



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 22/2024

Objet du préavis

**Principes pour la mise en valeur des terrains sur les sites Aéroport I et II
et Règlement du Fonds pour les rénovations visant le maintien de la
valeur des infrastructures routières des sites Aéroport I et II**

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Objet du préavis	3
2.1.	Périmètres.....	3
2.1.1.	Aéropôle I.....	3
2.1.2.	Aéropôle II.....	4
2.2.	Mise à disposition du terrain, vente VS DDP	4
2.3.	Infrastructures	5
2.3.1.	Participation financière	5
2.3.2.	Frais d'entretien	5
3.	Conditions cadres de développement.....	6
3.1.	Conditions cadres pour l'octroi des DDP sur Aéropôle I et II	6
3.1.1.	Acte notarié	6
3.1.2.	Durée du DDP	6
3.1.3.	Rente de DDP	6
3.1.4.	Participation aux frais d'infrastructures.....	6
3.1.5.	Parking	6
3.1.6.	Valeur de retour à l'échéance du DDP	6
3.1.7.	Obligations particulières du superficiaire.....	7
3.1.8.	Conditions particulières pour Aéropôle I.....	7
3.2.	Valorisation foncière	7
4.	Financement et comptabilisation.....	7
4.1.	Opérations préalables	7
4.2.	Participation financière.....	8
4.3.	Frais d'entretien.....	8
4.4.	Rente de DDP	9
5.	Synthèse.....	9
6.	Conclusions.....	9

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

En date du 7 février 2023, la société MR conseils a eu l'occasion de présenter aux Commissions des finances et de gestion un comparatif entre la vente et l'établissement de Droits Distincts et Permanents (DDP) pour la mise en valeur des terrains situés sur les sites d'Aéropôle I et II, propriété de la Commune de Payerne.

Suite à l'intérêt général pour le modèle du DDP démontré lors de cette présentation, la Municipalité a mandaté MR conseils ainsi que l'expert immobilier Wüest & Partner AG pour définir les conditions cadres pour le développement de ces sites, permettant à swiss aeropole SA de les présenter aux prospects, conformément à la volonté des autorités politiques.

Ce concept comprend, d'une part, les conditions à faire figurer dans un acte notarié, et d'autre part, des recommandations en matière de prix basées sur l'évaluation de Wüest & Partner AG.

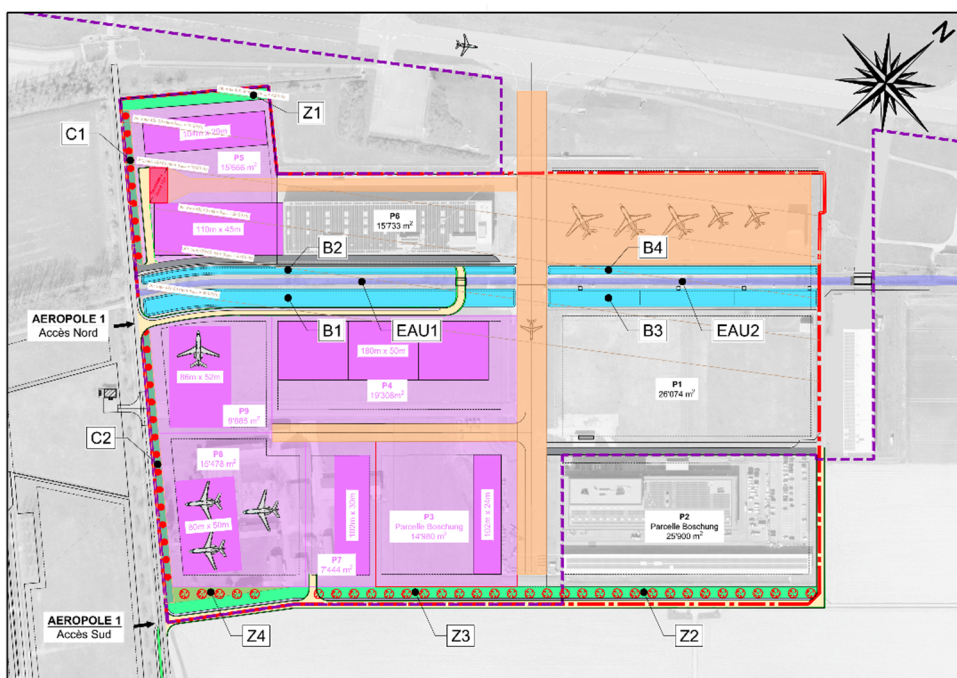
2. Objet du préavis

Au vu de ce qui précède, la Municipalité soumet le présent préavis au Conseil communal afin de lui présenter les résultats des analyses mentionnées en préambule et lui demander son accord sur les conditions cadres pour le développement de ces sites.

