

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 15/2016

Vente à HRS Investment AG de la parcelle RF n°616 de 4'744 m²
à la rue de Guillermaux – rue de la Boverie 12

Au conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 16 novembre 2016

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude du préavis 15/2016 était composée de Madame et Messieurs les Conseillers suivants :

- Moullet Cédric - PLR, en remplacement de Guisolan Jean-Jacques
- Michel Alain - PLR
- Rosset Alexandre - PLR
- Bieri Ernst - PSIP
- Bucher Régine - PSIP
- Canope Jocelyn - UDC, en remplacement de Grégoire Michel
- Diserens Yves - PLR, en qualité de président rapporteur

La commission a siégé une seule fois le jeudi 3 novembre 2016, tous les commissaires étaient présents. En deuxième partie de séance, Madame la Syndique Christelle Luisier et Monsieur André Bersier municipal responsable, ont répondu aux questions des membres de la commission et ont surtout pu apporter des précisions sur le dossier faisant l'objet du présent préavis. Nous les remercions pour les explications complémentaires fournies qui ont permis de compléter les informations reçues dans les documents papiers et qui ont permis une meilleure compréhension des choix et enjeux du préavis.

Les documents suivants ont été mis à disposition de la commission pour l'étude de ce préavis :

- Le permis de construire N°65/2015 délivré par la Municipalité de Payerne
- L'acte de vente à terme conditionnelle
- Le projet de servitude établi par le bureau de géomètre

La commission a complété cette liste de document de base avec :

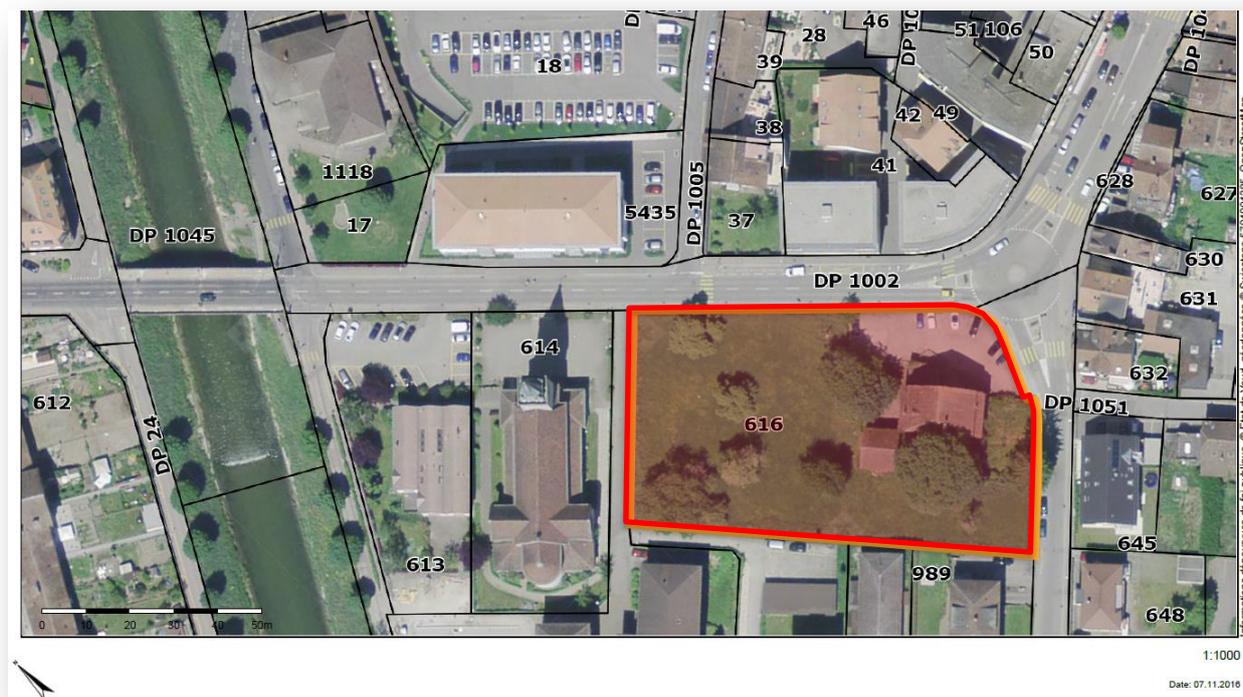
- Le préavis 23/2008

En préambule, la commission reconnaît unanimement un rôle stratégique à la parcelle concernée par le présent préavis en raison de son implantation au centre de

