

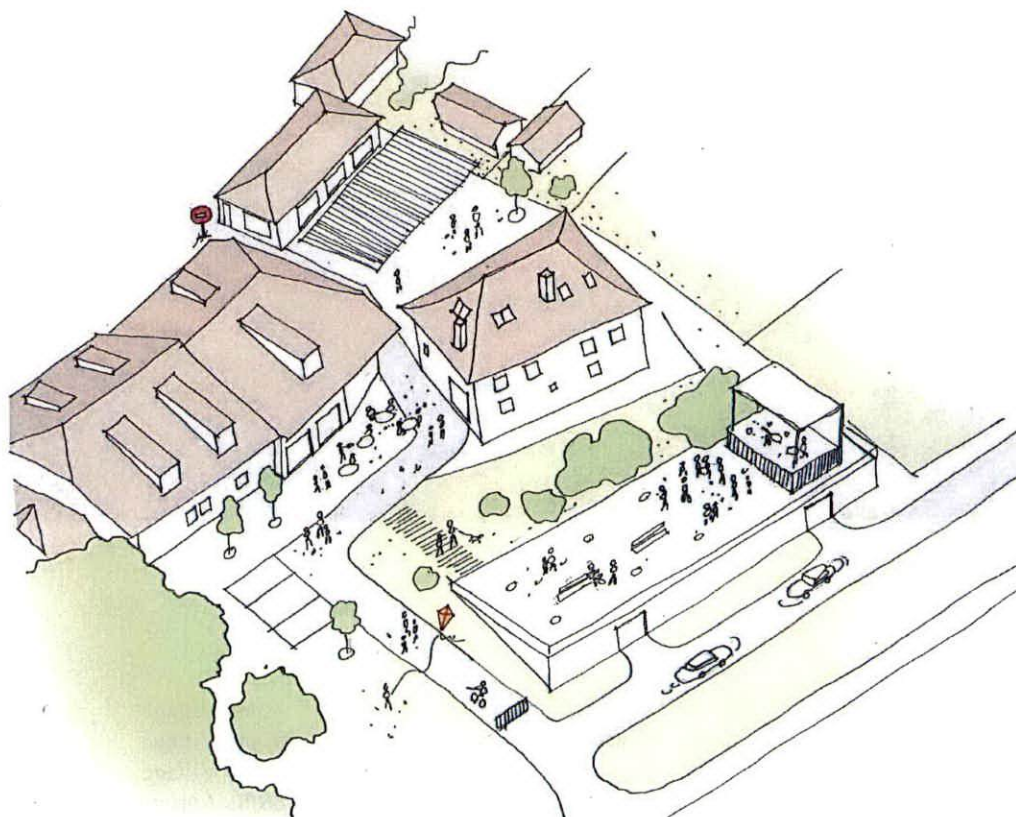


PREAVIS N° 04-2016

DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

Municipalité
de
Tolochenaz

DEMANDE DE CREDIT
CHF 3'600'000.-
ACHAT D'UN ENSEMBLE DE
BATIMENTS AU CENTRE DU
VILLAGE DE TOLOCHENAZ ET
ETUDE DU PROJET DE LEUR
MISE EN VALEUR EN VUE D'UN
USAGE PUBLIC



Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

De par sa proximité à l'agglomération Lausanne Morges et son accessibilité aux principales voies de communications, la Commune de Tolochenaz va au devant de forts développements ces prochaines années. Lors des ateliers participatifs préalables à l'établissement du nouveau Plan Directeur Communal (Pdcom), les habitants ont clairement exprimés la nécessité de créer une identité Tolochinoise forte. Le manque de lieux propices aux rencontres, ainsi que la préservation du village historique ont été des préoccupations fréquemment évoquées.

Ces volontés sont entièrement prises en compte dans les objectifs du nouveau Pdcom. D'une part en mettant en place un réseau d'espaces et d'équipements publics attrayants et adaptés, d'autre part en préservant le village historique tout en renforçant son rôle de centralité et de lieu de rencontre. La Commune de Tolochenaz ne pouvant compter que sur un patrimoine limité, la Municipalité a jugé qu'il serait judicieux, pour pallier à ce manque, de rechercher sur le territoire, les sites potentiels qui permettraient de mener à bien ces objectifs.