Il est ici précisé que chaque acte de vente ou de DDP, avec le détail des conditions spécifiques et prix, restera soumis au préavis du Conseil communal le moment venu.

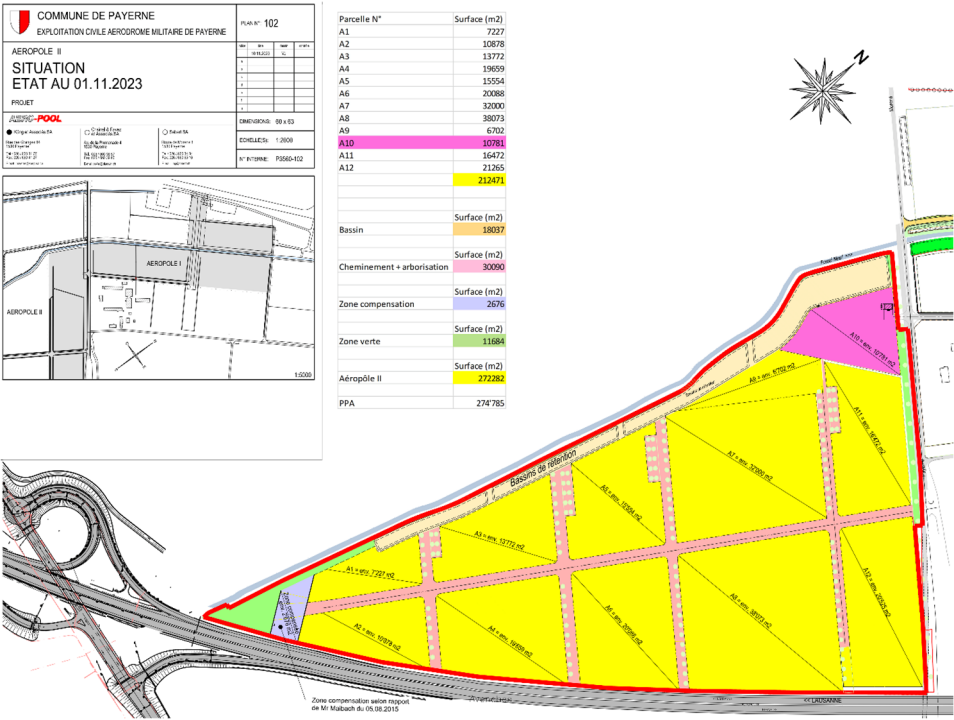
2.1. Périmètres

2.1.1. Aéroport I



Le périmètre en traitillé rouge, soit l'emprise du Plan Partiel d'Affectation (PPA), représente une surface foncière globale de 217'298 m², dont 148'570 m² constructibles, 92'484 m² étant encore disponibles.

2.1.2. Aéroport II



Le périmètre en traitillé rouge, soit l'emprise du Plan Partiel d'Affectation (PPA), représente une surface foncière globale de 274'881 m², dont 212'471 m² constructibles, 43'808 m² étant déjà construits ou vendus à terme au moment de la rédaction de ce préavis.

2.2. Mise à disposition du terrain, vente VS DDP

La présentation de MR conseils du 7 février 2023 permet de comprendre les différences pour la Commune entre une vente et un DDP, ainsi que les avantages et inconvénients. Elle est annexée au présent préavis.

Le tableau ci-dessous récapitule les avantages et inconvénients des deux solutions pour la Commune.

