

Domaine agricole de Rovéréaz

Travaux de rénovation du rural principal et de l'accès à la ferme - Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de l'exploitant de la Ferme de Rovéréaz Sàrl

Préavis N° 2023 / 62

Lausanne, le 30 novembre 2023

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le domaine de Rovéréaz, situé à l'orée de la ville, est composé de 28.5 hectares (ha) de terres et d'une ferme avec ses bâtiments ruraux. Il est exploité, d'une part, par la Ferme de Rovéréaz Sàrl qui mène un projet d'agriculture biologique de proximité et, d'autre part, par l'Association Jardin aux 1000 mains qui propose des accueils citoyens pour jardiner ensemble.

Le présent préavis a pour objectif de financer les travaux nécessaires pour sécuriser l'accès à la ferme, garantir la sécurité des bâtiments et aménager la ferme à la production maraîchère et fruitière. Une part des investissements sera prise en charge par le fermier au travers de crédits auprès du Canton et de la Confédération. L'obtention de ces crédits est conditionnée par un cautionnement par la Ville.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

12. Soigner l'environnement & la biodiversité
2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
3. Vers une mobilité active & apaisée

2. Objet du préavis

Le présent préavis expose les intentions de la Municipalité concernant l'amélioration du rural du domaine agricole de Rovéréaz ainsi que le réaménagement et la sécurisation de l'accès à la ferme, comme annoncé dans le Préavis N° 2018/09 « Politique agricole urbaine : des balcons aux champs ».

Afin de réaliser les travaux nécessaires, la Municipalité sollicite, auprès du Conseil communal, un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 2'326'000.-.

Le présent préavis vise également l'octroi par la Commune d'un cautionnement pour des investissements de la Ferme de Rovéréaz Sàrl, au nom de Monsieur Gilles Berger, Directeur de la Sàrl. Ces investissements, pris en charge par M. Berger, visent à améliorer l'intérieur du rural par l'installation des chambres froides, la création d'une zone de nettoyage pour les fruits et les légumes ainsi que des améliorations de la zone de vente existante. La Municipalité sollicite auprès du Conseil communal l'octroi d'un cautionnement d'un montant de CHF 270'000.-.

3. Préambule

Le domaine de Rovéréaz est composé de 28.5 ha de terres et d'une ferme protégée avec ses bâtiments ruraux. Il se distingue des autres domaines agricoles de la Ville de Lausanne

par sa proximité immédiate avec le tissu urbain lausannois et sa configuration d'écrin naturel et agricole, entouré de forêts, qui serait d'un seul tenant s'il n'y avait pas la route d'Oron.

En novembre 2015, le collectif «Rovéréaz – Ferme agroécologique» a remporté l'appel à projet lancé par la Ville de Lausanne pour la reprise de l'exploitation du domaine de Rovéréaz.

Actuellement, deux structures sont actives sur le domaine de Rovéréaz :

- la société agricole, La Ferme de Rovéréaz Sàrl, avec à sa tête M. Gilles Berger qui exploite le domaine en agriculture biologique depuis 2017 ;
- l'association Jardin aux 1000 mains qui coordonne le volet pédagogique et l'accueil du public dans le jardin potager du domaine.

La coopérative l'Autre temps, initialement présente, s'est retirée en 2022 pour se concentrer sur ses activités à Orbe et à Démoret. Néanmoins, la Ville de Lausanne continue une collaboration avec ce partenaire de choix, notamment avec le Pressoir installé à Cery.

Comme mentionné dans le préavis N° 2018/09 sur la politique agricole urbaine, le domaine de Rovéréaz est un projet central de la politique agricole de la Ville de Lausanne. Il est le premier domaine de la ville à être passé en agriculture biologique avec l'ensemble de la production commercialisée en circuit court. L'annexe 1 présente un plan de situation, d'accès et d'usages des bâtiments.

4. Contexte

4.1 Bilan des premières années

4.1.1 La Ferme de Rovéréaz Sàrl

La Ferme de Rovéréaz Sàrl, dirigée par M. Gilles Berger, mène un projet d'agriculture biologique de proximité et participe activement à l'économie locale en étant présente sur les marchés lausannois (à la rue de l'Ale et à la Sallaz), en livrant dans une dizaine de commerces de la Ville de Lausanne et en tenant un marché bio à la ferme. Grâce à cette exploitation agricole ce sont huit postes de travail réguliers et cinq saisonniers qui ont été créés.

