

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du  
Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR20.17PR  
concernant**

**la prolongation du terme et l'adaptation du montant de la redevance de  
la servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP)  
sur la parcelle n° 1845 de la Commune d'Yverdon-les-Bains, en faveur  
de « La Plage d'Yverdon SA »**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 10 septembre 2020.

Elle était composée de Madame et Messieurs François ARMADA, Daniel BURDET, Pascal GAFNER, Marc NICODET, Younes SEGHROUCHNI, Julien WICKI et de la soussignée, présidente, désignée rapportrice.

La délégation municipale était composée de MM. Jean-Daniel CARRARD, Syndic, et Fabrice WEBER, Chef de service. Nous les remercions pour les informations transmises, leurs réponses à nos questions et leur disponibilité.

### **Contexte**

La société « La Plage d'Yverdon SA », qui a été créée en février 2000, est propriétaire et exploite le restaurant sis sur la parcelle no 1845 du cadastre d'Yverdon-les-Bains. Cette société bénéficie d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) daté du 10 mars 2000 et accordé par la Commune pour une période de cinquante ans. Le propriétaire actuel, unique administrateur, envisage depuis quelque temps de remettre son commerce et s'est approché de la Municipalité.

Afin de faciliter la vente de la société et de pérenniser l'activité du restaurant, la Municipalité propose de « remettre les compteurs à zéro » du DDP, à savoir, le porter à une nouvelle durée de 50 ans (au lieu des 30 ans restants) dès signature d'un avenant au DDP.

La Municipalité propose également de profiter de cet avenant pour officialiser le prix pratiqué depuis 2015, à savoir CHF 6.80/m<sup>2</sup> (CHF 11'260.- annuel) au lieu des CHF 15.10/m<sup>2</sup> (CHF 25'000 annuel) fixés initialement en 2000. En effet, suite à une décision de la Municipalité du 2 décembre 2015, cette rente de superficie, indexable, avait été modifiée avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2015 sans faire l'objet d'un avenant au DDP et en omettant de préaviser la CAIMM, cela en raison de changements de personnel au niveau du secrétariat général et d'un manque de suivi du dossier.

## Discussion

Parmi les points discutés, les éléments suivants sont à préciser :

- Le prix de 6.80/m<sup>2</sup> est indexable et pratiqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. La liste des DDP et des redevances demandées par la Commune montre que ce tarif n'est pas la règle en la matière. Dans la pratique, le prix de la redevance tient compte, à juste titre, de différents paramètres comme la surface, l'affectation, etc. Pour les sociétés à but non lucratif, la Ville peut octroyer, en plus, d'autres aides financières. La Municipalité mentionne souhaiter uniformiser autant que possible sa pratique de tarification des DDP et tendre vers un prix de 6.80/m<sup>2</sup>.
- Mis à part la durée et le prix, aucune autre adaptation du DDP n'est prévue. Etant donné que la Municipalité soutient un propriétaire privé en baissant le prix initialement convenu et en prolongeant la durée du DDP, la commission relève que ce serait une bonne occasion de demander à ce que le futur acquéreur respecte des critères durables et éthiques que la Municipalité pourrait proposer, comme par exemple, « favoriser les produits locaux, cultivés dans des conditions respectueuses de l'environnement et des droits humains », « promouvoir l'offre végétarienne », « mettre en place un tri sélectif des déchets », « prendre en considération des critères sociaux (p.ex. engagement d'apprentis ou mise à disposition d'un emploi d'insertion) », etc.
- La Municipalité actuelle n'est pas entrée en matière quant à une éventuelle augmentation de gages sur le DDP, gardant le plafond inchangé à un montant de CHF 1'140'000.-.
- La remise à zéro des compteurs pour la durée du DDP à 50 ans semble être un élément déterminant pour permettre à un potentiel acquéreur et ses créanciers de se lancer dans une nouvelle entreprise. Dans ce sens, la commission émet le vœu que l'avenant au DDP entre en vigueur en même temps que la signature de l'acte de vente, afin que le futur propriétaire puisse en bénéficier entièrement.
- Comme le prix de la rente de superficie avait été adapté dès janvier 2015, la Municipalité propose un amendement de l'article 1b en y ajoutant la mention « rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2015 » afin de régulariser la situation.

## Vœu, amendements et conclusions

Compte tenu de ce qui précède, après délibération, la commission a approuvé le présent préavis à l'unanimité de ses membres.

Elle émet le vœu suivant :

*L'actuel propriétaire bénéficiant encore de 30 ans de DDP, il est souhaité que l'avenant au DDP entre en vigueur en même temps que la signature de l'acte de vente.*

La commission propose l'amendement suivant :

**Art. 1a bis la Municipalité est autorisée à signer l'acte dès le moment où elle aura pris connaissance du nouvel acquéreur et ses intentions, qu'elle évaluera notamment, sur la base de critères de durabilité et éthiques.**

La commission propose également d'accepter l'amendement de l'article 1b proposé par la Municipalité :

**Art. 1b** *de fixer le montant de la rente annuelle à CHF 6.80 le m<sup>2</sup>, soit un montant*  
**amendé :** *annuel de CHF 11'260.-, **rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2015**, qui pourra*  
*être indexé selon des conditions définies par l'acte notarié.*

Au vu de ce qui précède, la Commission in corpore vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter, moyennant les amendements susmentionnés, les articles 1a, 1a bis nouveau, 1b amendé, 1c, et 2.

Yverdon-les-Bains, le 27 septembre 2020

La Présidente :



Anne GILLARDIN GRAF