



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE

MW

Préavis no 15

5 juillet 2004

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'octroi d'un droit de superficie à l'entreprise Ernest Gabella SA dans la zone industrielle des Champs-Lovats.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La parcelle communale no 575, sise aux Champs-Lovats, a une surface globale de 21'439 m². Elle est grevée de 3 droits de superficie accordés aux entreprises Gaillard & Hiertzeler (2 parcelles) et Vinci. La surface encore disponible est de 14'287 m² (parcelle B 5'775 m² + parcelle A 8'512 m² sur le plan annexé).

Par le présent préavis, la Municipalité propose à votre Conseil de mettre ce terrain à la disposition de Ernest Gabella SA en lui accordant un droit de superficie pour l'installation de son entreprise sise actuellement à l'Avenue Haldimand.

Ernest Gabella SA occupera toute la surface disponible (14'287 m²) durant une première période de cinq ans puis une surface réduite à 8'512 m² durant une seconde période de 25 ans.

Ce terrain, qu'une forte pluie suffit à détremper, doit être assaini car il n'est pas utilisable dans son état actuel. Le tarif annuel appliqué par la commune pour les droits de superficie aux Champs-Lovats étant de fr. 6.80 le m², la Municipalité a négocié un tarif de fr. 4.20 le m² avec l'entreprise Ernest Gabella SA pour autant qu'elle exécute les travaux d'assainissement nécessaires sur toute la surface disponible (14'287 m²).

Coût total du droit de superficie accordé à Ernest Gabella SA :

14'287 m ² à fr. 4.20 le m ² pendant 5 ans	fr.	300'027.-
8'512 m ² à fr. 4.20 le m ² pendant 25 ans	fr.	893'760.-
Total encaissé par la commune en 30 ans	fr.	1'193'787.-
+ Coût des travaux d'assainissement	fr.	471'854.-
Total	fr.	1'665'641.-

Avantage pour Ernest Gabella SA : La société paie une partie du droit de superficie en exécutant les travaux d'assainissement du terrain. Au final, elle économise fr. 70'807.- car, si le terrain était sain, Ernest Gabella SA occuperait dès le premier jour un droit de superficie de 8'512 m² au tarif de fr. 6.80 le m² pendant 30 ans et débourserait alors un montant total de fr. 1'736'448.- (8512 m² X fr. 6.80 X 30 ans).

Avantage pour la commune : Elle n'a pas besoin de s'endetter de fr. 471'854.- pour assainir la parcelle. Après 5 ans, elle récupère 5'775 m² de terrain assaini qu'elle peut proposer au tarif usuel de fr. 6.80 le m² et si, avant ce terme, l'implantation d'une entreprise le nécessite, Ernest Gabella SA libérera tout ou partie de ce terrain dans un délai de 6 mois.

Description et coût des travaux à entreprendre par Ernest Gabella SA

Installation de chantier : création d'une clôture de chantier en treillis métallique autour de la parcelle. Mise à disposition ponctuelle d'engins de terrassement et de compactage.

Travaux de terrassement : décapage et remise en place de la terre végétale par étapes. Aménagement et entretien du dépôt centralisé des terres excavées. Fourniture et mise en place de matériaux de remblayage sans propriété particulière (neutre et non pollué). Compactage.

Evacuation des eaux : drainage principal au centre de la parcelle. Drainage de la parcelle en épis. Création d'une chambre de visite. Raccordement sur les collecteurs existants.

Devis :

Travaux préparatoires	fr.	15'000.-
Desserte de chantier	fr.	29'220.-
Installation de chantier	fr.	44'220.-
Terrassement en terre	fr.	84'715.-
Fourniture de matériaux	fr.	148'500.-
Remblais	fr.	82'500.-
Transport et mise en dépôt	fr.	24'080.-
Terrassements	fr.	339'795.-
Excavations	fr.	3'740.-
Canalisations	fr.	10'545.-
Regards	fr.	16'796.-
Enrobages, remblayages,	fr.	23'430.-
Evacuation des eaux	fr.	54'511.-
Total brut	fr.	438'526.-
TVA	fr.	33'328.-
Total net	fr.	471'854.-

* * *

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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.- : La Municipalité est autorisée à accorder à l'entreprise Ernest Gabella SA, à Yverdon-les-Bains, un droit de superficie grevant la parcelle communale no 575 aux Champs-Lovats, sur une surface de 8'512 m² durant trente ans ; ce droit de superficie sera immatriculé comme droit distinct et permanent ; la Municipalité est autorisée à accorder à la même entreprise une servitude de superficie grevant la même parcelle sur une surface de 5'775 m² durant une période de 5 ans. Les surfaces exactes seront précisées par un plan de géomètre;

Article 2.- : Ces droits de superficie seront accordés contre une rente annuelle de fr. 4.20 le m² et moyennant l'exécution des travaux d'assainissement sur toute la surface disponible (14'287 m²) selon le devis de fr. 471'854.- présenté dans le présent préavis;

Article 3.- : Les autorisations prévues par l'art. 142 de la loi sur les communes sont réservées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexe : 1 plan

Délégué de la Municipalité : Monsieur Paul-Arthur Treyvaud