



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n°31/2021



Objet du préavis

Remise en état du rural, des infrastructures agricoles de base et de l'habitation de Grange de la Ville

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le 15 novembre 2020, Monsieur Philippe Terrin terminait son activité sur le domaine de Grange de la Ville pour raison de retraite. Cette échéance avait été convenue en 2013 entre le fermier et la Municipalité. A cette suite, différentes démarches ont suivi dont la genèse est la suivante.

2013 : Volonté de la Municipalité de se séparer des infrastructures bâties du domaine et de ne conserver que la terre mise en location.

2013 - 2020 : Maintenance de fonctionnement des installations et bâtiments.

2019 : Mandat à la société Estimapro, filiale de Prométerre, afin d'établir une estimation de la valeur vénale du domaine basé sur la valeur de rendement ainsi que sa valeur locative en vue de prendre une décision définitive de mise en valeur du domaine de Grange de la Ville.

Définition de la stratégie de mise en valeur du domaine de Grange de la Ville par la vente du bien-fonds RF n° 3173 comprenant les éléments bâtis et une surface cultivable d'environ 10 ha. Les 15 ha restant étaient divisés en lots et mis en location auprès des agriculteurs payernois. Dans ce cas, l'entreprise agricole, au sens de l'art. 7 de la LDFR, était démantelée.

2020 : Dépôt d'une motion par le Conseiller communal Monsieur Roland Bucher en date du 28 juin pour la conservation du domaine de Grange de la Ville et prohiber son démantèlement.

Réponse de la Municipalité en date du 26 novembre à la motion de Monsieur Bucher quant à la stratégie à adopter, préavisée favorablement pas la commission du préavis et refusée par le Conseil communal. La stratégie proposait la vente d'une parcelle et des infrastructures et la mise en location du solde des terres aux agriculteurs de Payerne.

Communication par la Municipalité en date du 17 décembre sur la réorientation de sa stratégie et le maintien de l'entreprise agricole, la mise en location du domaine à un seul fermier et la prochaine présentation d'un préavis municipal de remise en état des infrastructures sur lequel le Conseil communal se déterminera.

2021 : Procédures d'appel d'offres sur invitation aux agriculteurs payernois et de sélection des candidats de janvier à mars.

Attribution du domaine de Grange de la Ville en date du 10 mars à Monsieur Guillaume Perrin, agriculteur certifié à Payerne.

Pour mémoire, le domaine de Grange de la Ville comprend les parcelles suivantes :

Bien-fonds RF n° 3173 :	bâtiments et champs	97'287 m ²
Bien-fonds RF n° 3174 :	champs	75'211 m ²
Bien-fonds RF n° 3192 :	champs	<u>83'806 m²</u>

Surface totale : **256'304 m²**

Le tout forme une valeur commerciale estimée à Fr. 2'140'000.— par Estimapro. La variante de la vente du domaine totale ou partielle confrontée à la solution de mise en valeur du domaine a été clairement exprimée dans le préavis n° 25/2020 et n'est dès lors pas reprise dans le présent préavis.

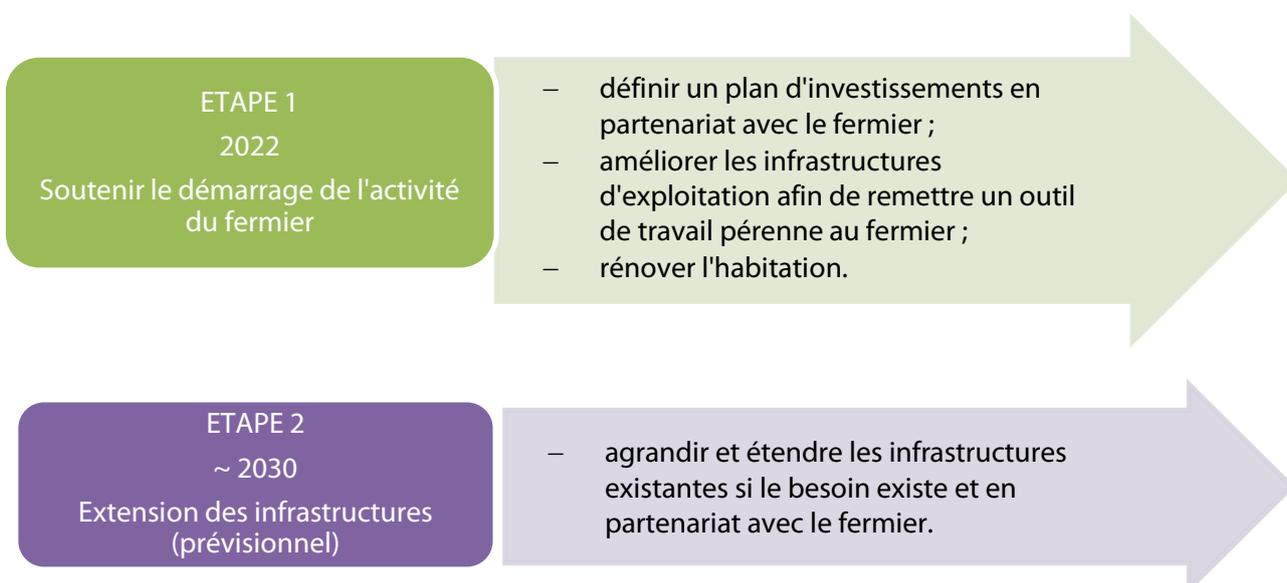
2. Objet du préavis

2.1. **Stratégie de remise en état du domaine de Grange de la Ville**

La stratégie adaptée à la décision du 26 novembre par le Conseil communal et que propose la Municipalité tend à définir un plan de mesures en étapes de remise en état d'une part et d'autre à renforcer l'outil de travail dans le but de pérenniser l'activité agricole sur le domaine de Grange de la Ville. La Municipalité identifie un risque élevé que la surface du domaine n'assure pas un revenu suffisant pour le fermier et qualifie cette activité comme accessoire. La moyenne de la surface agricole utile des domaines dans le Canton de Vaud se situe à 36 ha à titre d'activité principale. La réduction de ce risque implique la diversification de la production du domaine. Le fermier, Monsieur Guillaume Perrin, a pour objectif de développer une production bio dans un laps de temps de 3 à 5 ans, selon une démarche définie par le label.

L'activité se répartira principalement entre les productions céréalières, fourragère et l'engraissement de bovins. Cette dernière est essentielle au fermier pour lui assurer un revenu minimum. Cependant, les infrastructures agricoles existantes se révèlent insuffisantes pour notamment développer une production efficiente. Sur cette base, la stratégie suivante a été développée.

L'étape 1 vise plusieurs objectifs de résultats liés aux axes de développement suivants et conformes à la stratégie municipale.





Patrimoine : mise en valeur

- objectif du maintien de la valeur patrimoniale ;
- objectif de remise en état des bâtiments existants ;
- objectif de modernisation de l'habitation.



Energies : réduction des immissions de CO2

- objectif d'assainissement énergétique de l'habitation.



Economie : soutien de l'activité agricole sur le domaine

- objectif de favoriser l'outil de travail, principalement la construction d'un nouveau rural pour la détention de de bétail d'engraissement pour 30 UGB (Unité Gros Bétail).

Les résultats attendus permettront au fermier de démarrer son activité liée à la détention d'animaux de rentes avec un outil de base conforme aux normes agricoles et un modèle économique rentable. L'étape 1 est mesurée comme la meilleure approche et la plus réaliste pour la pérennisation de l'exploitation du domaine de Grange de la Ville. Elle maintiendra toujours la qualification du domaine en qualité d'entreprise agricole, tel que souhaité par la majorité du Conseil communal. La future infrastructure agricole sera d'autant plus un outil d'exploitation viable qui pourra être transmise à un autre fermier en cas de cessation d'activité du détenteur actuel du bail à ferme.

La 2^e étape prévisionnelle, qualifiée de secondaire, pourra appuyer une éventuelle extension de l'activité du domaine si elle se présente. Ceci dit, elle aura plus une orientation de réaménagement de l'espace disponible à l'Est du rural existant si le besoin est avéré. A ce stade, il est trop tôt de convenir d'un mode de financement participatif du fermier.

En ce qui concerne la maison d'habitation, l'approche est orientée vers une rénovation et un assainissement énergétique.

2.2. Activités agricoles en cours et planifiées

Monsieur Guillaume Perrin, le nouveau fermier, souhaite développer sur le domaine une activité agricole labellisée bio. Indépendamment de ce label, l'activité économique prévue est répartie entre la culture céréalière ainsi que la détention de bêtes d'engraissement qui forment l'une des meilleures formes de rendement selon les statistiques de l'Agroscope. Monsieur Guillaume Perrin a établi sa planification et budget agricoles dont les objectifs forment le cadre des mesures prévues dans le présent préavis.

2.2.1 Exploitation des surfaces en cultures céréalière et herbagère

Les infrastructures actuelles dans leur état suffisent de manière générale si ce n'est l'absence de silo qui devrait compléter les moyens existants. L'exploitation des surfaces influence également de manière significative les besoins du parc machines qui est de facto à la charge du fermier.