Thématiques	DDP	Vente
Contrôle des conditions fixées (qualité construction, affectation, loyers, etc.)	😊	😞
Apport de cash immédiat	😊 / 😞	😊
Rentabilité financière sur le long terme	😊	😐
Risque de faillite de l'investisseur	😐	😐
Mise à disposition de ressources financières et humaines de la collectivité / développement propre	😊	😊
Maîtrise stratégique (vision)	😊	😐

Les conclusions partagées entre la Municipalité et les Commissions ont permis de définir les avantages suivants pour la Commune, dans le cadre d'une mise à disposition par DDP :

- le DDP permet de contrôler sur le long terme les conditions cadres fixées dans l'acte, par des obligations à respecter par le superficiaire (respect de l'affectation, qualité constructive, durabilité, etc.) ;
- le DDP permet de maîtriser la vision stratégique et le développement du site sur le long terme ;
- la rentabilité sur le long terme est bien meilleure avec un DDP que lors d'une vente, sur 90 ans, le cumul des rentes équivaut à plus de 4 fois le prix de vente ;
- bien que l'apport de cash immédiat est inférieur à une vente, les conditions de paiement de la rente sont flexibles et peuvent être adaptées selon les besoins de la Commune ;
- la gestion d'un DDP pour la Commune est simple et le paiement des rentes est garanti par une hypothèque nominative.

Compte tenu du point 2.3 ci-dessous, la rente de DDP sera calculée sur la base d'une évaluation du prix au m² pour un terrain non équipé.

2.3. Infrastructures

A ce jour, la Commune a réalisé et payé l'intégralité des infrastructures existantes sur les deux sites. L'investissement cumulé (préavis n°s 06/2001, 26/2006 et 11/2015) se monte à près de Fr. 21.7 millions nets des subventions reçues. Les revenus découlant de ventes déjà réalisées (Groupe E et Boschung) n'ont pas été enregistrés dans le compte de fonctionnement, mais portés en déduction des investissements. Ceux-ci figurent dès lors au bilan en diminution des immobilisations pour Fr. 8.4 millions (chiffres arrondis).

Afin de développer les sites, de nouvelles infrastructures seront nécessaires, celles-ci sont décrites dans le préavis n° 08/2024 traitant de la demande pour un crédit d'étude concernant ces nouvelles infrastructures.

Pour des questions de maîtrise d'usage et de qualité, la Commune restera propriétaire de ces infrastructures et les entretiendra.

2.3.1. Participation financière

Il est prévu de demander aux futurs superficiaires le versement d'un montant à titre de participation aux frais d'équipement, au prorata des surfaces constructibles, lors de la signature de chaque DDP.

La base pour cette participation est déterminée de manière à couvrir les dépenses d'équipement qui ne sont pas récupérées au moyen de taxes uniques de raccordement (eau potable, égouts et épuration). Elle est fixée pour le superficiaire au prorata des surfaces constructibles.

2.3.2. Frais d'entretien

L'entretien courant (balayage, déneigement, fauche, etc.) est assumé par et aux frais de la Commune.

Afin de financer cet entretien, il est prévu d'ajouter à la rente de DDP un prix par m² constructible correspondant à la part aux frais d'entretien précités (projection). Une participation aux coûts relatifs à la future ligne de bus sera également ajoutée à la rente de DDP.

3. Conditions cadres de développement

3.1. Conditions cadres pour l'octroi des DDP sur Aéroport I et II

3.1.1. Acte notarié

Sous réserve de l'approbation du Conseil communal, l'acte de DDP final sera conclu entre la Commune et le superficiaire, à l'entrée en force du permis de construire du bâtiment concerné. Préalablement à la signature de cet acte, une convention ou une promesse de DDP sera signée.

Un contrat-type a été établi en collaboration avec Maître Druey, notaire, qui contient les conditions cadres essentielles listées ci-dessous. Ce contrat-type est un modèle sujet à adaptation pour chaque situation particulière.

3.1.2. Durée du DDP

Il est prévu des durées de DDP comprises entre 40 et 60 ans, avec prolongation possible de 30 ans, selon le type de bâtiment à réaliser.

3.1.3. Rente de DDP

La rente de DDP sera fixée en fonction des mètres carrés constructibles mis à disposition du superficiaire, au prix d'un terrain considéré comme « non équipé ». Cette rente comprendra également la participation aux frais de la ligne de bus et aux frais d'entretien.

Elle sera due annuellement, pendant toute la durée du DDP, et sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation.

Le paiement de cette rente sera garanti par l'inscription d'une hypothèque nominative en faveur de la Commune.

3.1.4. Participation aux frais d'infrastructures

La rente de DDP étant basée sur le prix d'un terrain non équipé, une participation aux frais d'infrastructures sera due par le superficiaire à la signature de l'acte de DDP, selon le point 2.3 précité.

Selon le financement à disposition du superficiaire, et sous réserve de garanties, ce versement pourrait être échelonné.

