

Au Conseil Communal de Crissier

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis

N° 39/ 2016-2021

**Octroi d'un DDP à la société Sylca Pinelli Sarl,
chemin de la Colice, parcelle 602**

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis n° 39/2016-2021 s'est réunie salle Chamberonne du bâtiment administratif de Chisaz, le jeudi 27 septembre 2018 à 19h30.

La commission était composée de

Mesdames	Marcela Fiori	ROLC
	Carmen Garofano	ROLC
	Aurélie Regamey	CDC
	Tatiana Rezso	CDC
	Christine Vaudenay	PS (présidence, rapport)
Messieurs	Yves Besson	PS
	Alfio Sorbello	CDC

La Municipalité était représentée par Monsieur Laurent Bovay. La commission remercie vivement M. L. Bovay pour sa présence, les renseignements et les précisions apportées au travail d'examen du préavis.

Objectif du préavis

Le préavis demande au Conseil Communal d'octroyer pour 50 ans à la société Sylca Pinelli un droit de superficie sur environ 4 % de la parcelle 602, actuellement classés en zone industrielle, à des fins de construction. Un projet de contrat entre Crissier et la société Sylca Pinelli Sarl, établi le 23 août 2018 par les notaires habituels de la Commune, organise la superficie de la servitude, les conditions et obligations du superficiaire, la redevance et la garantie financière au moyen d'une hypothèque équivalent à 3 annuités inscrite en premier rang.

Essentiellement, il est demandé au Conseil de fournir un accord de principe au contrat, d'accorder la mise à disposition du terrain et d'accepter cette hypothèque.

Contexte

La commune dispose encore de 3 terrains en zone industrielle à exploiter, parmi lesquels une partie de la parcelle 602 non recouverte par la forêt.

L'endroit où la société Sylca Pinelli Sarl est actuellement implantée vient d'être en partie racheté par une autre entreprise. En conséquence, Sylca Pinelli a reçu congé en tant que locataire et doit trouver des locaux de remplacement d'ici 2020.

La société Sylca Pinelli a, à plusieurs reprises par le passé, manifesté son intention de s'implanter sur la parcelle 602. En 2014, elle avait approché la Commune par le biais d'une fiduciaire et déposé un avant-projet. Elle a réitéré son approche en 2016 et en mars 2018 avec des propositions assez abouties (proposition de plans établis par un bureau d'architecte).

Des locaux se libèrent sur la parcelle en DDP dite « Beday ». Cependant, ils ne sont pas exploitables par Sylca Pinelli pour 2 raisons : les bâtiments ne correspondent pas à l'activité de cette entreprise d'abord, ensuite un repreneur s'est déjà manifesté pour en disposer. La Commune ne se trouve pas en mesure de proposer à Sylca Pinelli de locaux idoines à louer ailleurs sur son territoire.

Enjeux

Pourquoi maintenant ?

L'entreprise Sylca Pinelli ne veut plus contracter de bail et cherche de toute façon à construire. Si ce n'est pas à Crissier, ce sera ailleurs.

De son côté, Crissier est soucieux de préserver la diversité des entreprises implantées sur son territoire et les emplois qui vont avec. Cette diversité lui permet d'absorber les hauts et les bas dans une conjoncture devenue plus difficile. Les dépenses futures en perspective, elle est soucieuse de faire entrer de l'argent dans les caisses quand une opportunité intéressante de le faire se présente. Par ailleurs, la commune est fréquemment pressée par le SDOL de fournir des terrains.

Alternatives en cas de non acceptation du DDP

2 cas de figure pourraient se présenter :

- sous réserve de non entretien de la parcelle par la Commune, la forêt pourrait envahir cet espace. Il pourrait alors risquer de se faire dézoner.
- En cas de pénurie de terrains au niveau cantonal et de refus de la Commune d'offrir entre autres cette parcelle à la construction industrielle, la Commune devrait payer une pénalité.

Résumé de la Convention

La convention présente les parties contractantes, situe la parcelle et définit le type de droit dont bénéficiera l'entreprise considérée (droit d'utilisation du sol sans propriété).

