

Législature 2021-2026

N° 53

Message du Conseil communal au Conseil général du 23 mai 2023

Octroi d'une délégation de compétence pour la signature de droits distincts et permanents (DDP) avec l'entreprise ORE SA selon les termes du contrat-cadre annexé, dans l'objectif du développement du campus industriel de la zone Plein Sud

1. Introduction

Comme cela est notifié dans son programme de législature, la Commune d'Estavayer a pour ambition d'être une Commune politiquement forte, attractive pour sa population et dynamique en termes économiques.

Son administration offre des prestations et infrastructures efficaces et travaille de manière efficiente en tirant le meilleur parti des ressources dont elle dispose, ce qui lui permet de maintenir dans la durée une situation financière saine et attractive.

Au niveau économique, l'ambition communale est de valoriser et densifier notre zone industrielle Plein Sud en respectant les critères d'une zone d'importance cantonale, exigés par le plan directeur cantonal 2018, ce qui exclut la construction de zones commerciales à grand trafic ou de centres de distribution.

L'objectif est de maximiser un développement cohérent et harmonieux du quartier à l'entrée de la Ville (impact significatif sur l'image et l'attractivité), de favoriser le développement des emplois en assurant la diversité des profils, tout en assurant la propriété du terrain à long terme, via des DDP, qui permettent d'en garder la maîtrise.

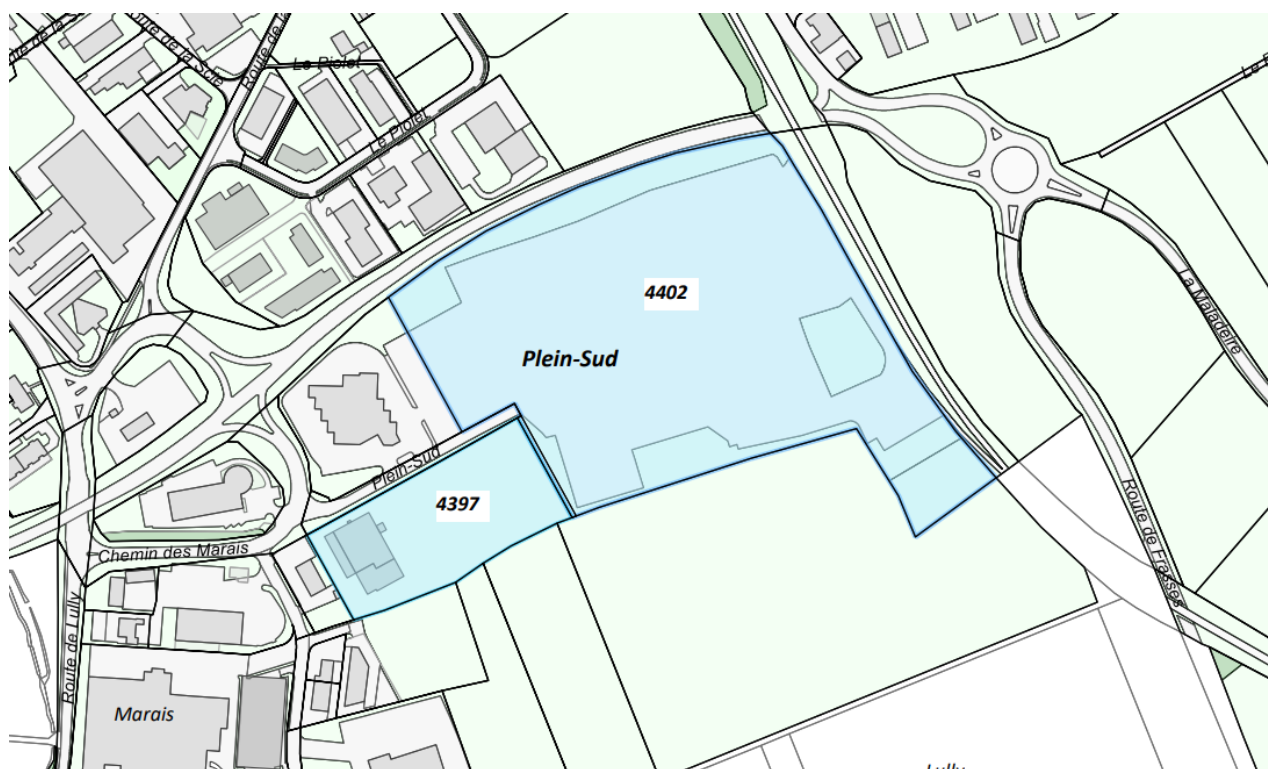
Cette zone est stratégiquement située sur l'axe autoroutier (A1) Genève-Zurich-St-Gall. De nombreuses liaisons sont possibles par le train et par la proximité de l'Aéroport civil de Payerne.

2. Objet du message

La zone industrielle est composée d'une surface de plus de 70'000 m², avec un indice de masse de 10 m³/m² et une hauteur de bâtiments autorisée de 20m (possibilité d'extension à 30m avec justification par plan d'aménagement de détail).

Les équipements en énergie sont à disposition en limite de propriété, à savoir eaux claires/eaux usées/eau potable, électricité, gaz et fibre optique. Un raccordement au projet Aquavia est considéré. Selon les besoins du site, différentes variantes de dépollution sont en cours d'analyse avec le Service de l'environnement.

Le plan ci-dessous indique la surface concernée par le présent message.



