



Case postale 112 - 1530 Payerne

Greffe Municipalité Tél. 026 662 66 26
Fax 026 662 65 27

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 25 octobre 2018

COMMUNICATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

1. Modification du droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé le 20 juin 2011 à la Fondation des Logements Protégés.

Dans l'acte de constitution de droit de superficie signé le 20 juin 2011, la Commune de Payerne et la Fondation des Logements Protégés avaient prévu une clause qui précisait qu'à l'issue de la construction, la Fondation des Logements Protégés s'engageait à céder la moitié de la propriété de l'immeuble à la Commune de Payerne.

Ce printemps, le Municipalité a finalement décidé de renoncer à l'acquisition d'une quote-part de copropriété d'une demie du DDP de superficie.

Cette renonciation a impliqué la modification de l'acte notarié existant, modification signée le 26 septembre 2018. Renseignements pris auprès du Service des Communes et du Logement (SCL), la Municipalité était compétente pour modifier l'acte relatif au DDP, en revanche une communication au Conseil communal était souhaitée.

En ce sens, les modifications ont porté sur :

- l'abrogation de l'engagement de la superficière à rétrocéder la moitié de l'immeuble à la Commune de Payerne en contrepartie du DDP ;
- le retour des constructions à l'échéance du DDP, si celui-ci n'est pas prolongé avec le versement d'une indemnité équitable calculer sur l'entier du bâtiment ;
- la modification de la gratuité du DDP ramenée sur une durée de 10 ans au lieu de 15 ans, période calculée dès le début de la construction. Ainsi, dès la 11^e année une rente de Fr. 16'200.— sera due, rente qui sera indexée à l'avenir selon l'IPC ;
- le DDP est toujours convenu cessible et transmissible, sous réserve alors de l'approbation écrite de la Commune de Payerne.

De plus, selon entente entre les deux parties, il y a une volonté de la Fondation des Logements Protégés que la Commune maintienne sa présence au Conseil de Fondation.

2. Vendanges 2018

Les vendanges se sont très bien déroulées. La récolte est saine. Les baies sont petites et concentrées. Les rendements sont plus faibles qu'en 2017.

C'est un millésime « chaud » et « solaire » qui devrait nous réserver de belles surprises. Nous pouvons nous attendre à des vins riches et ronds avec des notes de fruits mûrs voire confits. Les premiers chasselas qui ont terminé les sucres ont, malgré tout, une belle fraîcheur et sont équilibrés.

Voici ci-après l'encavage 2018 :

Cépages	kg 2018	°Oe
Chasselas	60'672	85
Pinot Gris	896	104
Viognier	1'230	104
Total Blancs	<u>62'798</u>	
Gamay	6'577	97
Pinot Noir	4'356	104
Merlot	2'757	105
Gamaret	1'953	102
Garanoir	780	102
Divico	100	100
Cabernet Sauvignon nouveau)	275	105
Total Rouges	<u>16'798</u>	
TOTAL	<u>79'596</u>	

Ceci représente 13,17 % de moins que l'encavage 2017 qui était de 90'080 kg.

Nous avons de plus acheté 1'616 kg de Sauvignon blanc, que nous avons pressés et que nous allons vinifier. A court terme, ce cépage sera cultivé par les Propriétés de la Ville de Payerne.

3. Remplacement urgent d'un petit tracteur pour le secteur des Parcs et Promenades

Dans le cadre de l'établissement du préavis n° 17/2017, il avait été prévu de remplacer les 2 tracteurs de type Kubota du secteur des Parcs et Promenades. Finalement, la Municipalité avait pris la décision de ne remplacer que le véhicule le plus âgé (2002) et avait décidé de reporter le remplacement du second tracteur jusqu'à ce que ce dernier ne soit plus utilisable.

Il s'avère aujourd'hui que l'utilisation de ce tracteur devient dangereuse et qu'il ne peut plus être réparé.

Comme ce véhicule est un élément essentiel pour le déneigement et le salage des trottoirs du centre-ville et l'hiver approchant, la Municipalité a décidé de commander le 19 septembre 2018 un tracteur de type « John Deere 2036R 4x4 » afin que celui-ci puisse être mis en exploitation et équipé pour la neige à mi-novembre 2018.

Cet investissement de Fr. 43'000.— TTC sera financé par le compte d'exploitation n° 3115.00.4400 (selon plan comptable issu de la nouvelle migration). Il s'agit d'une

dépense extrabudgétaire inscrite dans les limites des compétences de la Municipalité selon les modalités fixées par le Conseil communal au début de la législature. Cette dépense impliquera un dépassement du compte cité ci-avant lors du bouclage.

4. Mise à jour du bilan des travaux Aéroport I et II au 31 août 2018 – préavis n^{os} 06/2001 et 11/2015

Sur la base de la demande de la commission des finances du 3 juin 2015, de l'intervention de Monsieur le Conseiller Stéphane Maillard le 26 octobre 2017 et de la communication de la Municipalité du 7 décembre 2017, cette dernière a procédé à une analyse détaillée de la situation financière des travaux sur Aéroport I et II avec un bilan au 31 août 2018.