L'objectif de cette convention est de construire sur ladite parcelle une halle industrielle - 4 bâtiments

affectés principalement à des activités, l'un d'entre eux contenant un logement de concierge - et un parking souterrain (23 places). Ces bâtiments seront louables et sous-louables, moyennant information à la Commune et non opposition de celle-ci. La Convention prévoit la possibilité d'une transformation en PPE (cas pour l'instant exclu¹), voire d'une extension si la Commune l'autorise.

La Convention fixe le loyer pour le terrain, minoré par rapport aux prix du marché en raison de l'ampleur des travaux de terrassement à réaliser par l'entreprise (terrain en pente) et par l'absence d'accès direct à la parcelle (accès dépendant d'une servitude de passage sur la parcelle adjacente). L'octroi de la parcelle est fixé pour 50 ans. Il est cessible, aux mêmes conditions et obligations pour le repreneur et sous réserve du consentement de la Commune. Il est également transmissible et prolongeable.

Les conditions à respecter par l'entreprise sont :

- la prise en charge des frais de remblai, de construction et d'aménagements extérieurs
- l'interdiction de changer la vocation des bâtiments
- l'entretien jugé convenable desdits bâtiments
- le paiement de la redevance
- le maintien de l'activité économique dans les bâtiments
- l'information à la Commune (cessions, mouvements d'entreprises dans les lieux, locations).

A terme, si l'octroi n'est pas prolongé, l'entreprise doit remettre le terrain en son état initial, voire le décontaminer si le cas se présente.

La convention prévoit 3 cas de rupture du contrat :

- en cas d'expropriation : la Commune devra prévenir 5 ans à l'avance et dédommager l'entreprise
- en cas de non respect de ses engagements par l'entreprise, incluant la dissolution de son activité, la mauvaise gestion du site, le changement de vocation des bâtiments et le défaut à ses obligations légales et contractuelles
- en cas de faillite de l'entreprise : la Commune devra racheter les bâtiments.

Le traitement des litiges devra se faire par l'entremise du Tribunal.

Compléments d'information apportés par M. L. Bovay

Les termes de la convention ont d'ores et déjà été acceptés par l'entreprise.

La durée de 50 ans n'est pas ordinaire. Les banques demandent en général 30 ans.

La Convention sera signée le jour de la délivrance du permis de construire. Rien n'est finalisé à ce jour à ce niveau, même s'il existe des plans précis pour 4 bâtiments à 2 étages, avec des boxes au rez pour servir de dépôts à de petites entreprises et des bureaux à l'étage. Tout un processus doit se mettre en route pour aligner le projet avec les lois et règlements cantonaux et communaux sur l'aménagement du territoire et des constructions.

1. Il faudrait pour cela que la Commune change de ligne générale par rapport à maintenant.

La mention dans la Convention d'une possible PPE a une valeur prospective, qui peut servir un jour au cas où la Commune déciderait de changer de politique directrice. Pour l'instant, il n'en est pas question : la Commune préfère traiter avec une seule entreprise, qui s'arrange ensuite avec ses locataires, plutôt que d'avoir affaire à plusieurs propriétaires différents, d'avis éventuellement divergents.

En ce qui concerne ses futurs locataires, Sylca Pinelli pourrait déjà avoir en vue 2 entreprises intéressées à souscrire un bail avec elle.

L'article II.8 de la Convention sert de base pour les calculs des indemnités en cas de rupture de contrat (chiffres II.9, II.10, II.11).

La décision 4 du préavis (« autoriser la Municipalité à négocier au mieux *les autres conditions* du droit de superficie ») désigne la possibilité laissée à la Commune de fixer des servitudes sur la parcelle, liées en particulier au droit de passage pour l'accès au collecteur ou pour des piétons, et de négocier les taxes communautaires.

Concernant la suite de la procédure, le succès du préavis mènerait à la dépose des plans, une mise à l'enquête, le traitement d'éventuelles oppositions, la délivrance du permis, autant d'étapes réalisées en collaboration avec les services d'urbanisme de la Commune. A noter que la Commission d'urbanisme du Conseil n'aurait pas lieu d'être sollicitée.