la ville, à proximité de la gare et en bordure de la ceinture de contournement formée par la Rue de Guillermaux fraîchement réhabilitée.

La parcelle

La parcelle RF N°616 d'une surface de 4'744 m² est située à l'ouest du carrefour formé par la rue de Guillermaux et de la rue de la Boverie. Selon le plan d'affectation de la Commune, la parcelle est en zone destinée à l'habitation (de moyenne densité), à l'artisanat et aux commerces. Aujourd'hui on trouve sur la parcelle une ancienne ferme et sa dépendance, un verger avec quelques fruitiers et deux ou trois arbres plus majestueux.



Situation générale et vue aérienne de la parcelle concernée par la vente (en rouge)

Vente ou droit de superficie ?

La commission s'est d'emblée interrogée sur la pertinence du choix de la Municipalité de vendre cette parcelle par opposition à une autre alternative qu'est le droit de superficie ou droit distinct permanent (DDP). Cette dernière méthode consiste à mettre le terrain à disposition d'un promoteur immobilier afin d'y construire un projet moyennant une rente, soit une forme de location, durant une période comprise entre 30 et 99 ans. Ces deux systèmes constituent des modèles économiques différents. Dans le premier cas l'opération dégage au moment de la vente un important montant de liquidité (le produit de la vente) et une cession de patrimoine, dans le deuxième cas la rente annuelle calculée en % de la valeur du terrain (en général entre 4 et 5%) constitue un revenu modeste sur une longue période (en général 50 à 80 ans) avec au final la conservation du foncier.

Dans le cas de ce préavis, le choix de la Municipalité s'est porté sur la vente pour la raison suivante développée par Madame la Syndique, à savoir :

- Une politique financière définie dans le programme de législature, basée sur un équilibre entre investissements et ressources. Compte tenu de la faible capacité contributive des personnes physiques et morale et du statu quo au niveau des impôts, les ressources importantes ne peuvent être générées que par la vente de terrains. Elles sont vitales à l'équilibre avec les très importants investissements réalisés ces dernières années et à réaliser dans le futur immédiat. Pour quantifier cette situation, durant la dernière législature (2011-2016), c'est plus de 38 millions d'investissement qui ont été réalisés avec seulement 7.5 millions de prêts. La différence étant financée par le biais de la vente de parcelles de terrain.

En clair cela signifie que dans la situation financière actuelle de la Commune, cette dernière n'a pas les moyens de se priver à court terme d'une recette importante et indispensable. Elle ne peut donc s'offrir une solution de type droit de superficie qui la priverait à courte échéance de revenu substantiel, quand bien même le droit de superficie reste économiquement plus avantageux pour le propriétaire à longue échéance. Il faut ajouter également qu'un droit de superficie pour un objet de ce type et avec le partenaire actuel remettrait en cause toutes les démarches effectuées ces deux dernières années. En effet au vue des exigences fixées par la Municipalité et acceptées par HRS Investment AG, cette dernière en contrepartie demande à avoir la maîtrise foncière de son projet. Ajoutons encore qu'une solution type DDP se négocierait aujourd'hui vraisemblablement pour une période de 60 à 80 ans, soit deux à trois générations. Durant cette longue période, la commune perdrait de toute façon la maîtrise de son terrain.

