



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 15/2017

Objets du préavis

- **Vente à la Confédération, Armasuisse Immobilier, de la route de Rueyres, parcelle actuelle DP 132, mutation en cours, de 5'112 m²**
- **Achat à la Confédération, Armasuisse Immobilier, de la parcelle RF n° 1441, Prés Pellerin, de 5'122 m²**
- **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 m², feuillet n° 5645, sise sur la parcelle RF n° 2113, Aux Grandes Rayes – rue du Mont-Tendre 1, propriété de la Confédération, Amarmasuisse Immobilier**

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

La Municipalité, tout comme la Confédération, Armasuisse Immobilier, se réjouissent du résultat des négociations qu'elles ont menées conjointement menant à la rédaction du présent préavis. Cela fait environ 5 ans que la Confédération, dans le but de sécuriser et rendre hermétique le périmètre de l'aérodrome, a approché la Municipalité afin d'entamer des démarches de rachat de la route de Rueyres. S'en sont alors suivies des discussions qui ont porté également sur la volonté municipale d'obtenir le moyen de valoriser économiquement la parcelle RF n° 2113 sise Aux Grandes Rayes – rue du Mont-Tendre 1 et propriété de la Confédération.

Aussi, par lettre du 28 août 2017, les deux parties se sont mises d'accord sur les transactions suivantes qui les satisfont et qui font les objets du présent préavis :

- la vente à la Confédération, Armasuisse Immobilier, de la route de Rueyres, parcelle actuelle DP 132, mutation en cours, de 5112 m², au prix de Fr. 350.—/m², soit un montant de Fr. 1'789'200.— (à noter que la surface de 5'112 m² demeure sous réserve du calcul définitif de la nouvelle parcelle inscrite au Registre Foncier) ;
- l'achat à la Confédération, Armasuisse Immobilier, de la parcelle RF n° 1441, 5'122 m², Prés Pellerin (Bois de Boulex), au prix de Fr. 22'584.— ;
- la 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 m², feuillet n° 5645, sise sur la parcelle RF n° 2113 (Miliangos), Aux Grandes Rayes – rue du Mont-Tendre 1, propriété de la Confédération, Armasuisse Immobilier, avec une rente annuelle de Fr. 89'365.—.

2. Présentation des négociations et aspects financiers

2.1. Echange route de Rueyres et Prés Pellerin (Bois de Boulex)

Dans un premier temps, le prix du m² de la route de Rueyres avait été convenu à Fr. 157.—, soit un montant de Fr. 802'584.— pour 5112 m².

De son côté, le prix de la parcelle RF n° 1441, Prés Pellerin (Bois de Boulex) a été fixé à Fr. 22'584.—. A noter que ce bien-fonds comprend des forêts, un pré-champ et 2 bâtiments (Poudrière) qui sont d'ores et déjà utilisés par la Commune aujourd'hui, ceci depuis le début septembre 2017, afin d'y stocker du matériel du Musée. Cette première négociation constitue une soulte en faveur de la Commune de Payerne de Fr. 780'000.—.

2.2. Echange Aux Grandes Rayes – rue du Mont-Tendre 1 (Miliangos) et route de Rueyres

Pour que la Commune de Payerne puisse bénéficier de la parcelle Miliangos, sans avoir à l'acquérir par une mise en publication de la Confédération, seule une mise à disposition du terrain sous forme de droit de superficie distinct et permanent (DDP) est possible.

Selon la décision de la Confédération du 28 novembre 2016, qui faisait suite à un deuxième volet de négociations, cette dernière offre à la Commune de Payerne un montant de Fr. 350.—/m² (au lieu du montant de Fr. 157.—/m² cité plus haut) pour l'achat de la route de Rueyres soit un prix convenu de Fr. 1'789'200.—.

Le prix de la parcelle objet du DDP (22'222 m²) est arrêté à Fr. 150.—/m², soit un montant de Fr. 3'333'300.—. Ce prix, dont on déduit la soulte de Fr. 780'000.— de l'échange du point 2.1 ci-avant, donne un montant de Fr. 2'553'300.— qui va servir au calcul de la rente annuelle du DDP, convenue à 3.5 %, soit Fr. 89'365.—.

Enfin, la différence entre les Fr. 157.—/m² provenant de l'échange de la route de Rueyres et les Fr. 350.—/m² fixés par la Confédération dans un 2^e temps feront l'objet d'une facture adressée par la Commune de Payerne à la Confédération de Fr. 986'616.—.

