

Payerne, le 12 février 2018

Rapport de la commission des finances sur le préavis n° 15/2017

- Vente à la Confédération, armasuisse Immobilier, de la route de Rueyres, parcelle actuelle DP132, mutation en cours, de 5'112 m<sup>2</sup>
- Achat à la Confédération, armasuisse Immobilier, de la parcelle RF n° 1441, Prés Pellerin, de 5'122 m<sup>2</sup>
- Constitution en faveur de la Commune de Payerne d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), d'une durée de 80 ans sur une surface de 22'222 m<sup>2</sup>, feuillet n° 5645, sise sur la parcelle RF n° 2113, Aux Grandes Rayes – rue de Mont-Tendre 1, propriété de la Confédération, armasuisse Immobilier

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 al. 4 let. h du règlement du Conseil communal, la commission des finances vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 8 novembre 2017.

Pour l'étude de ce préavis, la commission des finances s'est réunie à quatre reprises, dont le 29 janvier afin de rencontrer la municipale en charge du dossier, Madame Christelle Luisier, que nous remercions pour sa disponibilité et pour les réponses qu'elle nous a fournies à cette occasion.

### **Préambule**

La Commune de Payerne a engagé beaucoup de moyens pour attirer des particuliers et des entreprises, preuve en est l'offre immobilière qui est en forte progression. A ce jour, la commune ne peut malheureusement plus proposer de terrains industriels ou artisanaux aux investisseurs, pourtant nécessaires pour valoriser les logements construits. En effet, elle ne possède plus que 4'920 m<sup>2</sup> sur la ZI Champs Cheval, tandis que 25'000 m<sup>2</sup> environ sont en mains privées. Une partie de ces derniers sont déjà exploités ou ont un accès malaisé, dans les autres cas, les propriétaires actuels ne manifestent pas la volonté de vendre ou de développer leurs terrains.

Près de 400'000 m<sup>2</sup> sont également disponibles à l'Aéropole, mais conformément à l'affectation de base, ces parcelles ne sont proposées que pour les secteurs de « la recherche et les domaines à haute valeur ajoutée dans l'aéronautique, l'industrie et les services ». Ils n'entrent donc pas en ligne de compte dans le développement général de l'activité industrielle de notre commune.

C'est donc dans une logique de développement que les transactions entre la commune de Payerne et armasuisse ont été négociées.

La parcelle RF2113 aux Grandes Rayes offre une opportunité de développement industriel et commercial à la commune de Payerne, qui est en manque d'espace.

La route de Rueyres (DP132) est exclusivement utilisée par l'aérodrome militaire et n'a aucun intérêt dans le cadre du développement de l'Aéropole.

L'achat de la parcelle RF1441, Prés Pellerin permet de formaliser une installation dont la commune, respectivement le musée, profite déjà. En effet, les poudrières sont remplies de matériel lui appartenant depuis quelque temps, cet espace de stockage est nécessaire pour le musée.

Si l'acquisition de la parcelle RF1441 Prés Pellerin et la session de la route de Rueyres (DP132) s'inscrivent dans une certaine logique, la mise à disposition de la commune de la parcelle RF2113 répond à un besoin.

### **Analyse**

L'accord entre armasuisse et la commune de Payerne est un package, les trois opérations sont liées et ne peuvent être dissociées.

Concernant la parcelle RF2113 Aux Grandes Rayes, de par ses statuts, armasuisse ne peut vendre un terrain sans passer par un appel d'offres public. Il est probable que le terrain aurait échappé à la commune de Payerne si ce scénario s'était produit et elle a grand besoin de parcelles libres.

En constituant un DDP (Droit de superficie Distinct et Permanent) sur 80 ans, la commune de Payerne s'assure le contrôle du développement industriel et commercial sur cette parcelle. Cette procédure semble déjà très répandue dans nombre de communes où ces dernières sont propriétaires des terrains. Dans le cas présent, c'est armasuisse qui propose à la commune de Payerne de souscrire à un DDP.

En fonction des demandes et des besoins, la surface sera constituée en sous-DDP pour permettre aux investisseurs d'acquérir les surfaces qui leur sont nécessaires. La Municipalité veillera à un morcellement contrôlé de manière à ne pas péjorer l'attractivité des lots.

Des entreprises ont récemment manifesté leur intérêt pour une implantation à Payerne, mais ont renoncé en raison du manque de disponibilité. La CoFin espère vivement que la Municipalité trouvera rapidement de nouvelles opportunités.

La CoFin salue l'accord qui prévoit 10 années sans versement de rentes, tant que la parcelle n'est pas exploitée. Au fur et à mesure de l'octroi de sous-DDP, les rentes seront calculées au prorata des surfaces allouées. A l'échéance des dix premières années, des rentes de 3,5 % seront versées à armasuisse, ce qui représente Fr. 89'365.50 par année, soit Fr. 6'255'585.00 sur la durée totale de l'accord. A noter que la rente sera adaptée à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, mais jamais à la baisse.

L'équipement des parcelles sera à la charge de la commune. La Municipalité se présentera devant le Conseil communal, soit avec des préavis aux cas par cas, soit avec un préavis unique fixant les prix plancher, qui pourrait valoir autorisation générale. L'une ou l'autre méthode n'a pas encore été déterminée, mais sur l'expérience « Aéroport », c'est plutôt le cas par cas qui sera privilégié.

La CoFin rend attentif le Conseil communal, qu'il existe un facteur risque tant au niveau des parcelles non louées qu'au niveau de la qualité des bénéficiaires des sous-DDP (faillites ou désistements). La commission invite la Municipalité à faire les efforts nécessaires pour conclure au plus vite les sous-DDP.

### **Conclusion**

Bien que sceptique sur l'intérêt que peut susciter ce type d'offre, et au vu de ce qui précède, la commission des finances émet un avis favorable, à l'unanimité de ses membres, sur le financement tel que proposé de cet objet et vous propose d'accepter les conclusions municipales telles que présentées.

Veillez croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

La commission des finances :

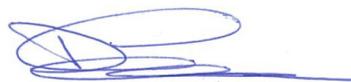
Christian Gauthier - Président



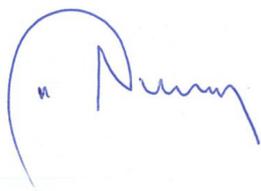
Roland Bucher



David Seem - rapporteur



Francis Collaud



Urs Berchtold



Sébastien Pedroli

