

MUNICIPALITE DE VUFFLENS-LA-VILLE

Préavis municipal N° 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,

Préambule

La Commune de Vufflens-la-Ville, propriétaire d'un terrain d'une superficie de 6843 m² (parcelle 930) et la société Demaurex SA ont signé en date du 17 janvier 2020 une promesse de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie pour une durée de 80 ans, lequel prend effet dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire.

Avant d'envisager la mise en valeur de la parcelle 930, la Municipalité a mandaté la société Estimmo Sàrl pour réaliser une étude visant à déterminer la rente de superficie maximale pouvant être exigée. Celle-ci nous suggérait une rente envisageable de CHF 9.- à CHF 10.- le m²/an. Des négociations, sur la base de CHF 12.- par m²/an, ont été menées avec plusieurs entreprises prêtes à s'engager. Finalement le projet Demaurex a récolté tous les suffrages au sein de la Municipalité et une promesse de DDP a été conclue sur la base de CHF 12.-/m² soit pour un montant annuel de CHF 82'116.00 .

Au début du mois de mai 2021, Demaurex SA a appris du canton que des sondages archéologiques obligatoires devaient avoir lieu sur la parcelle 930. Bien que figurant au cadastre géologique de géoplanet Vaud, le notaire, choisi par Demaurex SA, n'y a pas prêté attention et n'a inséré aucune remarque dans l'acte notarié y relatif. A noter qu'il n'a jamais été exigé de telles fouilles des propriétaires des parcelles avoisinantes, lesquelles figurent pourtant aussi sur le plan annexé. Pour la Municipalité, il est certain que si le superficiaire avait été informé de cette exigence, nous n'aurions pas pu obtenir une rente à ce niveau.

La société Archeodunum en charge des sondages a mis à jour 3 zones sur ledit terrain :

- une zone où aucun élément archéologique n'a été trouvé
- une zone de moindre importance où quelques fragments de céramique ont été mis à jour
- une zone nécessitant des recherches plus approfondies. Les sondages effectués ont déjà permis de dater les éléments archéologiques à l'âge du bronze (-2000 à -800 av JC)

L'exigence des sondages, ses coûts et ses importantes conséquences temporelles pour notre superficiaire ont fait que celui-ci, après réexamen de la situation, fut à deux doigts de rompre la promesse de vente et d'en assumer les conséquences.

Les représentants de Demaurex SA s'en sont ouvert auprès de la Municipalité dans l'espoir de trouver un arrangement gagnant-gagnant pour qu'ils puissent continuer d'envisager de s'implanter sur la parcelle communale. Dans ce contexte, la Municipalité a rencontré à plusieurs reprises les représentants de Demaurex SA qui lui ont exposé les faits et les problématiques qu'ils rencontraient.

Inconvénients subis par le superficiaire

Demaurex SA a dû à maintes reprises revoir ses plans compte tenu des problèmes, décrits ci-dessous et non identifiés au départ du projet, à savoir :

1. la présence d'une bande écologique, selon le PA (plan d'affectation) de la zone, a eu pour conséquence une restriction de la surface d'implantation du bâtiment projeté. Notre superficiaire a de ce fait dû planifier la construction d'un parking souterrain non prévu au départ. Ceci a engendré un surcoût de CHF 1'000'000.00 . Certes leur architecte avait toutes les données en mains mais il n'en a pas averti le mandant lors de l'élaboration des plans ;
2. Demaurex SA s'est ensuite aperçu que le volume par m² n'était pas suffisant pour réaliser le projet prévu. La société a donc dû racheter des droits à bâtir à son voisin de parcelle. Ce rachat donne une plus-value aux futures constructions, lesquelles resteront bien évidemment acquises à la fin du droit distinct et permanent (DDP) au propriétaire, soit à la Commune de Vufflens-la-Ville ;
3. les coûts des fouilles archéologiques incombent, selon la promesse de vente, à Demaurex SA. Ils comprennent les frais de creuse, du travail des archéologues mais également la mise à disposition du matériel, le tout pour un montant global de CHF 457'099.50 . La participation du canton s'élève à CHF 146'490.00 ce qui porte les coûts à la charge de Demaurex SA à un montant de CHF 310'609.50 ;
4. la situation s'est avérée très problématique pour Demaurex SA car ces fouilles ont entraîné un allongement des délais de démarrage du chantier de 4 mois. Nous apprenons, au moment de l'élaboration du prévis, qu'un délai supplémentaire d'un mois a été exigé par Archeodunum. Les coûts supplémentaires y relatifs ont été devisés à CHF 96'160.00 soit, après participation du canton, à environ CHF 57'700.00 à charge de Demaurex SA ;
5. Pour faire face à tous ces contretemps, Demaurex SA a dû négocier avec le propriétaire actuel de ses locaux d'Ecublens afin de prolonger la location jusqu'en mars 2023 au lieu de mars 2022 comme prévu initialement ;
6. L'allongement de ces délais implique également d'autres problématiques, telles que le planning du constructeur à qui les travaux ont été adjugés, mais aussi l'incertitude liée aux délais de livraison et aux coûts des éléments de construction et matières premières, lesquels sont actuellement très volatiles.