Il est également important de préciser que la parcelle de la route de Rueyres n'est cédée à la Confédération que jusqu'à la hauteur de la parcelle RF n° 5060, selon le plan de situation annexé, ceci afin de garantir, dans le futur, l'accès à la zone Aéroport III depuis le DP n° 132 qui reste propriété de la Commune de Payerne.

Schéma 2.1



Schéma 2.2

- Prix de la parcelle convenu à Fr. 150.—/m², soit Fr. 3'333'300.—
- Fr. 3'333'300.—
- ./. soulte Fr. 780'000.—
- Fr. 2'553'300.—
- Rente annuelle du DDP : Fr. 2'553'300.— x 3.5 % = Fr. 89'365.—

2) Nouvelle négociation selon lettre de la Confédération du 28 novembre 2016 :



- Fr. 1'789'200.— (Fr. 350.—/m²)
- ./. Fr. 802'584.— (Fr. 157.—/m²)
- Fr. 986'616.— : montant à encaisser à la Commune sur présentation d'une facture.

3. Intérêts de la Commune de Payerne à développer la parcelle RF n° 2113 (Miliangos)

À l'heure actuelle, la Commune de Payerne est confrontée à un réel besoin de nouveaux terrains industriels. En effet, si l'on fait exception des zones d'activités d'Aéropôle I et II qui sont réservées à des activités spécifiques, notamment en lien avec l'aéronautique, la Commune ne dispose plus que de quelques parcelles pour les activités industrielles classiques et l'artisanat.

Dès lors, la Municipalité souhaite valoriser cette parcelle de la Confédération qui se trouve d'ores et déjà en zone industrielle, ceci en sachant qu'avec l'application de la LAT, il serait très difficile aujourd'hui de créer de nouvelles zones constructibles industrielles. C'est dans ce sens qu'elle a entrepris des démarches avec la Confédération, Armasuisse Immobilier.

Cette parcelle se trouve dans une zone industrielle qui permet l'implantation d'établissements industriels commerciaux, fabriques, garages-ateliers ainsi que d'entreprises artisanales et locaux destinés aux loisirs ou sports (art. 55 RPGA).

Les caractéristiques principales de constructibilité sont les suivantes :

- le cube constructible maximum est de 5 m³/m² de surface de parcelle ;
- la distance aux limites est de 5 m ;
- la hauteur maximale est de 6 m.

4. Droit de superficie distinct et permanent (DDP)

La Confédération, Armasuisse Immobilier, s'engage à constituer en faveur de la Commune de Payerne un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 80 ans, sur la parcelle RF n° 2113, Aux Grandes Rayes – rue du Mont-Tendre, selon le feuillet n° 5645 de 22'222 m². Au moins deux ans avant l'échéance de 2097, la propriétaire du sol et la superficiaire engageront des négociations sur les conditions d'une éventuelle prolongation du droit de superficie. Le but de la Municipalité est de valoriser ces terrains industriellement. En ce sens, la Commune de Payerne est autorisée par la Confédération à accorder un ou plusieurs DDP de sous-superficie. La durée de ces droits ne pourra en aucun cas dépasser la durée fixée par le présent DDP. La Municipalité se permettra dès lors de soumettre un nouveau préavis à l'attention du Conseil communal pour l'autorisation générale de créer des DDP de sous-superficie.

Caractéristiques :