Les entreprises qui souhaiteraient s'implanter bénéficieraient d'une connectivité logistique à des axes de transport stratégiques nationaux, de surfaces modulables à disposition, de soutiens possibles (ex. auprès de la COREB, du Canton), et d'un bassin de recrutement privilégié, à distance raisonnable de nombreuses écoles supérieures de renom national et international.

Les futurs collaborateurs jouiraient d'une qualité de vie reconnue dans la Commune, d'un cadre de travail avec des services à proximité et d'une accessibilité à la zone par différents moyens de transport.

Deux options de développement ont été étudiées pour cette zone :

a) Développement interne par la Commune

La Commune est le point de contact pour le développement de la zone en répondant individuellement aux besoins d'entreprises.

Cette option a pour avantages la maîtrise complète du choix des entreprises et peut privilégier le développement d'entreprises locales.

Par contre, la Commune doit investir en son nom pour les aménagements d'équipements et la valorisation du potentiel de la zone ne sera pas maximisée (mutualisation des communs et développement des services limités).

La Commune assumera également le fonctionnement des aménagements. L'implémentation se fait de manière hétéroclite, selon les projets de chaque entreprise et ne garantit pas une cohérence architecturale et visuelle de la zone (impact négatif sur l'image et l'attractivité).

b) Développement externe par un développeur

La Commune reste propriétaire du fonds et confie le développement d'un « campus industriel » à une entreprise externe compétente. Les projets/entreprises intéressés se développent sur un campus industriel cohérent et dans une zone harmonieuse à l'entrée de la ville/Commune.

Le développeur finance le projet, assure la cohérence et l'expertise de la construction, optimise les surfaces et prospecte au niveau local, régional et national. Il crée également des zones communes pour la mutualisation de fonctions (ex. zone de chargement/déchargement) et des espaces « services » (ex. restauration, fitness) pour animer la vie collaborative et professionnelle du campus.

	Interne (Commune)	Externe (Développeur)
Avantages	Maîtrise complète du choix des entreprises Développement d'entreprises locales privilégié	Expertise de construction Moyens financiers/investissements Cohérence de développement Optimisation des surfaces Quartier de qualité à l'entrée de la ville Réseau/prospection nationale Prêt à l'emploi/possibilité de louer
Risques	Investissements financiers Parcelles disparates – multiplicité d'interlocuteurs/cohérence limitée Prospection régionale Développement de services limité Mutualisation des communs limitée Valorisation non maximisée du potentiel Responsabilité du fonctionnement, des aménagements et du financement	Maîtrise partielle Développement d'entreprises locales Contraintes d'optimisation

Dans les deux options, les revenus sont garantis à long terme.

L'option recommandée est de confier la construction et le développement de la zone Plein Sud à un développeur externe, en minimisant les risques identifiés par un contrat-cadre et/ou des conventions.

Plusieurs options de développement ont été envisagées par la Commune :

- a) Bâtiment industriel, type boxes à louer. Ce sont des bâtiments de faible densité, qui ne répondent pas à la volonté de valorisation et optimisation de la zone industrielle à disposition.
- b) Campus industriel avec services mutualisés pour le fonctionnement (hôtel logistique, restaurant, etc.). Dans cette option, deux développeurs ont manifesté leur intérêt :
 - a. Le groupe Orlati (ci-après ORE SA)
 - b. Le groupe XX (groupe international).

Une analyse qualitative des deux intéressés a été effectuée.

La proposition, l'intérêt à la réalité locale, la dynamique, la flexibilité et les moyens mis à disposition d'ORE SA ont retenu l'attention du Conseil communal et sont recommandés.



1 stratégie - 2 propositions

	Régionale/nationale	Internationale
Implémentation		
Intérêt réalité locale	★★★★	★★☆☆
Diversification activité	★★★★	★★★★
Flexibilité dans le projet	★★★☆☆	★★☆☆
Redevance	★★★★	★★★★

Les premières discussions sur le développement de la zone Plein Sud ont démarré en 2020, pour la création d'un bâtiment multi-entreprises. A mi-2021, le projet a évolué vers un nouveau concept pour des raisons d'optimisation de la zone en lien avec les critères cantonaux de valorisation de la zone industrielle. En parallèle, des discussions avec des entreprises individuelles ont eu lieu afin d'investiguer les opportunités de développement interne par la Commune.

En mai 2022, ORE SA propose de faire une étude pour un concept de campus industriel considérant les contraintes exprimées par la Commune. Le projet d'ORE SA est présenté à la Commune en octobre 2022. Celui-ci présente l'avantage de la flexibilité et d'une mixité de bâtiments de tailles diverses (S à XL), afin de répondre aux différents besoins des entreprises. Un hôtel logistique (réception et expédition marchandises, quais de chargements) avec des services partagés est planifié afin de maximiser les espaces, rationaliser les coûts et offrir un site avec des services aux collaborateurs présents. Une prise en compte de l'environnement et des réglementations écologiques en vigueur est prévue.

Contrat-cadre :

Les règles de collaboration entre la Commune et ORE SA seront régies dans un contrat-cadre qui sera signé en cas de validation de ce message par le Conseil général et qui est joint en annexe au présent message. Les principaux points de ce contrat-cadre sont énumérés ci-dessous.

La Commune d'Estavayer est propriétaire des parcelles RF 4402 et 4397, dont le plan et le descriptif sont annexés au contrat (annexe 1), pour une surface totale de 77'298 m².

La Commune souhaite attribuer le développement de :

- La totalité de la parcelle RF 4402, soit une surface de 64'597 m².
- Une partie de la parcelle RF 4397, d'une surface de 12'701 m², sur laquelle une surface d'env. 6'000 m² (à côté des parcelles RF 4392 et 4395) est sortie du contrat-cadre afin de répondre à des besoins propres à la Commune. Une division de parcelle sera effectuée à cette fin.

