



Yverdon-les-Bains, le 9 janvier 2008.

**Rapport de la commission des affaires immobilières du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains sur le préavis no 37 du 23 novembre 2007 concernant diverses opérations immobilières dans la zone d'activité des Champs Lovats**

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé à l'Hôtel de Ville le 9 janvier 2008.

Elle était composée de Madame Soufia Fékih et de Messieurs Thierry Vuagniaux, Jean-Marc Pernet, Michel Werkle, Jean-Claude Ruchet, Olivier Maibach, Vassilis Venizelos, et Jean-David Chapuis désigné comme rapporteur.

Egalement présents, Messieurs Rémy Jaquier, Syndic, Jean Mermod, Secrétaire municipal et Markus Baertschi, chef de service URBAT, que nous remercions. Ils nous ont apporté toutes les informations complémentaires nécessaires.

Ce préavis est l'épilogue de l'aménagement de cette zone qui a débuté en 1988. Voir dans l'historique indexé au présent préavis.

Les principales discussions se sont orientées sur les différences primordiales entre la vente et la location du terrain en droit de superficie.

**Arguments pour la vente:**

Avec l'argent de la vente, possibilité d'acheter des terrains d'une valeur stratégique plus grande, exemple:(ancien-arsenal, zone gare-lac).

Dans la situation des terrains cités dans ce préavis, plusieurs terrains n'appartiennent plus à la commune, les terrains restant non pas une grande valeur urbanistique. Certains commissaires expriment leur scepticisme face à cette interprétation. Le développement du quartier "Coteau-Est" et le rôle structurant de la route de Lausanne (porte de la ville) sont des éléments qui pourraient faire de ce secteur un site stratégique.

Lorsqu'une entreprise installée sur un droit de superficie fait faillite et que son bâtiment fait l'objet d'une réalisation forcée, les amateurs ne se bousculent pas, car ils jugent l'acquisition d'un bâtiment érigé sur un droit de superficie moins attrayante que l'acquisition en pleine propriété;

La reprise du bâtiment sur droit de superficie rencontre davantage de difficultés et il est arrivé, dans le cas du bâtiment ex-Structures SA, qu'il reste en friche de nombreuses années avant de trouver un repreneur ;

La valeur d'un tel bâtiment est donc moindre. De ce fait, les établissements bancaires sont peu enclins à accorder leur crédit, ou dans des proportions plus réduites.

L'appui qui semble être accordé par le biais d'un droit de superficie n'en est finalement pas un, car si l'entreprise doit mobiliser des fonds plus réduits au départ dans l'immobilier avec un droit de superficie, elle obtient aussi moins de crédit de la part des établissements bancaires.

### **Arguments en faveur du droit de superficie:**

La ville garde une meilleure maîtrise de la gestion urbanistique, pour autant que la durée ne soit pas trop longue (USY!)

Au cas où la commune doit exproprier une partie du terrain (élargissement de route etc..) les contraintes sont identiques que le terrain appartienne à un privé ou qu'il soit grevé d'un droit de superficie. Néanmoins, la maîtrise de terrains par les collectivités publiques permet d'assurer un aménagement judicieux du sol et de mieux anticiper les futurs besoins liés au développement de la ville. Cependant, la majorité des commissaires s'accorde à penser que dans l'intérêt d'une gestion saine des finances publiques, des priorités d'acquisition doivent être définies.

La politique de la municipalité vise donc à privilégier la vente des terrains considérés comme peu stratégiques afin d'avoir les liquidités suffisantes pour investir dans des secteurs au potentiel de développement important pour la ville.

### **Stratégie communale en matière de politique foncière**

Si cette stratégie n'est pas remise en cause par la majorité de la commission, les moyens à disposition pour la mettre en œuvre et la définition d'objectifs clairs et précis soulèvent un certain nombre de questions :

- quels sont les terrains sur lesquels la Municipalité entend concentrer ses efforts en matière d'acquisition?
- quels projets de développement la Municipalité entend-elle mener sur les terrains en voie d'acquisition (logements, activités, équipements publics...)?
- La municipalité a-t-elle suffisamment d'outils à disposition pour mener une politique foncière proactive (ressources humaines et matérielles)?
- le produit de la vente de terrains publics ne devrait-il pas être affecté à un fond destiné à l'achat de parcelles situées dans des secteurs stratégiques?

Face à ces interrogations, la commission émet le vœu qu'un rapport sur la politique foncière de la Municipalité lui soit présenté chaque année.

### **Les entreprises**

Les différentes industries qui se proposent d'acheter sont créatrices d'emploi:

Gabella SA env. 100 employés.

Gaillard et Hirzeler SA 15 employés.

Sanpac SA 40 employés, la plupart viennent du transfert de la société, pour l'instant pas ou peu de créations de nouveaux emplois dans la région.

### **Prix de vente:**

Le prix de vente des terrains à fr 140.- le m<sup>2</sup> est le résultat d'après négociations, il tient compte de la situation des terrains et de l'affectation choisie. Certains commissaires estiment le prix de vente de ces terrains sous-évalué. Ces parcelles sont en effet bien équipées et idéalement situées. De plus, la Municipalité a confirmé que ce type de terrains (destinés à l'activité secondaire) étaient très demandés et de plus en plus rares sur le territoire communal.

L'indexation de la redevance annuelle est très difficile à exécuter, les bénéficiaires de droit de superficie n'acceptent que très difficilement ces augmentations.

## Travaux

Les travaux sur la parcelle 575 n'ont pas tous été réalisés, un décompte à été réalisé et il a été contrôlé par un mandataire externe.

En outre, l'entreprise Gabella a dû assainir le terrain sur lequel elle a construit. Ces terrains étaient occupés à l'époque par l'entreprise Structures SA qui a fait faillite. Le bâtiment est resté longtemps à l'abandon et il était irrécupérable.

## Conclusion:

La politique foncière développée par la Municipalité a amené diverses interrogations parmi quelques membres de la commission. La commission demande donc que la Municipalité puisse lui présenter régulièrement un rapport des différents projets immobiliers en cours et à venir.

Au vu de ce qui précède, la commission, après délibération, et à l'unanimité de ses membres, vous propose, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers d'accepter les articles du préavis:

**Article 1** a été accepté par 3 voix pour, une contre et 4 abstentions. Un amendement demandant l'augmentation du prix a été refusé par 2 pour et 5 contre.

**Article 2** a été accepté par 7 pour et 1 abstention

**Article 3** un amendement pour porter la redevance annuelle de fr. 4.80 le m<sup>2</sup> à fr.6.80.- le m<sup>2</sup> a été accepté par 4 voix pour, 3 contre et une abstention. Soit: ce droit de superficie aura une durée de 30 ans est sera immatriculé comme droit distinct et permanent; la redevance annuelle sera de **fr.6.80/m<sup>2</sup>** indexés.

**Article 4** a été accepté par 3 voix pour, 4 abstentions et une contre.

**Article 5** a été accepté par 3 voix pour, 4 abstentions et une contre.

**Article 6** amendé comme suit: un crédit d'investissement de fr.344'000.- + **fr 58'649.- (location du terrain) soit arrondi fr 403'000.-** est accordé à la municipalité pour le financement des travaux de terrassement et d'assainissement de la parcelle communale n°575 sise aux Champs Lovats est accepté à l'unanimité.

**Article 7** est accepté par 7 voix pour et une abstention.

Le préavis dans son ensemble a été accepté par 4 oui, 3 abstentions et 1 non.

Jean-David Chapuis