3.1.5. Parking

Un parking commun devra être prévu pour les deux sites. Les superficiaires auront l'obligation de louer ou d'acheter des places de parc.

Les conditions de réalisation de ce parking sont en cours de développement.

3.1.6. Valeur de retour à l'échéance du DDP

Pour des bâtiments de construction « légère » sont prévues la déconstruction du bâtiment et la remise du terrain en état à charge du superficiaire.

Pour des bâtiments de construction « durable », la valeur des bâtiments sera déterminée à dire d'experts (valeur intrinsèque), diminuée de 20 % si c'est le superficiaire qui refuse de prolonger.

Dans des cas particuliers, usine ou bâtiment servant uniquement à une affectation spécifique, il pourrait être utile de prévoir une valeur vénale à dire d'experts.

3.1.7. Obligations particulières du superficiaire

Les obligations du superficiaire seront notamment les suivantes (liste non exhaustive) :

- siège social à Payerne ;
- respect de l'affectation prévue initialement ;
- concept de sûreté à respecter et à mettre en place pour Aéroport I ;
- obligation d'entretien des bâtiments ;
- respect de la charte de collaboration pour lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social ;
- respect de la charte architecturale et environnementale ;
- engagement prioritairement d'entreprises et de fournisseurs locaux pour les travaux de construction et d'entretien du DDP.

3.1.8. Conditions particulières pour Aéroport I

Un concept de sûreté sera mis en place pour le site de Aéroport I. Dans ce cadre, le superficiaire aura l'obligation d'y adhérer et de payer annuellement sa part aux frais de gestion.

Les autres conditions des DDP seront similaires entre les 2 sites.

3.2. Valorisation foncière

Une étude menée par la société Wüest & Partner AG de novembre 2023 a permis de déterminer un prix moyen du m² constructible, équipé, défini à l'intérieur d'une fourchette donnée.

Les prix au m² peuvent varier de façon non négligeable en fonction du positionnement du terrain (par rapport à la piste, à l'autoroute, etc.).

Comme indiqué plus haut, la rente du DDP doit être basée sur le prix du terrain non équipé. En conséquence, les frais d'infrastructures par m² devront être déduits des montants précités.

La rente de DDP annuelle par m² devrait correspondre à près de 4 % de la valeur du terrain non équipé.

Ces chiffres ne sont délibérément pas publiés dans le présent préavis de manière à permettre à la Municipalité et à ses représentantes et représentants au sein de swiss aeropole SA de défendre au mieux les intérêts de la Commune dans le cadre des négociations en cours. Il est rappelé ici que le résultat de ces négociations fera systématiquement l'objet d'un préavis spécifique avant toute signature d'un DDP avec le superficiaire.

Une nouvelle évaluation du prix moyen du m² constructible, équipé, pourra être effectuée après 5 ans s'il existe de fortes présomptions que la valeur de marché des terrains a évolué de manière significative.

4. Financement et comptabilisation

4.1. Opérations préalables

Les investissements consentis ont été considérés comme appartenant au patrimoine financier et n'ont pas fait l'objet d'amortissements.

S'agissant des investissements relatifs aux domaines affectés assainissement et eau potable, ils doivent être affectés au patrimoine administratif et amortis. Ils sont remboursés à la Commune via la taxe d'introduction. Un reclassement d'un patrimoine à l'autre doit dès lors être comptabilisé.

Comme indiqué précédemment, les produits des ventes ont été portés en diminution des investissements. Ceux-ci, dans la mesure où les ventes sont réalisées, doivent être enregistrés, nets des dépenses qu'ils doivent couvrir, dans le compte 424200 « Gains sur immeubles patrimoine financier ».

Les montants portés au bilan suite aux dépenses autorisées dans le cadre des préavis n°s 07/2003, 06/2014 et 12/2021 sont, conformément aux conclusions de ces préavis, à couvrir par le produit des ventes. Ils doivent dès lors être enregistrés au compte de résultat en même temps que les ventes précitées. Ces dépenses figurant au patrimoine financier également, elles seront amorties directement via le compte 330301 « Amortissement » qui enregistre les moins-values du patrimoine financier.

Ces opérations seront soumises au Conseil communal en même temps que l'approbation des comptes de l'exercice concerné.