Des DDP seront constitués sur les parcelles mentionnées en faveur d'ORE SA (ci-après les DDP) afin de valoriser, maximiser et optimiser le développement et la construction d'un campus industriel comme prévu dans le règlement communal d'urbanisme (RCU).

Le but du contrat-cadre est de fixer les conditions contractuelles entre les parties, dans le cadre de l'étude de développement du projet de la zone Plein Sud en vue de l'octroi de DDP, et des conditions minimales devant être contenues dans les DDP et le développement de la zone Plein Sud.

Gouvernance :

Les DDP sont constitués et octroyés par étapes en fonction des besoins et du contexte économique, pour une durée de 90 à 99 ans. Un décalage d'au moins 5 ans entre l'échéance de chaque DDP sera prévu, sous réserve d'accord entre les parties. Les parties s'engagent à conclure le DDP suivant au plus tard dans le délai de 12 mois suivant l'obtention du permis de construire précédent. Un Comité de pilotage (COFIL) sera créé par ORE SA d'ici la signature du premier DDP. La Commune sera membre du COFIL. Le cahier des charges du COFIL sera défini lors de sa création.

ORE SA s'engage à :

- Réaliser à ses frais les études et le développement du projet Plein Sud, dans le respect du RCU, de la législation cantonale et des engagements prévus dans le contrat-cadre.
- Trouver les entreprises et commerces souhaitant s'y installer en partenariat avec la Commune et selon les besoins.
- Assainir les surfaces concernées sur la base des prescriptions légales des services communaux, cantonaux et fédéraux compétents. L'assainissement sera réglé par contrat séparé. Faute d'accord, l'assainissement pourra être mis en concurrence par la Commune.
- Prendre à sa charge les coûts de planification et réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement du site.
- Respecter les conditions suivantes :
 - Les parcelles devront, à l'issue du développement de la zone Plein Sud, accueillir en moyenne 40 emplois par hectare.
 - Le nombre maximum de mouvements des poids lourds sur la zone ne doit pas excéder 400 par jour en moyenne.
 - La zone devra accueillir au minimum un restaurant ouvert à tous.
 - Les besoins de stationnement seront mutualisés pour l'ensemble de la zone pour toutes les entreprises. Ils seront partiellement ou totalement mis à disposition de la Commune en dehors des heures d'occupation des entreprises.
 - Le campus industriel devra être raccordé au transport public urbain.
 - L'ensemble des constructions devra respecter les normes énergétiques actuelles en vue d'une efficacité écologique optimale. Le raccordement au réseau de chauffe Aquavia est obligatoire, dès son accessibilité.
- Mettre à l'enquête la construction dans un délai de 12 mois suivant l'inscription du DDP, et ce pour chaque DDP inscrit. Le projet devra présenter au moins 70% du potentiel constructible du DDP en question.
- Débuter chaque construction dans un délai de 12 mois suivant la réalisation des conditions cumulatives :
 - Obtention du permis de construire pour l'immeuble en question.
 - Engagement de 30% des locataires de l'immeuble en question.
- Privilégier, dans la mesure du possible, les entreprises de la Commune dans les travaux de construction de la zone. La liste des soumissionnaires sera validée par le COFIL.
- Entretien convenablement les constructions et installations érigées, ainsi que les parcelles grevées des DDP.

- Assumer seule toutes les obligations et responsabilités de droit privé découlant des constructions et aménagements à effectuer sur les parcelles pendant la durée de validité des DDP.
- Répondre seule à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage.
- Assumer tous les impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions.
- Procéder à ses frais et sous sa seule responsabilité à l'ensemble des installations nécessaires sur la surface concernée par l'accord.
- Prendre en charge une partie des coûts de construction des accès supplémentaires à ceux existants à ce jour, soit la passerelle de mobilité douce liant la zone concernée par le contrat-cadre à la ville, ainsi que le nouveau giratoire d'accès, selon le plan annexé au contrat-cadre. Le partage des coûts se fera entre les parties en fonction des bénéficiaires de ces accès.
- Soumettre à l'approbation préalable de la Commune tout transfert de propriété ou opération dont le résultat serait le transfert du pouvoir de disposition réel et/ou économique à une entreprise jouissant de mauvaise réputation, sous réserve d'un transfert au sein du même groupe de sociétés des parcelles grevées du DDP.
- Louer en priorité, sur recommandation de la Commune, les locaux aux entreprises de la région (Broye fribourgeoise et vaudoise).

La Commune s'engage à :

- Constituer plusieurs DDP sur l'ensemble des parcelles concernées, en faveur d'ORE SA.
- Réaliser et exécuter tous les travaux d'équipements et constituer tous les droits rendus nécessaires par l'exercice des DDP, jusqu'en bordure de la surface concernée et notamment :
 - Créer la route d'accès et les passages nécessaires permettant l'accès aux voitures, cycles et piétons et installer toute signalisation découlant de la législation en la matière.
 - Amener l'eau potable, et installer l'éclairage public (y compris câblage et infrastructures y relatives nécessaires).
 - Créer les installations d'égouts (évacuation eaux claires et usées).
- Reprendre gratuitement les équipements liés aux tâches communales (EC, EU, EP, DI, éclairage public, routes, chemins et places) et assumer l'entretien, conformément aux règles légales applicables en la matière.
- Négocier un accord en priorité avec ORE SA sur les parcelles RF 9443, 9442, 9441, 9440, dans l'hypothèse de leur légalisation en zone industrielle, et ce dans un esprit similaire aux conditions du contrat-cadre.