La culture céréalière a démarré dès l'attribution du domaine au 1^{er} avril 2021.

2.2.2 Engraissement des bovins

C'est principalement cette activité qui influence la mise à niveau des infrastructures existantes et qui nécessite d'en construire de plus adaptées et économiquement plus performantes. Cette nécessité est liée principalement à l'étable et les surfaces de sorties régulières en plein air pour les animaux (SRPA). C'est néanmoins le fermier qui définit son modèle d'engraissement dans le cadre des aspects économiques conseillés par Pro Conseil (filiale de Prométerre). La nouvelle construction est adaptée également à la détente de vaches allaitantes par contre elle ne sera pas adaptée à de la production laitière, ce qui n'est d'ailleurs pas souhaité sur le domaine ou pour le moins nécessiterait un investissement trop conséquent. La constitution progressive d'un cheptel de bovins de 30 UGB est liée à la seule production de fourrage du domaine. Elle garantira la source indispensable de revenus réguliers du fermier.

L'activité n'a pas encore démarré à Grange de la Ville, notamment par le fait qu'il faille coordonner précisément l'achat du bétail, de disposer de fourrage et des infrastructures conformes.

Par la suite, le fermier aura la faculté de développer d'autres activités comme, par exemple, la production avicole ou des cultures spécialisées par ses propres moyens.

2.3. Etat des lieux

L'état des lieux du domaine, ci-dessous, fait abstraction de l'état des terres en cultures qui sont qualifiées de bonnes. Les bâtiments et parties de bâtiments ont fait l'objet d'un examen attentif par le service, le fermier ainsi que l'architecte mandaté pour le planning des travaux.

Bâtiment	Descriptif
ECA 450 Habitation	Construite en 1926, l'habitation, dans son état actuel, demeure fonctionnelle mais d'un état général moyen à mauvais. Estimapro a estimé un degré d'obsolescence d'environ 40 %. Le principal déficit du bâtiment se situe au niveau de son enveloppe notamment son degré d'isolation faible. L'intérieur a fait l'objet de différents travaux d'aménagement occasionnant la multiplication des types de matériaux et adaptations de fortune dans certains cas.
ECA 451A Rural principal	Construit en 1931 (après un incendie), le rural est qualifié d'un état de moyen à bon. Il dispose d'une étable pour 24 UGB, d'une large fourragère traversante ainsi que d'un volume important pour le stockage du fourrage notamment 600 m ³ pour le séchoir. Des locaux annexes comme un atelier, une ancienne écurie à chevaux et une cave à betteraves composent le reste du rural. Une chambre d'employé non utilisée à ce jour avait été aménagée à l'origine du bâtiment à l'étage côté est du bâtiment et pourrait servir à développer des activités liées à l'agrotourisme comme source de revenus annexes.
ECA 451B Dépôt	Construit en 1931, le local de stockage comprend deux niveaux d'un état moyen à mauvais. Le rez-de-chaussée comprend le stockage de produits phytosanitaires et un aménagement de sanitaires (douche/WC et lavabo). Le reste du bâtiment était

	une porcherie encore aménagée mais obsolète. Le niveau supérieur sous charpente est affecté au stockage de petit matériel.
ECA 451C Four et poulailler	Construit a priori en 1931, l'ancien four et le poulailler sont en mauvais état. Le bâtiment rend difficile l'accès à l'habitation et n'a plus d'utilité.
ECA 454 Hangar Stabulation	Construit en 1966, le bâtiment comprend une remise en quatre sections pour le stockage de céréales et l'entreposage de machines. Une partie du bâtiment était utilisée pour la détention de bétail (5 UGB) en stabulation libre sur litière. Le bâtiment est jugé d'un état moyen à bon. Il n'est cependant pas adapté à la détention de bétail et devrait subir une mise en conformité.
ECA 526 Hangar à machines	Construit en deux parties, la première a été réalisée en 1947 et l'autre en 2000. L'état du bâtiment est jugé bon.
ECA 636 Garage	Construit en 1959, le garage individuel à voitures est jugé d'un état général moyen à mauvais.
Fosse circulaire	Elle est en bon état mais non conforme car doit être couverte.

2.4. Description des principales mesures de mise à niveau des infrastructures agricoles

La principale attention des travaux de rénovation a été portée sur le rural principal. La réflexion a été menée avec le fermier Monsieur Guillaume Perrin, la filiale Pro Conseil, le bureau d'architecture Deltaplan à Corminboeuf, spécialisée dans le domaine des constructions rurales ainsi que le bureau d'architectes Chuard-Colliard à Payerne. Monsieur Yves Diserens, du bureau Küng et Associés SA, a quant à lui apporté son expertise sur la structure porteuse du bâtiment principal. L'examen des infrastructures a permis de définir un plan de remise à niveau basé sur les critères économiques et pratiques, de durabilité et de pérennité de l'exploitation. En fonction de la stratégie d'exploitation annoncée par le fermier, les scénarios suivants ont été établis par le groupe de projet.

2.4.1 Etape 1, soutien au démarrage de l'activité agricole

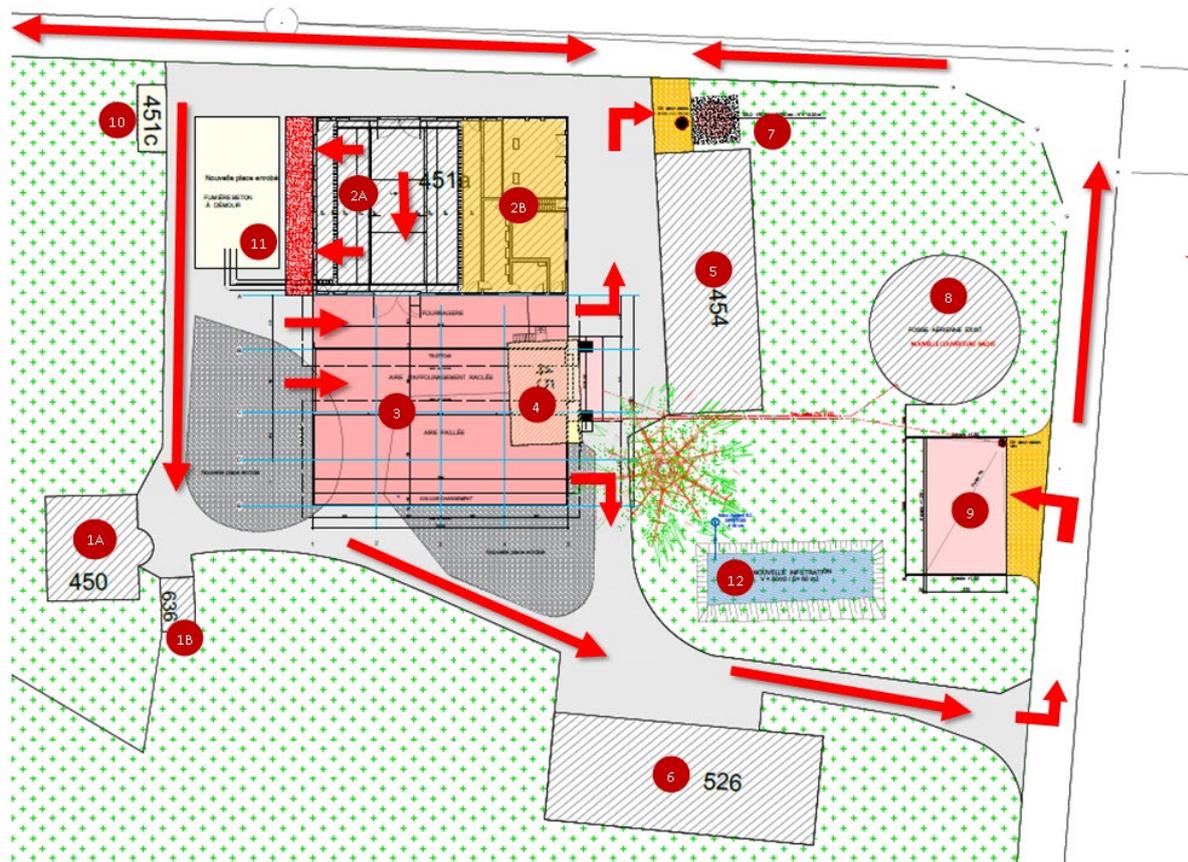
Nouvelle construction et remise en état partielle du rural existant pour le stockage du fourrage et détente de jeunes bovins

Cette étape, selon plan en annexe, offre dès le départ des conditions idéales d'exploitation pour le fermier principalement par le bénéfice d'une nouvelle stabulation adaptée aux exigences et normes actuelles de production animalière. En privilégiant une nouvelle construction, le projet ne met pas en péril l'existence du rural actuel, qui bien que moyennement fonctionnel, servira de stockage du fourrage pour la partie du fenil. L'étable existante permettra quant à elle d'accueillir le jeune bétail sevré ou en cours de l'être. Le fait d'accoler la nouvelle construction au rural existant permet d'exploiter au mieux les avantages de l'ancien rural qui possède un séchoir pour le fourrage et le volume suffisant pour le stockage du fourrage. La nouvelle construction palliera à la carence de l'ancien rural pour la détente des animaux mais sera un outil de premier niveau. En outre, l'ancien rural disposera de surfaces qui pourraient, dans une future étape, offrir des possibilités de développement des activités du fermier. Les deux constructions rurales majeures

sont complémentaires. Enfin, l'espace à disposition pour les circulations dans le périmètre bâti, permet l'accès facilité aux installations de la ferme.