- Comme mentionné au point 2.2 ci-avant, la Commune de Payerne versera à la Confédération, Armasuisse Immobilier, une rente annuelle de Fr. 89'365.—, représentant le 3.5 % du montant de Fr. 2'553'300.—. A noter qu'aucune rente ne sera perçue par la Confédération durant les 10 premières années si le DDP n'est pas exploité. Toutefois, à chacune des étapes du développement du DDP, la Commune de Payerne devra s'acquitter d'une rente correspondant au prorata de la surface mise à disposition. Dès la 11^e année, la rente annuelle devra être intégralement payée.
- Dans le cas d'un changement d'affectation du terrain, notamment en cas de classement en zone de logements, les parties admettent d'ores et déjà qu'une nouvelle expertise sera rendue nécessaire afin d'adapter le nouveau prix du DDP.
- La rente de superficie sera adaptée chaque année à l'évolution de l'indice du prix à la consommation (ISPC). La première indexation interviendra après 5 ans. Cependant, la rente ne pourra en aucun cas être inférieure au montant de Fr. 89'365.—, calculée au prorata des surfaces faisant l'objet de DDP de sous-superficie.
- Sur l'entier de la surface grevée, soit au-dessus, soit au-dessous, la superficiaire peut procéder à tout travaux de construction, de transformation et de démolition sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires. Le droit de superficie est expressément convenu cessible et transmissible.
- A l'expiration du droit de superficie s'il n'y a pas de prolongation du droit, il est convenu que les constructions font retour à la propriétaire de sol qui versera une indemnité à la superficiaire pour les constructions qui lui feront retour. Cette indemnité est fixée à 70 % de la valeur des constructions au moment du retour. Cette indemnité ne pourra toutefois excéder les frais de constructions effectifs. La propriétaire du sol pourra exiger le rétablissement de l'état primitif par les soins et aux frais de la superficiaire, pour l'entier des constructions, si le montant de l'indemnité est inférieur à 10 % du coût d'une construction nouvelle équivalente. Pour sa part, la superficiaire a la faculté, de sa propre initiative et à ses frais, de rétablir l'état primitif, à la condition que ce rétablissement soit complet.
- Les parties confirment le droit de préemption de la propriétaire du sol et de la superficiaire en précisant que le droit de la superficiaire s'exerce exclusivement sur la surface du droit.
- A noter enfin, selon le plan du géomètre annexé, que la surface du DDP contourne la servitude n° 108'579 (ID 2003/3083) restriction au droit d'exploitation, mais bénéficie tout de même d'un accès sur la rue du Mont-Tendre.

5. Cadastration de la route de Rueyres au chapitre privé de la Commune de Payerne

La vente de la route de Rueyres (5112 m²) à la Confédération implique son transfert au chapitre privé de la Commune. Ainsi, conformément aux dispositions légales en vigueur, la Municipalité a soumis à l'enquête publique du 3 octobre 2017 au 2 novembre 2017 le projet de cadastration de ~5112 m² du domaine public communal (DP) n° 132 pour transfert au chapitre privé de la Commune. Ce dossier n'a fait l'objet d'aucune remarque ou opposition et permet de ce fait à la Municipalité de présenter le présent préavis au Conseil communal.

6. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 15/2017 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 vendre à la Confédération, Armasuisse Immobilier, une surface de 5112 m² de la route de Rueyres, parcelle actuelle DP 132, mutation en cours, surface hachurée en jaune sur le plan établi le 24 août 2017 par le bureau NPPR ingénieurs et géomètres SA à Payerne, au prix de Fr. 350.—/m², soit un montant total de Fr. 1'789'200.—, ceci selon les modalités convenues dans le présent préavis ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à procéder à l'achat à la Confédération, Armasuisse Immobilier, de la parcelle RF n° 1441, Prés Pellerin (Bois de Boulex), au prix de Fr. 22'584.—, ceci selon les modalités convenues dans le présent préavis ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à constituer, en faveur de la Commune de Payerne, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 80 ans sur une surface de 22'222 m², feuillet n° 5645, sise sur la parcelle RF n° 2113, Aux Grandes Rayes – rue du Mont-Tendre 1, propriété de la Confédération, Armasuisse Immobilier, ceci selon les modalités convenues dans le présent préavis.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 8 novembre 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

Annexe : plans de situation

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipale déléguée : Mme Christelle Luisier Brodard, Syndique

COMMUNE DE RUEYRES (FR)