ORE SA est autorisée à :

- Louer les immeubles qu'elle aura construits sur les parcelles aux conditions du marché, sous réserve de l'approbation préalable de la Commune, laquelle ne peut refuser son approbation que pour de justes motifs (voir ci-dessous).
- Céder et transmettre les DDP sur l'une ou l'ensemble des parcelles sous réserve de l'approbation préalable de la Commune laquelle ne peut refuser son approbation que pour de justes motifs (voir ci-dessous).

Justes motifs :

- *Les nouveaux bénéficiaires du droit sont insolvables ou jouissent d'une mauvaise réputation.*
- *Les nouveaux bénéficiaires ou locataires n'ont pas une activité conforme à celle prévue par la zone et par le contrat-cadre.*
- *Les nouveaux bénéficiaires ne reprennent pas toutes les obligations découlant du contrat-cadre et du DDP.*
- *Les nouveaux bénéficiaires ou locataires ont une activité conforme mais la Commune l'estime préjudiciable aux intérêts de la zone ou pour d'autres motifs qui lui sont propres.*

- Résilier le contrat-cadre moyennant un préavis d'une année pour la fin d'une année civile, si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible.

La Commune est autorisée à :

- Refuser une entreprise dont les exigences ne sont pas adaptées aux capacités des installations communales, sauf si dite entreprise prend en charge les coûts supplémentaires engendrés par ses exigences.
- Résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le ou les DDP concerné-s pour la fin d'une année civile, si ORE SA ne respecte pas les obligations qui lui incombent au terme de l'un ou plusieurs DDP.
- Résilier le ou les DDP, sans aucun délai, si ORE SA devient insolvable au sens de la loi sur les poursuites et faillites, ou fait l'objet d'une procédure d'exécution forcée ou de toute autre procédure analogue ; ou une décision est prise, ou un jugement est rendu, tendant à la liquidation d'ORE SA.

Prolongation-reconduction

Au plus tard 20 ans avant l'échéance de chaque DDP, les parties pourront convenir de la prolongation ou de la reconduction du droit en tout temps, pour une durée à déterminer.

3. Incidences financières

Dès la signature du premier DDP, ORE SA versera un montant de CHF 1.00/m²/an sur l'ensemble de la zone sur laquelle le DDP est octroyé (redevance réduite).

Dès le jour d'obtention d'un permis d'exploiter d'un immeuble construit par ORE SA sur l'une des parcelles, mais au plus tard 30 mois après l'obtention du permis de construire, ORE SA ne versera plus la redevance réduite, mais versera CHF 8.80/m² à la Commune. La redevance est calculée sur la surface du DDP octroyé sur la/les parcelle-s en question.

La redevance est indexée à 100%, tous les 5 ans, à l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice similaire qui le remplacerait, sur l'ensemble de la zone, dès le jour de signature du contrat-cadre.

Si l'entrée en jouissance intervient en cours d'année civile, la redevance sera versée au prorata temporis dès le premier jour du mois suivant la délivrance du permis d'exploiter.

La redevance estimée à terme sera de l'ordre de CHF 500'000.00, hors contribution immobilière et impôts directs.

Des garanties sur le développement d'un bâtiment sur une parcelle seront établies afin de limiter les risques de "friche industrielle".

Si à l'échéance d'un DDP, celui-ci n'est pas prolongé ou reconduit, la Commune devra une indemnité à ORE SA au jour de l'échéance du droit calculée d'entente entre les parties. Faute d'entente entre les parties, l'indemnité sera établie par une expertise réalisée par trois experts (un expert désigné par chaque partie et le troisième désigné par les deux premiers experts).

Comme mentionné précédemment, les frais d'équipements de la zone seront à la charge d'ORE SA. La Commune sera, pour sa part, chargée d'entretenir les espaces communs légués, ce qui aura un coût qui sera couvert par les redevances du DDP.

4. Conclusion

Le Conseil communal est convaincu de la signature de ce partenariat avec ORE SA, pour les raisons suivantes :

- Il permettra, après plusieurs années d'attente, un développement cohérent et attractif de cette zone stratégique.
- Il permettra le maintien et la création d'emplois sur le territoire de la Commune.
- Il sera avantageux au niveau financier avec l'encaissement de la redevance des DDP et le financement des infrastructures à charge d'ORE SA.

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir lui octroyer une délégation de compétence conformément aux règles du contrat-cadre tel que présenté en annexe de ce message, pour la signature de DDP avec l'entreprise ORE SA selon les termes du contrat-cadre, dans l'objectif du développement du campus industriel de la zone Plein Sud.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 1^{er} mai 2023.



Eric Chassot
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Armand Villadoniga
Secrétaire général

Conseiller communal responsable : Eric Chassot, syndic

Annexe : contrat-cadre

CONTRAT-CADRE

entre

La Commune d'Estavayer, agissant par Monsieur Eric Chassot, Conseiller communal,
et Monsieur Armand Villadoniga, secrétaire général (ci-après : la « **Commune** »)

et

Orllati Real Estate SA, ayant son siège Chemin du Couchant 4, à 1022 Chavannes-près-
Renens, agissant par son administrateur président, Monsieur Avni Orllati (ci-après : « **ORE
SA** »)

PREAMBULE

1. La Commune d'Estavayer est propriétaire des parcelles RF 4402 et 4397, dont le plan et le descriptif sont annexés au présent contrat (Annexe 1) (ci-après individuellement une « **Parcelle** » et ensemble les « **Parcelles** »). La surface totale des Parcelles, sises sur territoire communal dans le quartier Plein Sud, est de 77'298 m².
2. La Commune souhaite attribuer le développement d'une partie des Parcelles à ORE SA, soit :
 - a. la totalité de la Parcelle RF 4402, d'une surface de 64'597 m² ;
 - b. une partie de la Parcelle RF 4397, d'une surface de 12'701 m², sur laquelle une surface d'environ 6'000 m², située à côté des Parcelles RF 4392 et 4395, est sortie du contrat-cadre (cf. Annexe 1) ; une division de parcelle sera effectuée à cette fin.