Ce scénario comprend également des mesures de remise en état partielle des parties de bâtiments détériorés ou de démolition, selon détails ci-après mais sans amélioration significatives.

Plan général des travaux



Bâtiment	Mesures constructives
ECA 450 Habitation (1A)	<ul style="list-style-type: none"> - assainissement énergétique par l'isolation de l'enveloppe ; - rénovation de la toiture ; - réaménagement intérieur ; - modernisation de l'équipement domestique ; - remplacement de la chaudière à mazout par une PAC ; - création d'une mini-step pour le traitement des eaux usées de la fosse à lisier ; - installation photovoltaïque en toiture en relation à la consommation ;
ECA 636 Garage (1B)	<ul style="list-style-type: none"> - remise en état générale de la toiture ; - remplacement de la porte basculante ;
ECA 451A Rural principal (2A)	<ul style="list-style-type: none"> - réfection des piliers de la dalle du soliveau ; - enlèvement de la chaîne de l'évacuateur à fumier ;

	<ul style="list-style-type: none"> – remplissage des rigoles, mise en place de caillebotis ; – remplacement des portes d'écurie et de la fourragère ; – rempochage des murs ; – remise en état de la façade ouest ; – mise en conformité des installations électriques ; – contrôle général du bâtiment ;
ECA 451A Rural principal (2B)	<ul style="list-style-type: none"> – réserve de surfaces futures en cas de développement de l'activité ; – remise en état légère ; – remplacement des fenêtres cassées ; – réparation des portes ;
Stabulation Nouveau (3)	<ul style="list-style-type: none"> – nouvelle construction pour 30 UGB en stabulation libre et couche profonde ;
ECA 451B Dépôt (4)	<ul style="list-style-type: none"> – démolition ;
ECA 454 Hangar Stabulation (5)	<ul style="list-style-type: none"> – sans travaux (plus de détente d'animaux) ;
ECA 526(6) Hangar à machines	<ul style="list-style-type: none"> – sans travaux ;
Silo Nouveau (7)	<ul style="list-style-type: none"> – silo de stockage du maïs ;
Fosse circulaire (8)	<ul style="list-style-type: none"> – couverture / bâchage de la fosse circulaire (obligation légale) ;
Fumière Nouveau (9)	<ul style="list-style-type: none"> – stockage du fumier de 30 UGB minimum ;
ECA 451C(10) Four et poulailler	<ul style="list-style-type: none"> – démolition ;
Fumière existante (11)	<ul style="list-style-type: none"> – démolition et rétablissement d'une SRPA pour les veaux ;
Zone d'infiltration (12)	<ul style="list-style-type: none"> – dépression pour la récupération et l'infiltration des eaux de pluie.

Les mesures de travaux décrites ci-dessus ont été convenues entre la Commune de Payerne, en qualité de propriétaire et maître d'ouvrage et le fermier, en qualité de locataire et client final, le tout sur la base des conseils de Prométerre, du bureau Deltaplan, des bureaux Küng et Associés et Chuard & Colliard SA.

Il est toutefois utile de préciser que l'investissement consacré aux infrastructures agricoles pérennise le domaine de Grange de la Ville en qualité d'entreprise agricole sans qu'il s'agisse de lier cet investissement

au fermier actuel mais bien pour le domaine, adapté pour d'autres fermiers en cas de cessation d'activité de l'actuel exploitant.

2.4.2 Etape 2, extension des infrastructures

Le scénario 2 a pour objectif de planifier à moyen terme, dès lors que le fermier peut ou a besoin d'accroître sa production, un certain nombre de mesures permettant la modernisation de l'espace de l'étable actuelle déjà en stabulation libre (2A) et de l'aménagement de la zone (2B) pour permettre l'extension de l'engraissement des bovins. L'ancien fermier procédait quant à lui l'hivernage de génisses d'élevage, ce qui ne nécessitent pas les mêmes besoins que l'engraissement.

Ce scénario s'est trouvé une suite logique à la nouvelle construction dès lors que ce rural principal existant passe au second plan mais complète le nouveau bâtiment. De plus, la grande majorité des mesures constructives pourront être entreprises par le fermier lui-même ou pour le moins avec une forte contribution en main d'œuvre de sa part et avec le support de la Commune.

3. Devis général

Le devis général est principalement basé sur l'estimation des travaux et des honoraires des architectes et spécialistes. Le devis général se divise en deux parties :

- partie 1, bâtiments ruraux et aménagements ;
- partie 2, bâtiment d'habitation et aménagement extérieur.

CFC	Devis général Mise en valeur du domaine de Grange de la Ville	Devis TTC Bâtiments existants (Fr.)	Devis TTC Bâtiments nouveaux (Fr.)
Etape 1, mise en valeur des ruraux			
1	Travaux préparatoires généraux		
10	Relevés des bâtiments, investigations, désamiantage	11'000.—	
11	Démolitions places	25'000.—	
2	Gros œuvre		
20	Installation de chantier, fouille, démolitions	33'000.—	38'000.—
21	Evacuation décharge de terre excédentaire, terrassement, maçonneries	10'000.—	36'500.—
21	Fourragère stabulation, fumière, SRPA des veaux, fosse à lisier, locaux techniques	27'700.—	190'000.—
21	Charpente structure stabulation fourragère		60'000.—
21	Revêtement menuiserie		13'500.—
22	Fenêtres et portes extérieures et remplacement	5'000.—	59'000.—
22	Rénovation de la façade ouest, y compris échafaudages	25'000.—	
22	Ferblanterie, remplacement, réparations, ferblanterie inox	5'000.—	9'000.—
22	Protection contre la foudre (contrôle et mise en conformité)	1'000.—	7'500.—
22	Couverture toiture tôle isolée		39'000.—
226	Echafaudage pour la sécurité du chantier		10'000.—
22	Contrôle des toitures et réparations	5'000.—	

22	Résine pour les crèches		3'500.—
23	Remise en état des installations électriques et nouvelles, y compris remplacement du tableau	25'000.—	24'000.—
25	Installations sanitaires de distributions, contrôle et assainissement	2'500.—	11'000.—
27	Portes intérieures et extérieures, remplacement et remise en état	15'000.—	
29	Honoraires architecte, ingénieur, géomètre, spécialiste	29'500.—	43'000.—
3	Equipements d'exploitation		
32	Couverture de la fosse circulaire	30'000.—	
32	Equipements fixes de la ferme		70'000.—
4	Aménagements extérieurs		
46	Aménagement et revêtements des circulations et dépression sèche	15'000.—	15'000.—
5	Frais secondaires		
51	Autorisations, gabarits, taxes, permis	4'500.—	
583	Réserve pour divers et imprévus	10'000.—	10'000.—
TOTAL TTC		279'200.—	639'000.—
Etape 2, assainissement du bâtiment d'habitation			
1	Travaux préparatoires généraux		
10	Relevés des bâtiments, investigations et évaluations, désamiantage		13'000.—
11	Démolition et démontages divers habitation		10'000.—
12	Protection ouvrages existants		2'500.—
13	Tri des déchets		3'000.—
14	Construction d'une ministep		25'000.—
15	Adaptation canalisations		5'000.—
19	Ingénieur spécialisé amiante		2'500.—
2	Habitation		
20	Installation de chantier		5'000.—
21	Echafaudages, terrassement, maçonnerie		66'500.—
22	Fenêtres, porte d'entrée, tablettes		41'500.—
22	Ferblanterie, protection contre la foudre (contrôle et mise en conformité)		10'500.—
22	Charpente, couverture, plafonds		35'000.—
22	Etanchéités diverses, isolations, revêtements		46'500.—
22	Protection solaire		15'000.—
23	Installations électriques		35'000.—
24	Production de chaleur PAC et distribution, installation photovoltaïque		60'000.—
25	Installations sanitaires		31'500.—
25	Agencement de cuisine		20'000.—
27	Menuiseries intérieures		52'500.—
28	Revêtements intérieurs		70'000.—
29	Honoraires Architecte, Ingénieur CVS, Géomètre		57'000.—
4	Aménagement extérieur		

46	Aménagement extérieur et place	25'000.—
5	Frais secondaires	
51	Autorisations, gabarits, taxes	3'500.—
52	Frais de reproduction	2'000.—
53	Assurance travaux	1'500.—
58	Réserve pour imprévus	35'000.—
TOTAL TTC		674'000.—

