études spécialisé dans le développement de ce type de projet.

Il est en effet important de pouvoir définir les spécifications prenant en compte les volontés communales et contraintes imposées dans le développement d'un projet d'activités.

Ces prestations et celles liées à l'élaboration de conventions de développement ainsi que les documents notariés qui en résulteront ce montant à environ CHF 100'000.- TTC.

#### 4. DETAILS DES COUTS

Description	Montant
Achat de la parcelle 845	CHF 5'000'000.-
Frais d'études et recherche d'un partenaire	CHF 100'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 5'100'000.-</b>

#### 5. FINANCEMENT

##### 5.1. Demande de crédit

Cette acquisition sera financée par les liquidités courantes ou par voie d'emprunt, aux meilleures conditions du marché, dans la limite du plafond d'endettement.

##### 5.2. Charges d'intérêts

En cas d'emprunt, une charge d'intérêt jusqu'à environ CHF 75'000 par année pourrait survenir. (calculé avec un taux d'intérêt d'1,5 %)

##### 5.3. Charges d'exploitation

Ce préavis n'entraîne aucune charge d'exploitation annuelle supplémentaire.

##### 5.4. Amortissement

Il n'y aura pas d'amortissement sur la valeur du terrain. Les frais d'études seront amortis sur une période de 10 ans, soit un montant de CHF 10'000.- par année.



## 6. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers Communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE LONAY

- vu** le préavis n° 12/2024 de la Municipalité,
- vu** le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,
- vu** le rapport de la Commission des finances,
- attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### DECIDE

1. D'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF n° 845 de Lonay pour un montant de CHF 5'000'000.-, selon les conditions émises dans l'acte notarié signé le 30.08.2024 et financé par les liquidités courantes ou un emprunt, dans la limite du plafond d'endettement ;
2. d'autoriser la Municipalité à dépenser un montant de CHF 100'000.-, pour des frais d'études et recherche d'un partenaire de développement, financé par les liquidités courantes ou un emprunt et amorti sur une période de 10 ans ;

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 octobre 2024 pour être soumis au Conseil communal.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Y. Furer



Le Secrétaire municipal :



A. Bannwart

Annexe : Acte de vente à terme et droit d'emption de la parcelle 845 du 30.08.24

**Première séance de la Commission ad hoc :**

**le 29 octobre 2024 à 20h00, à la salle des commissions**

Membres :

Berthet Guy, Crüll Robert, Giezendanner Luc (répondant) Hartweg Cécile, Joannet Sandy

**Première séance de la Commission des finances :**

**le 29 octobre 2024 à 20h00, à la salle des commissions**

Membres :

Bischoff Anne-France, Coendet Paul, Delapierre Fabienne, Gasser Steve (Président), Herrmann Samantha, Klemke-Moser Patricia, Vial Sonia.