

Rapport de la commission chargée de la consultation du préavis n° 25/2021

**Vente d'une surface de 32 008 m² sur la
parcelle n° 5088 sur la Aéroport II a Supra
Switzerland Machined Parts SA et réalisation
d'infrastructure, étape 2.**

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis sous mentionné était composé de :

Bucher Roland en remplacement de Savary Pascal
Collaud Francis pas présent à la suite d'un problème postal
Pillonel Mathilde
Sã Joao Carlos
Macchia Laura en remplacement de Donatello Fiona
Binggeli Margorzata en remplacement de Savary Sandra
Oulevey Pierre en tant que président rapporteur

La commission s'est réunie le 10 janvier 2022 une seule fois au cours, de la séance elle se réunit avec la commission des finances en présence de Monsieur le syndic Éric Küng, Madame Monique Picinali, Monsieur Jacques Henchoz et Monsieur le constructeur Bertrand Solliet. Nous le remercions pour leur disponibilité et explications lors de cette séance en réponse à mes questions.

Préambule

L'aéropôle de Payerne d'une superficie de 25 hectares est destiné à accueillir en priorité des entreprises industrielles de services travaillant dans le domaine de l'Aero technique au sens large de l'aéropôle et en pole stratégique de développement du canton de Vaud

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander au Conseil communal les autorisations de vente d'une surface de 32 008 m² de la parcelle n° 5088 sur l'aéropôle II, à l'entreprise supra Switzerland Machined Parts SA ayant son siège à Payerne et filiale de Supra Group SA, à ainsi que la réalisation de la 2eme étape des infrastructures de l'aéropôle II .

Supra group SA est une entreprise familiale bénéficiant de 50 années dans de décolletage procédé d'usinage par l'enlèvement de matière permettant de réaliser des pièces en partant des barres et des fils métalliques.

Pour monsieur **Bertrand Solliet** administrateur à 100% de Supra **group SA** ce projet d'implantation s'inscrit dans le cadre d'une vision **2030 avec un chiffre d'affaires** consolidé de **28'000'000** sur le site Payernois uniquement.

Mr Solliet a déclaré à la commission la création de 40 **emplois** tels que les techniciens supérieurs ingénieurs et informaticiens industriels.

La première étape de la parcelle RF 5688 partie A, le bâtiment de partie A comprend 3 corps de bâtiment, un premier volume sur un niveau destiné aux locaux d'administratif et sociaux. Un volume central développé sur 2 niveaux abritant des halles de production et décolletage et parachèvement et enfin un 3e volume s'élevant sur 3 niveaux et dédiée au conditionnement et à la logistique.

Le planning d'implantation du bâtiment A prévu par SSMP est le suivant : en 2021 acquisition d'un terrain puis les années suivantes conception du bâtiment permis de construire, construction du bâtiment industriel installation des équipements industriels et démarrage de la production pour atteindre en 2029 la pleine capacité de production.

Le projet de construction du bâtiment B sur la parcelle 5688 sera identique au bâtiment A et sera entrepris selon l'évolution conjoncturelle mondiale.

Vente à terme conditionnelle

SSMP achètera les parcelles RF 5688 et 5698 fractionnées de la parcelle RF n°5088 de l'aéropôle II soit 19'158 m² et de 12'850 m² au prix de FR.225.- le m². Il y a une aide communale à l'auteur de FR. 25.- le mètre carré, et d'une participation cantonale de FR.20.- le mètre carré.

Cette aide cantonale est rendue possible par la loi cantonale sur l'appuie où développement économique pour créer de la valeur ajoutée :

Vente de la parcelle RF n°5088 FR. 3'448'440.-

Vente de la parcelle RF n°5698 FR. 2'313'000.-

Total de la vente **FR. 5'761'446.-**

Ce prix de vente sera payé par Supra switzerland Machined Parts SA de la manière suivante :

20% à la signature de l'acte FR. 1'152'288 solde après accord de conseil communal et délivrance d'un permis de construire FR 4'609'152.-

Écologie

De plus SSMP s'engage de verser à la COREB en sus du prix de vente fixé une participation au programme de revitalisation écologique régionale d'un montant de fr. 1.- le mètre carré acheté soit un total de FR. 32'008.-

La commission a demandé à la municipalité comment est géré ce fonds et quel était le montant à ce jour, la municipalité a répondu :

La compensation écologique est le résultat de négociations avec la WWF et pro-Natura dans le cadre de la mise à l'enquête à l'aéropôle. A ce jour ce fond a permis de financer l'étude du projet de revitalisation écologique autour de l'aérodrome menée en 2001 pour un montant de Fr. 20'000.- actuellement le solde du fond est de Fr. 46.400.-.