Le Marais des Seytorées

Aérodrome de Payerne

5052

5060

Route de Rueyres

B113

B114

B117

B148

B116

Les Seytorées

B128

B127

B126

B124

B125

B123

DP 124

Fossé Neur

Future limite

reste au DP communal

5060

5062

DP 132

Mât

B119

B122

1188600

1188400

1188200

2560400

2560600

2560800



Parcelle 1441

SITUATION 1/2'500

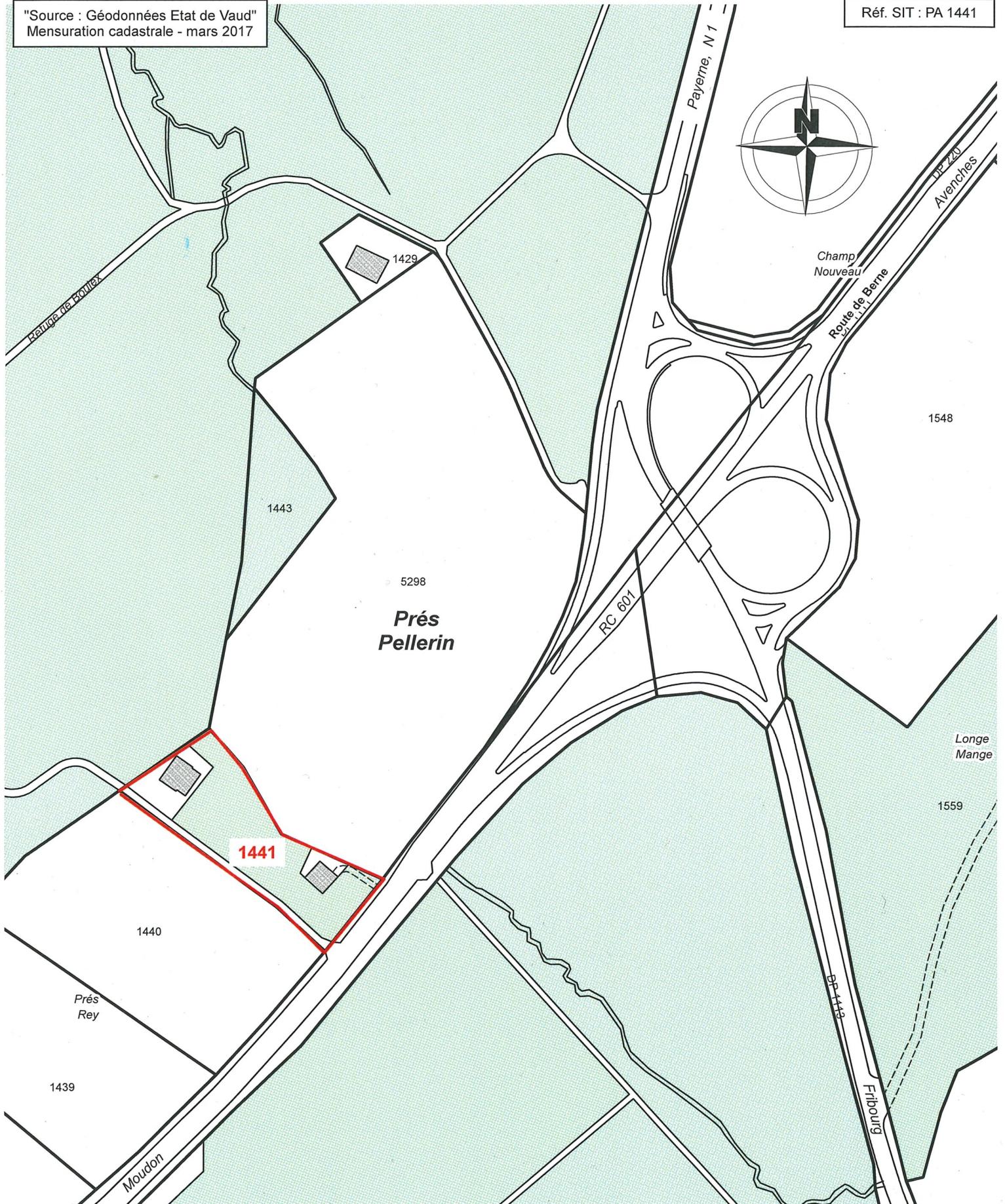
Payerne, le 27. octobre 2017

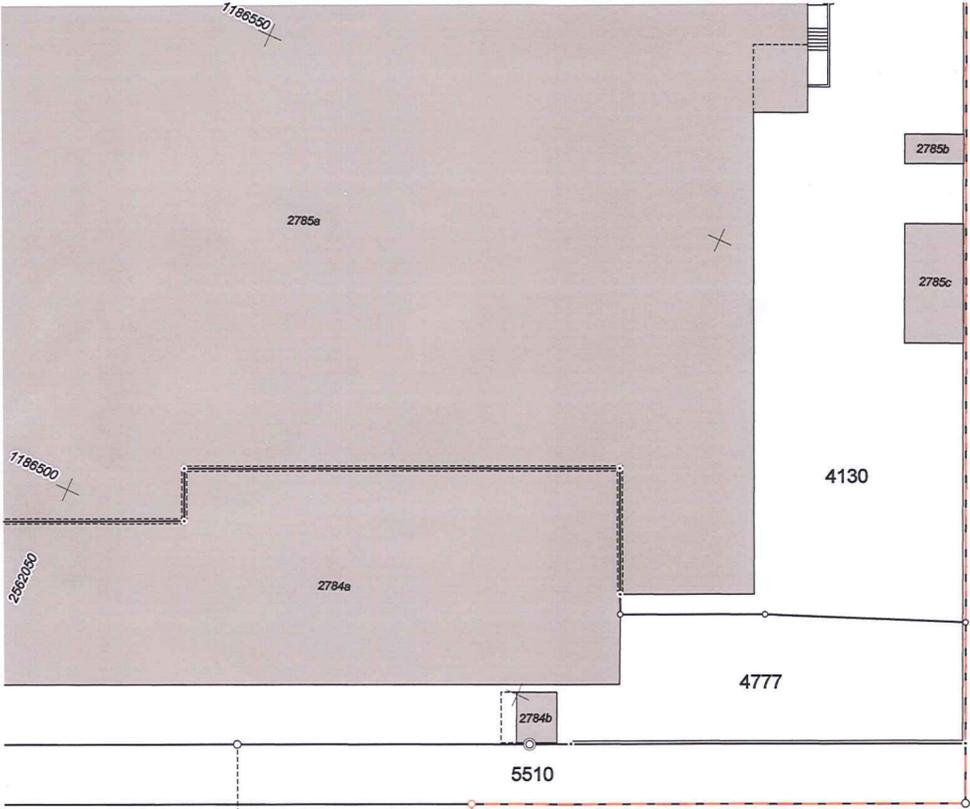
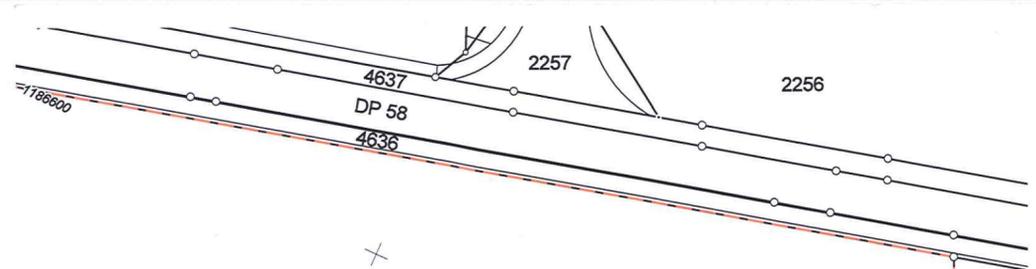
