Rapport de la commission gestion-finances concernant le préavis N° 9/2026
Vente des parcelles forestières n° 831, 985 et 1058, propriété de la Commune de Denges, sises sur le territoire de la Commune d'Ecublens

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

La Commission s'est réunie le 12 octobre 2026 pour examiner le préavis, entendre les représentants de la Municipalité et arrêter sa recommandation. Le présent rapport a ensuite été établi sur la base du préavis et des réponses écrites de la Municipalité.

Personnes présentes	12.10.2026
M. Yan Borboën	Présent
Mme Catherine Jaquier	Excusée
M. Raphaël Conus	Présent
M. Joseph Lasser	Présent
M. Pierre-Yves André	Présent
M. Yves Zahner (Supp.)	Présent
M. Alain Jordan (Supp.)	Présent

Le 12 octobre 2026, la Commission gestion-finances a reçu M. Christian Franco, syndic, ainsi que M. Sylvain Piguet, municipal, afin de répondre aux questions relatives à ce préavis. La Commission les remercie pour leur disponibilité, les explications fournies et les précisions apportées lors de cette séance.

1. Préambule

Le préavis n° 9/2026 sollicite l'autorisation de vendre à la Ville d'Ecublens les parcelles forestières n° 831, 985 et 1058, situées sur le territoire d'Ecublens, pour un prix global de CHF 51'515.–. Les frais liés à l'acquisition seront supportés par la Ville d'Ecublens.

2. Analyse

La Municipalité indique que la Commune possède environ 7,82 hectares de surfaces forestières. Les trois parcelles, d'une superficie totale de 44'794 m², représentent environ 57 % de ce patrimoine.

Le prix de CHF 1.15/m² correspond à l'offre du Canton de Vaud, sur laquelle la Ville d'Ecublens s'est alignée. Bien qu'elle ne dispose d'aucune expertise immobilière indépendante propre à ces parcelles, la Municipalité relève deux offres identiques émanant de collectivités publiques. Ce qui conforte la Commission dans le prix de vente.

La Commission relève que les parcelles sont situées hors du territoire de Denges, sur celui de la commune d'Ecublens. Au vu des informations fournies par la Municipalité, leur transfert à la collectivité voisine lui paraît cohérent sur les plans territorial et opérationnel.

Sur le plan financier, ces parcelles n'ont généré aucun revenu au cours des dix dernières années. Leur cession transférera les futures responsabilités d'entretien, de surveillance, de sécurisation et de gestion administrative. Le produit de la vente devrait être comptabilisé en 2026.

La vente reste soumise à l'autorisation du service cantonal compétent, qui dispose d'un droit d'emption.

3. Conclusion de la Commission gestion-finances

Au vu du préavis, des réponses écrites et des explications de la Municipalité, la Commission estime que le prix proposé repose sur une référence concrète. Elle considère également que la vente maintient les parcelles dans un ensemble cohérent avec Ecublens et en confie la gestion à la collectivité sur le territoire de laquelle elles se trouvent.

À l'unanimité, la Commission gestion-finances recommande au Conseil communal d'accepter le préavis municipal n° 9/2026 tel que présenté.

Au nom de la Commission



Yan Borboën

Président

Denges, le 14 octobre 2026

Annexe :

- Annexe 1 : Questions et réponses de la Municipalité concernant le préavis n° 9/2026

Annexe 1 - Questions et réponses de la Municipalité

1. Historique de propriété
Q: Quelle est l'origine de l'acquisition des parcelles n° 831, 985 et 1058 par la Commune de Denges ?
R: Malgré moultes recherches, nous n 'avons pas trouvé trace de l'acquisition de ces parcelles. Cela doit sans doute dater d'avant le 19e siècle.

Q: Depuis quand ces parcelles font-elles partie du patrimoine communal ?
R: Des servitudes en faveur d'Ecublens date nt d'avant la 1ere guerre mondiale . Donc elles appartiennent à Denges sans aucun doute avant ces années de guerre, mais on n'a pas retrouvé d'information plus précises.

2. Importance du patrimoine concerné
Q: Quelle superficie forestière totale la Commune de Denges possède-t-elle actuellement ? Quelle part du patrimoine forestier communal les parcelles concernées représentent -elles, en surface et en pourcentage ?
R: La Commune de Denges possède actuellement environ 7,82 hectares de surfaces forestières (voir comptes 2025 du groupement forestier). Les parcelles nos 831, 985 et 1058 présentent une superficie cadastrale totale 44'794 m², selon les extraits du Registre foncier, soit 4,4794 hectares. Les surfaces forestières faisant l'objet du préavis représentent ainsi environ 57,3 % du patrimoine forestier communal actuel. Après la vente, la Commune conserverait environ 3,34 hectares de forêt, soit environ 42,7 % de son patrimoine forestier actuel.

3. Prix de vente
Q: Quels éléments ont permis de fixer la valeur des parcelles à CHF 1.15/m² ?
R: Le prix de CHF 1.15/m² résulte de la proposition d'acquisition formulée par le Canton de Vaud. La Ville d'Ecublens s'est ensuite alignée sur ce prix. Pour information, la première offre d'Ecublens était à 80ct le m2.