Depuis 2017, la culture maraîchère a passé de 1.7 ha à près de 5 ha en 2023. Plus de 100 variétés de légumes sont produites. Cette diversification est nécessaire pour répondre à la demande de la clientèle.

La production de céréales et protéines végétales occupe environ 15 ha du domaine et est destinée à l'alimentation humaine. Elle est également diversifiée : blé, lin, haricots à battre, soja, millet, seigle, épeautre, sarrasin, maïs, engrain et amidonnier.

Début 2020, un verger bio de 2 ha a été mis en place avec environ 6'000 arbres, dont 5'000 fruitiers et 1'000 arbustes sauvages pour augmenter et favoriser la biodiversité. Le verger est entré en production en 2022 et atteindra sa pleine production d'ici 2028.

L'exploitation a été bénéficiaire jusqu'en 2020 et l'entier des bénéfices réalisés ont été réinvestis dans le domaine. L'année 2021 a été difficile du fait d'une baisse des récoltes liée à une météo et de l'impact de l'annonce de la pollution à la dioxine sur les ventes. Quand bien même, les fruits et légumes du domaine n'étaient pas concernés, le chiffre d'affaires des ventes a fortement baissé du jour au lendemain. A fin 2021, M. Berger a réorganisé l'entreprise et en 2022 les comptes étaient à nouveau équilibrés.

Une surface agricole complémentaire de 5,6 ha est venue s'ajouter au domaine en 2022, suite à l'arrêt d'activité de l'exploitant précédent, et afin renforcer le domaine de Rovéréaz. Cette nouvelle parcelle a permis d'augmenter la production de céréales destinées à l'alimentation humaine et d'augmenter la part des surfaces agricoles de la ville cultivées en bio.

4.1.2 L'association Jardin aux 1000 mains

L'association Jardin aux 1000 mains a pour vision de « cultiver l'avenir ensemble ». Un espace collectif, autogéré et ouvert à toutes et tous, qui s'inspire des principes de la permaculture. Ses missions sont¹ :

- permettre à toutes et tous de mettre les mains à la terre ;
- sensibiliser la population aux enjeux de l'alimentation, de la biodiversité et de l'écologie ;
- encourager l'apprentissage de la citoyenneté, de la solidarité et l'importance du vivre ensemble ;
- favoriser la transmission de savoir entre les générations et les horizons sociaux ;
- promouvoir la réflexion collective pour construire la société de demain.

Plus de 6'000 m² de potager et de forêt comestible² ont été aménagés grâce à une démarche 100% participative.

Au cœur de ses activités, l'association propose des accueils citoyens qui sont des moments de rencontres et d'échanges gratuits, ouverts à toutes et tous pour jardiner ensemble, découvrir la permaculture, réfléchir collectivement et créer du lien social. Ils se déclinent sous la forme d'accueils libres tous les lundis durant la belle saison (15 à 20 personnes chaque semaine), de soirées festives, d'événements culturels ou, à l'occasion, de grands chantiers participatifs (cinq à six chantiers participatifs par an avec 40 à 60 personnes).

L'année 2021 a été marquée par une transformation en profondeur du mode de gouvernance partagée, soit l'abandon du salariat au profit d'une gouvernance basée sur l'autogestion 100% bénévole.

4.1.3 Comparaison avec les objectifs initiaux du projet fixés en 2014

Le Préavis N° 2014/37 « Une agriculture biologique à Rovéréaz » définissait le cadre du projet. Les objectifs fixés (vocation agricole du site, agriculture biologique et de proximité, vocation pédagogique, maintien des qualités paysagères du site, accessibilité à la population) ont tous été atteints avec succès.

Ce même préavis indiquait que le montant inscrit au Plan des investissements (PI) était alors de CHF 2'500'000.- pour Rovéréaz et que la Municipalité évaluerait au moment de la mise en place du projet si l'intégralité de ce montant devait être sollicitée auprès du Conseil communal. La dépense de ce montant a été reportée et le présent préavis présente ainsi les intentions de la Municipalité.