Après examen, la Municipalité a porté son choix sur un site situé au centre du village historique, à proximité directe de l'administration communale existante. Ces bâtiments, bénéficient d'une situation particulièrement privilégiée, avec un dégagement unique vers le Lac et les Alpes. Ils constituent un ensemble qui permettrait de créer un véritable Centre villageois, à l'échelle de notre commune, représentatif de celle-ci, c'est-à-dire moderne tout en préservant son caractère historique. Ce projet, situé à proximité directe du plan de quartier « En cornachon » permettrait au village, à ses habitants, anciens et futurs, de trouver un bel équilibre, articulé autour du centre historique de Tolochenaz.

Après consultations des propriétaires, dans l'optique d'une éventuelle acquisition par la Commune, ceux-ci ont répondu être très favorables à la réaffectation de ces bâtiments pour un usage public. La Municipalité souhaite maintenant, en accord avec le conseil communal, se donner les moyens de saisir une rare opportunité d'acquérir un patrimoine de grande qualité.

Situation actuelle

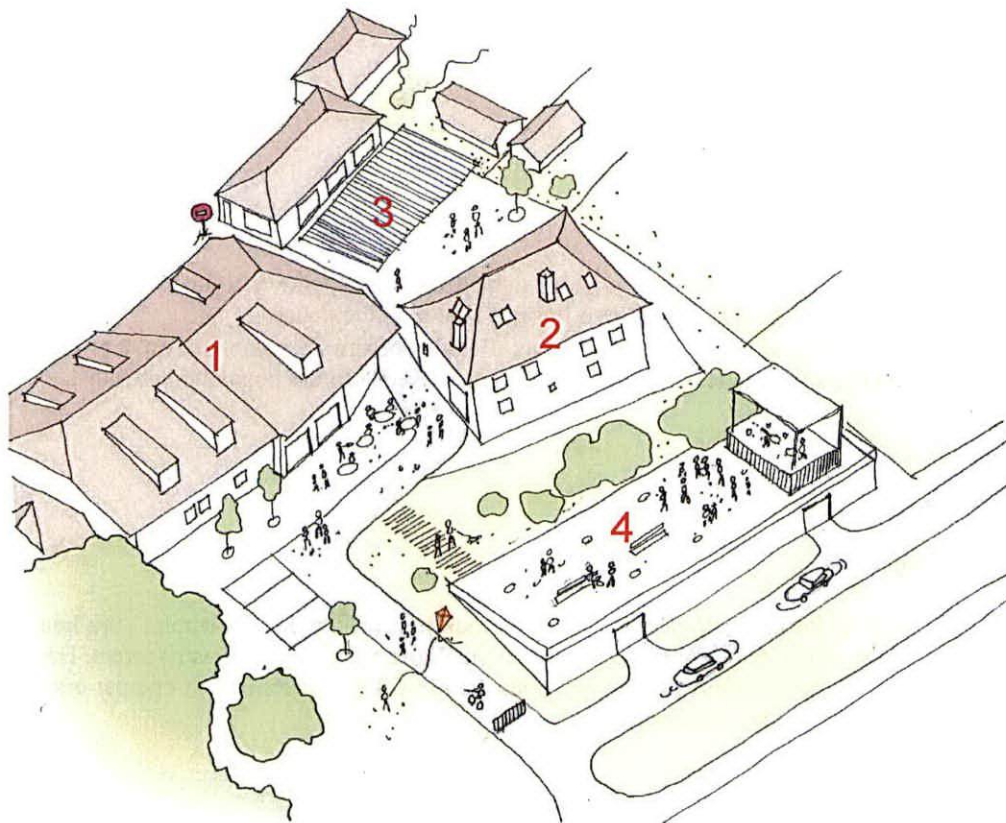
Bâtiments concernés par le projet :



ECA 40	Entrepôts frigorifiques	491 m2	4'748 m3	note 3	Zone Village
ECA 158	Hangar	325 m2	1'788 m3	note 6	Zone Village
ECA 158	Habitation	250 m2	2'017 m3	note 3	Zone Village
ECA 451	Dépendance	201 m2	873 m3	non classé	Zone Agricole
ECA 159	Bâtiment agricole	392 m2	3'677 m3	note 6	Zone Agricole

Vision du projet

La vision du projet présentée ici découle d'une intention municipale exprimée en conformité avec les objectifs du futur Plan directeur Communal. Elle ne se veut pas être le projet définitif mais une intention visant à montrer les potentialités du lieu :



