



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 15/2016

Objet du préavis

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Historique

En date du 19 mars 2009, le Conseil communal acceptait, par le biais du préavis n° 23/2008, l'achat de la parcelle RF n° 616 de 4'744 m² à la rue de Guillermaux – rue de la Boverie 12 à la famille Givel pour la somme de Fr. 1'707'840.—, soit un prix de Fr. 360.—/m². Dans sa réflexion menant à cet achat, la Municipalité avançait les enjeux urbanistiques suivants :

- à court terme, l'exécutif communal allait procéder à d'importants travaux d'assainissement du pont de Guillermaux et des infrastructures de la rue de Guillermaux ainsi que le réaménagement de la rue. Aussi, l'acquisition de la parcelle permettait le dépôt de l'installation de chantier et le fait de pouvoir aménager un gabarit routier nécessaire à la rue de Guillermaux. Ces travaux sont aujourd'hui réalisés ;
- à moyen terme, cette parcelle permettait la construction de plusieurs bâtiments situés à moins de 500 m de la gare et qui correspondent aux objectifs visés par le nouveau Plan Directeur Communal (parking souterrain privé et public, espace public de qualité).

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal la vente de la parcelle RF n° 616 de 4'744 m² à la société HRS Investment AG pour le montant de Fr. 1'945'000.—, soit un prix de Fr. 410.—/m² en vue d'y construire trois immeubles de logements et d'activités au rez-de-chaussée avec un parking souterrain. A noter que la société susmentionnée est titulaire d'un permis de construire octroyé par la Municipalité en date du 23 mai 2016.

3. Convention signée entre la Commune de Payerne et HRS Real Estate SA

HRS Real Estate SA est un des acteurs principaux au niveau des entreprises « développeurs de projets » en Suisse. Active en Suisse romande depuis 15 ans, elle a réalisé des constructions marquantes qui contribuent à former l'image de nombreuses villes et communes. Citons plus particulièrement la Maladière et Philippe Morris à Neuchâtel ou le Longemalle Parc à Renens.

Aussi, en date du 4 novembre 2013, la Municipalité a signé avec HRS Real Estate SA une convention traitant de la procédure à suivre pour valoriser la parcelle RF n° 616, indiquant un planning prévisionnel.

4. Concours et mise à l'enquête publique

En tant que propriétaire, la Commune a estimé que ce terrain a une position stratégique dans le cadre du développement urbanistique de la ville. Pour cette raison, la Municipalité, dans le cadre des négociations avec les intéressés, a posé les conditions suivantes :

- un concours sous forme d'une procédure de mandat d'études parallèles devait être mis en place et financé par le futur acquéreur ;
- en sous-sol, un parking public de 60 places devait être réalisé en plus des places de parc nécessaires au besoin du projet ;
- un parc public d'environ 2'000 m² devait être prévu sur cette parcelle de 4'744 m², ceci en tenant compte d'une transition entre le futur bâtiment et l'église catholique.

En contrepartie à ces exigences relatives à la recherche d'une certaine qualité architecturale, la Municipalité n'a pas exigé de révision du Plan de Quartier existant « PQ Reine Berthe Ouest », donnant ainsi certaines dérogations pour que le projet retenu par le collège d'experts puisse être réalisé.

HRS Real Estate SA a, de ce fait, organisé un mandat d'études parallèles avec quatre groupes d'études. Le collège d'experts composé de membres de la CUAP et d'une délégation municipale a retenu le projet du groupe Bakker & Blanc, architectes à Lausanne.

Le projet de 3 immeubles avec un parking souterrain de 104 places de parc et un parc public a fait l'objet d'une enquête publique du 20 octobre au 2 novembre 2015. Quelques oppositions ont dû être négociées et finalement la Municipalité a pu délivrer un permis de construire le 23 mai 2016 (permis de construire n° 65/2015).