Utilisation de la parcelle

En 2008 lors de l'achat de la parcelle, la Municipalité d'alors argumentait sur le côté stratégique de cette parcelle et sur la vocation d'utilité publique des projets qui pourraient s'y implanter. De plus de part la proximité avec l'école professionnelle et l'école des Rammes, il était légitime d'imaginer alors que cet emplacement pourrait constituer un site d'implantation d'un nouveau complexe scolaire. Moins de 10 ans

plus tard ce site n'est plus retenu pour une implantation scolaire car trop petit pour recevoir le programme d'une nouvelle école comprenant 16 salles de classe et une salle de gymnastique et compte tenu des nouvelles réorganisations scolaires intervenues dans l'intervalle. La vocation d'utilité publique n'est toutefois pas abandonnée, car le nouveau projet prévoit un parking et un jardin public, sans parler de la garderie communale qui aux yeux de la commission devra nécessairement se déplacer dans ces nouveaux bâtiments.

Le projet immobilier proprement dit prévoit la construction de trois bâtiments de 5 niveaux (rez+4) constituant ainsi 39 appartements destinés à la location. Le volume bâti projeté occupe la capacité maximale constructible sur la parcelle avec un CUS (coefficient d'utilisation du sol) de l'ordre de 1.03 légèrement plus élevé que la valeur autorisée dans le PQ de la Reine Berthe égal à 1.01 mais admise dans le cadre du MEP. La typologie des appartements soit la répartition entre les différents types de logement (du studio au 4 ½ pièces) a également fait l'objet de négociation avec l'investisseur.

Partenariat avec HRS pour le développement du projet

En début de législature la Municipalité a établi une plaquette de promotion des parcelles communales, elle a ensuite présenté ce document à diverses sociétés "développeuses de projet" comme les entreprises générales afin de trouver un partenaire prêt à poursuivre les démarches avec les conditions fixées par la Commune. Ces conditions étaient les suivantes :

- Organisation d'un concours d'architecture selon le principe du mandat d'étude parallèle (MEP), s'assurant ainsi d'un projet de haute qualité architecturale et sous la maîtrise de la Municipalité (cette dernière étant représentée dans le jury). Le coût de cette procédure d'environ Fr. 300'000.- étant supporté par le promoteur
- Construction de 60 places de parking en sous-sol à usage public, supplémentaire aux besoins spécifiques des logements du projet. Le coût de construction d'environ 2'400'000.- (60 places x 40'000.-) étant à la charge du promoteur
- La conception et la réalisation d'un jardin public d'environ 2'000 m², matérialisé dans le projet lauréat par trois grands espaces de plantation surélevés, situés au nord de la parcelle et rappelant l'implantation des trois corps de bâtiment. Le coût de cette réalisation financée par le promoteur peut être estimé à Fr. 200'000.-
- Inscription d'une servitude de passage public à pied occupant près de 2'200 m² de surface principalement localisée dans le secteur du jardin public mais également entre les bâtiments A et B-C.

Le parking

Les conditions de vente imposent à HRS Investment AG la construction et l'exploitation d'un parking souterrain public de 40 places destiné au stationnement court par rotation et 20 places pouvant être mises en location. Afin de s'assurer de la

pérennité de ce parking dans le temps, il est requis auprès du Registre foncier une restriction de droit public sur la parcelle N°616. Cela signifie qu'aucune autre affectation ne pourra être donnée à cette surface même en cas de changement de propriétaire. Cette clause est plus puissante qu'une convention entre parties puisqu'elle est liée au terrain et inscrite au registre foncier. L'exploitation du parking est par contre laissée à la responsabilité du promoteur. Ce dernier devra nécessairement s'adapter aux tarifs locaux s'il entend rendre son parking concurrentiel par rapport aux autres offres de stationnement en ville de Payerne.

Le jardin public

Le jardin public fait partie intégrante du projet des architectes lauréats du MEP. Situé au nord de la parcelle il est constitué de trois massifs rectangulaires surélevés délimités par des murets bas et constituant plus de 920 m² d'espace de végétation. C'est certes moins que la surface verte actuelle mais par contre c'est une surface mise en valeur, accessible au public et qui offre des espaces de détente avec de jolies vues sur l'Eglise catholique.