A cet effet, un ou des droit(s) distinct(s) et permanent(s) sera(ont) constitué(s) sur les Parcelles en faveur de ORE SA (ci-après les « **DDP** »), afin de valoriser le quartier Plein Sud par la construction d'immeubles dont l'affectation correspond à la destination prévue par le règlement communal d'urbanisme (RCU).

3. Les DDP seront constitués et octroyés à ORE SA par étape et séparément sur les Parcelles en fonction des besoins des entreprises et commerces souhaitant s'installer dans la zone Plein Sud et des projets de constructions y relatifs à réaliser par ORE SA.
4. ORE SA aura pour mission de développer et financer tout projet sur la zone Plein Sud, trouver les entreprises et commerces souhaitant s'y installer, en partenariat avec la Commune selon les besoins de celle-ci et/ou ceux des entreprises du tissu économique staviacois, réaliser les projets de construction selon la législation en vigueur ainsi que les dispositions de ce contrat.
5. ORE SA aura également notamment pour mission d'assainir les surfaces concernées sur la base des prescriptions légales des services communaux, cantonaux et fédéraux compétents et ce, conformément à une liste de prix prédéfinie en fonction des travaux d'assainissement à effectuer. L'assainissement des Parcelles sera réglé par contrat séparé. Faute d'accord avec ORE SA, l'assainissement des parcelles pourra être mis en concurrence par la Commune.
6. Le but du présent contrat est de fixer les conditions contractuelles entre les parties, d'une part dans le cadre de l'étude du développement du projet de la zone Plein Sud en vue de l'octroi de DDP et d'autre part, les conditions minimales devant être contenues dans les DDP et le développement de la zone Plein Sud.

Il est convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

- 1.1. L'objet du présent contrat est de fixer l'ensemble des modalités des études relatives au projet Plein Sud et de l'octroi de plusieurs DDP sur les Parcelles, ainsi que les conditions d'exploitation et de développement de celles-ci par ORE SA.
- 1.2. Le projet Plein SUD consiste à créer sur les Parcelles un quartier dont l'affectation des immeubles correspond à la destination prévue par le RCU.

- 1.3. ORE SA s'engage à réaliser à ses frais les études et le développement du projet Plein Sud, dans le respect du RCU et de la législation cantonale, de même que les engagements prévus par le présent contrat.
- 1.4. En contrepartie, la Commune s'engage à ce que soient constitués sur l'ensemble de la surface des Parcelles plusieurs DDP en faveur de ORE SA qui seront formalisés par acte authentique et dont les conditions principales sont décrites ci-après.
- 1.5. Les parties s'engagent à négocier de bonne foi l'ensemble des dispositions du ou des DDP qui ne seraient pas expressément prévues par le présent contrat au plus tard au moment de l'octroi des DDP en faveur d'ORE SA.

2. OCTROI DES DDP

- 2.1. ORE SA aura pour mission de trouver les entreprises et commerces souhaitant s'installer sur les Parcelles.
- 2.2. L'entier des équipements nécessaires au fonctionnement du site sera planifié entre ORE SA et la Commune. ORE SA prendra à sa charge les coûts de planification et réalisation. Après réalisation, la Commune reprendra gratuitement les équipements liés aux tâches communales (eau claire, eaux usées, eau potable, défense incendie, éclairage public, routes, chemins et places) et en assumera l'entretien, conformément aux règles légales applicables en la matière.

3. CONDITIONS DES DDP

Durée

- 3.1. Les DDP seront octroyés à ORE SA pour une durée à déterminer entre les Parties pour chaque DDP, mais fixée entre 90 et 99 ans. Un décalage entre chaque échéance de DDP d'au moins 5 ans sera prévu, sous réserve d'accord contraire entre les Parties.

Exercice du droit

- 3.2. Sur toutes les Parcelles, ORE SA pourra procéder à tous travaux de construction, de transformation et de démolition de tout bâtiment, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, notamment celles résultant de la loi sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, et de tous règlements communaux, cantonaux et fédéraux applicables y relatifs, et sous réserve des conditions suivantes :
 - a) Les Parcelles devront, à l'issue du développement de la zone Plein Sud, accueillir en moyenne au minimum 40 emplois par hectare.
 - b) Le nombre maximum de mouvements de poids lourds sur la zone ne doit pas excéder 400 par jour en moyenne.
 - c) La zone Plein Sud devra accueillir au minimum un restaurant ouvert à tous, développé en lien avec le premier DDP constitué conformément au présent contrat en faveur de ORE SA. D'autres commerces et services sont possibles dans la zone.
 - d) Les besoins en stationnement seront mutualisés pour l'ensemble de la zone pour toutes les entreprises. Ces derniers seront totalement ou partiellement mis à disposition de la Commune en dehors des heures d'occupation des entreprises.

