



Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 6 décembre 2022

Rapport de la Commission des finances

Préavis n° 26/2022

Constitution d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) au second degré sur la parcelle RF n° 2113 en faveur du SDIS Broye-Vully

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 al. 4 let. h du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie à 3 reprises, dont une fois en présence de Monsieur le Syndic Eric Küng. Nous le remercions pour sa disponibilité.

Préambule

La CoFin se posait principalement une question concernant ce préavis. De quelle manière la Commune a fixé les rentes annuelles ?

Analyse

Pour rappel : la rente annuelle versée à Armasuisse pour l'ensemble de la parcelle est de Fr. 89'365.- par an, ceci sitôt que le terrain est exploité. La surface allouée au SDIS est de 8'250 m², dès lors, le montant payé à Armasuisse pour la partie « SDIS » sera de Fr. 33'177.- par an.



Selon le préavis, il est prévu que Payerne reçoive Fr. 1.50/m², soit Fr. 12'375.- par an pour les 30 premières années (au total Fr. 371'250.-). Ce montant représente uniquement la participation aux coûts d'équipement de la parcelle. Selon le préavis 30/2021, les coûts d'équipement pour la totalité du terrain sont prévus à Fr. 800'000.-, De ce fait, les frais d'équipement peuvent être répartis proportionnellement entre les deux DDP (La Pati et SDIS) soit pour Fr. 297'002.- pour la parcelle du SDIS.

La CoFin s'est demandé pourquoi la Commune ne demande rien pour la location de la parcelle en faveur du SDIS. Après renseignements complémentaires obtenus auprès du Municipal Noverraz, il nous a été communiqué que la Commune met volontairement à disposition le terrain en faveur du SDIS. Ceci pour une raison principale : les quatre autres DPS (détachements de premiers secours) ont été construits aux frais des communes sites moyennant un bail à loyer avec un tarif unique pour tous les sites. Afin que la Commune de Payerne ne soit pas obligée – comme sur les autres sites – de construire une caserne pour ensuite la louer, un accord a été trouvé par la mise à disposition du terrain à Fr. 1.50/m² pour les 30 premières années.

Il est également à noter que le SDIS Broye Vully n'entamera pas de négociations concernant les prix fixés dans ce préavis. En cas de divergences, il exigera la construction d'une nouvelle caserne afin de la louer à la Commune de Payerne.

Les coûts de la nouvelle caserne sont estimés entre Fr. 8-10 mio. Si la Commune doit construire cette caserne, l'endettement de la Commune va augmenter très rapidement.

Par contre dès la 31ème année le SDIS paiera un montant de Fr. 5.25 par m², soit Fr. 43'312.- par an. Ce montant sera suffisant pour couvrir les charges du DDP. Pour la CoFin les raisons qui ont mené au choix d'une durée de 30 ans, délai après lequel le SDIS commencera à payer une location, sont peu claires. En revanche, nous comprenons que ce montant fasse partie d'un compromis.



Conclusion

Pour les prochaines trente années, la Commune doit payer le DDP à la Confédération et ne va rien recevoir du SDIS. L'alternative pour la Commune serait de construire la caserne elle-même et de louer le bâtiment à SDIS. La CoFin estime que la solution choisie est mieux que l'alternative car il y a des autres investissements qui sont prévus.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, à l'unanimité, de voter les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Payerne

- vu** le préavis n° 26/2022 de la Municipalité du 2 novembre 2022 ;
- ouï** le rapport de la Commission des Finances ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

Article 1 :

d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur du SDIS Broye-Vully un droit de superficie distinct et permanent (DDP) au second degré, jusqu'au 30 avril 2098, sur une surface d'environ 8,250 m² de la parcelle RF no 2113 à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes avec les redevances annuelles suivantes :

30 premières années : Fr. 1.50/m²

dès la 31^e année : Fr. 5.25/m²

et selon les modalités convenues dans le présent préavis.



Veillez croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

La Commission des finances :

Sarah Neuhaus

Présidente

Lionel Voinçon

Membre

Jean-François Rossier

Membre

Stéphanie Savary

Membre

Urs Berchtold

Vice-président -
rapporteur

Fabio Gomes Pereira

Membre