



Au Conseil communal
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

Rapport de la Commission des finances (CoFin) au Conseil communal sur le préavis municipal n° 64/2026

Demande de crédit pour l'acquisition de la parcelle n°1626 sise sur la Commune de Cheseaux

Président Sergio Del Gottardo

Membres Nathalie Bourquin Berger - Thomas Daetwyler - Frédéric Gyga - Walter Lanz

Préambule

La Commission des finances s'est réunie le 1^{er} juin 2026 à 19h30 à la Maison de Commune en présence de Monsieur Etienne Fleury, syndic.

Conformément à l'article 81 du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (CoFin) doit être consultée pour tout préavis entraînant un crédit extrabudgétaire dépassant CHF 250'000.-. A ce titre, elle examine les éléments financiers du préavis. La CoFin a étudié le préavis 64/2026 concernant la demande de crédit pour l'acquisition de la parcelle n°1626 sise sur la commune de Cheseaux, arrêté par la Municipalité (MUN) le 1er juin 2026.

Contexte

La demande de crédit a pour objectif de permettre à la commune de Cheseaux-sur-Lausanne de se positionner comme acheteuse potentielle de la parcelle n°1626 sans avoir à actionner son droit de préemption prévu par la LPPPL (Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif) en cas de vente.

En effet, celle-ci est placée à un endroit stratégique de notre commune, attenante au complexe scolaire du Marais du Billet. Son acquisition nous permettrait d'avoir la maîtrise de son futur développement.

De plus, ayant une réserve de terrain à bâtir relativement réduite, la MUN estime que cela représente un investissement à long terme et pour les générations futures.

D'autre part, un certain nombre d'obligations liées à la LPPPL tombent en procédant de la sorte.

Commentaires de la CoFin

Le prix de CHF 2'200.-/m² indiqué dans le préavis municipal a été calculé sur la base de renseignements obtenus auprès d'acteurs immobiliers. Il illustre le niveau des prix du marché. Celui-ci s'explique par la rareté des terrains disponibles dans notre commune et, plus globalement, du manque de capacité de construction dans notre région.

A ce jour, la situation financière de Cheseaux est saine. Dans le cadre de cette opération immobilière, l'enveloppe budgétaire maximum de CHF 12 Mio peut être assumée financièrement par notre commune.

Pour des questions liées au fonds de roulement nécessaire à la bonne marche de notre commune, nous aurons vraisemblablement à contracter un emprunt pour ce faire. Cependant, le plafond d'endettement étant à CHF 35 Mio et notre endettement actuel à CHF 7.5 Mio, notre capacité maximum n'est de loin par atteinte.

Sur le montant de la transaction, nous sommes assurés de toucher un retour sous la forme d'impôts et autres droits de mutation. En cas d'achat, cela permettra de réduire de manière sensible la facture finale de cette opération.

La démarche d'acquisitions futures de parcelles avant l'usage du droit de préemption est une solution à exploiter par la MUN, car la stratégie est opportune et libère du potentiel de développement.

La CoFin, au vu du montant investi, encourage la MUN à y effectuer un projet cohérent avec la dépense consentie.

Conclusion

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Sur la base de son rapport, la Commission des finances, unanime, vous recommande,

- Vu le préavis municipal No 64/2026 du 1^{er} juin 2026 ;
- D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 12'000'000.- pour l'acquisition de la parcelle n°1626 sise sur la commune de Cheseaux ;
- D'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché ;
- De décharger la Commission des finances de son mandat.

Cheseaux-sur-Lausanne, le 1^{er} juin 2026

Commission des finances
du Conseil communal de Cheseaux




Sergio Del Gottardo
Président & rapporteur




Nathalie Bourquin Berger



Thomas Daetwyler



Frédéric Gygax



Walter Lanz