Récapitulatif

Bâtiment	Devis général	Devis TTC (Fr.)
Rural	Totalité des travaux concernant la partie rurale	918'200.—
Habitation	Totalité des travaux de l'habitation	674'000.—
	Total	1'592'000.—
	Arrondi	1'600'000.—

4. Echéancier

N°	Actions, jalons	Date de début Date de fin
1	Approbation et planification	01.06.2021 28.02.2022
2	Mise à l'enquête des travaux	01.03.2022 01.04.2022
3	Permis de construire	30.06.2022
4	Appels d'offres et préparatifs des travaux	01.02.2022 15.07.2022
5	Travaux non soumis à l'autorisation de construire	01.03.2022 31.03.2023
6	Exécution des travaux de gros et second œuvre	15.07.2022 31.03.2023
7	Remise du rural	31.12.2022
8	Aménagements extérieurs – revêtements des accès	01.09.2023 30.09.2023
9	Fin des travaux	31.05.2023

5. Evaluation d'un investissement commun propriétaire – fermier

Ce chapitre concerne principalement la nouvelle construction rurale. Le schéma classique d'investissement dont ce dernier est supporté par un rendement équilibré du fermage demeure plus difficile lorsqu'il s'agit de l'activité agricole. Le revenu qu'assure au bailleur le fermage agricole est fixé par le rendement de l'objet affermé, en l'occurrence il comprend la surface cultivable, le bâtiment d'habitation et les bâtiments agricoles formant un fermage annuel maximum de Fr. 35'069.— dans la situation actuelle du domaine de Grange de la Ville.

A la suite de l'investissement projeté et à la fin des travaux, un nouveau fermage sera calculé. Ce dernier sera toujours basé sur le rendement de l'exploitation qui sera amélioré. Cette amélioration de la performance de l'outil de travail que représente le nouveau rural ne produira pas une augmentation du fermage proportionnée à l'investissement. Cependant, l'investissement ajoutera une valeur au domaine de Grange de la Ville et permet la modernisation des infrastructures d'exploitation.

La solution d'un investissement partagé avec le nouveau fermier pour ce qui est de la nouvelle construction rurale n'apparaît pas indiquée en regard des contraintes qu'elle fixe et notamment de la capacité de financement du jeune fermier pour tout ou partie de l'investissement de la construction rurale. Il est précisé qu'une subvention d'un maximum de Fr. 75'000.— ainsi qu'un crédit d'investissement sans intérêts pourraient être octroyés au fermier dès lors qu'il porte le projet. En contrepartie, le fermier doit démontrer qu'il peut supporter la charge financière de cet investissement par ses revenus. De plus, la Commune doit lui concéder un droit de superficie pour la nouvelle construction et un bail à ferme de 30 ans.

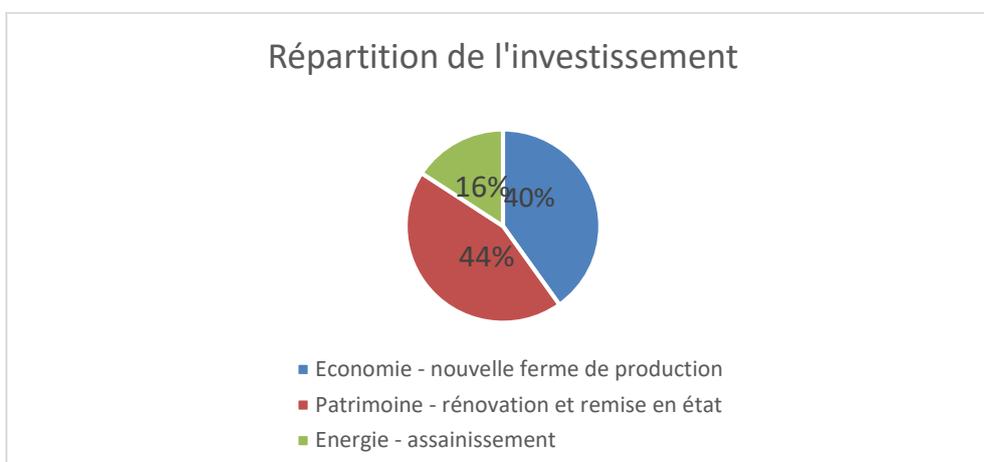
Au contraire, si la Commune est l'investisseur, elle n'aura droit à aucune aide étatique de financement.

Bien que le bénéfice d'une subvention à fonds perdu soit toujours appréciable, elle ne représente au final que Fr. 2'500.— par an sur la durée d'amortissement de l'investissement. De plus, l'inscription d'un DDP est une contrainte pour le propriétaire qu'il vaut mieux exclure dans la mesure où elle fige le fermage pour 30 ans pour un avantage très faible voire inexistant sur le long terme.

6. Evaluation de l'investissement

L'investissement total représente un montant très important qui ne pourra jamais produire un rendement correct. Pour rappel, celui-ci est lié au rendement agricole estimé pour le domaine.

Le projet soumis à approbation pose toutefois une solution de longue durée réaliste et à valeur ajoutée pour la Commune de Payerne, elle offre un outil de travail modulable et pérenne pour l'activité agricole sur le domaine de Grange de la Ville et pourra convenir à tout agriculteur. Le groupe de projet a conscience qu'il pourrait trouver une alternative représentant un investissement moindre mais toutefois non pérenne, par exemple, la transformation du rural existant mais qui n'est pas adapté à la rotation de l'engraissement ou pour le moins ne permet pas une bonne gestion du cheptel. D'un point de vue analytique, l'investissement se répartit de la manière suivante



Au final, la part importante de l'investissement est plus liée à l'absence de travaux à réduction du taux d'obsolescence durant une longue période, plus de 30 ans, et dont le rattrapage en une seule étape, bien que plus économique, peut surprendre. Néanmoins, l'investissement envisagé représente une proposition viable également soutenue par Pro Conseil qui souhaite toutefois la mise en concurrence accrue des entreprises lors de l'adjudication des travaux.

7. Procédure Marchés Publics

La procédure appliquée pour le projet sera conforme à l'accord intercantonal sur les Marchés Publics. En principe, la procédure sur invitation sera privilégiée dans la limite des seuils autorisés. Le but étant de favoriser une vraie concurrence pour l'exécution de ces travaux.

8. Financement

Pour financer ces travaux, il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n°28/2021), en prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 1'600'000.—, après déduction des éventuelles subventions reçues. Le total des emprunts de la Commune de Payerne, ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs de Fr. 58'960'490.—.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 600'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.2000 « Investissements divers » et d'amortir le solde de Fr. 1'000'000.— sur une durée de 30 ans.

Amortissement :	3.33 % de	Fr. 1'000'000.—	Fr. 33'333.—
Intérêts :	2 % de	Fr. 1'000'000.—	Fr. 20'000.—
Total			<u>Fr. 53'333.—</u>

9. 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° 31/2021 de la Municipalité du 22 décembre 2021 ;
- ouï** le rapport des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser les travaux de rénovation et de construction tels que décrits dans le présent préavis, pour un montant de Fr. 1'600'000.— ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr.1'600'000.— ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 600'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9.282.2000 « Investissements divers » et d'amortir le solde de Fr. 1'000'000.— sur une durée de 30 ans.

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

Ainsi adopté le 22 décembre 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le 1^{er} Vice-Président :

La Secrétaire :

(LS)

E. Noverraz

C. Thöny

Annexes : plan de situation
plans de l'habitation
plans de la ferme

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipal délégué : M. Nicolas Schmid