- e) Le quartier devra être raccordé au transport public urbain.
 - f) L'ensemble des constructions devront respecter les normes énergétiques actuelles en vue d'une efficacité écologique optimale. Les bâtiments devront être alimentés par de l'énergie renouvelable. Le raccordement au réseau de chauffe Aquavia est obligatoire, dès son accessibilité garantie. Le cas échéant, un autre réseau de chauffage doit desservir l'entier du quartier.
- 3.3. Dans ce cadre, ORE SA s'engage à développer à ses frais la zone en y construisant des immeubles dont l'affectation correspond à la destination prévue par le RCU, ainsi que l'ensemble des équipements nécessaires pour leur exploitation selon les plans annexés au présent contrat, étant toutefois précisé que les Parcelles sont entièrement équipées jusqu'à leur limite selon les plans annexés au présent contrat.
- 3.4. A cet égard, ORE SA s'engage à :
- Mettre à l'enquête la construction dans un délai de 12 mois suivant l'inscription du DDP, et ce pour chaque DDP inscrit. Le projet devra représenter au moins 70% du potentiel constructible du DDP en question.
 - Débuter chaque construction dans un délai de 12 mois suivant la réalisation de l'ensemble des conditions cumulatives ci-après :
 - i. l'obtention du permis de construire pour l'immeuble en question et
 - ii. l'engagement de 30% des locataires de l'immeuble en question de louer celui-ci.
- 3.5. Les Parties s'engagent à conclure le DDP suivant au plus tard dans le délai de 12 mois suivant l'obtention du permis de construire précédent.
- 3.6. De son côté, la Commune s'engage à tout mettre en œuvre dans les limites des prescriptions légales pour faciliter la délivrance des permis de construire sollicités par ORE SA, dans la mesure où les demandes de permis de construire respectent le RCU, les dispositions du présent contrat et l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables lors du dépôt de celles-ci.
- 3.7. ORE SA s'engage à instaurer une organisation appropriée pour la construction, afin d'assurer une parfaite collaboration avec les services communaux. Le descriptif de dite organisation devra être soumis par ORE SA à la Commune et faire l'objet d'un accord écrit entre les parties au plus tard lors du dépôt de la mise à l'enquête du premier immeuble.
- 3.8. Un comité permanent de pilotage du projet (COPIL) sera créé par ORE SA d'ici la signature du premier DDP. La Commune sera membre du comité de pilotage. Un cahier des charges de ce COPIL sera défini lors de sa création.
- 3.9. ORE SA s'engage à privilégier, dans la mesure du possible, les entreprises de la Commune dans les travaux de construction de la zone. La liste des soumissionnaires sera validée par le COPIL.

Rente

- 3.10. Dès la signature du premier DDP, ORE SA versera un montant de CHF 1.00/m2/an sur l'ensemble de la zone sur laquelle le DDP est octroyé (ci-après la « **Redevance Réduite** »). Dès le jour de l'obtention d'un permis d'exploiter d'un immeuble construit

par ORE SA sur l'une des Parcelles mais au plus tard 30 mois après l'obtention du permis de construire, ORE SA ne versera plus la Redevance Réduite, mais versera CHF 8.80/m² à la Commune étant précisé que la surface aura été préalablement assainie par contrat séparé (ci-après la « **Redevance** »). La Redevance est calculée sur la surface du DDP octroyé sur la/les Parcelle(s) en question.

- 3.11. La Redevance est indexée à 100% à l'Indice suisse des Prix à la consommation, ou tout autre indice similaire qui le remplacerait, tous les 5 ans.
- 3.12. Si l'entrée en jouissance intervient en cours d'année, la Redevance sera versée *pro rata temporis* dès le premier jour du mois suivant la délivrance du permis d'exploiter.

Location et cession

- 3.13. ORE SA est autorisée à louer les immeubles qu'elle aura construit sur les Parcelles aux conditions du marché, sous réserve de l'approbation préalable de la Commune laquelle ne peut refuser son approbation que pour justes motifs décrits à l'article 3.19. ORE SA s'engage à donner sur recommandation de la Commune priorité aux entreprises de la région (Broye fribourgeoise et vaudoise) dans les locations.
- 3.14. ORE SA est également autorisée à céder et transmettre les DDP sur l'une ou l'ensemble des Parcelles sous réserve de l'approbation préalable de la Commune laquelle ne peut refuser son approbation que pour justes motifs décrits à l'article 3.19.

Obligations de ORE SA

- 3.15. Avant l'octroi des DDP, ORE SA s'engage à assumer l'entier des frais d'étude du développement de la zone Plein Sud conformément à l'article 1 du présent contrat et au projet annexé.
- 3.16. Dès l'octroi des DDP et pendant toute la durée de celui-ci, ORE SA s'engage à :
- a) Réaliser à ses frais le développement du projet Plein Sud conformément à l'article 3.2 du présent contrat ;
 - b) Entretien convenablement les constructions et installations érigées, ainsi que les Parcelles grevées des DDP ;
 - c) Soumettre à l'approbation préalable de la Commune tout transfert de propriété ou opération dont le résultat serait le transfert du pouvoir de disposition réel et/ou économique (soit la modification de l'actionnariat de ORE SA) à une entreprise jouissant de mauvaise réputation, sous réserve d'un transfert au sein du même groupe de sociétés des Parcelles grevées du DDP.