5. Conditions de la vente

La Municipalité et les représentants de HRS Investment AG se sont rencontrés à plusieurs reprises afin de mettre au point les détails du contrat de vente, dont notamment :

- le prix de vente est de Fr. 410.—/m², pour une surface totale de 4'744 m², soit un montant total arrondi à Fr. 1'945'000.— qui a été payé à raison de Fr. 389'000.— le jour de la signature du contrat, soit le 13 juin 2016 et à raison de Fr. 1'556'000.— qui seront payés dès que la condition suspensive citée ci-après aura été remplie ;
- l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier est subordonnée à la condition suspensive que le Conseil communal de Payerne autorise formellement la vente de la parcelle RF n° 616 à HRS Investment AG. Les parties ont convenu d'un délai au 13 décembre 2016 pour l'exécution de la vente ;
- le transfert immobilier ne pouvant être inscrit lors de la signature du contrat, la Commune de Payerne accorde à HRS Investment AG un droit d'emption qui est stipulé cessible avec l'accord de la Commune ;
- HRS Investment AG accorde à la Commune de Payerne un droit de réméré qui pourra être exercé si la société n'entreprend pas et n'achève pas, dans un délai de 4 ans dès l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier, la construction de trois immeubles de logements et activités au rez-de-chaussée avec un parking souterrain, ceci au même prix convenu ;
- HRS Investment AG déclare constituer en faveur de la Commune de Payerne une servitude personnelle pour l'usage d'un parc public. Cette servitude a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique qui s'est terminée le 11 juillet 2016.

Les frais d'aménagement du parc public sont à la charge du propriétaire du fond servant, alors que les frais d'entretien sont à la charge de la bénéficiaire ;

- la Municipalité a également requis auprès du Registre foncier la mention d'une restriction de droit public en ce sens que le propriétaire de la parcelle RF n° 616 a l'obligation d'aménager, au plus tard lors de la délivrance du permis d'habiter/d'utiliser concernant les bâtiments construits, et d'exploiter un parking souterrain payant de 60 places, ouvert au public en sus du parking privé destiné aux occupants des bâtiments érigés sur ladite parcelle.

Le règlement d'utilisation et d'accès ainsi que la tarification des 60 places de parc incombent exclusivement au propriétaire de la parcelle RF n° 616.

Le règlement devra, dans tous les cas, permettre aux clients des commerces et des restaurants du centre-ville d'utiliser 40 places de parc, celles-ci devant permettre une rotation d'utilisations. Les 20 places de parc restantes pourront faire l'objet d'abonnements.

Dans le cas où l'affectation du bâtiment situé au nord-est de la parcelle serait modifiée, le propriétaire aura le droit de mettre à disposition des usagers dudit bâtiment le nombre de places de parc nécessaire commandé par ladite affectation, ceci en déduction des 20 places de parc objet d'abonnements.

Les frais de construction, d'aménagement et d'entretien du parking souterrain ainsi que tous les frais y relatifs incomberont au propriétaire. Ils ne pourront d'aucune manière être mis à la charge de la Commune de Payerne.

6. Projet d'implantation de la nouvelle crèche de Payerne au rez-de-chaussée dans deux bâtiments

La garderie « La courte Echelle » est actuellement dans le bâtiment de la Boverie. Cette garderie peut actuellement accueillir 34 enfants au maximum et aucune extension n'est possible. Bien que ce bâtiment soit entretenu régulièrement, il doit être mis aux normes cantonales afin de satisfaire aux exigences de l'Office de l'accueil de jour des enfants (OAJE). Pour renouveler notre autorisation d'exploiter pour les cinq prochaines années, des travaux devraient être réalisés afin de satisfaire aux normes.

La Municipalité s'est approchée de HRS Investment AG afin de savoir s'il y avait une possibilité d'implanter sur le site une nouvelle garderie, l'endroit étant proche du centre et un espace vert étant adossé. Une étude a été menée et la possibilité de créer une nouvelle crèche au rez-de-chaussée dans les deux immeubles en retrait de la route a été évoquée. Cette nouvelle crèche pourrait accueillir au départ 44 enfants et s'agrandir à 66 au maximum. Une autorisation provisoire d'exploiter nous est accordée pour la phase de transition. En cas de non réalisation, les travaux dans l'ancien bâtiment devront avoir lieu pour garder l'ouverture de la garderie actuelle.

Des discussions avec l'investisseur sont en cours concernant les prix des futurs investissements ou de la future location de manière à voir si l'implantation de la crèche est possible ou non sur ce site.

Néanmoins, la vente de la parcelle RF n° 616 de 4'744 m² à HRS Investment AG, objet du présent préavis, n'est pas liée à l'implantation ou non de la crèche de Payerne sur ladite parcelle.

7. Conclusions

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° 15/2016 de la Municipalité du 12 octobre 2016 ;
- 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 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.