Demaurex SA chiffre le surcoût total de tous ces contretemps et obligations à CHF 1'534'424.50 par rapport au budget initial, selon tableau ci-annexé. A ce jour, nous ne pouvons par ailleurs exclure qu'il en résulte encore des coûts supplémentaires pour le superficiaire.

Demande de Demaurex SA

Les représentants de Demaurex SA souhaitaient la prise en charge par le propriétaire du terrain de la moitié de tous les surcoûts cités au paragraphe précédent.

La Municipalité a rappelé que la surface du terrain, y compris la problématique de la bande écologique, était bien connue de leur architecte et qu'il aurait donc dû en tenir compte dès le départ dans son projet.

La Municipalité, au cours des négociations avec les représentants de Demaurex SA, a fait comprendre au superficiaire que les conséquentes difficultés subies avant l'exigence de sondages archéologiques avaient été de facto acceptées. Aussi, seules les conséquences des sondages archéologiques pouvaient, sous réserve d'acceptation dudit préavis par le Conseil communal, être prises en considération.

Propositions

Compte tenu de tous les contretemps et imprévus évoqués précédemment, et pour le maintien de bonnes relations avec le superficiaire, la Municipalité juge important d'accéder partiellement à ses souhaits et se propose d'entrer en matière pour la moitié des coûts nets des fouilles archéologiques, soit pour un montant de CHF 155'305.00, ainsi que pour la moitié des coûts finaux liés au devis relatif à la prolongation des travaux de fouilles archéologiques décrits sous chiffre 4 ci-dessus, soit un montant total arrondi maximum de CHF 184'155.00 .

Nous devons admettre que si la Commune avait décidé de mettre elle-même en valeur sa parcelle en construisant sur ce terrain, elle aurait alors eu à charge la totalité des coûts des fouilles archéologiques soit CHF 368'305.50 .

Durant les 80 ans que durera le DDP, une somme totale de CHF 6'569'280.00 nous sera versée par Demaurex SA. Mis en parallèle, le geste participatif que nous proposons de faire représente dès lors 2,8 % de cette somme.

Pour permettre à Demaurex SA d'atténuer quelque peu son investissement initial, nous proposons de leur accorder notre participation sous la forme suivante :

1. En leur accordant un report de 8 mois de la date de délivrance du permis d'utiliser et donc du début de l'octroi du droit distinct et permanent de superficie. Compte tenu du report théorique d'avril 2023 à janvier 2024 du permis précité, Demaurex SA bénéficierait alors d'une participation immédiate de CHF 54'744.00 ;
2. Une réduction de la redevance 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 ;

Notre participation de 50 % aux coûts effectifs des fouilles archéologiques à charge de Demaurex SA se monterait ainsi à CHF 184'155.00 . Elle ne sera en aucun cas supérieure et ceci même si la durée des fouilles devait encore être prolongée.

Coûts supplémentaires due aux recherches archéologiques sur la parcelle 930				
		Coûts confirmés	Payé par Demaurex à ce jour	Comptabilisé en date du
Surcoûts imprévus avant le commencement des travaux				
Zone arborisée	Contraint à creuser un parking au sous sol	1 000 000.00 CHF		
Condition max. 3 m ³ / m ²	Rachat de droit à bâtir rajoutant 1900m ³ sur la parcelle 930	120 000.00 CHF		
Investigations archéologiques préalables				
ARCHEODUNUM SA		9 890.00 CHF	4 522.00 CHF	07.09.2021
SOTRAG		7 750.00 CHF		
Total travaux archéologiques préalables		17 640.00 CHF	4 522.00 CHF	
Coûts associés aux fouilles archéologiques				
ARCHEODUNUM SA		340 044.00 CHF		
	1 ère tranche		83 884.00 CHF	07.09.2021
	2 ème tranche		92 240.00 CHF	07.10.2021
	3 ème tranche		92 639.00 CHF	26.10.2021
PIZZERA POLETTI		107 070.50 CHF		
Total original des travaux archéologiques		447 114.50 CHF		
Extention ARCHEODUNUM SA pour Octobre		96 160.00 CHF		
Participation du canton	40% _ Montant maximum 146'490 CHF admis par le canton	-	146 490.00 CHF	
Nouveau total après subvention du canton		1 534 424.50 CHF	273 285.00 CHF	

