

RAPPORT DE LA COMMISSION
Chargée d'examiner l'objet suivant :

Préavis municipal no 42/2021-2026

Prolongation du DDP de Tamoil SA pour les parcelles 45 et 114

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Communal,

La Commission chargée d'étudier le préavis susmentionné s'est réunie le mercredi 22 février 2023 à la salle Sorge du bâtiment administratif.

Elle était composée des membres suivants :

Madame Gonet Lucie, RESOC

Messieurs Margot Daniel, CDC
 Moraz Ronald, CDC
 Gruffel Pascal, ROLC
 Siegenthaler Henrik, SC
 Sinan Uyan, RESOC
 Dousse Fabien, SC – Président rapporteur

La Municipalité était représentée par notre syndic, Monsieur Laurent Bovay, que nous remercions chaleureusement pour le temps consacré tant pour la présentation de ce dossier que pour le traitement de nos questions.

Objet du préavis :

Ce préavis concerne la prolongation du DDP sur les parcelles 45 et 114, arrivant à terme le 31 mars 2025, en fixant une nouvelle échéance pour le 31 mars 2030.

Préambule :

La commune de Crissier met en valeur ses parcelles en louant ces dernières sous le régime de **droit distinct et permanent** (DDP). Cette approche permet à notre commune de générer des revenus réguliers, tout en créant les conditions favorables au développement des activités sur son territoire.

Les demandes de prolongation de DDP sont justifiées par les critères principaux que sont : la modification du tissu économique, l'évolution des activités et l'amélioration énergétique des bâtiments.

Exposé du préavis :

Les parcelles 45 et 114 sont sises à la Route de Prilly 2 et sont partiellement occupées depuis 1995, dans le cadre d'un DDP, par la station-service **Tamoil**, appartenant à la société Tamoil SA, domiciliée à 1868 Collombey VS.

Ce DDP a été concrétisé pour une durée de 30 ans et viendra à échéance le **31 mars 2025**.

Dans le but de moderniser ses installations, la société précitée a soumis à la commune une demande de prolongation de 15 ans, soit avec une **nouvelle échéance pour 2040**.

Il est à noter que la surface initiale mise à disposition était de 1015 m² et qu'à ce jour, cette dernière est passée à 722 m², ceci en vertu d'une disposition prévue dans le contrat de servitude (page 2, extrait du registre des droits) qui stipule que :

Le superficiaire (Tamoil) accepte d'ores et déjà d'adapter son exploitation et donc l'emprise du droit de superficie dont il bénéficie à la première demande du superficiant (commune de Crissier) pour satisfaire aux exigences du projet « axe fort » (implantation du BHNS).

L'arrivée du BHNS et l'éclosion prochaine de nouveaux quartiers à proximité immédiate des parcelles 45 et 114, en font un emplacement stratégique de premier ordre. Dans ce contexte, la **Municipalité a décidé de ne pas valider la prolongation** telle que demandée par Tamoil SA.

Les arguments avancés sont les suivants :

- 1) Cette parcelle permettrait le développement des infrastructures de voirie qui pourraient y être concentrées, mais également de rattacher au HUB de transports publics des prestations et des activités destinées à un public plus large, en cohérence avec cette nouvelle centralité de Crissier.
- 2) Les travaux légers envisagés par Tamoil SA ne sont pas de nature à justifier une prolongation pour une durée de 15 ans, l'argument des amortissements ne se défendant pas.

Proposition de la Municipalité :

- La Municipalité souhaite donc reconduire ce DDP uniquement pour 5 années, amenant **l'échéance au 31 mars 2030**, afin de pouvoir mettre en œuvre, à horizon 2027, un PA (plan d'affectation) sur cette zone et d'y définir les usages futurs au profit de la collectivité.
- De plus, cette prolongation sera soumise à une indexation du prix du m², qui passera de Fr. 23.- à **Fr. 25.-/m²**, ainsi que le maintien de la taxe sur les carburants qui sera également étendue sur tout autre source d'énergie mise à disposition sur cette parcelle, tels que l'hydrogène et l'électricité.
- Permettre à la Municipalité de négocier les autres conditions liées au droit de superficie.

Commentaires généraux et questions de la commission :

De l'avis de tous les commissaires, le contenu du préavis no 42/2021-2026 étant très complet, très détaillé, il n'a suscité que très peu de questions.

Par conséquent, l'échange entre notre Syndic et les commissaires s'est transformé en une discussion ouverte pendant laquelle, les informations complémentaires suivantes ont été évoquées :

- Le superficiaire, Tamoil SA, comprend les raisons qui motivent la Municipalité à n'octroyer que 5 ans de prolongation du DDP et accepte cette décision.
- L'éventualité qu'une station-service occupe partiellement cet emplacement après 2030 n'est pas à exclure, car il est plus que probable qu'il y aura encore un parc important de véhicules à moteur thermique en circulation, à horizon 10, voire 15 ans.
- Le Syndic nous a confirmé que dans l'éventualité de la terminaison du DDP en faveur de Tamoil SA, cette dernière doit se charger, à ses frais, du démontage et du déblayage de toute l'infrastructure qu'elle a exploité dans le cadre de son activité, c'est à dire : l'échoppe, les citernes, les pompes à carburants, etc ainsi que de remettre le terrain en état.
- Tant le Syndic, que les commissaires, déplorent le fait que la commune ne perçoive pas de redevance sur les activités de la boutique AVEC. En effet, cette enseigne indépendante de Tamoil SA, appartient au groupe Valora et est une sorte de « sous locataire » du superficiaire.

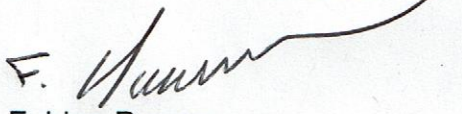
Dans un contexte plus général, Monsieur Laurent Bovay nous a expliqué que pour l'obtention de nouveaux DDP, les « entreprises candidates » avaient l'obligation d'enregistrer leur siège social à Crissier. Cela permet des rentrées fiscales évidentes et contribue à étoffer le tissu économique crissirois.

RECOMMANDATION DE LA COMMISSION :

Compte tenu des éléments invoqués dans ce rapport, c'est à l'unanimité de ses membres, que la Commission chargée d'étudier le préavis no 42/2021-2026 vous propose :

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Communal, d'accepter le préavis no 42/2021-2026 tel que proposé par la Municipalité.

Crissier, le 27 février 2023


Fabien Dousse
Président rapporteur