Q: Existe-t-il une expertise, une estimation ou des références de transactions comparables justifiant ce prix ?
R: La Municipalité a considéré cette offre cantonale comme une référence concrète de valeur, compte tenu de la nature spécifique des biens -fonds forestiers, de leur appartenance au PAC Venoge et du faible nombre de transactions directement comparables disponibles. À ce stade, la Municipalité ne dispose pas d'une expertise immobilière indépendante spécifique aux trois parcelles. Elle dispose en revanche de deux offres effectives et identiques émanant de deux collectivités publiques différentes, toutes deux fixées à CHF 1.15/m². Estimation fiscale (3'600 + 7'200 + 1'500 = 12'300.-)

4. Intérêt communal et maintien dans le patrimoine
Q: Quels éléments concrets ont conduit la Municipalité à conclure qu'aucun intérêt communal prépondérant ne justifie le maintien de ces parcelles dans le patrimoine de la Commune ?
R: La Municipalité n'a pas identifié de besoin communal actuel ou prévisible nécessitant la conservation de ces parcelles. Elles ne participent ni à une infrastructure communale, ni à un projet territorial de Denges, ni à une réserve foncière susceptible d'être mobilisée pour une tâche publique communale. Leur appartenance au PAC Venoge garantit durablement leur vocation naturelle et forestière. Le PAC vise notamment le maintien et la restauration des milieux naturels, la protection de la végétation riveraine et l'interdiction des interventions contraires à ces objectifs. La Municipalité a néanmoins pris en compte leur valeur patrimoniale et environnementale. Elle considère que celle-ci ne disparaît pas avec la vente puisque les parcelles demeureront en mains publiques et conserveront leur régime de protection. Il y a déjà plusieurs servitudes en faveur d'Ecublens sur ces parcelles.

Q: La Municipalité a-t-elle identifié des éléments susceptibles d'influencer significativement la valeur future de ces terrains et, le cas échéant, comment ceux-ci ont-ils été pris en compte dans son appréciation ?
R: Aucun élément concret connu à ce jour ne laisse envisager une évolution significative de leur potentiel de valorisation foncière. Au contraire, leur statut forestier et leur inclusion dans le PAC Venoge constituent des contraintes durables. Une évolution de leur valeur de marché à long terme reste naturellement possible, comme pour tout actif foncier, mais aucun élément identifiable ne permet aujourd'hui d'en quantifier ou d'en anticiper l'ampleur.

Q: La Municipalité a-t-elle examiné l'intérêt stratégique que pourrait représenter la conservation de ces parcelles pour la Commune à long terme, notamment sous l'angle de la résilience du patrimoine communal et de l'accès à des ressources naturelles ?
R: La Municipalité reconnaît qu'un patrimoine forestier constitue un actif tangible à long terme et peut présenter un intérêt en matière de biodiversité, de ressource en bois ou de résilience environnementale. Elle a toutefois estimé que, dans le cas particulier de ces parcelles, leur situation hors territoire communal, leur régime de protection et leur intégration au corridor de la Venoge rendent leur gestion plus cohérente par la collectivité territoriale directement concernée.

5. Conséquences financières de la vente
Q: Quels coûts et quels revenus ces parcelles ont-ils générés pour la Commune au cours des dix dernières années ?
R: Pour ce qui est des revenus, il y en a eu aucun durant ces 10 dernières années et les coûts sont difficilement évaluables car nous sommes rattachés au Triage (ensemble de commune forestières dont les tarifs sont fixés pour l'ensemble des collectivités publiques qui le compose). Les coûts sont appelés à augment er vu la réorganisation du Triage et la sortie de certaines communes importantes de ce groupement forestier.

Q: Quelles charges futures seraient évitées par leur cession ?
R: entretien et surveillance forestière ; interventions de sécurisation ; gestion administrative ; éventuels travaux sur arbres dangereux et accès. A noter que le budget 2027 a augmenté car la forêt a beaucoup souffert de la canicule cet été.

Q: Pour quelle raison ces parcelles figurent-elles au bilan pour une valeur totale de CHF 1.– ?
R: A l'époque sous l'égide de MCH1, il était courant d'amortir le Patrimoine Financier et de ce fait créer des réserves latentes. Ce qui n'est plus possible avec MCH2.

Q: Dans quel exercice comptable le produit de la vente de CHF 51'515. – sera-t-il enregistré ?
R: Le montant de la vente sera porté au crédit du compte de recettes n° 320.439.01 Ventes de parcelles forestières en 2026.

6. Choix de l'acquéreur
Q: Outre la cohérence territoriale invoquée dans le préavis, quels avantages la vente à la Ville d'Ecublens présente-t-elle pour la Commune de Denges par rapport à l'offre identique du Canton de Vaud ?
R: Aucun avantage financier direct ne distingue les deux offres, toutes deux étant fixées à CHF 1.15/m². Le choix d'Ecublens repose principalement sur la cohérence territoriale et opérationnelle : les trois parcelles sont entièrement situées sur son territoire, et la Ville mène déjà une politique d'acquisition progressive des parcelles forestières riveraines de la Venoge afin d'en assurer une gestion et un entretien coordonné. Pour Denges, cette solution permet également de transférer les responsabilités futures de gestion à la collectivité directement concernée.

Q: La Ville d'Ecublens possède-t-elle déjà des parcelles situées sur la rive ouest de la Venoge ou à proximité immédiate des terrains concernés ?
R: Oui la parcelle 716 « Au Paquier de Venoge ».

7. Situation juridique
Q: Quelles autorisations cantonales restent à obtenir pour finaliser la transaction ?
R: La vente de forêts publiques appartenant à une commune est soumise à l'autorisation du service cantonal compétent qui jouit d'un droit d'emption.

Réponses approuvées en séance de Municipalité le 12.10.2026