Coûts des fouilles archéologiques

objet	Coûts	proposition de participation communale
Terrassement (devis Pizzera Poletti)	99 415.50 CHF	
Sotrag	7 750.00 CHF	
Prestations archéologiques (devis Archeodunum)	349 934.00 CHF	
Subvention cantonale (40% du total des prestations archéologiques)	146 490.00 CHF	
Total des coûts à la charge de Demaurex SA	310 609.50 CHF	50 % = 155 305 CHF
Prolongation durée des fouilles au 31.10.21		
Prestations archéologiques (devis Archeodunum)	96 160.00 CHF	
Subvention cantonale (40%)	38 464.00 CHF	
Coût prolongation durée des fouilles	57 696.00 CHF	50 % = 28 848 CHF
Total coûts	368 305.50 CHF	50 % 184 153 CHF



Calcul de la rente de superficie

Redevance due par le superficaire (superficie x tarif m2)	annuelle	sur 9 ans	sur 9,5 ans	sur 10 ans	sur 80 ans
Selon promesse DDP à CHF 12- (6'843 m2 x 12-)	82 116.00 CHF	739 044.00 CHF	780 102.00 CHF	821 160.00 CHF	CHF 6 569 280,00
Si réduction du tarif DDP à CHF 10.- (6'843 x 10-)	68 430.00 CHF	615 870.00 CHF	650 085.00 CHF	684 300.00 CHF	
Différence	13 686.00 CHF	123 174.00 CHF	130 017.00 CHF	136 860.00 CHF	

Report de la délivrance du permi d'utiliser de 8 mois (avril 23 à janvier 24) = **CHF 54 744,00**

Ce que rapporte le DDP sur 80 ans (6843 x 12 x 80) = **CHF 6 569 280,00**

Si réduction à CHF 10.- sur 9 ans = CHF 123 174.- + report de 8 mois = **CHF 177 918.-.**

Si réduction à CHF 10.- sur 9,5 ans = CHF 130 017.- + report de 8 mois = CHF 184 761.-.

Si réduction à CHF 10.- sur 10 ans = CHF 136 860.- + report de 8 mois = **CHF 191 604.-.**



Pascal Broulis
Conseiller d'Etat
Chef du Département des
finances et des relations
extérieures

Rue de la Paix 6
1014 Lausanne



1014 Lausanne Adm cant



98.33.146529.00098529

Recommandé Suisse



RECOMMANDE

BAT-MANN Constructions SA
Monsieur Marc Ditesheim
Rue du Bourgo 2
1630 Bulle

Lausanne, le 29 juin 2021

Décision d'octroi de subvention Vufflens-la-Ville - Parcelle 930 Opération de fouilles archéologiques

Monsieur,

Votre demande du 10 juin 2021, au nom de la Société Demaux SA (M. Thierry Humblet), de participation aux frais des investigations archéologiques rendues nécessaires par votre projet cité en titre et prescrites par l'autorisation spéciale du Département en charge de la protection du patrimoine au sens de l'art. 67 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) a retenu ma meilleure attention.

Base de calcul de la subvention

Selon le devis de la Société Archeodunum SA daté du 7 juin 2021, les prestations nécessaires aux fouilles archéologiques sont estimées à un montant maximal de CHF 366'227.-.

J'attire votre attention sur le fait que seuls les coûts de réalisation des fouilles archéologiques sont subventionnables, il n'est légalement pas possible d'entrer en matière sur les frais de terrassement et d'infrastructures.

En application de l'art. 56 de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS ; RSV 450.11) et de l'art. 34 du règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS ; RSV 450.11.1), je suis en mesure de vous octroyer une subvention correspondant aux 40% du total des travaux subventionnables mentionnés dans l'estimation précitée.

Au vu de ce qui précède, un montant maximum de

CHF 146'490.-

vous est alloué.

Les travaux seront suivis et contrôlés par la Division Archéologie cantonale de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

Fixation du montant définitif de la subvention

Le taux de 40% précité est garanti mais le montant définitif de la subvention sera établi sur la base des factures de Archeodunum SA et après confirmation que ces factures ont bien été acquittées. Le montant de la subvention ne saurait cependant dépasser CHF 146'490.-.

En cas de dépassement de l'estimation initiale, une nouvelle demande de subvention pourra cependant être déposée et sera librement examinée par mon Département.

Versement

Le versement final de la subvention sera effectué à la fin des travaux, après que le montant définitif aura été fixé et sous réserve des disponibilités budgétaires. Tout versement indu devra être remboursé par le bénéficiaire.

Afin que je puisse donner suite à cet engagement, je vous remercie de m'indiquer les coordonnées bancaires du compte sur lequel le montant y relatif doit être crédité.

Indication des voies de droit

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (Avenue Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne). Le recours s'exerce par écrit dans les trente jours dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pascal Broulis