D'un point de vue contractuel, au regard des capacités financières des lauréats, la Municipalité a décidé d'établir un contrat de bail à ferme de longue durée au lieu du droit de superficie imaginé initialement. Selon le bail signé en 2018, les travaux sur la structure des bâtiments sont à la charge de la Ville de Lausanne. En contrepartie, le fermage (loyer) peut être augmenté. Les aménagements intérieurs spécifiques à l'exploitation sont à la charge des exploitants du domaine.

Le plan partiel d'affectation (PPA) initialement prévu n'a pas pu être mis en place du fait de la politique cantonale de mise en œuvre de la loi sur l'aménagement du territoire. Les bâtiments sont aujourd'hui en zone agricole. Les volets pédagogiques et agricoles du projet sont compatibles avec les possibilités offertes aux entreprises agricoles en zone agricole et ne sont donc pas freinés par l'affectation du terrain. Les enjeux de mobilité et de paysage que devaient régler le PPA ont été réglés dans le cadre existant.

¹ Selon le site de l'association : www.1000mains.ch

² Une forêt comestible comporte différents étages de végétation tels des grands arbres fruitiers, des buissons (à baies ou aromatiques) et des plantes herbacées comestibles.

Par rapport aux prestations et activités développées sur le site, les éléments suivants sont à noter :

- un volet social a été développé les premières années par la coopérative L'Autretemps à Rovéréaz puis abandonné suite à une réorientation des aides cantonales à la réinsertion ;
- l'accueil hebdomadaire d'enfants des crèches et des classes de la ville de Lausanne a été développé en collaboration avec le Service de la petite enfance et le Service des écoles et du parascolaire puis abandonné. Néanmoins l'activité pédagogique se poursuit avec un public élargi ;
- la production est vendue en direct lors des marchés et à la ferme. La vente aux cantines scolaires est à ce jour minime car moins rentable pour l'agriculteur que la vente directe aux particuliers ;
- la mise en place des jardins familiaux n'est pas compatible avec l'affectation en zone agricole et du fait que les parcelles du domaine sont inscrites comme surfaces d'assolement. Le Jardin aux 1000 mains offre néanmoins la possibilité aux habitants de pratiquer le jardinage. Un site alternatif a été identifié sur une parcelle au Mont-sur-Lausanne.

4.2 Travaux réalisés

Depuis 2017, différents travaux ont été réalisés sur le domaine de Rovéréaz. Des mesures sécuritaires provisoires ont été réalisées sur la charpente et les hourdis du rural ECA n° 7107. Un plancher en bois a remplacé les hourdis dans une partie du rural ECA n° 7109a et le hangar dans lequel est stocké le matériel du Jardin aux 1000 mains a fait l'objet de travaux d'entretien. En outre, le réseau d'eau, le système électrique, le captage des eaux de ruissellement ont été améliorés et la fumière a été sécurisée. Ces travaux ont été financés par la ville pour un montant de CHF 360'000.- financé comme prévu par le Préavis N° 2018/09.

De leur côté, les exploitants ont mis en place un marché à la ferme dans les anciennes écuries, installé des chambres froides et un local de transformation provisoire a été aménagé dans l'ancienne laiterie. L'association Jardin aux 1000 mains a installé une yourte pour accueillir des groupes.

4.3 Bâtiments protégés

Les bâtiments principaux (la maison d'habitation ECA n° 7105 et les deux grands ruraux n° 7107 et 7109) ont reçu la note *3* au recensement architectural du Canton de Vaud, soit la note correspondant aux objets intéressants au niveau communal et méritant d'être conservés. Ils peuvent être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui leur ont valu leur note. Dans ce contexte, le projet présenté ci-après relève le défi de préserver la beauté et le bâti du site de Rovéréaz et d'adapter l'usage du rural à une exploitation maraîchère biologique.