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

Ainsi adopté le 12 octobre 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le 2^e Vice-Président :

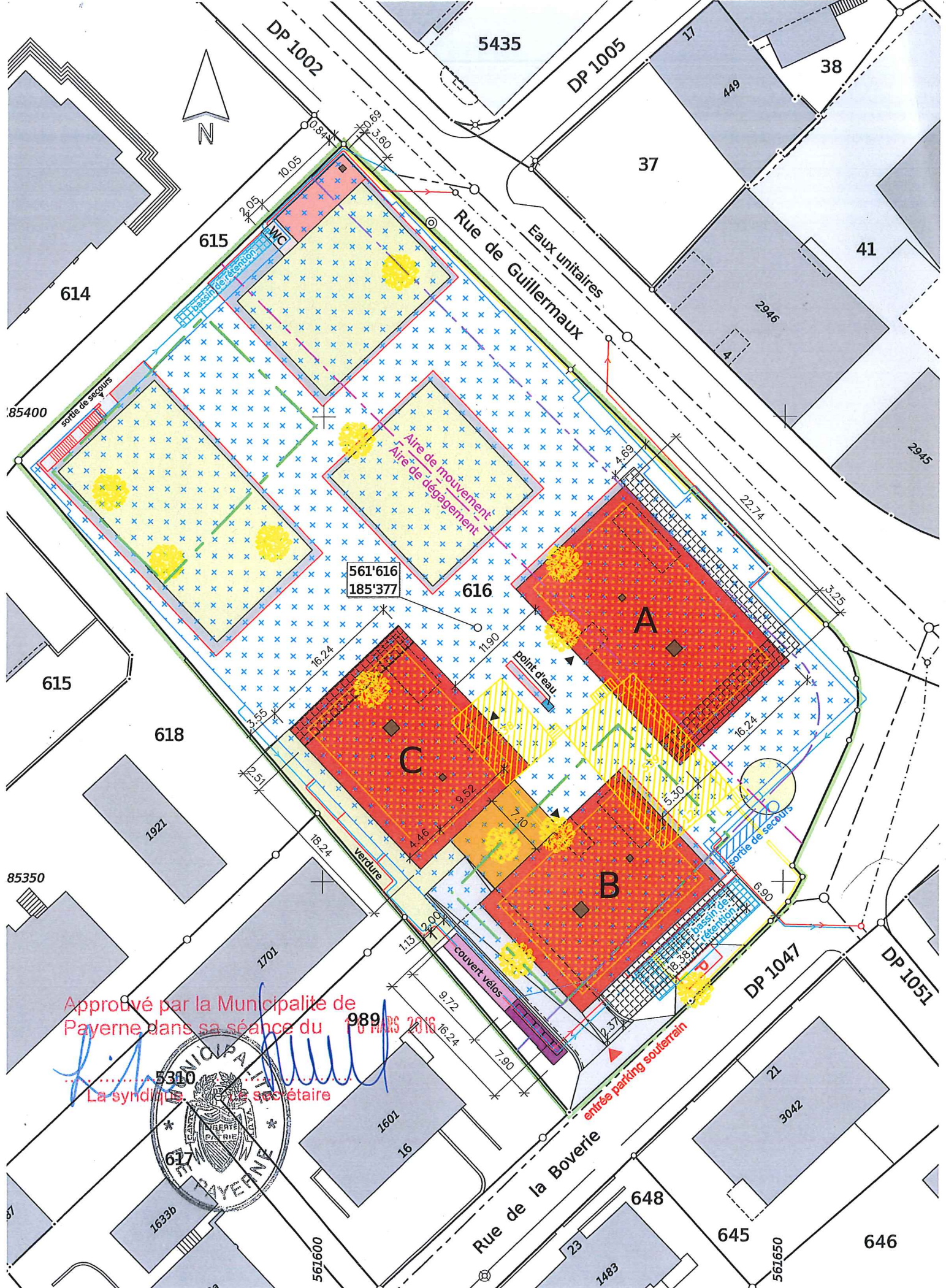
Le Secrétaire :

(LS)

A. Jomini

S. Wicht

- Annexe** : 1 plan de situation
- Annexe pour l'original du préavis** : 1 dossier
- Municipale déléguée** : Mme Christelle Luisier Brodard, Syndique
- Autre Municipal concerné** : M. André Bersier



Approuvé par la Municipalité de Payerne dans sa séance du 16 Mars 2016

[Signature]
 La syndiquée / Le secrétaire



Remarque : la réalisation du projet implique une mise à jour du plan du registre foncier.
Note : les raccordements EC/EU sont à contrôler par l'entrepreneur avant exécution.