



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis urgent n° 22/2018

Objet du préavis

Prolongation du Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) en faveur de la Société de Cavalerie de Payerne

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

La Société de Cavalerie de Payerne est propriétaire du Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) désigné au Registre Foncier selon feuillet n° 5109 d'une surface de 1444 m², sur la parcelle RF n° 5085 dénommée La Banderette.

Ce Droit de superficie Distinct et Permanent a été accordé par la Municipalité le 27 mai 1980 pour une durée de 30 ans afin d'y permettre la construction d'un manège. Ce DDP a été prolongé, en 2010, pour une durée de 15 ans, soit jusqu'au 26 mai 2025, ceci en vertu de l'autorisation générale accordée à la Municipalité en début de législature.

Afin que la Société de Cavalerie de Payerne puisse entreprendre des travaux de réfection de la structure porteuse du manège et y obtenir des possibilités de financement, la Municipalité propose, par le biais du présent préavis, de prolonger le Droit de superficie Distinct et Permanent en faveur de la Société susmentionnée pour une durée de 20 ans, soit jusqu'au 26 mai 2045.

Prenant en compte le planning de réalisation des travaux prévus par la Société de Cavalerie désireuse d'assurer un minimum d'activités de la société cette fin d'hiver (voir ci-après), la Municipalité sollicite l'application de l'article 51, alinéa 4, du règlement du Conseil communal, en ce sens qu'elle demande que la Commission nommée rapporte à la séance du Conseil la plus proche.

2. Présentation de la Société de Cavalerie de Payerne

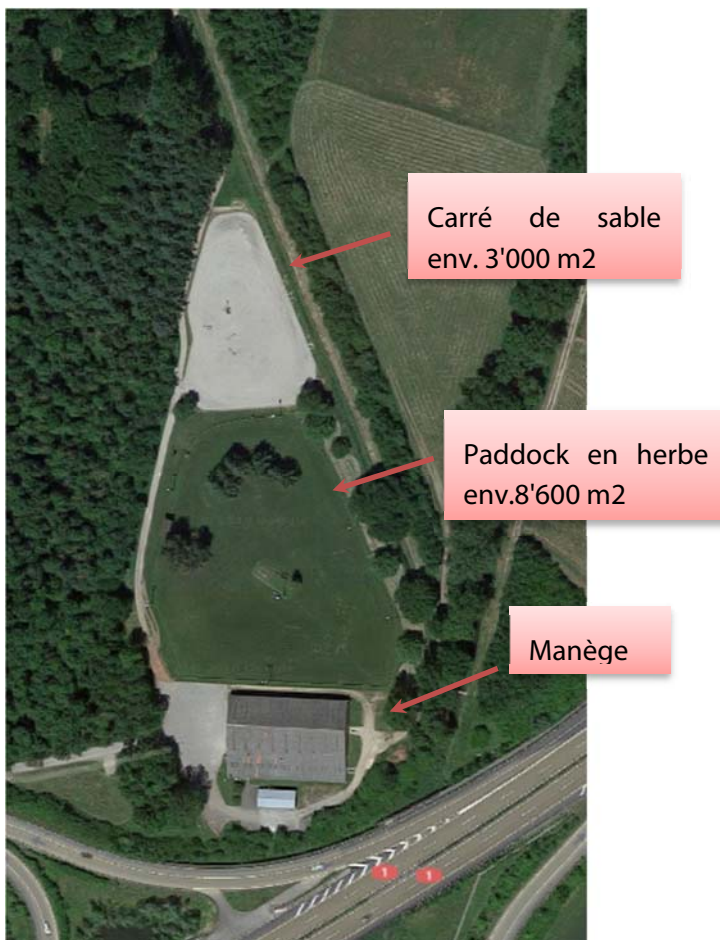
2.1. Historique

La date de la création de la Société de Cavalerie de Payerne n'est pas connue exactement. A la base, la Société a été créée, comme la plupart des clubs équestres, par des dragons.

Au bénéfice d'un Droit de superficie Distinct et Permanent depuis 1980 sur le terrain des Avanturies, la Société, emmenée par Monsieur Jean-Pierre Pradervand, a construit un manège.

