

Payerne, le 29 février 2020

Au Conseil Communal

De et à

1530 Payerne

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n° 05/2020 :

"Constitution en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs (ASIPE) d'un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) gratuit sur une surface de 3'054 m², d'une durée de 80 ans, sur la parcelle RF n° 2889 à la Coulaz."

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission chargée de l'étude du préavis 05/2020 était composée de Mmes et MM :

- Michelle Berchtold
- Colette Conchin
- Muriel de Dompierre
- Catarina Gonçalves Pina
- Cédric Babst
- Lionel Voinçon en remplacement de Stéphane Perey
- Votre serviteur, confirmé en début de séance dans sa fonction de Président-Rapporteur

Elle s'est réunie une fois, le mardi 25 février 2020, tous ses membres étaient présents. Mme la Syndique Christelle Luisier et Mr le Municipal Julien Mora nous ont rejoints en cours de séance pour répondre à nos questions et ainsi nous éclairer sur les éventuels doutes que nous pouvions avoir en rapport avec ce préavis. Nous les remercions ici pour leurs disponibilité et explications. Les chapitres suivants présentent une synthèse de ces éclaircissements.

1. Préambule

D'emblée, il apparait clairement à l'ensemble de la commission que le nouveau collège de la Coulaz est indispensable, tant au vu du confort des élèves que de l'accroissement démographique de la région. Mais l'objet de ce préavis n'est pas cette construction en elle-même, bien que les $\frac{3}{4}$ du préavis traitent de ce sujet et qu'il ait déjà été approuvé par le Conseil Intercommunal de l'ASIPE. ASIPE qui en sera maître d'œuvre et propriétaire. L'objet donc de ce préavis est bien uniquement le Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) sur le terrain où ce collège sera construit.

Même si cette présentation nous permet de nous faire une bonne image de ce que deviendra ce site si nous acceptons ce préavis municipal, la commission regrette que la partie consacrée au DDP ne soit pas plus développée afin d'être compréhensible pour les profanes en matière de droit et langage notarial que nous sommes presque tous.

C'est donc après quelques questions générales sur le projet de collège que la Commission s'est tournée vers le fond du préavis qui ne laisse toutefois pas beaucoup de doutes quant à sa légitimité.

2. Quelques précisions sur le projet de la Coulaz

Malgré que la construction de ce nouveau collège soit liée à la création d'un nouvel établissement primaire « Payerne-Granges », chaque association scolaire intercommunale garde le contrôle total sur ses propres bâtiments et effectifs. Il n'y aura pas d'élèves de l'ASIEGE scolarisés à Payerne et inversement. Cette création répond à la volonté de la DGEO de diminuer la taille de l'établissement Primaire existant en « mixant » Les établissements de l'ASIPE (environ 1350 élèves) et de l'ASIEGE (environ 400 élèves) afin d'obtenir deux établissements plus équilibrés.

Il y a toujours une opposition pendante contre ce projet. Elle porte sur la demande de démolir le collège des Rammes, qui n'est pas prévue pour l'instant car l'ASIPE en a encore besoin, et sur le déplacement des parkings à vélos sur la rive droite de la Broye. Au moment de la rédaction de ce rapport, cette opposition n'a pas encore été traitée par la Municipalité. En cas de recours, elle pourrait mettre en péril le calendrier prévu et retarder la mise service du collège jusqu'à la rentrée 2022. La Municipalité est consciente de ce fait et va tout faire pour ne pas en arriver à cette extrémité qui compliquerait considérablement les enclassements de la rentrée 2021.

Cette construction permettra aussi de diminuer, voire supprimer les salles de classe installées dans des pavillons et bâtiments provisoires.

Actuellement, beaucoup de choses restent encore ouvertes au sujet de l'utilisation des collèges actuels du secteur (Ancien hôpital et Rammes) et ne seront pas débloquées avant la décision du CPVN sur la construction d'un nouveau bâtiment. Car la récupération des salles de classe de l'école professionnelle et de l'OPTI pourrait impacter sur le maintien ou non de ces collèges. Mais cette construction entrainera de facto la fermeture des collèges de Missy et Vers-chez-Perrin.