Il s'agit d'opérations purement comptables, sans effet sur les liquidités. Le cash généré par les ventes déjà réalisées d'une part a permis de rembourser un emprunt lié aux investissements Aéroport et, d'autre part, est entré dans le ménage courant de la Commune (paiement des dépenses de fonctionnement et des investissements).

Il n'y a par ailleurs plus d'emprunt directement lié aux investissements sur les sites Aéroport I et II, à l'exception de deux prêts de l'Etat de Vaud pour Fr. 1'241'000.— entièrement remboursables à leur échéance en 2041.

4.2. Participation financière

Dans la mesure où les infrastructures routières nécessitent d'être entretenues régulièrement, les participations de tiers y relatives permettront de constituer un fonds de rénovation visant le maintien de la valeur du patrimoine financier. Ce fonds doit faire l'objet d'un règlement qui doit être approuvé par le Conseil communal ainsi que par la Cheffe du Département des Institutions, du Territoire et des Sports. Le projet est joint en annexe.

Le coût par m² de ces infrastructures est inchangé quel que soit le modèle de valorisation des terrains, et la nécessité de constituer un fonds de rénovation est également indépendant du modèle. En conséquence, quelle que soit la solution adoptée, une attribution au fonds est nécessaire :

- en cas de vente ou de modèle mixte, l'attribution unique correspond au coût par m² multiplié par la surface vendue / mise en droit de superficie ;
- dans le cas éventuel d'un DDP pur, l'attribution sera lissée sur la durée du DDP et basée sur la différence entre la rente effectivement payée par le superficiaire et la rente théorique du terrain nu qui aurait été définie dans le cadre du modèle mixte.

Lors de l'attribution du ticket d'entrée (ou d'un montant équivalent) au fonds, la liquidité correspondante doit être réservée sur un compte bancaire distinct.

Les taxes uniques de raccordement facturées au superficiaire sont des revenus des domaines affectés et contribuent à alimenter les réserves y relatives destinées également au renouvellement des installations.

4.3. Frais d'entretien

Les recettes citées au point 2.3.2 visant à couvrir les frais d'entretien des routes et le coût de la ligne de bus seront imputées en revenus dans les unités qui en supportent la charge.

Dès la mise en œuvre du MCH2, ceux-ci seront affectés au compte du patrimoine financier correspondant aux sites Aéroport I et II et les charges de la Commune y relatives transférées par imputation interne.

4.4. Rente de DDP

Enfin, les rentes de DDP seront comptabilisées en revenus dans le compte correspondant au service financier.

Dès la mise en œuvre du MCH2, ceux-ci seront affectés au compte du patrimoine financier correspondant aux sites Aéroport I et II.

Ainsi, le modèle envisagé présente l'avantage de toucher une partie de la trésorerie immédiatement, même si la constitution d'un fonds de renouvellement impliquera le placement des liquidités correspondantes sur un compte dédié, et une partie régulièrement sur la durée du DDP, ce qui permet une meilleure planification de la liquidité. Il en est de même pour les revenus qui seront lissés, au lieu d'influencer drastiquement le résultat l'année de la vente, ce qui assure une véritable solidarité intergénérationnelle.

5. Synthèse

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose de renoncer à vendre les terrains sur les sites d'Aéroport et de les mettre à disposition via des DDP, dans le but de garder une certaine maîtrise stratégique pour le développement du site, de son fonctionnement, de sa qualité et de son rendement financier sur les moyen et long termes. Des exceptions pourraient être acceptées, dans des cas particuliers, pour réaliser quelques ventes sur le site de Aéroport II, moins stratégique que Aéroport I.

Comme indiqué dans le préambule, le Conseil communal devra valider chaque projet de DDP ou de vente le moment venu.

6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 22/2024 de la Municipalité du 13 novembre 2024;

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 : de n'autoriser que l'octroi de DDP pour les parcelles situées sur le site d'Aéroport I ;

Article 2 : de renoncer à la réalisation de la vente systématique des terrains situés sur le site d'Aéroport II, en privilégiant la voie de l'octroi de DDP ;

Article 3 : d'adopter le Règlement du Fonds pour les rénovations visant le maintien de la valeur des infrastructures routières des sites Aéroport I et II.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 13 novembre 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

Annexes : Présentation du 7 février 2023 par MR Conseil aux Commissions des finances et de gestion
Schématisation du modèle proposé
Projet de Règlement du Fonds pour les rénovations visant le maintien de la valeur des infrastructures routières des sites Aéroport I et II