5. Le projet

5.1 Travaux sur les bâtiments et aménagements extérieurs du domaine de Rovéréaz

Les travaux sur les bâtiments, faisant l'objet de ce préavis, se concentrent sur le rural ECA n° 7107 et permettent d'éviter la construction d'un nouveau bâtiment. Les travaux concernent également la modification du chemin d'accès au site pour des raisons de sécurité.

Sur le domaine, des travaux d'entretien et réfection des toitures et façades des autres bâtiments sont à prévoir ces prochaines années. Des travaux de transformation de l'ancienne porcherie pour permettre un accueil sécurisé du public sont également prévus. Ces travaux seront financés par le budget de fonctionnement et le crédit cadre du SAPDOM.

5.1.1 Rural ECA n° 7107 (voir annexe 2)

Le projet a été développé par le bureau d'architecture Tangram. L'évaluation de la structure du rural, réalisée par un mandataire spécialisé, a constaté une détérioration de la structure

du bois de la charpente. Le rural présente également des problèmes statiques avec une tendance d'évasement vers l'extérieur.

Les travaux consistent à construire, à l'intérieur de la structure actuelle, une nouvelle structure en bois indépendante pour reprendre les charges de la toiture. Les travaux permettront d'assurer la stabilité des murs extérieurs existants et de compléter la charpente actuelle. La travée principale sera conservée.

La structure des murs et des planchers sera en ossature bois, recouverte de panneaux de fibres de plâtre dans les espaces nécessitant une résistance au feu.

Le bois proviendra des forêts de la Ville de Lausanne. Un volume de 170 m³ de bois net sera nécessaire, soit l'équivalent d'environ 400 m³ de bois brut.

Avec l'ajout des surfaces de chambres froides et d'une cuisine de transformation, la consommation d'électricité sera augmentée pour atteindre 15'000 kWh.

Des panneaux solaires seront installés en montage rapporté (ajouté) sur le pan sud-ouest du toit du rural par l'entreprise SI-REN S.A. (propriété de la Ville). Couvrant une surface totale de 230 m² pour une production annuelle estimée à 48'000 kWh. SI-REN prend à sa charge l'entier des investissements liés à la pose des panneaux solaires jusqu'au raccordement au nouveau tableau général basse tension du rural. SI-REN S.A. assure aussi à ses dépens l'exploitation et la maintenance de la centrale solaire sur la durée de la convention (20 ans).

Pour la mise à disposition de la surface de toiture couverte par les panneaux, SPADOM bénéficiera d'une location. A l'échéance de la convention et si souhaité, la centrale solaire photovoltaïque peut revenir à bien plaisir à SPADOM.

Le réaménagement intérieur du rural lié à l'exploitation maraîchère consiste à redéfinir des espaces fonctionnels pour optimiser les différentes activités et assurer une circulation efficace (voir annexe 2). Il est prévu d'installer des volumes de stockage à sec et en chambres froides, d'équiper une zone de transformation de la production, d'aménager un espace de vente et de construire les commodités usuelles (WC homme, femme, personne en situation de handicap).

Le projet permettra d'augmenter les surfaces :

- du magasin de 60 à 72 m² ;
- de chambres froides de 14 à 107m² ;
- et pour les espaces de stockage et de transformation de 459 à 844 m².

Les personnes déléguées à la protection du patrimoine bâti de la Ville de Lausanne ont été impliquées durant le développement du projet. Bien que les interventions prévues sur ce rural, figurant au recensement avec une note *3*, peuvent être considérées comme lourdes avec des démolitions d'éléments structurels tels que dalles (en mauvais état) ou des reconstructions avec modification des niveaux, le projet respecte les éléments caractéristiques de ce rural. L'installation des chambres froides sous le couvert de liaison entre les deux ruraux et l'installation de panneaux solaires en apposé sur la toiture en tuile ont été considérées comme appropriées.

Un permis de construire a été octroyé pour ces travaux.

5.1.2 Nouvel accès (voir annexe 1)

L'accès actuel à la ferme de Rovéréaz depuis la route cantonale présente un danger important étant donné la vitesse du trafic (80 km/h) et une distance de visibilité et de freinage réduite par le virage côté nord. Une modification des accès au domaine est donc nécessaire pour assurer la sécurité des clients, promeneurs et exploitants.