Approbation préalable

- 3.17. Pour les cas où l'approbation préalable est prévue, ORE SA avertira la Commune de son intention.
- 3.18. ORE SA fournira les indications qui seront nécessaires à la détermination de la Commune, selon les renseignements préalables qu'elle lui aura communiqués.
- 3.19. La Commune se déterminera dans un délai de trente jours dès la notification. Elle pourra s'opposer valablement à l'opération envisagée si :
- a) Les nouveaux bénéficiaires du droit sont insolubles ou jouissent d'une mauvaise réputation ;

- b) Les nouveaux bénéficiaires ou les locataires n'ont pas une activité conforme à celle prévue par la zone et par le présent contrat.
- c) Les nouveaux bénéficiaires ne reprennent pas toutes les obligations découlant du présent contrat et du DDP.
- d) Les nouveaux bénéficiaires ou les locataires ont une activité conforme mais la Commune l'estime préjudiciable aux intérêts de la zone ou pour d'autres motifs qui lui sont propres.

Retour des constructions à l'échéance et indemnité

- 3.20. Si à l'échéance d'un DDP, celui-ci n'est pas prolongé ou reconduit, la Commune devra une indemnité à ORE SA au jour de l'échéance du droit calculée d'entente entre les parties. Faute d'entente entre les parties, l'indemnité sera établie par une expertise réalisée par trois experts (un expert désigné par chaque partie et le troisième désigné par les deux premiers experts).
- 3.21. L'indemnité sera payable au plus tard au jour de la radiation du DDP en question.

Responsabilité de ORE SA

- 3.22. ORE SA assume seule toutes les obligations et les responsabilités de droit privé découlant des constructions et aménagement à effectuer sur les Parcelles pendant la durée de validité des DDP.
- 3.23. ORE SA répond seule à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article 684 CC.

Contributions

- 3.24. Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions seront à la charge de ORE SA.

Etat des droits et charges et équipements

- 3.25. La Commune s'engage à réaliser et exécuter tous travaux d'équipements et à constituer tous droits rendus nécessaires par l'exercice des DDP, jusqu'en bordure de la surface concernée par le présent contrat-cadre, et notamment à :
- a) Créer la route d'accès et les passages nécessaires permettant l'accès aux voitures, aux cycles et aux piétons et installer toute signalisation découlant de la législation en la matière ;
 - b) Amener l'eau potable et installer l'éclairage public (y compris le câblage et toutes les infrastructures y relatives nécessaires) ;
 - c) Créer les installations d'égouts (évacuation des eaux claires et usées).
- 3.26. La Commune peut refuser une entreprise dont les exigences ne sont pas adaptées aux capacités des installations communales, sauf si dite entreprise prend en charge les coûts supplémentaires engendrés par ses exigences.
- 3.27. ORE SA procédera à ses frais et sous seule responsabilité, à l'ensemble des installations nécessaires sur la surface concernée par l'accord. ORE SA devra également prendre en charge une partie des coûts de construction des accès supplémentaires à ceux existants à ce jour, soit la passerelle de mobilité douce liant la zone concernée par le présent contrat à la Ville (au nord-ouest de la Parcelle RF 4402)

ainsi que le nouveau giratoire d'accès (au nord de la Parcelle RF 4402), conformément au plan annexé (cf. Annexe 1) ; le partage des coûts se fera, d'entente entre les parties, en fonction des bénéficiaires de ces accès.

Prolongation-reconduction

- 3.28. Au plus tard vingt ans avant l'échéance de chaque DDP, les parties pourront convenir de la prolongation ou de la reconduction du droit en tout temps, pour une durée à déterminer.

Résiliation des DDP

- 3.29. Si ORE SA ne respecte pas les obligations qui lui incombent aux termes de l'un ou de plusieurs DDP, la Commune pourra résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le ou les DDP concerné(s) pour la fin d'une année civile.
- 3.30. La Commune pourra également résilier le ou les DDP, sans aucun délai, si ORE SA devient insolvable au sens de la Loi sur les poursuites et faillites, ou fait l'objet d'une procédure d'exécution forcée (en particulier d'une procédure de faillite, saisie, réalisation de gage, séquestre, sursis concordataire ou concordat) ou de toute autre procédure analogue ; ou une décision est prise, ou un jugement est rendu, tendant à la liquidation d'ORE SA.
- 3.31. En cas de résiliation, les obligations des parties seront les mêmes que celles prévues sous « **Retour des constructions à l'échéance et indemnité** », l'indemnité pouvant être réduite en application de l'art. 779g du Code civil, les parties convenant d'ores et déjà d'une réduction forfaitaire de dite indemnité de 1% par année restante jusqu'au terme du DDP.

Droit d'extension sur les parcelles RF 9443, 9442, 9441 et 9440

- 3.32. La Commune s'engage à négocier un accord en priorité avec ORE SA sur les parcelles RF 9443, 9442, 9441 et 9440 dans l'hypothèse de leur légalisation en zones industrielles, et ce, dans un esprit similaire aux conditions du présent contrat.

4. POLITIQUE DE COMMUNICATION

- 4.1. Les parties s'engagent à mettre en œuvre une politique commune de communication, respectivement à s'informer mutuellement, afin de promouvoir de manière ciblée et efficace le projet Plein Sud.
- 4.2. Il s'agira en particulier pour les parties de s'accorder sur :
- a) les moyens de communication à utiliser ;
 - b) les informations à communiquer ;
 - c) la manière dont les informations doivent être communiquées ;
 - d) l'échelonnement temporel à appliquer.
- 4.3. Un accord écrit spécifique relatif à la politique de communication devra être conclu entre les parties avant la publication du message relatif aux DDP à l'attention du Conseil général.