Droit réméré

SMPP accorde à la commune de payerne un droit de réméré sur la parcelle RF n°5688 et 5698 ce droit pourra être exercé par la commune de payerne si la société ne démarre pas la construction de son usine sur la parcelle RF n° 5688 d'ici le 30 septembre 2024 ou si l'acheteur n'achève pas ladite construction d'ici le 30 juin 2027. Dans l'acte de vente conditionnel joint au préavis la date du droit de réméré est au 31.12.2025 réquisition pour le RF. Or il s'agit d'une coquille l'acte signé le 14 décembre 2021 indique bien la date du 31 décembre 2027.

Droit de préemption

La commission s'est interrogée sur la durée du délai en l'an 2046 parcelles B, RF 5698.

La commission dans l'hypothèse si le terrain serait vendu sans que la commune ne le rachète l'entreprise sera libre de vendre à une tierce personne avec un éventuel bénéfice.

Mr Solliet a déclaré qu'il est indispensable d'avoir un terrain à côté pour le développement futur de l'entreprise et un besoin de visibilité les conditions dans l'acte de vente conditionnel ont été rédigées avec soin et d'une rédaction juridique la plus appréciée et équitable pour les 2 parties. A l'heure actuelle personne ne sait la valeur d'un terrain en 2046.

Route de l'aéropôle

La commission s'est posé la question sur le trafic lié à l'aéropôle, le souci est que l'entretien de la route (frais d'entretien futur qui devraient être inclus en plus du prix du terrain pour les futures ventes) ; la municipalité a répondu : la situation de la route telle qu'elle est aujourd'hui supporte le passage des véhicules 40 tonnes elle devrait être praticable en état pour une durée de 25 ans minimum.

Pour l'entreprise de Mr Solliet le trafic est de 1 camion de 40 tonnes par jour il peut fournir si besoin les flux de trafic à la commune.

Remblai

Cette parcelle remblayée selon directive cantonale DGE est prête à la construction. A partir de 2020 il y a eu l'obligation de stocker la terre horizon B. ce dépôt temporaire sera évacué en temps utile vers des autres sites ou dans la région.

Frais d'équipement étape 2

Le devis estimatif des aménagements et des équipements de l'étape 2 est établi sur la base des coûts des travaux de la première étape indexés pour tenir compte des prix de 2021 et d'une marge de 10% pour tenir compte d'une planification de réalisation à moyen terme 10 à 15 ans.

L'investissement de fr. 4'560'000 TTC pour l'étape 2 permet de valoriser 57'008 m² de la surface supplémentaire pour accueillir des nouvelles entreprises. Une subvention ECA pour l'adduction de l'eau potable peut être attendue pour un montant d'environ FR. 50'000.-.

La commission a demandé à la municipalité qu'une situation financière de divers travaux et ventes de terrains sur l'ensemble de l'aéropôle soit présentée lors d'un prochain conseil communal.

Conclusion

La vente de cette surface de 32'008 m² représente une véritable opportunité pour la commune de Payerne afin de valoriser les terrains de la zone d'aéropôle II SSMP apportera sur le territoire Payernois son expérience et son savoir-faire de pointe dans son domaine d'activité valeur ajoutée. Il s'agit également de la 2eme vente de surface sur ladite zone

La 2eme étape des aménagements et des équipements de l'aéropôle II permettant d'accueillir de nouvelles implantations conduites à un investissement total de FR. 4'560'000.- TTC. Cet investissement comprend des travaux réalisés à court terme et moyen terme selon le développement de la zone et les besoins de nécessités par des projets.

Le montant de FR. 5'761'440.- sera porté en diminution des coûts des investissements de l'aéropôle I et II.

Dès lors et en conclusion de 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 numéro 25/2021 de la municipalité du 20 octobre 2021 ;
- Où** les rapports des commissions chargées des étudier de cette affaire ;
- Considérant** que ce projet a été porté à l'ordre du jour

Décide

Article 1 :

D'autoriser la Municipalité à vendre à Supra Switzerland Machined Parts SA les parcelles RF n° 5688 et 5698 d'une surface 19'158 m² respectivement de 12'850 m² situées sur la zone de l'aéropôle II au prix total de FR. 5'761'440.- et signer à cet effet un acte de vente à terme conditionnelle avec droit de rémérer et de préemption ;

Article 2 :

d'autoriser la Municipalité a réaliser les infrastructures (adduction d'eau potable assainissement des eaux travaux routiers) pour un montant total de fr. 4'560'000.- TTC montant dont il aura lieu de déduire à la subvention entendue de l'ECA.

Article 3 :

d'autoriser la Municipalité à financer le montant de FR.4'560'000.- TTC et à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;

Article 4 :

d'autoriser la Municipalité à rembourser cet emprunt par les biais des recettes générées par la vente des terrains.

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

Pour la commission

Président rapporteur

Pierre Oulevey