La variante, développée par le bureau de la place, est le fruit d'un compromis laborieux mais payant, entre les directives et intérêts des différents acteurs intéressés. Il a été tenu compte des aspects normatifs routiers (DGMR), de la minimisation de l'emprise des surfaces d'assolement (DGTL, section hors zone à bâtir), de la volonté de ne pas trop éloigner

les arrêts de bus de la ferme et de sauvegarder l'allée de chênes figurant à l'inventaire cantonal.

Un nouveau carrefour sera créé et positionné au plus proche de la ferme, tout en respectant les distances minimales de visibilité. Une aide à la traversée de la route cantonale pour les piétons et les vélos sera créée, comprenant un îlot central d'une largeur de deux mètres. Les arrêts de bus seront repositionnés sur la chaussée en fonction de cette traversée. La vitesse du trafic sera limitée à 60km/h, ce qui impliquera le transfert de la route au domaine public communal.

Dans le but de limiter la pente du chemin d'accès pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et pour augmenter la qualité de l'image paysagère, le sol sera remblayé avec des matériaux de sous-sol. Le chemin sera réalisé en matériau graveleux, avec une finition en gravier gras sur sa majeure partie. Les nouveaux talus des abords du chemin seront généreusement arborisés.

Pour des raisons de sécurité, l'accès secondaire sud-est sera fermé en prolongeant le mur d'enceinte de la ferme. Cela permettra de végétaliser cette zone. L'itinéraire pédestre actuel sera redirigé afin de traverser les bâtiments de la ferme par le sud et d'utiliser la nouvelle aide à la traversée pour franchir la route d'Oron.

Une demande préalable a été préavisée favorablement par les services concernés.

5.1.3 Evaluation des coûts des travaux pour le domaine de Rovéréaz

Le montant total de l'ensemble des travaux est devisé à CHF 2'596'000.- dont CHF 2'326'000.- à la charge de la Ville et CHF 270'000.- à la charge de la Ferme de Rovéréaz Sàrl.

Les travaux à la charge de la Commune concernent la structure du bâtiment (charpente, plancher et sol) ainsi que l'accès.

Les travaux concernant les aménagements intérieurs tels que les chambres froides, aménagements et installations de nettoyage et préparation des légumes ou encore aménagement du magasin sont à la charge de la Ferme de Rovéréaz Sàrl.

Décompte et chiffrage de travaux pour la réfection et le réaménagement du rural ECA 7107			
CFC	Types de travaux sur le bâtiment	Coûts à charge de la Ville	Coûts à charge de Rovéréaz Sàrl
11	Démolitions	140'400	
21	Gros-œuvre 1	825'500	
22	Gros-œuvre 2	120'000	
23	Installations électriques		9'600
24	Chauffage / ventilation (chambres froides)		180'000
25	Installation sanitaire	10'800	18'100
27	Aménagements intérieurs 1	54'000	
28	Aménagements intérieurs 2	5'000	
29	Honoraires	215'800	22'000
6	Divers et imprévus, arrondi	145'900	20'000
51	Autorisations et taxes	21'600	
	TVA 8.1%	124'600	20'300
	Total TTC Travaux rural ECA 7107	1'663'600	270'000

Décompte et chiffrage de travaux amélioration de l'accès, réaménagement autour de la ferme et réaménagement de la chaussée du domaine public.		
Types de travaux	Coûts à charge de la Ville	Coûts à charge de Rovéréaz Sàrl
Construction du nouveau chemin d'accès	55'000	
Remblayage de la zone sous nouveau chemin	36'000	
Travaux de réaménagement routier	200'000	
Sécurité des traversées piétonnes.	30'000	
Entourage d'arbre particulier sur chêne existant	15'000	
Honoraire bureau d'ingénieur	60'000	
Travaux de réaménagement autour de la ferme	172'000	
Divers et imprévus, arrondi	44'800	
TVA 8,1%	49'600	0
Total TTC travaux d'amélioration	662'400	0
Total TTC de l'ensemble des travaux	2'326'000	270'000

Par ailleurs, les travaux à charge de la Ville pourront bénéficier des subventions suivantes :

- CHF 65'000.- de la DGMR (Direction Générale Route et Mobilité) pour les aménagements routiers ;
- CHF 26'000.- de la DGAV (Direction Générale de l'Agriculture, de la viticulture et des affaires Vétérinaires) pour la réfection du chemin d'accès ;
- CHF 10'000.- de la DGE-FORET (Direction Générale de la Forêt) pour la construction en bois vaudois (dans notre cas, en bois lausannois).

