

Rapport de la commission chargée de la consultation du préavis n°14/2021 :

Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur la parcelle RF n° 2113, feuillet 5645, en faveur de La Pati SA et demande de crédit pour la réalisation des infrastructures y relatives.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis susmentionné était composée de :

GODEL Alexandre
RAPIN-CORREVON Sabine
GROGNUZ Serge en remplacement de CUVIT Corentin
SAVARY Philippe
VONNEZ Bernard
SAVARY Sandra
PRUDHOMME Xavier, en tant que président-rapporteur

La commission s'est réunie une seule et unique fois le jeudi 19 août 2021. Monsieur Le Syndic Eric Küng ainsi que Monsieur Le Municipal Jacques Henchoz accompagné du Chef de Service Frédéric Monney nous ont rejoint en cours de séance
Lors de cette séance la commission a pu poser toutes les questions nécessaires à la compréhension du préavis. Les réponses apportées ont satisfait la commission.
Monsieur Le Syndic nous a communiqué dès le 20 août 2021 un mail de Monsieur Antoine Descloux répondant rapidement à nos questions. Un rendez-vous a été organisé le 27 août afin d'apporter des informations complémentaires sur le prix du m2 du DDP. Enfin, une dernière information a été communiquée en date du 3 septembre par Monsieur Le Syndic.

Préambule

La Pati SA est une société spécialisée dans le domaine des patinoires. Actuellement basée sur le canton de Fribourg (Gibloux), elle souhaite regrouper ses différents sites en un seul endroit y compris son siège social ainsi que la construction d'une patinoire show-room qui serait ouverte également à des utilisateurs externes.

La commune voit également au travers de cette patinoire le moyen de « tester » l'intérêt des habitants de Payerne et des Broyards pour une telle infrastructure.

La commune de Payerne est autorisée par la Confédération à accorder un ou plusieurs DDP de sous-superficie sur une surface globale de 22'222 m² sur la parcelle n°2113 propriété d'Armasuisse Immobilier.

La commune devra à compter de 2028 verser à Armasuisse une rente annuelle de CHF 89'365.- que la parcelle soit louée ou pas en totalité ou en partie.

Dans le cadre du projet d'implantation de La Pati à Payerne la commune propose de faire un DDP sur 50 ans pour une surface de 11'500 m².

La Pati représente l'équivalent de 30 emplois auxquels s'ajouterait progressivement jusqu'à l'horizon 2027 une cinquantaine de personnes supplémentaires, partenaires de La Pati.

Risques pour la Commune :

La commission a interrogé Messieurs Les Municipaux sur la solidité financière de l'entreprise et de ce fait les risques pris par la commune. La commission regrette qu'il n'y ait pas un dossier de motivation et de présentation de l'entreprise avec la solvabilité et un business plan. Monsieur Le Syndic nous a indiqué qu'une étude complète a été réalisée par la COREB en vue de l'obtention d'un prêt de CHF 185'000.-.

Le DDP présente des avantages et des inconvénients. L'avantage est qu'il permet de garder en main la gestion foncière des terrains. L'inconvénient est que la commune « hérite » des bâtiments et des infrastructures bâties. Ces derniers ont un coût que la commune doit assumer dans le cas de l'arrêt des activités de l'entreprise ou à la fin du DDP.

D'après le mail de Monsieur Descloux en date du 20 août 2021 et transmis par Monsieur Le Syndic, les investissements qui seront effectués par La Pati seront de CHF 25'500'000.- répartis comme suit :

- 2021/2022 : patinoire et stockage extérieur CHF 3'500'000
- 2022/2023 : atelier, dépôt et administration CHF 7'000'000
- 2023/2025 : atelier, bureaux location pour artisans CHF 15'000'000

La commission chargée du préavis a également eu des contacts avec la commission des finances au sujet des points financiers découlant du projet d'acte notarié ; ce sujet est traité par la commission des finances.

Autres possibilités d'utilisation du terrain et prix du DDP :

La commission a interrogé la commune sur d'autres candidats potentiels pour ce terrain. C'est en principe la promotion industrielle gérée par la COREB qui pilote cela. Il n'y aurait apparemment pas d'autres candidatures. Selon Monsieur Le Syndic la formule en DDP rebute les investisseurs qui ne peuvent pas acquérir le foncier.

La commission a également demandé si les prix du m2 octroyés étaient les prix du marché. En date du 27 août Monsieur Le Syndic a reçu le président rapporteur afin de communiquer les explications. Le prix régional est entre CHF 7.- et 9.- du m2. Nous sommes donc dans la fourchette basse des prix du marché.