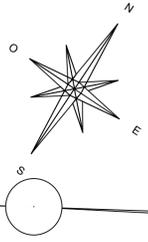
ECHELLE :
1:200
DATE :
15.12.2021
FORMAT :
A1
DESSIN :
BU/OC

CONSTRUCTION D'UNE STABULATION LIBRE
RURAL LA GRANGE DE LA VILLE
1530 PAYERNE
IMPLANTATION VARIANTE N°3

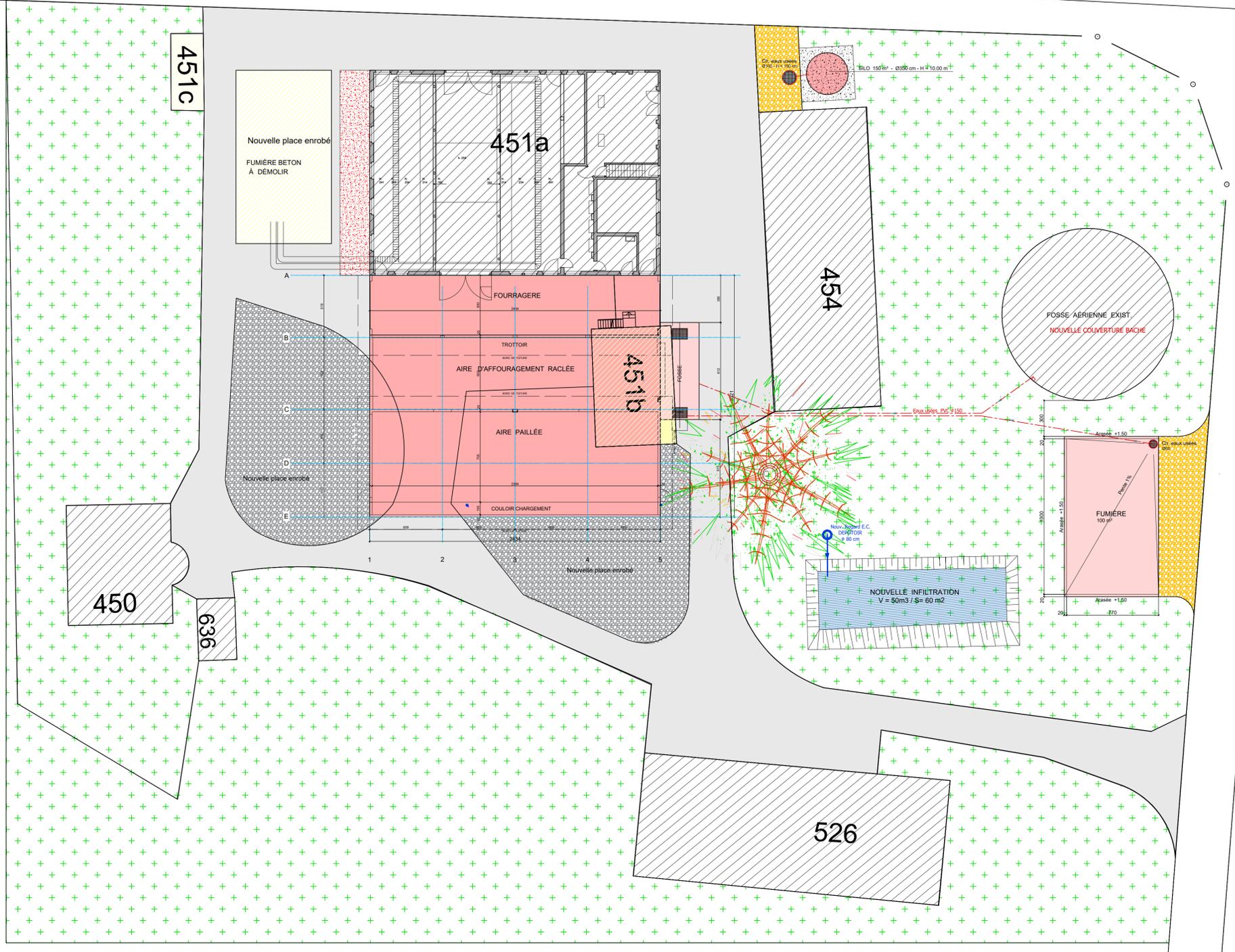
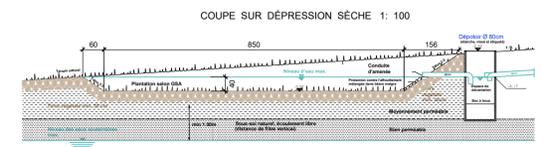
DELTAPLAN CARREL SARL
ROUTE DU PÂQUI 2- 1720 CORMINBOEUF
COLLABORATEUR RESPONSABLE OLIVIER CARREL
Tél. 026 475 40 85 - Fax 026 475 42 85 - deltaplan@sgone.net

CE PLAN EST PROPRIÉTÉ DE L'ARCHITECTE, ET NE DOIS PAS ÊTRE COPIÉ, REPRODUIT, TRANSMIS A DES TIERS SANS SON AUTORISATION

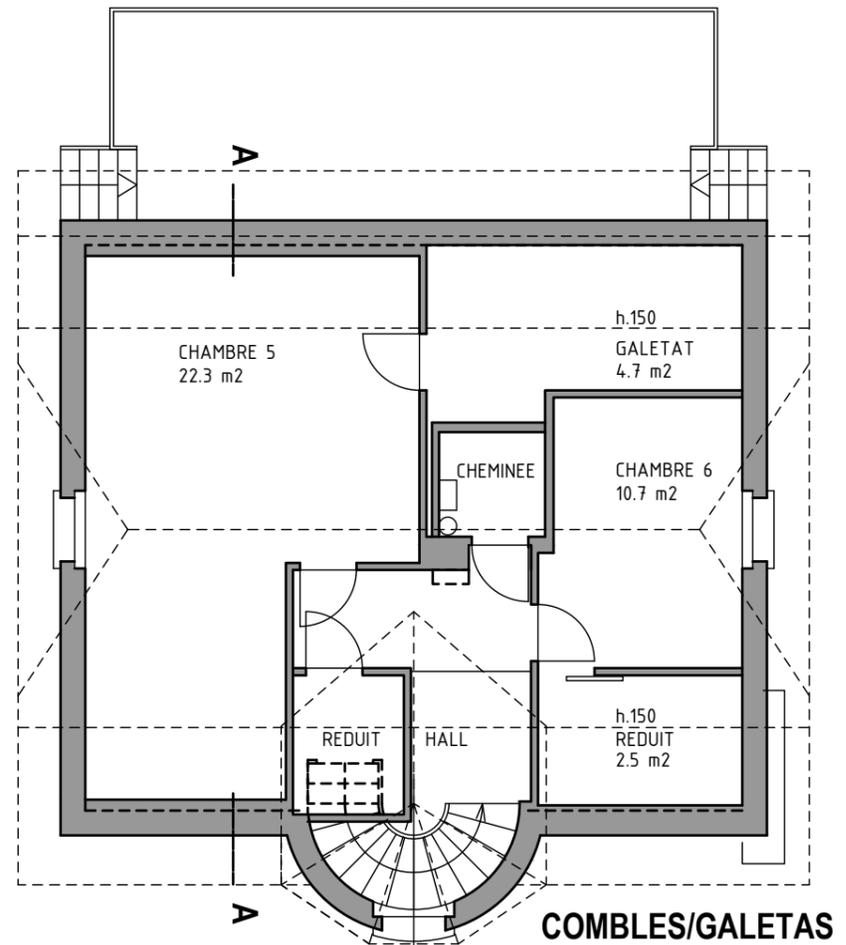
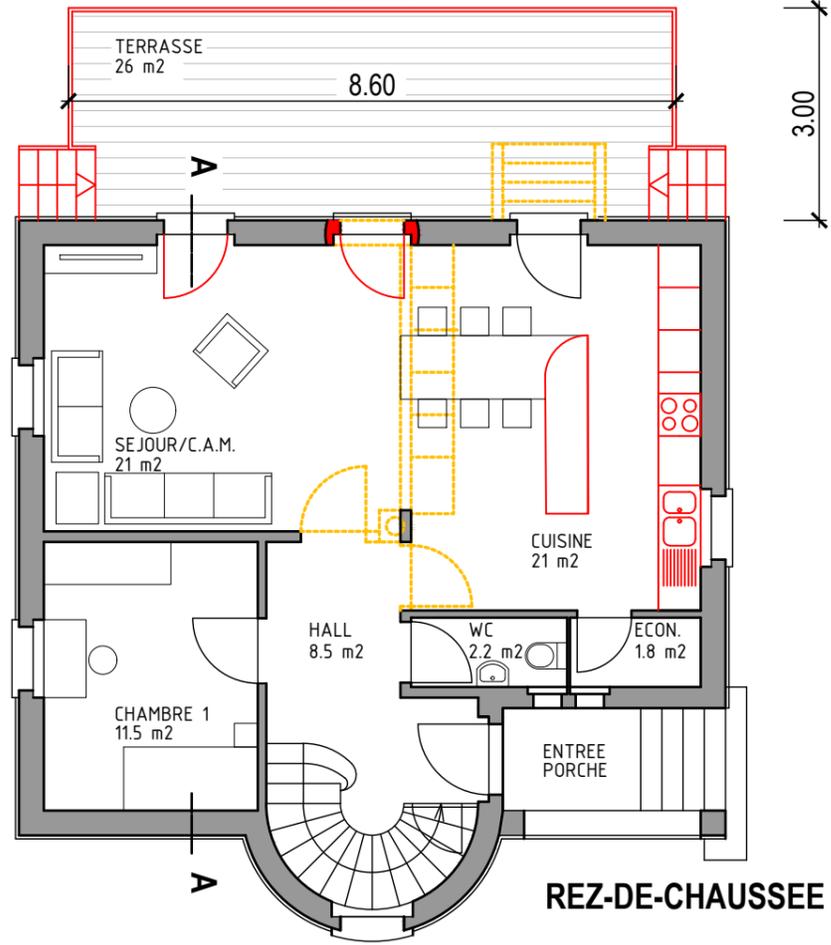
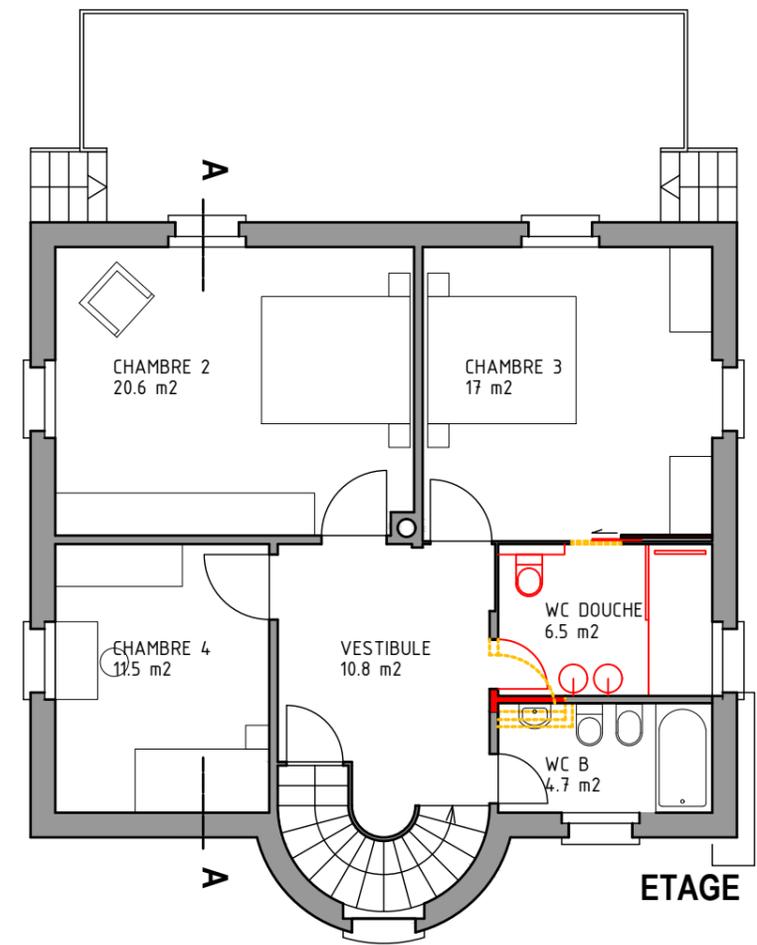
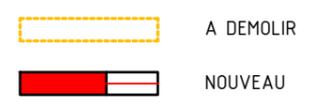
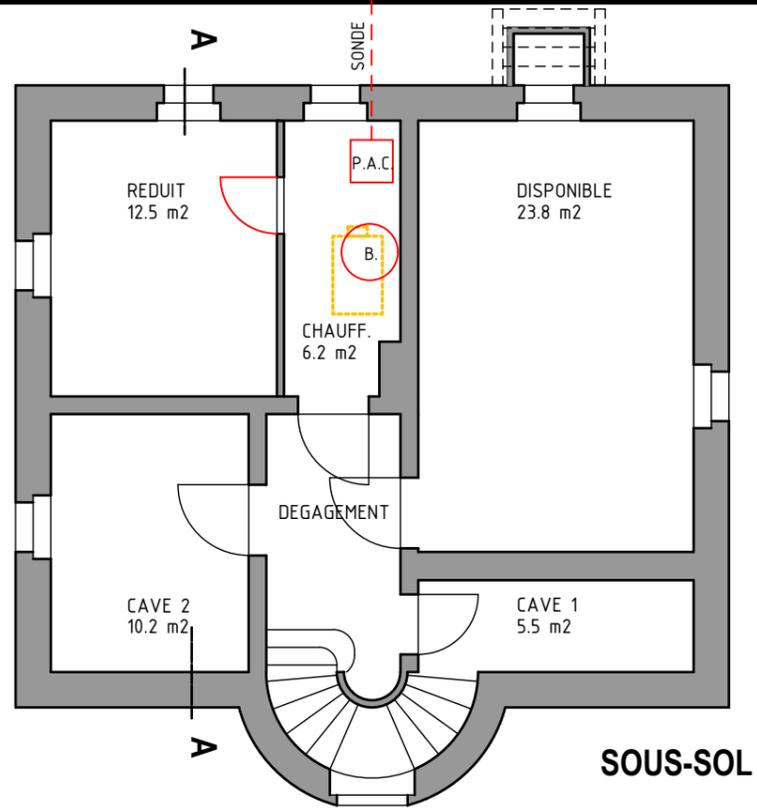
ARCHITECTE : PROPRIÉTAIRE :



