

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations des parts communales à la copropriété du PST

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le présent préavis porte, pour la législature 2016-2021, sur le renouvellement des compétences accordées à la Municipalité dans le domaine des aliénations des parts communales à la copropriété du Parc Scientifique et Technologique (PST).

Il est rappelé qu'une délégation générale a été accordée à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains durant la législature 2011-2016 pour lui permettre de donner le consentement de la Commune aux aliénations de parcelles à détacher de celle appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST. Cette autorisation portait sur le choix de l'acquéreur et sur les conditions de la vente, cette dernière s'élevant à CHF 240.-/m² pour les terrains équipés. Les opérations les plus importantes ont fait l'objet d'une communication au Conseil communal. S'agissant du produit de la vente des parcelles du PST, la quote-part revenant à la Ville a été attribuée à l'amortissement des frais d'équipement, soit plus précisément à l'amortissement de la quote-part de la Ville aux frais d'équipement à la charge de la copropriété du PST, et, pour le solde, à un fonds spécial qui est utilisé par la Commune pour l'acquisition de parcelles dont elle deviendra seule propriétaire aux fins de les grever de droits de superficie.

Il est encore précisé que cette autorisation générale de statuer pour la législature 2011-2016 viendra à échéance six mois après la fin de cette législature, soit au 31 décembre 2016.

Historique

Il est rappelé que les terrains compris dans le périmètre du PST étaient initialement constitués de 13 parcelles, réparties entre six propriétaires différents. Cette dispersion a posé, dès le début des études du PST, le problème du pouvoir de disposer des biens-fonds. Finalement, c'est la solution de la forme juridique de la copropriété qui a été retenue, présentant les caractéristiques suivantes (cf. préavis 1996/30, du 15 novembre 1996) :

- les parcelles non construites sont regroupées en une seule ayant un seul propriétaire : la copropriété. Les propriétaires actuels ne sont donc plus propriétaires de parcelles déterminées, mais titulaires d'une part de copropriété définie en % du tout. Ainsi, un copropriétaire pour 30%, par exemple, ne se retrouve pas propriétaire de surfaces individualisées représentant 30% de la surface totale, mais propriétaire d'une part non individualisée de 30% de la surface totale de la parcelle,
- les frais, notamment d'équipement, sont répartis en proportion des parts de copropriété,

- les lots destinés aux entreprises qui s'installeront dans le PST seront mis à leur disposition, en principe sous la forme de vente, par la copropriété. Il sera cependant possible, pour la Commune, d'acquérir certains lots déterminés aux fins de les grever de droits de superficie en faveur d'entreprises acceptant ce mode de mise à disposition du terrain,
- les recettes de la copropriété, notamment celles provenant des ventes de terrains, sont réparties entre les copropriétaires en proportion de leurs parts,
- les terrains qui seront mis à disposition et vendus aux entreprises s'installant dans le PST seront les terrains non construits, sous déduction des surfaces nécessaires aux équipements et aménagements communs (tronçon de la collectrice sud, zone centrale du PST, dessertes),
- des servitudes et/ou charges foncières seront aménagées pour prévoir que les acquéreurs de lots devront participer aux charges d'exploitation futures de la partie centrale commune, en proportion de leur surface de terrain,
- les organes de la communauté sont constitués par une assemblée des copropriétaires, qui est le pouvoir suprême de la copropriété et dans laquelle chaque copropriétaire a une voix, par l'administration, qui est chargée des affaires courantes, et par les contrôleurs des comptes,
- la copropriété se prononce sur les demandes de mise à disposition de terrains des entreprises retenues pour une implantation dans le PST,
- lors de chaque vente d'une parcelle dans le PST, la Commune est appelée à consentir non pas une réduction de ses parts à la copropriété (ce nombre restant fixe pour tous les copropriétaires pendant toute la durée de la promotion du PST), mais bien une diminution de la surface dont elle est copropriétaire, moyennant une quote-part du prix de vente de la parcelle.

Problématique

Aux termes de l'article 4 al. 1 ch. 6 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, le Conseil communal délibère sur l' »acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières (...) ». Formellement donc, toutes les ventes de parcelles à l'intérieur du périmètre du PST devraient à chaque fois faire l'objet d'un préavis de la Municipalité au Conseil communal, après examen par la Commission des affaires immobilières et faire également l'objet d'une communication à la Préfecture concernée (art. 142 de la même loi).

Cette procédure est en inadéquation avec la nécessité de pouvoir disposer rapidement de terrains compris dans le périmètre du PST. En plus, elle serait applicable à la seule Commune et pas aux autres membres de la copropriété, au risque de compromettre sérieusement des projets d'implantation dans le PST.

Consulté à ce sujet, le Service des communes et des relations institutionnelles (SECRI), devenu Service des communes et du logement (SCL) par la suite, a confirmé qu'il est possible au Conseil communal d'accorder une autorisation à la Municipalité fixant le prix de vente minimum, en laissant à cette dernière la possibilité de désigner les acquéreurs et de fixer les conditions de vente.

Inventaire des opérations réalisées en application de l'autorisation générale

Durant la législature 2011-2016, seule une affaire a fait l'objet d'une promesse de vente dans le cadre de l'autorisation générale, en date du 15 janvier 2016. Elle porte sur la parcelle qui borde la noue située au PST et qui doit accueillir dès 2017 le centre socio-éducatif pour enfants Kindercity. Ce dossier de taille qui présente un atout sérieux pour la Ville a fait l'objet d'un communiqué de presse en début d'année 2016 et a largement été relayé par la presse locale.

Proposition

La Municipalité vous propose de reconduire l'autorisation générale relative à la copropriété du PST, en maintenant le prix de vente à CHF 240.-/m² pour la durée de la législature, prix qui correspond à la valeur du terrain et donc aux prix pratiqués dans la zone concernée.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de la Commission des affaires immobilières et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,


décide :

Article 1 : d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de donner le consentement de la Commune aux aliénations, par la copropriété du Parc Scientifique et Technologique, de parcelles à détacher de celle appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST. Cette autorisation porte sur le choix de l'acquéreur et sur les conditions de la vente, étant entendu que le prix de vente sera de l'ordre de CHF 240.-/m² pour les terrains équipés. Elle viendra à échéance six mois après la fin de la législature 2016-2021. Chaque opération fera l'objet d'une communication à la Préfecture (article 142 de la loi sur les communes) et au Conseil communal;

Article 2 : d'attribuer la quote-part du produit de la vente des parcelles du PST revenant à la Commune à l'amortissement des frais d'équipement, soit plus précisément de la quote-part de la Commune aux frais d'équipement à la charge de la copropriété du PST, et, pour le solde, à un fonds spécial qui sera utilisé par la Commune pour l'acquisition de parcelles dont elle deviendra seule propriétaire aux fins de les grever de droits de superficie.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire



F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : M. Jean-Daniel Carrard, Syndic