Même si le sujet a déjà été abordé lors d'une séance du Conseil Communal, la commission s'est aussi intéressée à la problématique du parking et de la mobilité. Le parking pour ce collège est prévu sur l'actuel parking des Rammes, avec une extension après le démontage des pavillons. Ce parking sera réservé, durant les horaires scolaires, à ses usagers par le biais d'un système de macarons. Les élèves scolarisés dans ce secteur étant tous domiciliés dans un rayon de 800 mètres au maximum, l'idée est de privilégier la mobilité « douce » et d'encourager l'utilisation des vélos et Pédibus. Néanmoins, les zones de « dépose-minute » et de dépose des bus scolaires resteront telles qu'actuellement. La sécurisation d'une traversée de la route d'Yverdon est aussi à l'étude pour les élèves provenant du quartier de la Bombazine.

3. le DDP

Après ces précisions générales sur le projet, la commission s'est penchée sur le fond, à savoir la constitution de ce Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP).

La commission approuve cette façon de faire qui permet à la Commune de garder le contrôle sur le fond en en restant propriétaire. Elle est aussi conforme à l'article 26 al. 4 des statuts de l'ASIPE qui dit : « *les communes associées ont l'obligation de mettre à sa disposition, soit sous la forme d'un droit de superficie, soit par une aliénation, les terrains nécessaires à la construction de bâtiments* ». C'est déjà l'option DDP qui a été choisie pour les collèges DLT et « Promenade Moderne » et c'est donc pour rester dans la continuité que la Municipalité fait ce choix.

Le choix de la gratuité du DDP est aussi un signal de bonne volonté que Payerne montre aux autres communes qui perdent leurs écoles. Quant à la durée de 80 ans, elle est basée sur la durée de vie estimée du bâtiment (99 ans pour le DLT, 30 ans pour la « Promenade Moderne » qui est un bâtiment préfabriqué donc potentiellement moins durable).

Le DDP ne porte que sur la partie dévolue au bâtiment. Bien que ce soit l'ASIPE qui en assume les aménagements, les aires de sport et de détente resteront de compétence communale car elles seront aussi utilisables en dehors des horaires scolaires. Il ne faut pas oublier que le centre sportif des Rammes est propriété communale, donc il fait sens que ces installations (principalement utilisées par les usagers de ce centre sportif) le soient aussi. De même pour l'aire de loisirs qui sera ouverte à l'ensemble de la population.

Le projet de DDP mentionne à son art.1, je cite : « *Les comparantes ès qualités n'ont pas établi un état des lieux. Les représentants de la superficière ayant procédé à plusieurs visites, ils déclarent accepter l'immeuble dans son état actuel* ». Des sondages ont tout de même été entrepris et l'ASIPE, ainsi que la Commune sont raisonnablement sûres de savoir où elles mettent les pieds. En cas d'une bien improbable surprise, des discussions seront menées, mais selon le principe du « pollueur-payeur » ce serait certainement à la Commune, en tant que propriétaire, d'assumer les surcoûts.

L'art.8 « *Effets à l'expiration de la durée* » est tout sauf clair pour les profanes. En termes simples, il présente les différentes options à l'échéance du DDP, ainsi que les modalités de calcul de l'indemnité que Payerne devrait verser à l'ASIPE en cas de retour des constructions. Ce sont des règles usuelles, et elles sont totalement en adéquation avec les pratiques dans ce type de cas. Elles sont pratiquement identiques à ce que notre Conseil a approuvé en acceptant le préavis 17/2014 sur le DDP concernant la « Promenade Moderne ».

4. Conclusions

Au vu de tous ces éclaircissements et bien que, déjà au départ, l'ensemble de ses membres voyaient d'un œil plutôt favorable la constitution de ce DDP, la commission est sortie de sa séance convaincue de son bien-fondé. C'est pourquoi elle vous propose, à l'unanimité, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- Vu** le préavis n° 05/202 de la municipalité, du 5 février 2020 ;
- Ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- Considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1:** d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs (ASIPE) un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) gratuit d'une durée de 80 ans, sur une surface de 3'054 m², sur la parcelle RF n° 2889 à la Coulaz.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Pour la commission,
Le Président-Rapporteur



Jean-Jacques Guisolan