5.2 Demande de cautionnement solidaire

Afin de financer les travaux à sa charge, l'exploitant de la Ferme a sollicité, auprès de l'Office de crédit agricole, l'utilisation de son droit à l'aide initiale sous la forme d'une demande de prêt de CHF 270'000.- sans intérêts.

Toutefois, la Ferme de Rovéréaz Sàrl n'étant pas propriétaire du lieu, l'Office de crédit agricole demande à ce que ce prêt fasse l'objet d'un cautionnement de la Commune de Lausanne (propriétaire).

Une société spécialisée dans le domaine agricole a été mandatée afin d'établir un business plan couvrant la période 2023-2029. Selon le rapport délivré, sous réserve que les projections faites au niveau de la production et du schéma de crédit se réalisent, la Ferme de Rovéréaz Sàrl serait à même d'honorer le service de la dette.

Aussi, afin de permettre à la Ferme de Rovéréaz Sàrl de bénéficier de ce prêt à des conditions favorables, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder, en faveur de l'exploitant, un cautionnement solidaire du prêt de CHF 270'000.- qui lui sera octroyé par l'Office de crédit agricole.

Le montant de la caution sera amorti linéairement sur une période de 10 ans, soit en fonction de la durée de remboursement du prêt.

De plus, afin de prendre en compte le risque pris par la Commune, un intérêt rémunérateur au taux de 0.25 % sera perçu.

6. Calendrier général des travaux

Le calendrier prévisionnel est le suivant pour le domaine de Rovéréaz :

- décembre 2023, dépôt du préavis par la Municipalité (avec demande de traitement prioritaire par le Conseil communal) ;

- février 2024, adoption du préavis par le Conseil communal ;
- mars/avril 2024, finalisation des détails et de l'ingénierie, demande d'offre ;
- avril/mai 2024, démarrage des travaux de gros œuvre ;
- janvier 2025, démarrage du second œuvre ;
- septembre/décembre 2025, aménagements extérieurs ;
- janvier 2026, inauguration.

7. Impact sur le développement durable

7.1 L'impact économique

Les travaux de remise à niveau et d'assainissement des bâtiments concernés du domaine de Rovéréaz permettront à l'exploitant de disposer d'un outil de travail rationnel conforme aux besoins, notamment pour le traitement de la capacité annuelle de production du domaine, estimée entre 40 à 60 tonnes pour les légumes, 30 à 40 tonnes de fruits et à 5 à 8 tonnes pour les baies, à laquelle s'ajoutent encore quelques tonnes de farines et d'huiles. Cette production est destinée aux « circuits courts » sans passer par les canaux habituels de la grande distribution. Cette production d'aliments frais, de saison et de proximité devrait assurer une viabilité économique à l'exploitant. L'augmentation des surfaces de travail permettra notamment de travailler et stocker plus de marchandise pour une meilleure rentabilité.

En outre, l'utilisation du bois de la Ville de Lausanne est un apport à la filière bois local.

7.1.1 L'impact environnemental

Le projet s'intègre également dans les objectifs stratégiques du plan climat de la Ville par l'utilisation du bois local permettant de stocker 170 tonnes de CO₂, soit l'équivalent des émissions annuelles de CO₂ de 38 personnes.

Toute la campagne de Rovéréaz est dorénavant exploitée en culture biologique. On comprend que la situation est optimale lorsque des denrées alimentaires biologiques sont produites à quelques kilomètres de leur lieu de consommation.

La mise en place de panneaux solaires par SIR-REN S.A. est en adéquation avec le plan climat de la Ville de Lausanne. La production d'énergie sera trois fois supérieure à la consommation sur le site.