Ce sont des factures pour quelque Fr. 25'000'000.— sur une durée de 17 ans (2001-2018), qui ont été analysées et répertoriées dans le détail et classées par objet dans un tableau.

Il y a lieu de préciser que certains objets ont créé des dépassements par rapport aux prévisions, alors que d'autres postes ont été réalisés avec un bonus en relation avec la planification financière.

Les principaux postes qui ont généré des dépassements par rapports aux devis annoncés dans les préavis sont :

- le réseau informatique et les liaisons de fibre optique ;
- l'aménagement de la route de Morens avec une piste cyclable et un cheminement pour piétons ;
- la surépaisseur du tarmac pour accueillir des avions de catégorie D ;
- les bassins et la route partielle pour l'équipement des parcelles P5 et P6.

Les principaux postes sur lesquels il y a des économies par rapport aux devis annoncés sont :

- le Taxiway ;
- les équipements du tarmac ;
- le concept sécurité.

Sur l'ensemble, ces moins-values et plus-values s'équilibrent. Il y a aussi lieu de se rappeler que le préavis n° 06/2001 a notamment été conçu sans une étude de projet détaillée des infrastructures, sans connaissances des contraintes liées à l'exploitation civile de l'aérodrome et sans détermination des besoins en énergies et en infrastructures des différentes entreprises.

De plus, il y a également lieu de mentionner que deux types de dépenses n'ont pas été prévues, ni dans le préavis n° 11/2015, ni dans le préavis n° 06/2001, et ont été financées, à savoir :

- les études diverses de faisabilités économiques, notaire, container bureau, etc. environ : Fr. 68'000.—
- le remblayage complémentaire sur Aéroport II de 53'000 m² situés hors du périmètre du préavis n° 06/2001 : Fr. 450'000.—

Concernant la dépense pour le remblayage complémentaire, la Municipalité a décidé de saisir l'opportunité de pouvoir acheter des remblais de bonne qualité et bon

marché. Cet investissement permettra à terme d'économiser quelque Fr. 2'000'000.— dans le futur par rapport à un achat de remblais.

a. Bilan financier global préavis n^{os} 06/2001 et 11/2015

Préavis n° 06/2001

Selon le préavis n° 11/2015 p. 9/17 – pt 3.4
solde à disposition au 31 décembre 2014 Fr. 3'452'951.—

Coûts des travaux réalisés entre le 31 décembre 2014
et le 31 août 2018 : Fr. 2'158'427.—

Travaux qui restent à réaliser après le 31 août 2018
(non engagés) : Fr. 1'011'480.—

Réserve projetée à la fin des travaux – état au 31 août 2018 +Fr. 283'024.—

Préavis n° 11/2015

Crédit voté préavis n° 11/2015 p. 14/17
(frais financiers à Fr. 0.— à ce jour) : Fr. 8'600'000.—

Travaux réalisés entre 2015 et le 31 août 2018 : Fr. 8'656'844.—

Travaux qui restent à réaliser après le 31 août 2018
(non engagés) : Fr. 330'000.—

Dépassement projeté à la fin des travaux – état au 31 août 2018 : - Fr. 386'844.—

Bilan projeté état au 31 août 2018

Crédit à disposition Fr. 12'052'951.—

Coût des travaux réalisés au 31 août 2018 : - Fr. 10'815'271.—

Solde du crédit à disposition au 31 août 2018 : Fr. 1'237'680.—

Il n'y a pas de dépassement de crédit avec l'ensemble des travaux réalisés et payés au 31 août 2018.

Bilan projeté à la fin des travaux prévus aux préavis n^{os} 06/2001 et 11/2015

Une fois que tous les travaux prévus dans les préavis seront réalisés, nous devrions obtenir le bilan suivant :

Réserve projetée du préavis n° 06/2001 : +Fr. 283'024.—

Dépassement projeté du préavis n° 11/2015 : - Fr. 386'844.—

Dépassement projeté dans le futur : - Fr. 103'820.—

Ce dépassement projeté sur un investissement de Fr. 25'507'000.— représente le 0,4% du montant engagé.

b. Contrôle des coûts de revient

Il nous paraît judicieux, sur la base de la vérification faite dans le préavis n° 11/2015, de contrôler le prix de revient du m² de terrain et de contrôler le bilan financier projeté avec les ventes de parcelles.