- PLACE ENROBE EXISTANT
- BATIMENT EXISTANT
- À DEMOLIR
- NOUVEAU

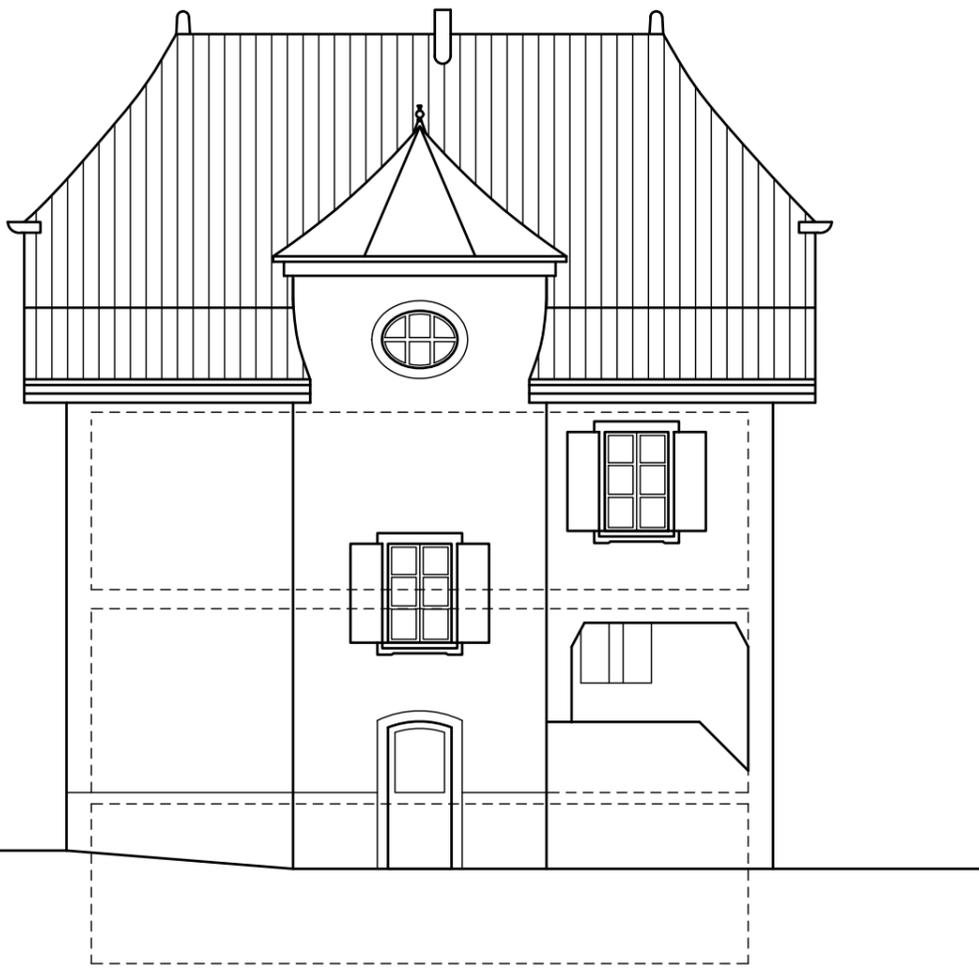


HABITATION DE LA GRANGE DE LA VILLE - COMMUNE DE PAYERNE		ECHELLE : 1/100
AVANT-PROJET		FORMAT : A3
PLAN SOUS-SOL / REZ-DE-CHAUSSEE / ETAGE / COMBLES		DESSIN. : MKP
R-Immo Swiss Sàrl Rue de la Gare 12b, 1530 PAYERNE tel 079 213 39 77 pachuard@bluewin.ch		DATE : 19.10.2021