Planche du concours du projet lauréat (© bakker & blanc architecte associés sarl)

La garderie

La commission regrette que les discussions concernant la garderie n'aie pu aboutir avant la rédaction du présent préavis. Pour ses membres, cette structure d'accueil préscolaire doit être obligatoirement déplacée dans ce nouveau complexe qui offre des locaux adaptés et un potentiel de développement futur, c'est une opportunité à saisir absolument. Les aménagements spécifiques à l'exploitation d'une garderie sont possibles. La Municipalité a su négocier et imposer sa volonté sur plusieurs thèmes dans ce projet. La commission est d'avis que la Municipalité doit aller jusqu'au bout avec la garderie également et imposer sa décision tant avec HRS Investment AG qu'avec les responsables et utilisateurs de la garderie. Afin de pérenniser l'implantation de la garderie dans ces bâtiments, un contrat de location de longue durée devra être établi voire une inscription au registre foncier.

Le prix de vente

Compte tenu des points exposés précédemment, le prix de l'opération dépasse la simple opération de vente des 4'744 m² à 410.-/m² soit les Fr. 1'945'000.-. En effet il a lieu d'ajouter le coût de construction du parking et du jardin public financé par le promoteur. Les frais d'organisation du concours n'étant pas additionné ici car directement lié au projet privé. On obtient ainsi le « prix » suivant :

• vente du terrain à 410.-/m ² =	Fr. 1'945'000.-
• parking de 60 places à 40'000.-/place =	Fr. 2'400'000.-
• <u>aménagement du jardin, admis</u>	<u>Fr. 200'000.-</u>
• Total =	Fr. 4'545'000.-

Si on rapporte ce produit à la surface de la parcelle on obtient un prix de Fr. 4'545'000.-/4744 m² = 958.- Fr./m². Ce prix est jugé correct en relation avec le prix potentiel de vente de la parcelle "brute" aux environs de 700.-/m² soit un montant de Fr. 3'320'000.-. Précisions encore qu'"HRS Investment AG exploitera le parking et en assurera les frais d'entretien (estimé à 1'000.-/place/année soit Fr. 60'000.-/an). Pour ce qui des frais d'entretien du parc et des servitudes à charge de la commune, le montant communiqué par la Syndique se situe dans une fourchette de Fr. 5'000 à 10'000.-/an.

Les garanties

L'opération de vente de la parcelle ne pouvant se faire de manière instantanée, l'acte de vente comporte des garanties pour les deux parties. Les droits d'emption et de réméré font partie de ces dispositions pour protéger le vendeur et l'acheteur dans ce type de transaction. A noter encore que l'acheteur à un délai de 4 ans au maximum pour réaliser son projet, soit jusqu'en décembre 2020 au plus tard.

Conclusions

Après avoir débattu de l'ensemble des points précédents, la commission est d'avis que les négociations menées par la Municipalité l'ont été avec fermeté et dans l'intérêt de la Commune. La Municipalité a su garder une grande maîtrise sur cet objet en ayant pu choisir le projet qui se construira par le biais du MEP et ainsi s'assurer d'une qualité architecturale de belle facture, en y imposant une typologie d'appartements répondant à une stratégie communale et en obligeant le promoteur à construire un parking et un jardin public. La Municipalité a su négocier la vente de la parcelle à un prix jugé correct dans la situation du marché immobilier actuel. La commission est ainsi en mesure de conclure de la façon suivante :

Après étude du présent préavis, la commission vous propose à la majorité de ses membres d'accepter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Payerne

Vu le préavis 15/2016 de la Municipalité du 12 octobre 2016;
Où le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1 d'autoriser la Municipalité à vendre à HRS Investment AG la parcelle RF n°616 de 4'744 m² pour le prix de Fr. 1'945'000.- selon les conditions émises dans l'acte notarié signé le 13 juin 2016.

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

Pour la commission



Yves Diserens, président rapporteur