7.1.2 L'impact social

Le domaine de Rovéréaz est devenu, en quelques années, une vitrine de démonstration et de commercialisation pour l'agriculture urbaine engendrant un échange social important. Le marché à la ferme joue ici un rôle essentiel. La vocation sociale de création de liens entre la population ainsi que le lien entre le passé et le présent de Rovéréaz pour rappeler aux Lausannois que Lausanne a toujours cultivé un lien ville-campagne fort, est ici pleinement réalisée.

En outre, les activités du domaine de Rovéréaz permettent la création d'emplois. Entre 15 et 20 ept pourraient être créés dans les prochaines années.

7.1.3 La durabilité globale

Il convient ici de rappeler l'engagement de la Ville pour une génération au moins en faveur d'une agriculture durable de proximité. Les améliorations apportées par le projet contribuent à la consolidation des infrastructures nécessaires à une action sur le long terme.

8. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Ce préavis a un impact positif sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Au niveau du bâtiment, l'accès au premier plancher destiné aux travaux d'exploitation maraîchère et à l'espace de vente qui lui sera de plein pied sans entrave, de plus un WC

adapté PMR y est prévu. Le chemin d'accès au site depuis, et y compris l'arrêt de bus seront adaptés PMR.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Le crédit demandé est inscrit au Plan des investissements 2024-2027 pour un montant de CHF 2'326'000.-. Il est intégralement financé par le Fonds communal du développement durable (CHF 2'225'000.-) ainsi que par les subventions qui seront demandées (CHF 101'000.-).

(en milliers de CHF)	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements	850.0	1'476.0	0.0	0.0	0.0	2'326.0
Recettes d'investissements (FDD)	-850.0	-1'375.0	0.0	0.0	0.0	-2'225.0
Recettes d'investissements (subventions)	0.0	-101.0	0.0	0.0	0.0	-101.0
Total net	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

9.2.1 Intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêts moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 800.- par année, à compter de l'année 2025.

9.2.2 Amortissement

En fonction de la durée d'amortissement de cinq ans, les charges annuelles s'élèvent à CHF 20'200.- et seront comptabilisées à partir de l'année 2025.

9.2.3 Revenus

Du fait de la réalisation de travaux importants, le fermage actuel de CH 15'000.- par an sera réévalué. Il sera augmenté de CHF 14'800.-/année dès le 1^{er} janvier 2026.

D'autre part, la location de la surface couverte par des panneaux solaires sera facturée à SIREN S.A. pour un montant annuel pouvant être estimé à CHF 200.-.

Enfin, des intérêts rémunérateurs seront facturés sur le montant de la caution. Calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 0.25%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à CHF 400.- à partir de l'année 2024.

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel						0
Charges d'exploitation						0
Charges d'intérêts	0	0,8	0,8	0,8	0,8	3,2
Amortissements	0	20,2	20,2	20,2	20,2	80,8
Total charges suppl.	0	21	21	21	21	84
Diminution de charges						0
Revenus	-0,4	-0,4	-15,4	-15,4	-15,4	-47
Total net	-0,4	20,6	5,6	5,6	5,6	37

10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2023/62 de la Municipalité, du 30 novembre 2023 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 2'326'000.- pour l'amélioration du rural et de l'accès du domaine agricole de Rovéréaz, tel que décrit dans le présent préavis ;
2. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 1 par le budget du Service des parcs et domaines, rubrique n° 31.331 ;
3. de faire figurer sous la rubrique n° 31.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
4. d'accepter le prélèvement sur le Fonds communal du développement durable pour un montant de CHF 2'225'000.- et de porter ce prélèvement en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
5. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1, les subventions qui pourraient être accordées ;
6. d'autoriser la Municipalité à octroyer à l'exploitant de la Ferme de Rovéréaz Sàrl un cautionnement solidaire de CHF 270'000.- sur une durée de 10 ans qui sera amorti en fonction du remboursement de la dette et rémunéré au taux de 0.25%.

Au nom de la Municipalité

Le vice-syndic
David Payot

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :
1. Plan de situation, d'accès et d'usages des bâtiments du domaine de Rovéréaz
2. Plan de la nouvelle structure et de l'aménagement l'intérieur du rural ECA n° 7107 (Rovéréaz)