1. Rénovation complète du bâtiment ECA 40
Rez en surfaces commerciales dont les affectations restent à définir, par exemple : Auberge communale, tea-room, magasin de proximité. Relation directe avec la place Audrey Hepburn et l'esplanade au sud du bâtiment.
Etages et combles à usages locatifs : logements et/ou administratifs
2. Rénovation complète du bâtiment d'habitation ECA 158
Rez, Etages et combles en surfaces locatives à usage de logements, par exemple : logements protégés, à loyers abordables ou libres
3. Démolition complète du hangar 158
Création d'un espace extérieur public, éventuellement couvert, à usage de manifestations diverses, en complément à la Place audrey hepburn, en prolongement direct du bâtiment de l'ancienne poste.
4. Démolition complète du hangar ECA 159 et du bâtiment agricole 451
Création d'un parking semi enterré destiné aux usagers du futur centre villageois. La toiture du parking serait aménagée en esplanade publique dont la vue panoramique constituerait un point fort du projet.

Variantes écartées

Pour des raisons diverses, notamment de situation et d'affectation actuelle, les variantes suivantes ont été écartées :

Parcelles propriétés de la Commune

- Le site de la salle polyvalente et ses abords
- Le site de l'école et ses abords.
- La parcelle située au centre du quartier des Saux.

Parcelles privées :

- Parcelle 82, Chemin de Préveyres.
- Propriété Pra Salomon.

Autres sites :

- Le plan de quartier « En Cornachon », à l'intérieur duquel la Municipalité a sollicité et obtenu des propriétaires, la mise en place d'espaces publics à l'usage de la mobilité douce.
- Le plan de quartier « Molliau », actuellement en cours d'études offrira de nombreux espaces publics, ainsi que des équipements scolaires et parascolaires en relation avec la future population attendue.

Déroulement du projet

1. Décision du Conseil Communal

2. Achat des immeubles :

Lorsque les conditions de la PVA (Promesse Vente/Achat) seront remplies, l'achat des immeubles aura lieu. La commune devra, dès lors, se déterminer de quelle manière elle va rentabiliser au mieux l'investissement. Dans la période précédant la réalisation des transformations, les bâtiments pourraient être loués à des tiers, par exemple pour continuer l'exploitation dans leur affectation actuelle.

3. Etude préalable :

Après acquisition des immeubles par la Commune, une étude préalable visera à définir la meilleure utilisation du potentiel des immeubles existants.

Sur cette base, la Municipalité fera au Conseil Communal des propositions concrètes pour la réaffectation des immeubles.

4. Réalisation

Coût du projet

Achat des immeubles :

Montant convenu	CHF	3'250'000.-
Taxes et frais annexes	CHF	150'000.-
Total étude achat des immeubles	CHF	3'400'000.-

Etude préalable :

Programmation : Affectations, types de logements, etc.	CHF	25'000.-
Avant-projet et devis général	CHF	130'000.-
Etude de marché, rentabilité	CHF	25'000.-
Divers et imprévus	CHF	20'000.-
Total étude préalable	CHF	200'000.-

Montant total TTC

CHF 3'600'000.-

Financement

Etant donné la capacité de financement actuelle de la Commune, et compte tenu des taux du marché de l'emprunt extrêmement bas, nous prévoyons d'emprunter au travers d'Avance à Terme Fixe (ATF) l'entier du montant de ce créavis.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal de Tolochenaz

- Dans sa séance du 20 juin 2016
- Vu le préavis municipal N° 04-2016
- Ouï le rapport de la Commission chargée de son étude
- Ouï le rapport de la Commission des finances
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 3'600'000.- pour l'achat d'un ensemble de bâtiments au centre du village et l'étude du projet de leur mise en valeur en vue d'un usage public.
2. De financer la somme de CHF 3'600'000.- par un emprunt bancaire.
3. D'obtenir un taux d'intérêt favorable (avril 2016 : env. 1% sur 20 ans).
4. D'amortir cette somme de CHF 3'600'000.- sur 50 ans.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 avril 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic* La Secrétaire

S. Guarna S. Baruchet



Commission des finances :

BELET Jean-Claude
CHEVALIER Robert
FREYMOND Etienne
ROTH Jean-Jacques
ZWAHLEN Martin
BAUDET Jacques, suppléant
BUVELOT Alexandre, suppléant

Commission ad'hoc :

CHAPPUIS AESCHLIMANN Isabelle
GUENIAT Paola
BÖLCS Erik
DAGAEFF André
DORTA Reto
LAMRANI Lhassane, suppléant