5. CHANGEMENT DE LOI

- 5.1. En cas de changement de loi ou de réglementation relative à l'exploitation des Parcelles par ORE SA durant la validité des DDP, les parties conviennent que seules les dispositions du nouveau droit qui seraient impératives auxquelles les parties ne peuvent déroger seront immédiatement applicables. Les dispositions du nouveau droit dispositives ne s'appliqueront qu'avec l'accord préalable des parties.

6. FRAIS

- 6.1. Chaque partie assume ses frais, sous réserve des honoraires liés à la rédaction du présent contrat et des DDP, ainsi qu'à l'assistance juridique y relative qui seront répartis par moitié entre les parties.

7. TERME DU CONTRAT

- 7.1. Le présent contrat a pour vocation de régler les relations entre les parties jusqu'à ce que les DDP soient formalisés et inscrits conformément aux termes du présent contrat.
- 7.2. Une fois que les parties ont rempli à satisfaction l'ensemble de leurs obligations contractuelles découlant du présent contrat et des conventions annexes, le présent contrat s'éteint automatiquement.

8. RESILIATION DU PRESENT CONTRAT

Conditions

- 8.1. Si ORE SA ne respecte pas les obligations qui lui incombent aux termes du présent contrat, notamment en cas de non-respect des délais fixés à l'article 3.4, la Commune pourra résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le présent contrat pour la fin d'une année civile.
- 8.2. La Commune pourra également résilier le présent contrat, sans aucun délai, si ORE SA devient insolvable au sens de la Loi sur les poursuites et faillites, ou fait l'objet d'une procédure d'exécution forcée (en particulier d'une procédure de faillite, saisie, réalisation de gage, séquestre, sursis concordataire ou concordat) ou de toute autre procédure analogue; ou une décision est prise, ou un jugement est rendu, tendant à la liquidation d'ORE SA.
- 8.3. ORE SA pourra résilier le présent contrat moyennant un préavis d'une année pour la fin d'une année civile, si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible.

Modalités de résiliation

- 8.4. Sous réserve de dispositions contraires du présent contrat, celui-ci peut être résilié par l'une ou l'autre des parties, selon les modalités suivantes :
- a) Une mise en demeure préalable a été adressée en courrier recommandé à la partie adverse, pour la sommer d'exécuter ses obligations contractuelles, dans un délai raisonnable.
 - b) En cas de litige entre les parties portant sur la détermination du délai raisonnable, les parties s'accorderont pour nommer un expert SIA, lequel aura pour mission de déterminer le délai raisonnable dans lequel l'obligation litigieuse devra être exécutée.

- c) Si la partie en cause ne s'exécute pas dans le délai de mise en demeure précité, l'autre partie peut alors résilier le présent contrat, par courrier recommandé.
- d) Aucune pénalité contractuelle n'est due en cas de résiliation, chaque partie assumant seule les frais engagés pour l'exécution du présent contrat.

9. MODIFICATIONS DU CONTRAT

- 9.1. Toute modification ou dérogation au présent contrat ou à ses annexes n'est valable qu'en la forme écrite.

10. CONFIDENTIALITÉ

- 10.1. Sous réserve de dispositions contraires du présent contrat, les Parties s'engagent à garder strictement confidentiels le contenu du présent contrat-cadre. Les obligations légales éventuelles sont réservées.

11. ANNEXES AU CONTRAT

- 11.1. Les annexes suivantes font partie intégrante du présent contrat-cadre :
 - a) Annexe 1 : Plan et descriptif des parcelles RF 4402 et 4397 de la Commune d'Estavayer
- 11.2. Ces documents priment le présent contrat quant aux détails d'exécution de la construction du projet Plein Sud.

12. CLAUSE RESOLUTOIRE

- 12.1. Le premier DDP prévu par le présent contrat sera formalisé et inscrit par la Commune en faveur de ORE SA idéalement d'ici au 30 juin 2023, sous réserve de l'acceptation de l'octroi du DDP par tous les organes communaux compétents (Conseil général et Conseil communal).
- 12.2. A défaut d'inscription du premier DDP dans ce délai, ou à défaut d'acceptation de l'octroi du DDP par tous les organes communaux compétents d'ici au 31 décembre 2023 au plus tard, le présent contrat sera caduc, et chaque partie assumera l'ensemble de ses propres frais.
- 12.3. Les Parties s'engagent à prolonger les délais prévus ci-dessus d'entente entre elles en cas de retard qui ne leur serait pas imputable.
- 12.4. En même temps que le premier DDP, le Conseil communal demandera au Conseil général une délégation de compétences pour la signature des DDP subséquents.
- 12.5. Chaque DDP devra être validé par le Conseil communal. En cas de refus, le contrat-cadre devient caduque. Si des équipements ont déjà été réalisés et payés par ORE SA pour l'entier de la zone, ils seront repris par la Commune moyennant paiement de ceux-ci au prorata des surfaces.

13. DROIT APPLICABLE ET FOR

- 13.1. Le présent contrat ainsi que tous litiges ou prétentions nés de ou se rapportant à celui-ci seront exclusivement régis par le droit suisse.

13.2. Tous litiges, différends ou prétentions nés du présent contrat ou se rapportant à celui-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations ou la résiliation du contrat, seront soumis au for d'Estavayer-le-Lac, un recours au Tribunal fédéral étant réservé.

Fait en deux exemplaires originaux le _____ à _____

La Commune d'Estavayer

Orllati Real Estate SA

Nom :

Nom :

Fonction :

Fonction :

Signature : _____

Signature : _____

Nom :

Fonction :

Signature : _____

Annexe 1

