

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n° 16/2017

Démontage de la halle de stockage n° ECA 2861 située sur la parcelle RF n°3503 et reconstruction sur la parcelle RF n° 2150.

Au Conseil communal
de et à Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis n° 16/2017 était composée de Madame et Messieurs :

- Estelle Babey-Martin
- Cédric Bapst
- Christian Marguet en remplacement de Jean-Pierre Bürgi
- Pierre Oulevey
- Joao Carlos Sa
- Serge Grognoz en remplacement de Philippe Savary
- Marcel Savary confirmé en tant que Président rapporteur

La commission s'est réunie une seule fois le 27 novembre 2017 et tous les membres étaient présents.

Préambule :

La commune de Payerne a acquis la parcelle RF n° 3503 en 2011 qui était équipée du bâtiment actuellement mis en préavis.

Lors de la vente de la parcelle RF n° 3503, située en Champ Aubert, à la société Fenaco en juillet 2015, la réquisition de transfert de terrain prévoyait le démontage du bâtiment ECA n° 2861 (ancienne Halle Progin) au plus tard à l'entrée en force du permis de construire de Fenaco. Cette halle est en bon état et date de 2001.

Le permis ayant été délivré le 12 juillet 2017, la Commune doit démonter la halle pour laisser le terrain à ses propriétaires conformément aux accords. A relever qu'il n'est prévu à ce jour aucune nouvelle construction à l'endroit de la halle à démonter.

Analyse du préavis :

En prélude de la séance, une partie de la commission s'est retrouvée en fin d'après-midi afin de prendre connaissance de l'état du bâtiment de jour. Monsieur Gérard Michel, Chef de service des bâtiments, nous a servi de guide et nous le remercions pour sa disponibilité et pour ses explications sur l'état de cette halle.

Cette halle construite en 2001 est en très bon état. Aucune structure métallique n'a de rouille. La toiture et les parois sont en parfait état. Seul les panneaux transparents fournissant de la lumière naturel à l'intérieur de la halle devront être remplacés.

Le montage sur le site BSE ne comptera aucun aménagement intérieur. Un aménagement sera éventuellement étudié ultérieurement en cas de nécessité et afin d'employer le volume disponible à bon escient.

La commission s'est retrouvée au complet en soirée rejoint par le conseiller Municipal Julien Mora ainsi que du Chef de service des bâtiments que nous remercions pour les explications précises et des réponses transmises à nos questions.

La commission s'est penchée sur plusieurs points :

1. Acquisition de la halle : Quel a été en réalité le prix d'acquisition de cette halle, ceci dans le but de se faire une évaluation correcte des coûts, en sachant que l'achat du terrain ne pouvait être réalisé qu'avec le bâtiment. Il ressort qu'en effectuant un décompte, le prix d'achat a été de CHF. 250'000.-- environ,
2. Coûts des travaux de démontage et remontage: Il y a lieu de comprendre que les travaux réalisés par les services de la commune ne sont pas intégrés dans le prix du préavis, soit environ CHF. 65'000.--. Selon les informations reçues, il m'y a que les fournitures paraîtront dans les comptes.
3. Aménagement de la place à l'arrière du BSE : Selon les informations reçues, l'aménagement des places extérieures de circulation sur tout l'arrière du BSE sont inclus dans le budget alloué de CHF 145'000.--, soit plus conséquent que pour la halle seule. L'emplacement prévu pour le remontage de la halle, situé à l'arrière du BSE permettra une aisance dans la circulation des véhicules. Cet aménagement sera réalisé par une entreprise spécialisée, car il serait très difficile de réaliser ces travaux en interne.
4. Pénalités : comme prévu lors de l'acte d'acquisition par Fenaco, si la halle n'est pas enlevée conformément aux accords de vente, cette obligation représente un coût de CHF. 52'000.--, montant que la commune devrait verser en cas de non respect des accords. Le montant de CHF. 52'000.-- comprend les CHF. 25'000.-- du radier et le démontage pour CHF. 27'000.--. Comme mentionné durant la séance par Monsieur Mora, la pénalité- ou plutôt la location en cas de démolition est de CHF. 12'000.-- par année.
5. Budget de base pour le déménagement : Il est dommage que le budget prévu en 2011 pour le déplacement de cette halle ait été sous évalué, soit pour un montant de CHF. 150'000.-- seulement alors qu'il se monte en réalité à CHF. 310'000.--. En tenant compte que certains coûts d'aménagement de l'arrière du site BSE, inclus dans le préavis ne concerne pas la halle.
6. Au vu de tous les éléments en notre possession, la commission a estimé les coûts totaux pour cette halle à CHF 560'00.--
7. La commission est d'avis que les frais annuels de fonctionnement pour l'exploitation de cette halle, soit l'amortissement de 3,33% de CHF. 310'000.-- sur 30 ans et des intérêts de 2% sur CHF. 310'000.-- pour un montant total annuel de CHF. 16'533.-- restent corrects pour un bâtiment de cette taille.

La commission est d'avis que le coût de cette halle reste néanmoins chère si nous prenons en compte l'acquisition et les frais liés à son déménagement. Toutefois, au vu qu'il serait impossible de se séparer de cette halle pour un prix raisonnable, que cette dernière est en parfait état et que la commune a un besoin important de ce volume de dépôt, la commission, à l'unanimité, approuve le préavis 16/2017.

Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers communaux, de bien vouloir adopter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n°16/2017 de la Municipalité du 8 novembre 2017 ;
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 déplacer la halle existante sur la parcelle RF n° 2150 pour un montant total TTC de CHF. 310'000.-- ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer ce montant de CHF. 310'000.-- par les fonds disponibles en trésorerie ou alors si ces derniers ne devaient pas être suffisants ;
- Articles 3** : d'autoriser la Municipalité de porter à l'actif du bilan la somme de CHF. 310'000.-- et de l'amortir sur une durée de 30 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président et Mesdames et Messieurs les conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la commission du préavis 16/2017
Le Président rapporteur