La forêt, qui constitue le reste de la parcelle 602, ne serait pas impactée. La Commune a en effet à charge de faire respecter une bordure de 10 mètres inconstructibles depuis la lisière de la forêt, d'une part. D'autre part, la présence d'un collecteur à cet endroit rendrait complexe d'y construire quelque chose.

Questions de la Commission

En plus de questions sur le prix du loyer (cf. supra), sur la forme du DDP (conçu et libellé sur le même schéma que les DDP rédigés d'ordinaire par le notaire pour la Commune), M. L. Bovay reçoit des demandes de précisions sur :

- l'agenda de la construction : plans déposés, la mise à l'enquête pourrait débuter dans le courant du printemps 2019, pour un début des travaux en 2019 et livraison des locaux début 2020.
- la possibilité de choisir ou de refuser les entreprises locataires : la Commune ne pourra faire ni l'un ni l'autre. Elle ne peut que contrôler l'affectation des entreprises. Si celle-ci est correcte, La Commune ne peut rien dire. Dans le cas contraire, elle pose son veto.
- l'hypothèque : l'hypothèque reste grevée à la parcelle et non à l'entreprise. En cas de repreneur, celui-ci reprend l'hypothèque.
- un éventuel label Minergie des bâtiments : pour l'instant, on n'en sait rien.
- l'identification d'une banque qui se serait déjà montrée intéressée à soutenir le projet : c'est effectivement le cas
- le coût sur la durée pour la Commune : ils seraient mineurs et se rapporteraient à des questions d'éclairage et de raccordement
- le risque que ces espaces destinés au stockage puissent servir à la production : il s'agirait alors d'un changement d'affectation des locaux et la Commune pourrait s'y opposer. La Convention

prévoit donc ce cas.

Synthèse des discussions

Aspects formels

Une commissionnaire se déclare très satisfaite de la rédaction du DDP et de la construction du préavis qui lui semblent excellentes.

Synthèse des arguments

Les explications de M. L. Bovay ont permis à la Commission d'avoir mieux conscience des enjeux de l'objet soumis à l'approbation du Conseil. La Commission dans son ensemble a eu le sentiment que le projet était plus avancé qu'il n'y paraissait à la simple lecture (plans à disposition, financiers contactés, artisans locataires pour une bonne part identifiés).

L'idée que la latitude de choix était assez limitée s'est également trouvée partagée par les commissionnaires, soit que l'entreprise construise ailleurs, en emportant son lot d'emplois, soit que les pressions extérieures à la Commune conduisent malgré tout à devoir construire sur cette zone encore libre.

La Commission était également d'avis que la Commune avait plus à gagner qu'à perdre en acceptant le préavis. Elle garde sur place une entreprise bien implantée, continue d'en recevoir impôts et loyer, favorise une création d'emplois. L'entreprise Sylca Pinelli gagne elle aussi, en déménagement facilité, en perspectives de développement.

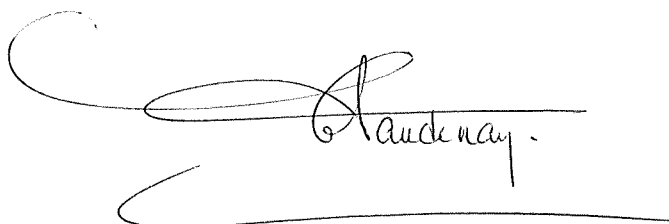
La Commission se montre enfin sensible aux précautions que la Commune a prises à la fois en termes de garde-fous par rapport aux activités qui se dérouleront dans ces bâtiments et de sauvegarde de ses prérogatives (droits de passage, aménagements communautaires).

Prise de position de la Commission

Par suite de ce qui précède, la Commission vous propose par 6 voix favorables et 1 voix défavorable, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis tel que proposé par la Municipalité,

Crissier, le 26 septembre 2018

Au nom de la Commission
La présidente-rapporteure,
Christine Vaudenay

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christine Vaudenay', with a long horizontal flourish extending to the right.