Annexe pour l'original du préavis : un dossier

Municipal délégué : M. Eric Küng

Autre Municipale concernée : Mme Monique Picinali

SWISS AEROPOLE

Présentation Vente vs DDP

Ville de Payerne

Municipalité et commissions

7 février 2023



Table des matières

1. Brève présentation des intervenants
2. Différentes possibilités de développement d'un terrain (vente, droit distinct et permanent de superficie et autres)
3. Principaux enjeux/éléments clés du DDP
4. Présentation d'un cas hypothétique sur Aeropole 1
5. Comparaison de valorisation foncière entre une vente et un DDP
6. Avantages / inconvénients
7. Echange – questions/réponses

1. Brève présentation des intervenants

INTERVENANTS

Gregory Rebeschini

Associé, fondateur

Ingénieur civil HEIG-VD

Expert en marché public

Blaise Lambercy

Associé, directeur

Expert en estimation immobilière

Chargé de cours sur le DDP

M&R conseils projets immobiliers SA

- *Conseils aux collectivités pour le développement et la réalisation de projets immobiliers*
- *Conseils pour la mise en place de DDP*
- *Organisation de concours/appeal d'offres à investisseurs*
- *Organisation de concours et MEP d'architecture ou pool de mandataires, soumis aux AIMP*
- *Assistance aux Maîtres d'ouvrages*

2. Différentes possibilités de développement d'un terrain

Mises à disposition temporelle

- S'il y a uniquement des constructions mobilières (ex. conteneurs), pour une mise à disposition de courte durée (1 à 5 ans)
⇒ Simple convention
- S'il y a des constructions immobilières (ex. halle) pour une mise à disposition plus longue :
 - jusqu'à 30 ans
 - entre 30 et 100 ans

Mise à disposition définitive

- Vente de terrain (sans possibilité de retour)
⇒ Acte de vente

Développement propre (sans mise à disposition du foncier)

- La Commune développe, construit et exploite elle-même le bâtiment
⇒ Baux à loyer avec locataires

2. Différentes possibilités de développement d'un terrain

Retenons pour la suite :

- La vente de terrain
- La mise en place d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) pour une durée entre 30 et 100 ans

2. Différentes possibilités de développement d'un terrain

Définition d'une vente

L'acte de vente permet de transférer la propriété d'un bien immobilier (parcelle) à un tiers, contre le versement d'un prix de vente.

Tous les droits et obligations de la parcelle passent ainsi définitivement à l'acheteur.



Investisseur propriétaire du terrain et du bâti

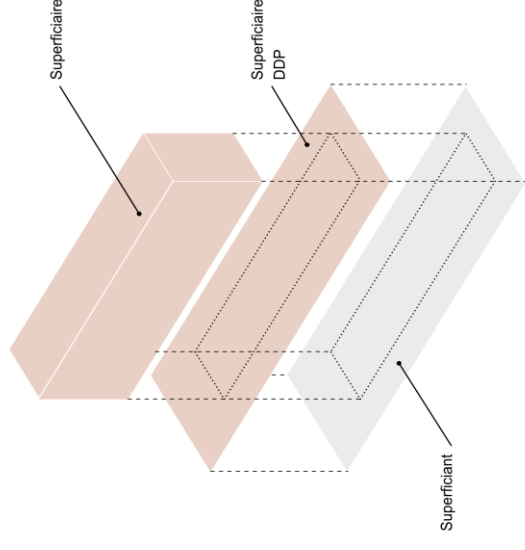


2. Différentes possibilités de développement d'un terrain

Définition d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Le droit de superficie est une servitude permettant de dissocier la propriété du sol de celle des constructions (immobilières) qui s'y trouvent. Le bénéficiaire de la servitude devient ainsi propriétaire des constructions se trouvant sur le fonds grevé.