visa : ar

Extrait : SIT Commune de Payerne

Réf. SIT : PA 1441

"Source : Géodonnées Etat de Vaud"
Mensuration cadastrale - mars 2017





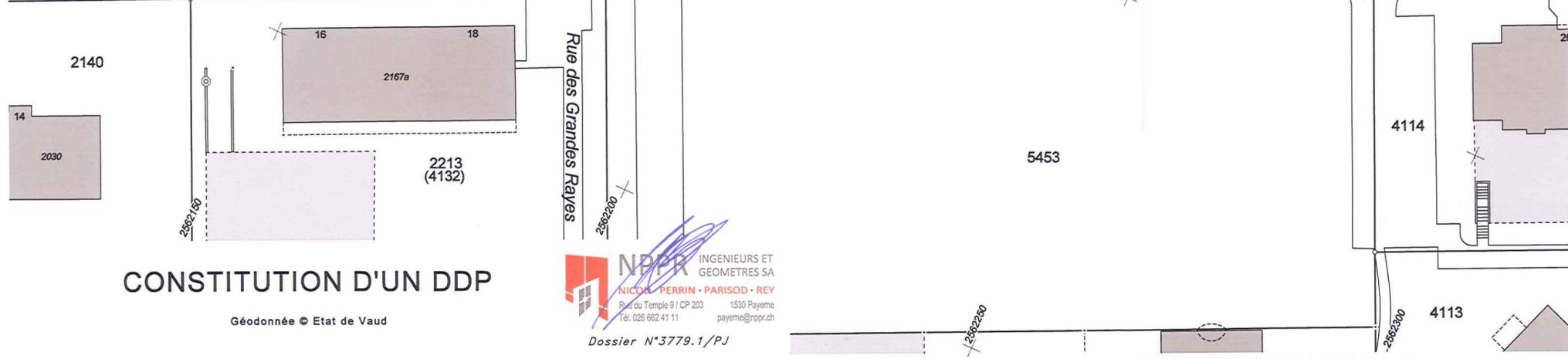
Surface :
1) 22'222 m²

2113
(5645)

Aux Grandes Rayes

1186450
1186400
2582100
1186350

DP 61 DP 59 Rue du Mont Tendre



CONSTITUTION D'UN DDP

Géodonnée © Etat de Vaud

NDPR INGENIEURS ET GEOMETRES SA
NICOL PERRIN · PARISOD · REY
Rue du Temple 9 / CP 203 1530 Payerne
Tél. 026 662 41 11 payeme@ndpr.ch
Dossier N°3779.1/PJ