



PREAVIS MUNICIPAL No 06/2025 AU CONSEIL COMMUNAL DE MORRENS

DEMANDE DE CRÉDIT POUR L'ACQUISITION DE LA PARCELLE 542 EN ZONE D'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA COMMUNE DE MORRENS

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

Préambule

Conformément au préavis no 05/2021, la Municipalité dispose d'une délégation de compétences pour l'acquisition et l'aliénation d'immeubles :

- Jusqu'à Fr. 20'000.- par cas, charges éventuelles comprises ou
- Jusqu'à Fr. 50'000.- par cas, charges éventuelles comprises, avec l'accord de la commission des finances.

Pour les cas dépassant ces montants, une demande de crédit au Conseil communal est nécessaire.

Contexte

Dans le cadre de la révision de notre plan d'affectation communal, le Canton exige que nous justifions d'un besoin concret, c'est-à-dire de la nécessité de développer les parcelles actuellement non bâties et non équipées en zone d'utilité publique dans un horizon de 15 ans (*Art. 15 LAT, mesure A11 plan directeur cantonal*), faute de quoi elles passeraient en zone agricole (*cf. rapport post-examen préalable de la DGTL du 15.05.2025*). Cette nécessité est évidemment avérée pour le cimetière et pour la zone entourant le collège de la Marionnaz vu le projet de salle de gymnastique et d'UAPE en cours d'étude. Pour la parcelle communale 1070 et la parcelle privée 542 se situant entre la Salle Davel et la ferme communale, il n'y avait, en revanche, pas de projet en vue.

La Municipalité a décidé de mettre les bouchées doubles pour garder cette parcelle 1070 en zone d'utilité publique et de confirmer cette nécessité dans le règlement relatif à cette zone dans notre plan d'affectation communal avant la mise à l'enquête prévue tout prochainement.

Hormis les contraintes légales citées ci-dessus, il nous paraît évidemment opportun de pouvoir réaliser des équipements d'utilité publique générant des revenus financiers plutôt que de garder cette parcelle en pâturage.

Démarches entreprises

Avec l'aide de notre urbaniste, M. Samuel Pelli du bureau Plarel SA, nous avons réfléchi à des pistes de développement de cette parcelle. Au vu des projets déjà en cours ou prévus à court/moyen terme (rénovation énergétique du collège, construction d'une salle de gymnastique et d'une UAPE 48 places, réfection de la route de Cugy pour l'essentiel) et de leur impact financier certain sur nos contribuables, il était évident que le financement des infrastructures entrant en ligne de compte devait incomber à un tiers investisseur.

A la suite d'un contact avec des représentants de la DGCS (Direction générale de la Cohésion sociale de l'État de Vaud), nous avons été mis en rapport avec la fondation « Nos Pénates » à Pully. Cette dernière exploite un EMS et cherche un terrain pour s'agrandir. Par le biais de subventions cantonales liées au programme PIMEMS (programme d'investissements de modernisation des EMS et EPSM), le financement de ces nouvelles infrastructures est assuré. Au surplus, le Canton exige que les projets pouvant bénéficier d'un développement soient contenus dans le programme PIMEMS.

Après plusieurs rencontres avec des représentants cantonaux de la Direction de la cohésion sociale et du Conseil de fondation de « Nos Pénates », la Municipalité envisage le programme suivant pour le développement de la parcelle 1070 :

- EMS de 60 lits sur rez + 2 étages
- CAT (centre d'accueil temporaire) pour 15 places
- Places de parc (visiteurs EMS, employés EMS à mutualiser avec les places existantes devant la Salle Davel)
- Logements protégés (à coordonner avec la fondation Chante-Bise)
- Espaces verts y compris place de jeux

Ce projet nécessiterait une emprise au sol d'environ 6000 mètres carrés, ce qui laisserait à priori près de 4000 mètres carrés pour d'autres infrastructures mentionnées dans le règlement lié au PACom.

Rachat de la parcelle 542



En considération du plan cadastral, la parcelle 542 doit presque nécessairement être intégrée dans le projet mentionné ci-dessus, dans la mesure où elle permet une plus grande souplesse pour l'implantation des bâtiments et une plus grande rentabilité de la surface occupée.

La Municipalité a ainsi reçu l'hoirie Gavin propriétaire de cette parcelle afin de discuter des modalités et du prix de rachat de la parcelle 542, dont environ 650 m² sont en zone d'utilité publique.

Les négociations étant encore en cours au moment de la rédaction de ce préavis, la Municipalité vous demande le crédit suivant pour le rachat de la parcelle 542 :

- Prix du terrain : 650 m ² au prix de Fr. 200.-/m ²	Fr.	130'000.-
- Frais de notaire	Fr.	4'000.-
- Frais de géomètre	Fr.	<u>2'500.-</u>
	Total Fr.	136'500.-
	Arrondis à Fr.	140'000.-

Esquisse des relations futures entre les acteurs du projet (en bref)

Une fois le programme des locaux défini, la fondation « Nos Pénates » entamera une étude de faisabilité avec un architecte qui débouchera sur un concours d'architecture dans le jury duquel la commune de Morrens sera intégrée. Le développement d'un tel projet devrait nécessiter une dizaine d'années selon les représentants de la fondation « Nos Pénates ».

A terme, la construction des bâtiments sera financée par la fondation, la commune participant probablement à l'agencement des espaces verts et de la place de jeux.

La commune accordera à priori un DDP (droit distinct et permanent) sous la forme d'un droit de superficie à la fondation qui exploitera l'EMS/CAT/logements protégés et restera propriétaire de l'ensemble du terrain jusqu'à l'échéance du droit. Ce droit de superficie générera un rendement pour la commune qu'il est toutefois hasardeux de chiffrer aujourd'hui.

Conclusion

Vu ce qui précède, la Municipalité demande à votre Conseil, après avoir :

- vu le préavis municipal n° 06/2025 de la Municipalité ;
- vu le rapport de la Commission ad hoc désignée à cet effet,
- vu le préavis de la Commission des finances,

décide

- D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 140'000.- destiné à l'acquisition de la parcelle n° 542 en zone d'utilité publique, en vue de son intégration dans le projet de construction d'un établissement médico-social (EMS) prévu sur la parcelle communale n° 1070.
- D'autoriser la Municipalité à prélever ce montant sur les liquidités courantes ou, si ces dernières devaient être insuffisantes, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, pour autant qu'il reste dans le cadre du plafond d'endettement.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} juillet 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique

Sandra Hulaas

La Secrétaire

Valérie Zumbrunnen Villars



The seal is circular with a blue border containing the text 'MUNICIPALITÉ DE MORRENS'. Inside the seal is a coat of arms featuring a crown, a shield with a cross, and the motto 'LIBERTÉ ET PATRIE'. The seal is partially overlaid by the signatures.

C.C. du 25 août 2025

Réf. : S. Hulaas

Morrens, le 2 juillet 2025