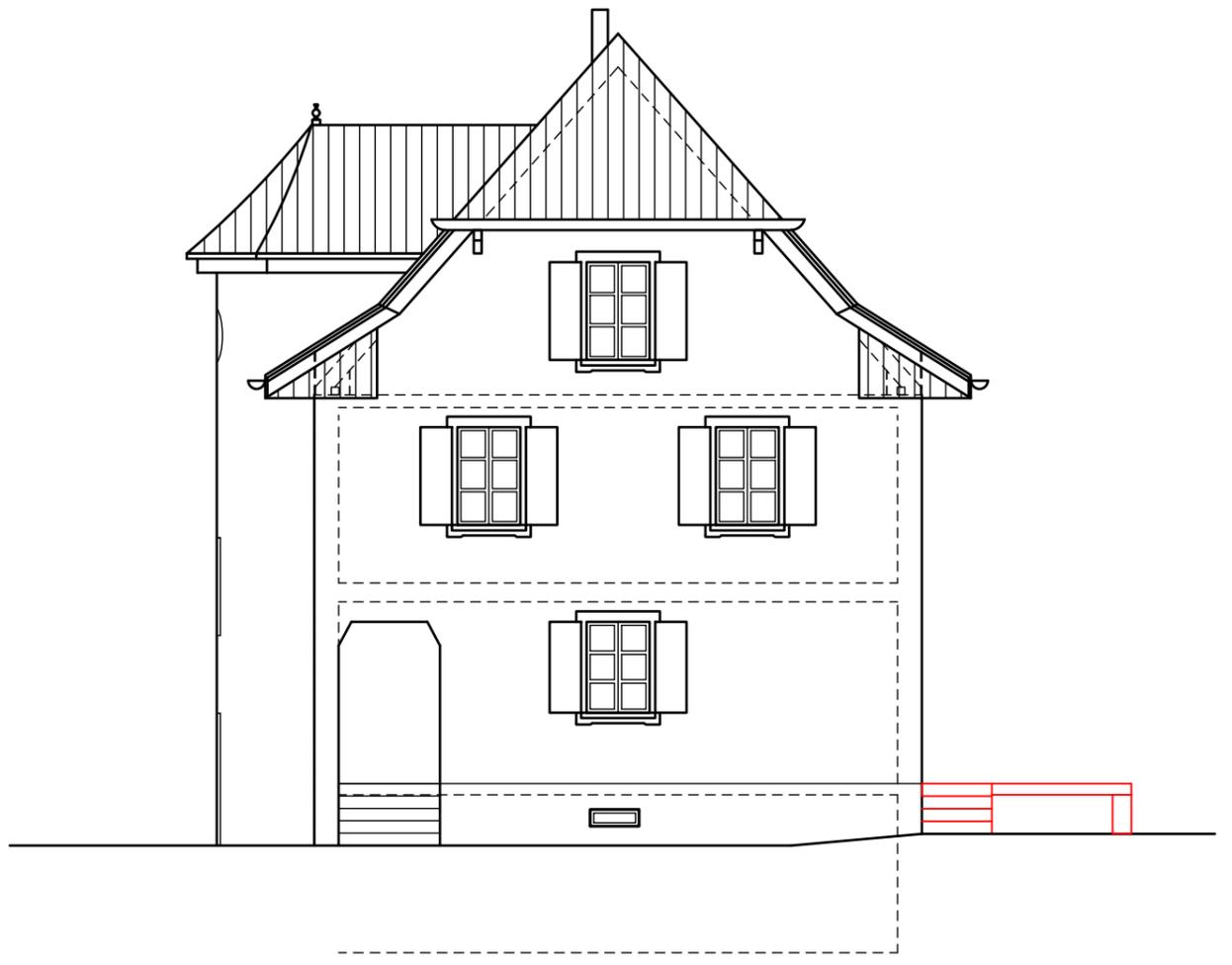


HABITATION DE LA GRANGE DE LA VILLE - COMMUNE DE PAYERNE	ECHELLE : 1/100
RELEVÉ	FORMAT : A3
FACADES NORD-EST NORD-OUEST	DESSIN. : MKP
	DATE : 19.10.2021
R-Immo Swiss Sàrl Rue de la Gare 12b, 1530 PAYERNE tel 079 213 39 77 pachuard@bluewin.ch	

 A DEMOLIR
 NOUVEAU



FACADES NORD-EST



FACADES NORD-OUEST

HABITATION DE LA GRANGE DE LA VILLE - COMMUNE DE PAYERNE

ECHELLE : 1/100

RELEVÉ

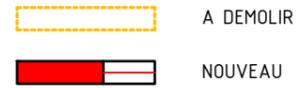
FORMAT : A3

FACADES SUD-OUEST SUD-EST COUPE

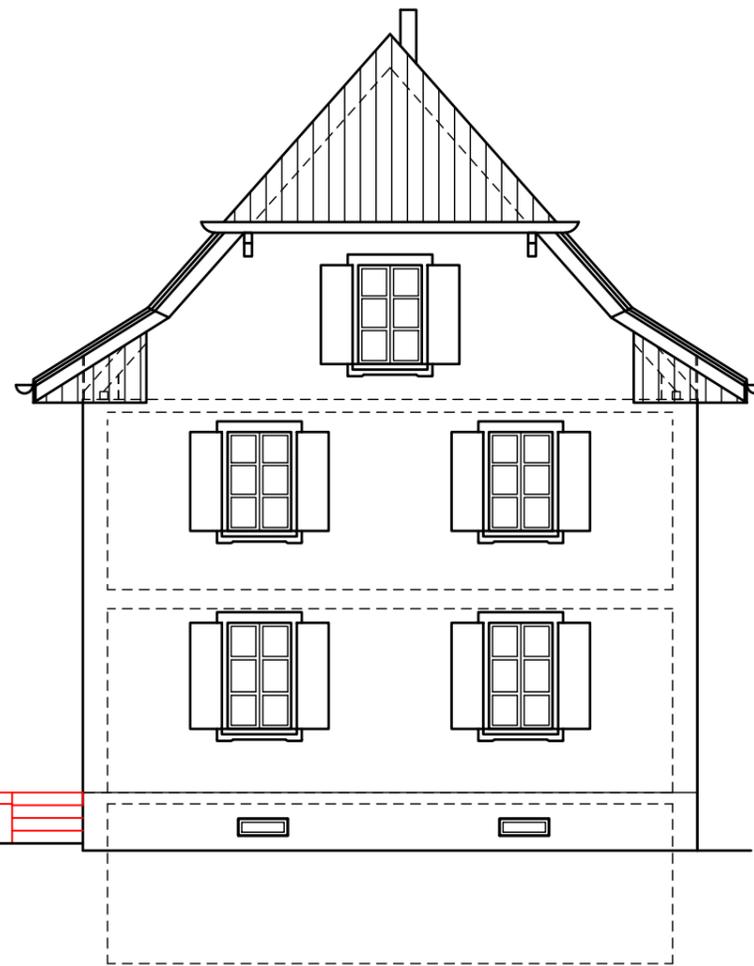
DESSIN. : MKP

DATE : 19.10.2021

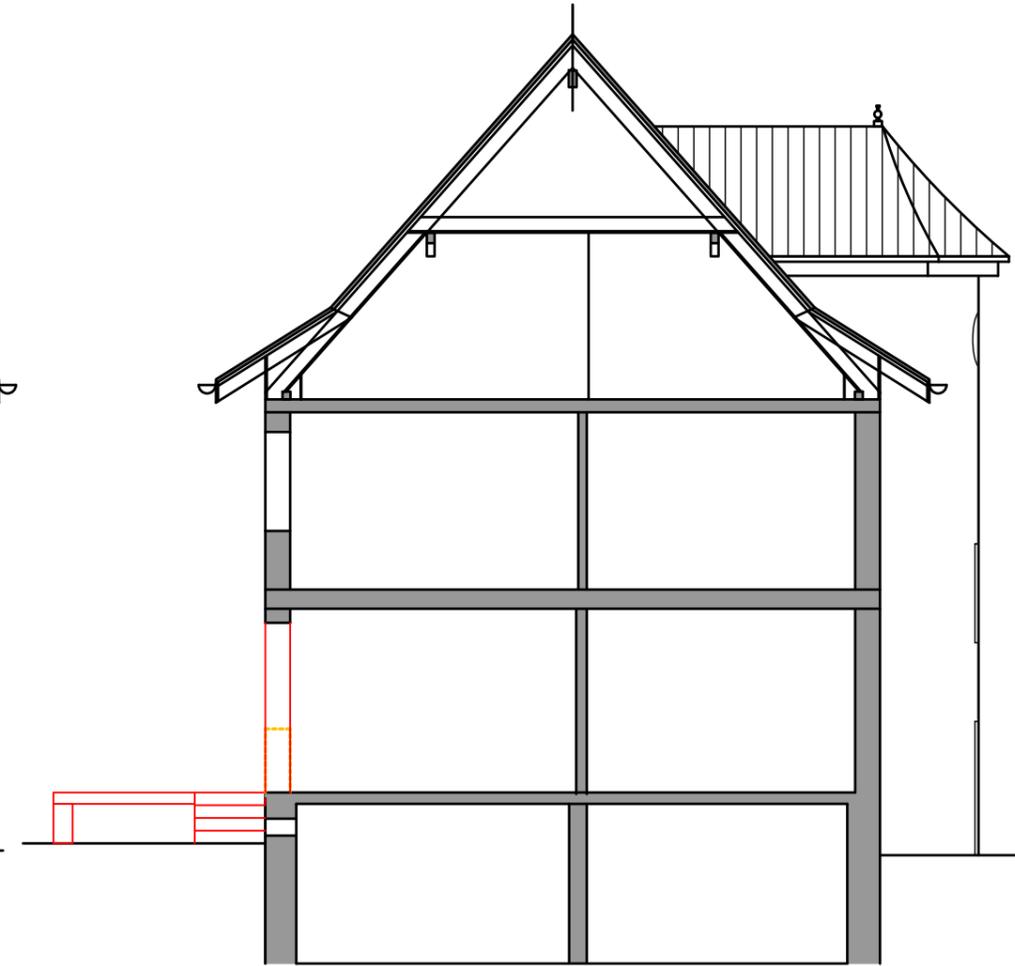
R-Immo Swiss Sàrl Rue de la Gare 12b, 1530 PAYERNE
tel 079 213 39 77 pachuard@bluewin.ch