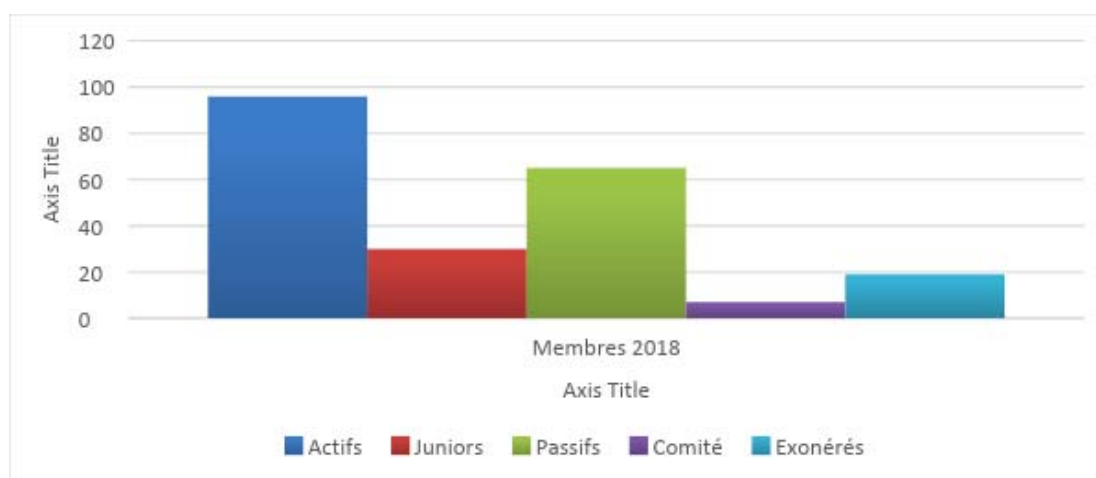
Avec le développement des activités en 1999-2000, la Société a investi dans un carré de sable d'environ 3'000 m² utilisé pour l'entraînement et les cours extérieurs et comme paddock d'échauffement lors du concours hippique officiel.

Vue d'ensemble des installations :



2.2. Les membres

En 2018, la société de Cavalerie compte au total 218 membres composés comme suit :



Les membres actifs (y compris le comité) et juniors représentent près de 70% des membres. Les passifs sont des membres n'utilisant plus les installations, mais qui restent dans la société par intérêt pour les activités, pour partager des moments de convivialité ou parce qu'ils envisagent de se remettre à l'équitation prochainement.

Plus de 80% des membres proviennent de la Broye vaudoise et fribourgeoise. Le fait de pouvoir bénéficier de belles installations est une des motivations premières de ses membres, mais également la diversité des cours proposés et l'aspect convivial et associatif, permettant à chacun de partager sa passion.

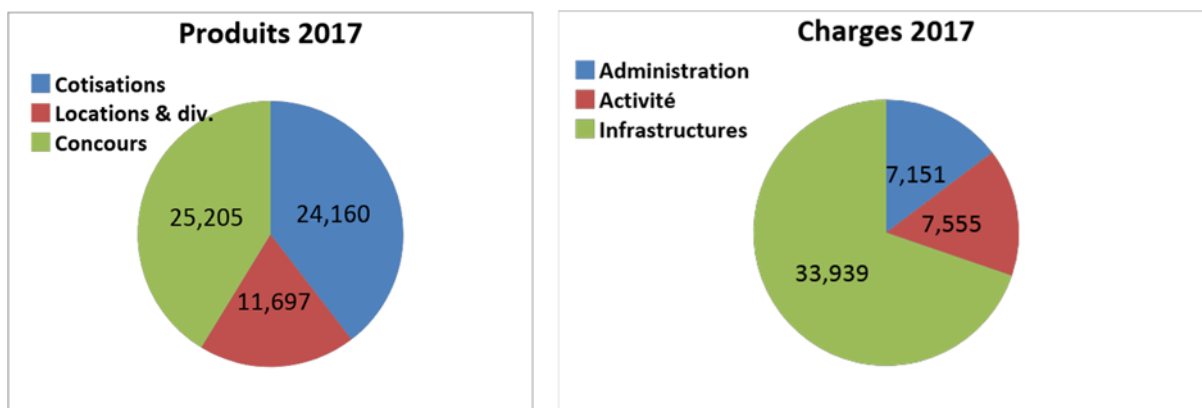
2.3. Les activités

Le but de la Société de Cavalerie de Payerne est de permettre à ses membres de pratiquer et de progresser dans l'équitation. Le comité s'efforce de proposer aux membres et en particulier aux juniors des cours et des installations à des prix très attractifs tout en les sensibilisant au fait que dans la vie associative, la collaboration de tous est requise. Ainsi, toutes les activités mises en place par la Société (manifestations sportives, manifestations internes à la société, travaux d'entretien, amélioration des infrastructures) sont réalisées dans la mesure du possible par les membres.

2.4. Le financement

Au niveau financier, les cotisations représentent en moyenne 50% du chiffre d'affaires. Le solde du chiffre d'affaires est réalisé dans le cadre des différentes manifestations organisées par le club.

Ce chiffre d'affaires sert à couvrir les frais d'administration (environ 15%), les frais d'activités comme tous les cours organisés par la société, ainsi que les autres manifestations internes représentent également environ 15% des charges. La charge la plus importante pour la Société est les frais d'infrastructures (env. 70%), soit l'entretien du manège, du paddock, les frais de machines, réparation, électricité, assurances, etc. Tous ces frais sont entièrement pris en charge par la Société. Actuellement les emprunts qui avaient été faits dans le cadre de la construction du manège et de la construction du paddock en sable sont remboursés.



