

Payerne, le 10 juin 2025

Au Conseil communal
de et à 1530 Payerne

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 10/2025 (droit de superficie distinct et permanent) gratuit en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs (ASIPE) sur la parcelle RF n° 824 à l'Avenue de la Promenade

Madame la 2ème Vice-présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée d'étudier le préavis 10/2025 était composée de Mesdames et Messieurs :

- MARTIN SEGURA César
- KOCHER Adrian
- MEHMETAJ Blerim
- BRKIC Dusan
- BINGGELI Malgorzata
- HUONDER BERTHOUD Monica
- GUI SOLAN Quentin (confirmé en tant que président-rapporteur)

La commission s'est réunie une seule fois, le mardi 10 juin 2025, dans la salle de la Municipalité. En cours de séance, Monsieur le Municipal SCHMID a rejoint l'assemblée et répondu à toutes les questions en lien avec le préavis.

Préambule :

Le présent préavis a pour objectif de proposer la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de l'ASIPE sur la parcelle située à l'Avenue de la Promenade, afin d'y implanter un nouveau bâtiment scolaire répondant aux besoins croissants d'enclassement.

Il convient de noter que ce préavis concerne uniquement l'octroi du DDP, et non la validation du projet architectural lui-même, bien que celui-ci soit brièvement présent.

Analyse :

La commission déplore que ce préavis soit présenté alors que les travaux de construction du bâtiment ont déjà débuté, ceux-ci ayant commencé à la mi-mars. Le préavis est daté du 14 mai 2025 et a été transmis au Conseil communal par courriel le 23 mai 2025.

Selon les explications de Monsieur le Municipal, l'objectif était de rendre le bâtiment opérationnel pour la rentrée scolaire 2025, ce qui a justifié la progression simultanée de tous les volets du projet. Il a également rappelé que la commune avait l'obligation de mettre à disposition le terrain, et que, selon lui, l'octroi du DDP relevait d'une simple formalité. Il a toutefois reconnu que le préavis aurait pu être présenté plus tôt, mais que la priorité avait été donnée à d'autres éléments du projet.

Si ces explications sont comprises, la commission tient néanmoins à souligner l'importance du respect de la procédure et du rôle du Conseil communal ainsi que des commissions, qui doivent pouvoir exercer pleinement leur mandat.

Il a été confirmé par Monsieur le Municipal qu'aucun DDP n'avait encore été signé à ce jour.

L'article 26 des statuts de l'ASIPE stipule clairement que « *les communes associées ont l'obligation de mettre à sa disposition, soit sous la forme d'un droit de superficie, soit par aliénation, les terrains nécessaires à la construction de bâtiments* ».

Le choix d'un DDP s'inscrit dans la continuité des pratiques antérieures relatives aux constructions de l'ASIPE. Il permet à la commune de conserver la propriété du terrain, tout en répondant aux obligations intercommunales.

La commission a relevé que la durée des anciens DDP variait en fonction de la durée de vie estimée des bâtiments. Par exemple, celui de la Promenade moderne avait été octroyé pour 40 ans. Toutefois, depuis avril 2016, ce principe a été remplacé par un modèle unifié, dans lequel l'ASIPE prend en charge l'ensemble des constructions scolaires, tant primaires que secondaires. Cette répartition a été officialisée dans les statuts de 2018. Dès lors, une durée de 80 ans est devenue la norme pour les DDP, reflétant la durée de vie moyenne d'un bâtiment scolaire et s'inscrivant dans une logique de durabilité institutionnelle et financière.

La commission s'est interrogée sur l'absence de clause relative à une obligation d'assurance. Il a été précisé que l'obligation d'assurer le bâtiment incombe à l'ASIPE en vertu de la législation en vigueur (RC bâtiment, assurance incendie), et qu'il ne s'agit donc pas d'une obligation réelle du DDP.

L'article 7 du projet de DDP prévoit un droit de préemption pour le superficiaire, ce qui est conforme aux pratiques habituelles. Une disposition similaire figure dans le DDP signé avec le SDIS. Cette clause vise à protéger les intérêts du superficiaire, en l'occurrence une entité publique.

En ce qui concerne les coûts, il est précisé que toutes les charges liées à la constitution du DDP (notaire, géomètre, émoluments du Registre foncier) seront à la charge de l'ASIPE.

Les autres clauses du projet de DDP n'ont suscité aucune remarque particulière.

La commission a reçu, à sa demande, les documents suivants : mise à l'enquête, autorisation écrite de la commune pour l'entrée en matière quant au DDP, plans du géomètre.

Enfin, la commission souhaite que, pour les prochains préavis, les annexes transmises soient précises et directement en lien avec le sujet soumis au vote. Cela permettrait un travail plus efficace et éviterait des interrogations superflues.

Conclusion

Même si la procédure n'a pas été respectée dans l'ordre idéal, la commission estime que ce préavis doit être accepté, afin de répondre à l'obligation statutaire de la commune et de permettre à l'ASIPE de faire face à la croissance continue de la population scolaire.

La commission chargée de l'étude du préavis 10/2025 vous propose donc, à la majorité, de voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

Vu le préavis n° 10/2025 de la Municipalité du 14 mai 2025 ;
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 : d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs (ASIPE) un droit de superficie distinct et permanent (DDP) gratuit, d'une durée de 80 ans, sur une surface de 453 m² sur la parcelle RF n° 824 à l'Avenue de la Promenade

Veuillez croire, Madame la 2ème Vice-présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Pour la commission

Quentin Guisolan
Président-rapporteur