

Rapport de la commission concernant le préavis 9/2021

Modifications des conditions du droit distinct et permanent (DDP) signé avec Demaurex SA à la suite des fouilles archéologiques obligatoires sur la parcelle communale 930

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission composée de :

Madame Cornelia Gindroz et Messieurs Samuel Berthoud, Quentin Riva, Pierre-André Vullioud et Ludovic Jaugey, **Président**,

a été mandatée pour étudier le préavis 9/2021 cité en titre.

Une séance s'est tenue le jeudi 25 novembre en présence des municipaux, Madame Jaugey et Messieurs Gruaz et Duperrut. La commission remercie les municipaux qui ont expliqué le contexte et ont apporté toutes les informations nécessaires à ce rapport.

Rappel des faits et contexte :

Pour donner suite à son approbation par le conseil communal du 11 décembre 2019, la municipalité a octroyé un Droit Distinct et Permanent (DDP) à l'entreprise Demaurex SA afin de construire un bâtiment industriel sur la parcelle 930 de la commune.

Suite à la conclusion de ce DDP et avant le travail de fondations nécessaires à la construction industrielle, le canton a décidé de mandater la société Archeodunum pour réaliser des fouilles archéologiques. En outre lors de la finalisation du projet architectural de la halle industrielle pour Demaurex, l'architecte de cette dernière a constaté que la surface de droit à bâtir n'était pas suffisante, ce qui a nécessité de la part de Demaurex SA d'acheter à son voisin une surface à bâtir supplémentaire ainsi que de prévoir une construction de parking en sous-sol, solution plus coûteuse que le projet initial. Ces derniers surcoûts sont liés à des défauts d'information du notaire et de l'architecte à leur mandant, la société Demaurex SA.

Suite à ces surcoûts, la société Demaurex SA a décidé de prendre contact avec les autorités communales au printemps et en été 2021 pour lui demander de prendre en charge une partie des coûts non budgétés.

Les impacts financiers liés aux erreurs de conseil du notaire ainsi que de l'architecte ont été écartés par la municipalité car totalement imputables aux conseils que Demaurex SA avait mandatés. Nous soulignons la bonne gestion de la municipalité sur ce point, car les informations transmises sur les contraintes du terrain par la

municipalité en amont de la signature de l'acte ont permis d'éviter toute compensation pour ces impacts.

En ce qui concerne les coûts liés aux fouilles (chiffrés à CHF310'609,5 net de la participation du canton), la municipalité et Demaurex SA ont entamé des discussions pour envisager une éventuelle participation de la commune aux surcoûts du projet Demaurex SA et éviter que cette dernière ne rompe l'acte constitutif du droit de superficie signée le 10 juin 2021.

En cas de rupture de cet acte constitutif, les coûts de fouilles archéologiques auraient été imputés à la commune de Vufflens-la-Ville (coûts nets de CHF310'609,5). D'autre part, la commune aurait été dans l'obligation de rechercher un autre contractant pour le DDP, retardant de fait le versement de loyers liés à ce DDP.

La municipalité a souhaité, à travers ces négociations, maintenir le lien avec la société Demaurex SA même si du point de vue légal, rien n'oblige la commune de Vufflens-la-Ville à rentrer en matière sur une quelconque indemnisation.

Du point de vue financier, la commission a interrogé la municipalité sur la différence entre la durée des fouilles (5 mois) et la durée d'indemnité accordée (8 mois). Ce décalage de 8 mois n'a pas de lien avec la durée des fouilles mais il s'agit dans le cadre des négociations d'un accord concernant une indemnisation immédiate.

A noter que la municipalité nous a informé que l'accord proposé dans ce préavis reçoit l'assentiment de la société Demaurex SA.

A la date d'étude du préavis (novembre 2021), la société Demaurex SA a décidé de débiter les travaux de fondation de sa halle industrielle, pérennisant de fait son implantation à Vufflens-la-ville.

Position de la commission d'étude du préavis :

La société Demaurex SA a signé un DDP pour une durée de 80 ans. La société Demaurex SA a été choisie pour sa solidité financière, son choix d'implanter son siège social dans notre commune et sa capacité à verser des impôts dans une activité à fort potentiel de développement. La commission estime que la préservation d'un lien étroit avec cette société ne peut être que bénéfique dans les prochaines années.

Du point de vue financier, l'effort proposé par la commune reste acceptable (CHF184'155) au regard des sommes à percevoir sur la durée du DDP (CHF6'659'280) et ses modalités n'impactent pas ses charges de fonctionnement mais plutôt un manque à gagner étalé sur les 9 prochaines années.

A noter qu'au terme de la durée du DDP, la commune aura l'opportunité de reprendre les droits à bâtir achetés au propriétaire de la parcelle 929 par la société Demaurex SA pour réaliser son projet, ce qui de fait augmente la valeur de la parcelle 930. Cet accord a déjà été entériné entre les deux parties.

Enfin cet accord représente un solde de tout compte même si les fouilles devaient être poursuivies.

À la vue de l'analyse des éléments portés à sa connaissance et des explications de la municipalité, la commission donne son avis favorable au préavis de la municipalité.

Conclusions :

En conséquence et au vu de ce qui précède, la Commission propose de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Vufflens-la-Ville

- Vu le préavis municipal N° 9/2021 du 8 novembre 2021 ;
- Ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide :

d'accorder à la Municipalité la compétence :

- 1- d'octroyer à Demaurex SA un report de 8 mois de la date de délivrance du permis d'utiliser, lui octroyant ainsi une participation immédiate aux coûts de fouilles archéologiques de CHF 54'744.00 ;
- 2- de réduire la redevance du droit distinct et permanent (DDP) de CHF 12.- à CHF 10.- sur une durée telle que notre participation aux coûts des fouilles archéologiques atteigne un montant maximal de CHF 129'411.00, soit approximativement durant 9 ans et demi.

Vufflens-la-Ville, le 15 décembre 2021.

Cornelia Gindroz

Samuel Berthoud

Quentin Riva

Pierre-André Vullioud

Ludovic Jaugey