Bilan des coûts globaux engagés et projetés

Crédit du préavis n° 06/2001 :	Fr. 16'907'400.—
Bonus projeté du préavis n° 06/2001 :	- Fr. 283'024.—
Crédit du préavis n° 11/2015 :	Fr. 8'600'000.—
Dépassement projeté du préavis n° 11/2015 :	Fr. 386'844.—
Bilan des coûts globaux engagés :	<u>Fr. 25'611'220.—</u>

Potentiel des ventes des terrains

Vente réalisée à M. Boschung SA et au Groupe E (48'454 m ²) :	Fr. 8'203'215.—
Vente à Anura (en déduction du prix du bâtiment) préavis n° 01/2017 :	Fr. 0.—
Produit du solde à la vente future des terrains à vendre sur Aeropole I : 68'903 m ² x Fr. 200.— (sans Belle-Ferme/P1-P4-P5)	Fr. 13'780'600.—
Solde des terrains à vendre sur Aéroport II : 60'800 m ² x Fr. 180.— (étape 1)	<u>Fr. 10'944'000.—</u>
Total du potentiel des ventes de terrains :	<u>Fr. 32'927'815.—</u>
./. Bilan des coûts globaux engagés :	- <u>Fr. 25'611'220.—</u>
Marge financière estimée :	Fr. 7'316'595.—
Marge financière arrondie à :	<u>Fr. 7'310'000.—</u>

Cette marge a donc diminué de Fr. 3'320'000.— par rapport au préavis n° 11/2015 (p. 15/17, pt 5.7 – Fr. 10'630'000.—). Ceci est aussi dû au fait que la parcelle pour Speedwings de 13'065 m² ne rentre plus dans le calcul puisque cette somme a été reprise par le bâtiment aéroportuaire (préavis n° 01/2017).

Calcul du coût de revient des terrains

Par rapport aux investissements consentis par les préavis, le coût de revient des terrains est de :

$$\frac{25'611'220}{48'454 + 68'903 + 60'800} = \frac{25'611'220}{178'157 \text{ m}^2} = \text{Fr. } 144.— /\text{m}^2$$

On voit qu'avec des prix de vente fixés avec un plafond minimal de Fr. 180.—/m² on arrive à financer les investissements consentis.

c. Conclusions

A ce jour, il n'y a pas de dépassement. Malgré les investissements réalisés et non prévus dans les préavis pour un montant d'environ Fr. 518'000.—, on obtiendra à terme un léger dépassement sur les crédits projetés de Fr. 103'820.— (0.4%), ceci pour autant que tous les travaux prévus se réalisent.

Du point de vue des futurs investissements à faire et qui nécessiteront une nouvelle demande de crédit, il y a lieu de prévoir approximativement les montants suivants (selon préavis n° 11/2015, p 16/17, pt 6) :

- Prolongement Nord du taxiway 2'500 m ² (accès direct à la piste)	Fr.	500'000.—
- Participation sur le taxiway privé de la parcelle P6 pour opérer la parcelle P5	Fr.	446'250.—
- Démolition des bâtiments, valorisation et équipements de la parcelle de Belle-Ferme (env. 30'000 m ²) sur Aéroport I	Fr.	2'162'160.—
- Construction éventuelle d'un parking public sur Aéroport II env. 100 places	Fr.	595'000.—
- Solde d'équipement sur Aéroport II (estimation – env. 130'000 m ²)	env. Fr.	15'600'000.—
- Locaux pour opérations de vols (direction d'aéroport – douane - etc.) (financé par le préavis n° 01/2017)	env. Fr.	0.—
- Remboursement préfinancement taxiway vers Boschung	env. Fr.	240'000.—
- Aménagements environnementaux éventuels	Fr.	1'000'000.—
Total arrondi	Fr.	<u>20'550'000.—</u>

Potentiel sur le solde des terrains à vendre (solde Aéroport II et Belle-Ferme).

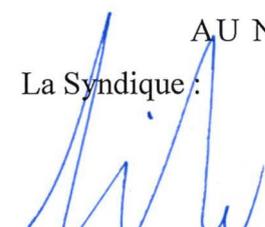
$(130'000 \text{ m}^2 + 30'000 \text{ m}^2) \times \text{Fr. } 180.—/\text{m}^2 = \text{Fr. } 28'800'000.— - \text{Fr. } 20'550'000.— =$
marge d'env. Fr.8'250'000.—

Globalement, les coûts sont maîtrisés et les coûts de revient des terrains sont bien en dessous des prix de vente fixés.

Enfin, il y a lieu de préciser que tous les calculs de la présente communication ne tiennent pas compte de l'établissement d'éventuels DDP qui ne représentent pas d'encaissements conséquents lors de la transaction mais qui s'inscrivent dans la durée financièrement avec une maîtrise de l'aspect foncier. Il est bien évident que toute conclusion de DDP passera par une autorisation anticipée du Conseil communal.

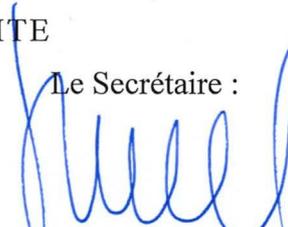
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :


C. Luisier Brodard



Le Secrétaire :


S. Wicht

TRAVAUX ETAPE 1 (PREAVIS 06/2001 ET 09/2013)

-  ROUTES ET SERVICES REALISEES
-  ROUTES ET SERVICES A FAIRE
-  EQUIPEMENTS DE PARCELLES REALISEES
-  EQUIPEMENTS DE PARCELLES A FAIRE

TRAVAUX ETAPE 2 (NOUVEAU PREAVIS 2015)

-  ROUTES
-  PROLONGEMENT DU TAXIWAY
-  MISE EN CONFORMITE TAXIWAY
-  EQUIPEMENTS DE PARCELLES