Il est également à noter, selon la municipalité, que les CHF 800'000.- TTC de demande de crédit pour la réalisation des infrastructures ne concerne pas uniquement le périmètre du DDP mais aussi la surface supplémentaire située entre la route de Vy des Charettes et la rue du Mont Tendre.

Garanties :

La commission s'est interrogée sur les garanties apportées par La Pati à la fois sur son engagement à déménager son siège social à Payerne, de rapatrier le stockage de la Belle Ferme et sur la disponibilité de la patinoire pour ses habitants.

La commission conseille vivement à la Commune de signer une convention avec La Pati ou bien d'avoir une lettre ferme d'intention. Selon le mail envoyé par Alain Descloux à Monsieur Le syndic en date du 20 août 2021, Monsieur Descloux s'y engagerait. En date du 3 septembre Monsieur Le Syndic a informé le président rapporteur qu'une lettre d'intention avait bien été réceptionnée par la commune. Dans cette lettre Monsieur Descloux confirmerait l'année du déplacement du siège ainsi que le branchement au CAD.

Concernant la demande de la commission pour une définition des tarifs octroyés la réponse de Monsieur Descloux est la suivante :

« Prix de location d'une heure de glace est de

CHF 260.-/h (toute la surface)

CHF 140.-/h (1/2 de la surface)

CHF 100.-h (1/3 de la surface)

Remise possible selon le nombre d'heure annuel réservée par un client.

Comme pour Gland, respectivement la commune où la patinoire est construite, la commune a la priorité sur les réservations.

- i. Des écoles
- ii. Des clubs de la commune »

Divers techniques :

Si le CAD se fait Monsieur Monney nous a indiqué que La Pati devra obligatoirement s'y connecter.

Le préavis n°15/2017 précisait que la hauteur maximale des bâtiments serait de 6 mètres alors que le projet est à 9 mètres. Selon les précisions apportées par monsieur Le Syndic il y a eu une coquille à l'époque, la hauteur maximale est bien de 16 mètres, ceci figure dans le règlement.

La commission rappelle de bien vouloir respecter les règles des marchés publics pour les travaux des infrastructures à sa charge. Ces travaux devisés dans le préavis concernent les équipements de toute la parcelle n°2113.

La commission s'interroge également sur le nombre de places de parking. Avec 20 places de parking prévues la commune devra réfléchir à la gestion des visiteurs dans le cadre de manifestations.

Conclusion

Un DDP présente des avantages et des inconvénients dont nous devons avoir conscience. Monsieur Descloux, au travers de ses contacts avec la Municipalité et de ses engagements vis-à-vis de Monsieur Le Syndic semble déterminer à investir à Payerne. Il est aussi à noter que La Pati pourra être porteur pour la ville de Payerne grâce à la visibilité de cette société dans toute la Romandie. Le concept showroom attirera, nous l'espérons, bon nombre de visiteurs vaudois et des autres cantons qui pourront en même temps découvrir Payerne.

Dès lors et en conclusion la commission vous propose à l'unanimité des membres présents de bien vouloir voter la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 14/2021 de la Municipalité du 23 juin 2021 ;
- ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de La Pati SA un droit distinct et permanent (DDP), d'une durée de 50 ans, sur une surface de 11'500 m², sur la parcelle RF n° 2113, feuillet n° 5645 à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes selon les redevances annuelles suivantes :
- 1^{ère} et 2^e années : Fr. 5.25/m² ;
- 3^e et 4^e années : Fr. 6.—/m² ;
- 5^e et 6^e années : Fr. 6.75/m² ;
- dès la 7^e année : Fr. 7.50/m² ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à réaliser les infrastructures (adduction d'eau potable, assainissement des eaux, travaux routiers), sur la surface du DDP situé entre la route de la Vy des Charettes et la rue du Mont Tendre, pour un montant de Fr. 800'000.— (TTC), montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, ainsi que la subvention attendue de l'ECA ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 95'563.— (TTC) relatif à l'assainissement des eaux par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 95'563.— (TTC) relatif à l'assainissement des eaux, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées au compte n° 9280.4630 « Egouts et épuration : travaux futurs » ;
- Article 5** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 120'000.— (TTC) relatif à l'adduction d'eau potable (Fr. 127'087.— – Fr. 7'087.—) par les fonds disponibles en trésorerie ;

- Article 6** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 127'087.— (TTC), relatif à l'adduction d'eau potable, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA ainsi que la subvention attendue de l'ECA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées au compte n° 9280.8100 « Eaux : travaux futurs » ;
- Article 7** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 577'350.— TTC et à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 8** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 577'350.— TTC et de l'amortir sur une durée de 25 ans.

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

Pour la commission.

Payerne, le 12 octobre 2021



Xavier Prudhomme
Président rapporteur