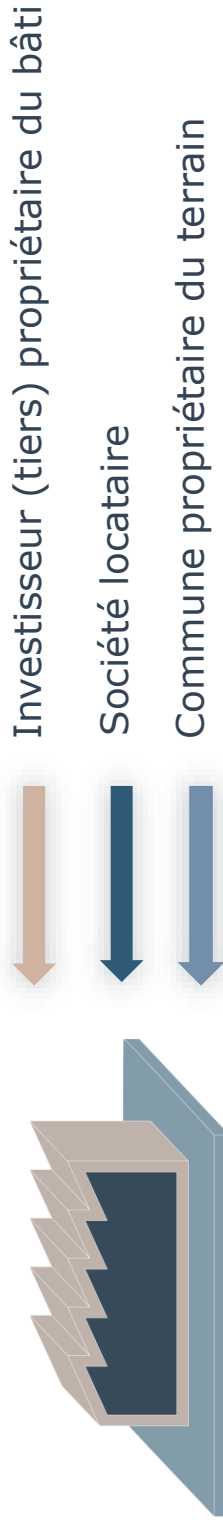
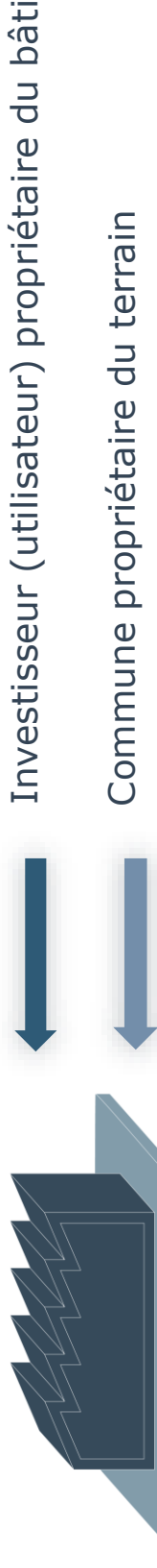
Il permet donc à une personne d'ériger une construction sur un terrain qui ne lui appartient pas, contre le paiement d'une rente annuelle ou unique.



2. Différentes possibilités de développement d'un terrain

Droit distinct et permanent de superficie (DDP)

2 grandes alternatives :



3. Principaux enjeux / éléments clés du DDP

Le DDP bénéficie d'une grande liberté contractuelle, il est donc important de bien négocier l'acte constitutif (acte authentique) et d'adapter les conditions au type construction concernée (pas les mêmes conditions pour un immeuble d'habitation que pour une halle de stockage).

Les conditions les plus importantes d'un DDP sont les suivantes

- La durée
- La rente de superficie
- Le retour des constructions, l'indemnité et les conditions à l'échéance
- Les éventuelles restrictions de construction ou d'utilisation

3. Principaux enjeux / éléments clés du DDP

La durée

Le DDP peut être constitué pour une durée minimum de 30 ans et pour une durée maximum de 100 ans.

> **Recommandations pour une halle sur Aeropole 1**

Selon le type de construction, le durée conseillée pour un DDP relatif à une halle devraient être comprise entre 40 et 60 ans.

3. Principaux enjeux / éléments clés du DDP

La rente de superficie

Le superficiaire (investisseur) devra payer à la Commune une rente pour l'utilisation du terrain. Cette dernière peut être payée annuellement ou par une rente unique.

Elle peut être fixée en fonction d'un pourcentage du prix du terrain ou par un prix au m².

Elle est indexée en général à l'ISPC ou peut être évolutive en fonction de l'état locatif.

> Recommandations pour une halle sur Aeropole 1

Rente représentant 4.5% du prix de terrain ou montant au m² à déterminer, payée annuellement, et indexée tous les 5 ans à l'ISPC.

3. Principaux enjeux / éléments clés du DDP

Le retour de constructions, indemnité et conditions à l'échéance du DDP

A l'expiration du DDP, l'art. 779d CC confirme que les constructions font retour à la Commune en échange **d'une indemnité équitable**.

Les parties peuvent, dans l'acte constitutif de DDP, fixer l'indemnité de retour ou la procédure de fixation de cette indemnité, voire sa suppression dans certains cas précis.

Les possibilités suivantes de retour sont possibles :

- Indemnité équitable, si rien n'est précisé dans l'acte constitutif
- Indemnité particulière, selon l'acte constitutif (valeur intrinsèque, valeur vénale)
- Retour au superficiel sans indemnité
- Remise en état du terrain par le superficiaire

> Recommandations pour une halle sur Aeropole 1

Indemnité particulière, à la valeur intrinsèque ou à 90% de la valeur vénale.