FACADES SUD-OUEST

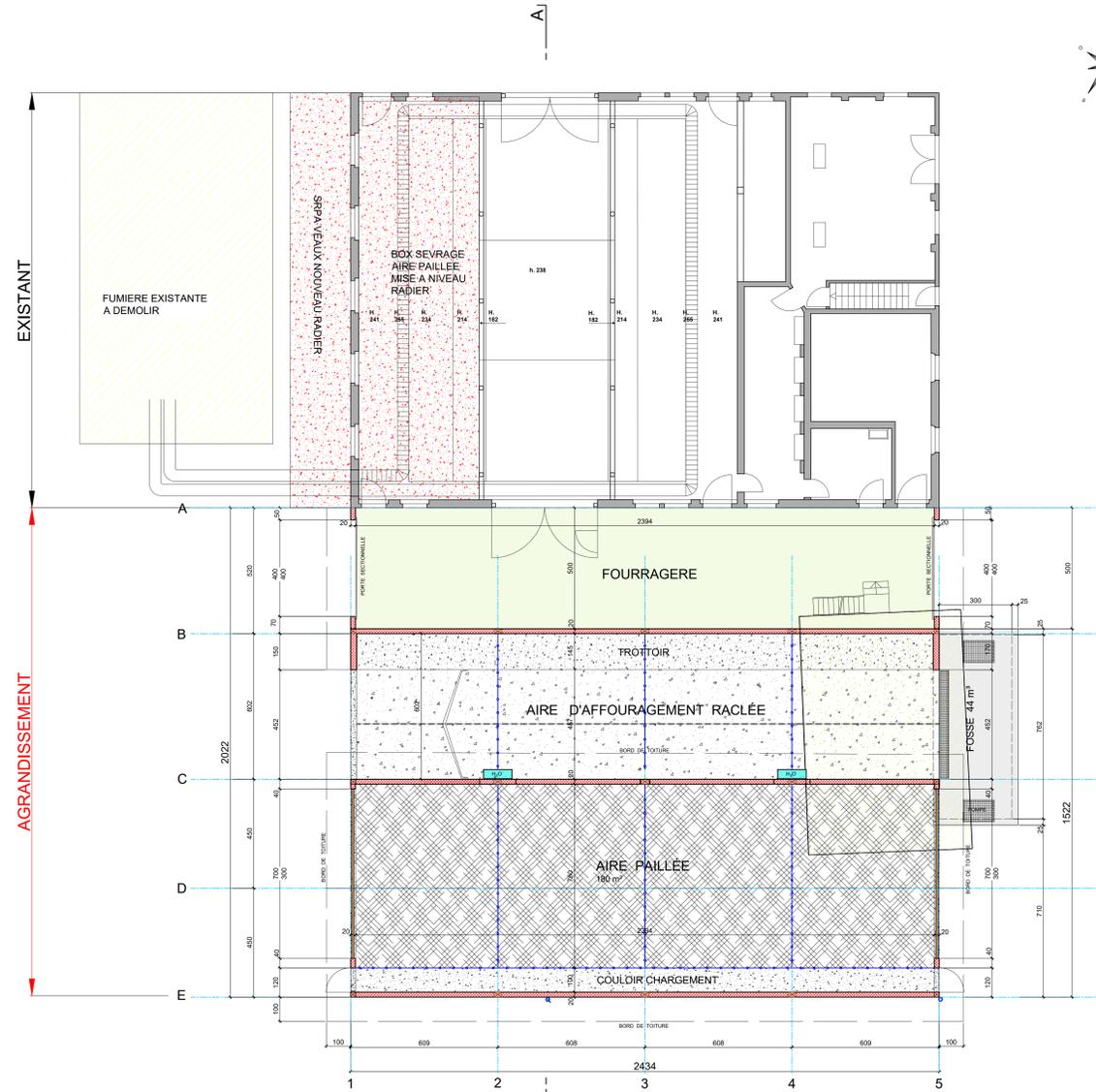


FACADES SUD-EST

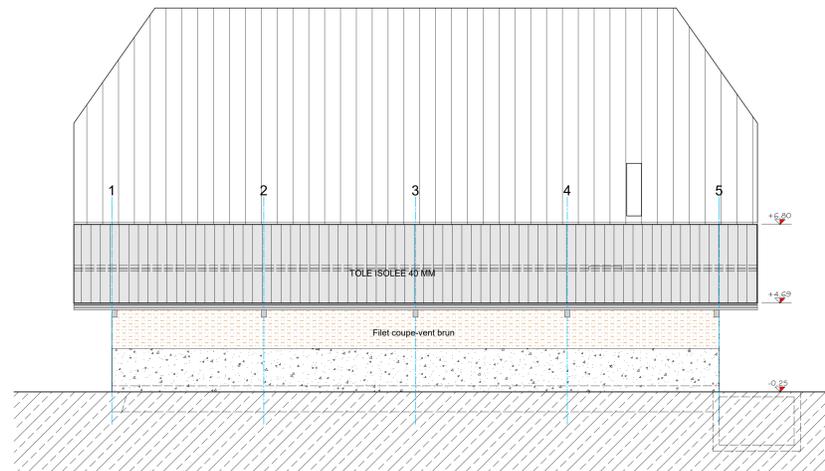


COUPE A-A

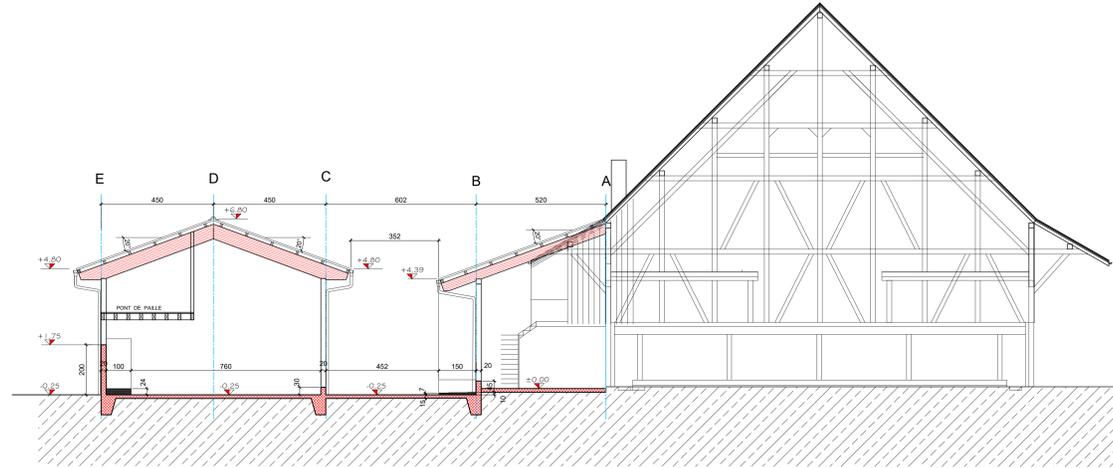
PLACE ENROBE EXISTANT
 BATIMENT EXISTANT
 A DEMOLIR
 NOUVEAU



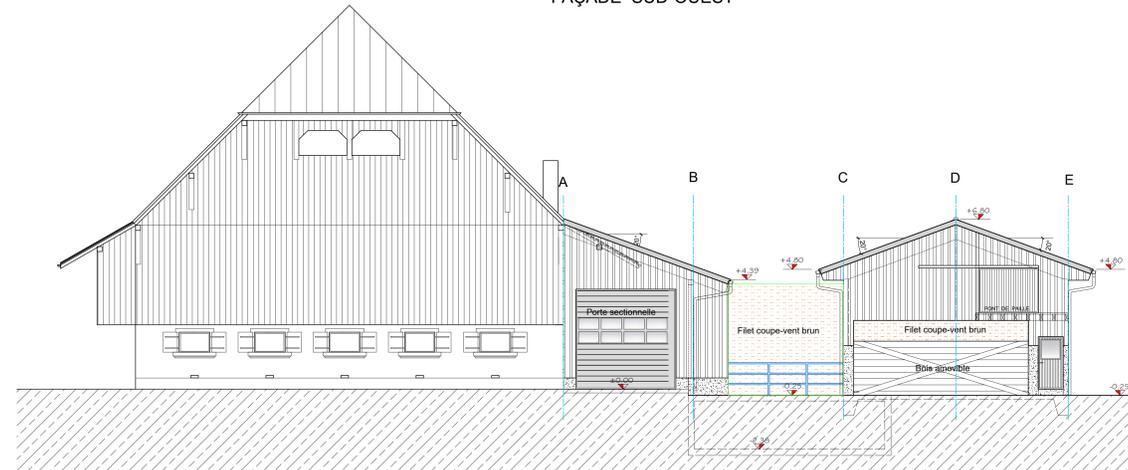
FAÇADE SUD-EST



COUPE A-A



FAÇADE SUD-OUEST



FAÇADE NORD-EST