3. Travaux de réfection du manège 2018-2019

Durant l'été dernier, dans le cadre de divers travaux d'entretiens, les représentants de la Société de Cavalerie ont constaté des signes d'usure au niveau de la structure du manège. Des contacts ont alors été pris avec un ingénieur qui a conclu son rapport de la manière suivante :

- les structures porteuses, dans leur état actuel, ne permettent plus de garantir le reprise des efforts qui les sollicitent sans effectuer des interventions de renforcement ;
- l'utilisation du manège, sans intervention de réhabilitation des structures porteuses, ne peut plus se faire sans risque pour les utilisateurs ;
- la pérennité de l'ouvrage n'est plus garantie sans une première intervention de mise en place d'un étayage provisoire.

Par conséquent, l'ingénieur engage vivement la propriétaire à :

- interdire officiellement l'accès au manège ;
- engager une procédure d'étude pour trouver des solutions de réhabilitation des structures porteuses affaiblies.

Aussi, la Société de Cavalerie a de suite fermé l'accès au manège et entrepris un appel d'offres auprès de charpentiers en décidant également de refaire l'éclairage, le système actuel ne correspondant plus aux normes.

3.1. Coûts des travaux

– Rénovation manège	Fr.	60'500.--
– Eclairage	Fr.	12'500.--
– Divers matériaux et location de machines	Fr.	<u>7'000.--</u>
Total	Fr.	<u>80'000.--</u>

Des contacts ont alors été pris avec des établissements bancaires qui sont prêts à financer lesdits travaux d'une Société dont les bases financières sont solides, ceci pour autant que le Droit de superficie Distinct et Permanent soit prolongé au-delà de 2025, en raison de la durée de l'amortissement de l'emprunt.

Il est encore à noter que les membres de la Société de Cavalerie se retrouvent actuellement tous les samedis, selon un tournus, pour effectuer divers travaux de démontage.

Les travaux assurés par le charpentier sont prévus avec un début au plus tard le 7 janvier 2019, pour une durée de 15 jours, ce qui permettrait à la Société de recommencer ses activités dans le manège dès le mois de février 2019.

Le présent préavis revêt de ce fait le caractère d'urgence mentionné ci-avant, afin de respecter les volontés de dite Société.

4. Prolongation du Droit de superficie Distinct et Permanent

Sur la base des considérations exposées ci-avant, Madame Céline Corsini, Présidente de la Société de Cavalerie de Payerne, a demandé à rencontrer Madame Christelle Luisier Brodard, Syndique.

Une séance a été fixée le 26 octobre 2018. Au cours de cette entrevue, il a été discuté d'une prolongation du DDP d'une durée de 20 ans, soit jusqu'au 26 mai 2045, les autres conditions convenues en 1980 restant inchangées, tout comme elles sont demeurées inchangées lors de la prolongation de 2010.

La Municipalité a approuvé cette prolongation dans sa séance du 31 octobre 2018. Il restait ensuite à prendre contact avec le Service des Communes et des Logements (SCL) afin de déterminer si cette prolongation pouvait s'opérer au moyen de l'autorisation générale de début de législature (préavis n° 10/2016) ou alors si la Municipalité devait procéder par voie de préavis pour cette prolongation de DDP.

Le Service juridique du SCL a confirmé à la Municipalité que, prenant en compte la durée de la prolongation, soit 2045, il était souhaité que cette nouvelle prolongation soit soumise à l'accord du Conseil communal.

Les conditions arrêtées lors de la constitution du DDP en 1980 sont, notamment :

- un DDP cessible et transmissible aux seules personnes physiques ou morales poursuivant le but d'exercer l'équitation ;
- un droit de préemption est réservé à la Commune ;
- le DDP est convenu gratuit ;
- la propriétaire se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps ;
- la propriétaire a la faculté d'exiger la radiation du DDP si la Société renonce définitivement à toute activité et décide la dissolution ou si elle modifie le but qu'elle poursuit.

Les frais de cette prolongation et de toutes les inscriptions et opérations qui en découlent seront supportées par la Société de Cavalerie de Payerne.

5. Conclusions

Le DDP dont bénéficie la Société de Cavalerie de Payerne est essentiel à sa bonne marche. Il permet en effet à un grand nombre de cavaliers de sports ou de loisirs de se perfectionner dans la pratique de l'équitation dans d'excellentes conditions et ceci à un prix abordable, arrêté sous forme de cotisation annuelle.

Dès lors et en conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 22/2018 de la Municipalité du 16 novembre 2018 ;

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 prolonger en faveur de la Société de Cavalerie de Payerne le Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) selon le feuillet n° 5109 d'une surface de 1444 m², sur la parcelle RF n° 5085, au lieu-dit La Banderette, ceci gratuitement pour une durée de 20 ans, soit jusqu'au 26 mai 2045.

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

Ainsi adopté le 16 novembre 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipale déléguée : Mme Christelle Luisier Brodard, Syndique