3. Principaux enjeux / éléments clés du DDP

Les éventuelles restrictions de construction ou d'utilisation

Il est possible d'indiquer de nombreuses restrictions dans l'acte constitutif de DDP, notamment :

- Construction durable, avec respect d'un label
- Restriction d'utilisation pour une affectation particulière
- Plafond des loyers en cas de bien d'investissement
- Eligibilité des locataires (convention d'attribution des locaux intégrant la Commune)
- Gestion de la mobilité
- Mutualisation de certains services
- Et bien d'autres ...

> **Recommandations pour une halle sur Aeropole 1**

A déterminer de cas en cas.

6. Avantages / inconvénients pour la collectivité

Thématiques	DDP	Vente
Contrôle des conditions fixées (qualité construction, affectation, loyers, etc.)	😊	😞
Apport de cash immédiat	😊 / 😞	😊
Rentabilité financière sur le long terme	😊	😐
Risque de faillite de l'investisseur	😐	😐
Mise à disposition de ressources financières et humaines de la collectivité / développement propre	😊	😊
Maîtrise stratégique (vision)	😊	😐

7. Conclusion et échanges

En résumé, le DDP est un outil de planification très flexible, qui permet à la collectivité de garantir le respect de sa vision stratégique sur le développement de ce site, avec un rendement financier intéressant.

Quelques exemples de développement en DDP :

- Canton et Communes : site de Biopôle à Lausanne/Epalinges
- Commune de Lausanne : Plaines du Loup
- FTI (Genève) : divers sites industriels/commerciaux/artisanaux
- Commune d'Avenches : sites industriels
- ...

Merci pour votre attention

		Rentabilisation / remboursement	Comptabilisation
	Eau potable	Taxe unique de raccordement	Recettes domaine affecté
	Eaux usées eaux claires	Taxe unique de raccordement	Recettes domaine affecté
	Routes et divers	Ticket d'entrée	Revenu du compte du compte de fonctionnement puis attribution (charge) au fonds
	Terrain	DDP => loyer	Revenu du compte de fonctionnement



Payerne

COMMUNE DE PAYERNE

**Règlement du fonds pour les rénovations visant le maintien de
la valeur des infrastructures routières des sites
d'Aéropôle 1 et 2**

Article 1 But

1. Ce fonds a pour but de limiter l'impact des fluctuations des dépenses de remise en état des infrastructures routières créées sur le domaine privé de la Commune pour desservir les parcelles du technoparc. Ces dépenses visent le maintien de la valeur de ces infrastructures appartenant au patrimoine financier.
2. Les infrastructures routières concernées s'entendent au sens large, dans la mesure où elles incluent les aménagements y relatifs (éclairage, arborisation, etc.) ainsi que, pour le site d'Aéropôle 1, les aménagements aéroportuaires (taxiways et tarmac).

Article 2 Attributions au fonds

1. En cas d'octroi de DDP sur des parcelles du technoparc prévoyant une participation du superficiaire aux frais d'infrastructure, un montant équivalent à cette participation est attribué au fonds dans le même exercice que l'enregistrement du revenu.
2. Lorsqu'une parcelle du technoparc est vendue et le produit de cette vente enregistré au compte de résultat, une attribution au fonds est effectuée dans la même année. Cette attribution est calculée selon les mêmes principes et bases que la participation d'un superficiaire.
3. En cas d'octroi de DDP sans participation du superficiaire aux frais d'infrastructure, une attribution au fonds est effectuée chaque année durant toute la durée du DDP. Cette attribution est calculée selon les mêmes principes et bases que la participation d'un superficiaire.

Article 3 Prélèvements sur le fonds

Les charges résultant des dépenses de rénovation visant le maintien de la valeur des infrastructures routières sont couvertes par un prélèvement au fonds, ceci jusqu'à concurrence du solde du fonds.

Article 4 Intérêts

Le solde du fonds ne porte pas d'intérêts.

Article 5 Dissolution

En cas de dissolution du fonds, le Conseil communal décide, sur proposition de la Municipalité, de l'affectation du solde restant.

Article 6 Entrée en vigueur

La Municipalité fixe la date de l'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et approbation par la Cheffe ou le Chef du département concerné. L'article 94 al. 2 de la loi du 28 février 1956 sur les communes est réservé.

L'article 2 alinéa 2 s'applique avec effet rétroactif sur les ventes déjà réalisées sur les sites d'Aéropôle 1 et 2.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 novembre 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

E. Küng

C. Thöny

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :

La Secrétaire :

L. Voinçon

F. Pico

Approuvé par la Cheffe du Département des Institutions, du Territoire et du Sport en date du