

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

la constitution d'une charge foncière d'un montant de CHF 3'000'000.- sur la parcelle n° 77, propriété des Etablissements hospitaliers du Nord vaudois (eHnv), aux fins de garantir l'engagement du propriétaire de la parcelle n° 77 de fournir à la Commune d'Yverdon-les-Bains de la chaleur pour le réseau de chauffage à distance CAD LOTUS.

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

1. Résumé

Le Service des énergies (SEY) développe depuis plusieurs années des activités favorisant l'utilisation des énergies renouvelables afin de répondre aux lignes directrices fixées dans la Politique énergétique et climatique de la Ville. Le chauffage à distance est un bon moyen de parvenir au but fixé : réduire l'impact sur l'environnement de la Ville d'Yverdon-les-Bains.

Le projet « CAD Lotus », dont il est question dans ce préavis, alimente en chaleur depuis 2015 le Centre thermal et le Grand Hôtel des Bains, à partir des installations principales des Etablissements hospitaliers du Nord Vaudois (eHnv).

La chaufferie de CAD Lotus se situe dans les locaux des eHnv, où la partie existante datant de 1988 avait été complètement démontée fin 2014 et remplacée par les installations de production actuelles, dimensionnées pour fournir la chaleur nécessaire aux deux autres bâtiments, soit environ 7.5 millions de kilowattheures thermiques par an. Le surdimensionnement de cette installation de production a été financé par la Ville d'Yverdon-les-Bains.

La chaleur produite par la chaufferie propriété des eHnv est achetée par le SEY sur la base d'un contrat de fourniture à long terme (20 ans) et revendue par le SEY aux deux preneurs susmentionnés des contrats de fourniture ; ces contrats leur garantissent une livraison de chaleur 365j/365j.

Pour garantir l'obligation de reprendre par tout propriétaire ultérieur des parcelles concernées le contrat de fourniture d'énergie passé entre la Ville et les eHnv, un projet d'acte constitutif de charge foncière a été établi par le notaire Me Johann Gilliéron.

Le montant de la charge foncière a été fixé à CHF 3'000'000. — HT, soit l'équivalent approximatif du coût de construction d'une chaufferie équivalente à la chaufferie existante. Parallèlement, une servitude garantissant le passage des conduites de chauffage à distance sera constituée.

L'objet du présent préavis consiste à soumettre au Conseil communal, conformément à l'article 4 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, la demande de constitution de la charge foncière susmentionnée. S'agissant des servitudes relatives aux conduites, la Municipalité fera usage de l'autorisation générale que le Conseil communal lui a délivrée le 1^{er} décembre 2016 (cf. préavis PR 16.28PR).

2. Historique

Le Conseil communal a accepté, le 26 juin 2014, le crédit d'investissement destiné à financer une partie de l'installation de production de la chaleur, les infrastructures de transport, ainsi que les sous-stations chez les clients (PR14.15PR).

Les premières livraisons de chaleur ont débuté en octobre 2014 pour le Centre thermal et en juillet 2015 pour le Grand Hôtel des Bains.

Le couplage chaleur-force (système produisant simultanément de la chaleur et de l'électricité), propriété des eHnv, a été mis en service début mars 2016, marquant ainsi la mise en service complète du CAD Lotus.

Le CAD Lotus a été inauguré officiellement le 25 avril 2016 en présence des autorités cantonales et communales, ainsi que de nombreux acteurs de la branche énergétique.

3. Exposé des motifs

Une fois l'ensemble des plans et schémas disponibles (plans des réseaux souterrains gaz et chaleur, plan des sous-stations, plan et tracé des conduites intérieures, installations de production de chaleur eHnv, poste de détente gaz, etc.), le SEY a contacté Maître Johann Gilliéron, notaire, pour établir un projet réglant le statut juridique des installations du CAD Lotus. Ce dernier a recommandé de faire inscrire l'obligation de reprendre le contrat de fourniture d'énergie passé entre la Ville et les eHnv par tout acquéreur ultérieur des parcelles concernées, sous la forme d'une charge foncière de fourniture de chaleur. Conformément aux articles 782 et suivants du Code civil suisse, cette charge foncière constitue une garantie réelle, opposable à tout acquéreur éventuel de la parcelle, quant au maintien à long terme des obligations contractuelles des eHnv relatives à la fourniture de la chaleur produite par leur installation. En tant que telle, elle n'impose pas de charge ni d'engagement financier pour la Ville, mais lui donne une garantie portant sur la valeur de l'immeuble grevé. Le montant de la charge foncière, sous réserve de l'amortissement lié aux installations concernées, pourrait ainsi être réclamé au propriétaire de la parcelle n° 77 au cas où celui-ci venait à ne plus respecter ses obligations contractuelles de fournir à la Commune d'Yverdon-les-Bains de la chaleur pour le réseau de chauffage à distance CAD LOTUS.

Cependant, après consultation du Conservateur du Registre foncier, il est apparu que l'existence d'un contrat préalable de fourniture de chaleur entre la Ville et les eHnv ne permettrait pas de considérer que cette charge est constituée sans contre-prestation de la Ville. Dès lors, selon la nouvelle pratique adoptée en la matière, elle devrait être considérée comme l'acquisition d'un tel droit réel immobilier, qui relève des compétences du Conseil communal (art. 4 ch. 6 de la loi du 28 février 1956 sur les communes).

Dans la mesure où le préavis PR 14.15PR susmentionné ne faisait pas état d'une charge foncière à constituer et ne donnait pas à la Municipalité la délégation de compétence à cet effet, il est nécessaire de requérir formellement cette autorisation du Conseil communal par voie de préavis. En effet, l'autorisation générale accordée à la Municipalité de statuer sur les aliénations et les acquisitions immobilières (cf. préavis PR16.28PR, accepté par le Conseil communal le 1^{er} décembre 2016) limite sa compétence en matière d'acquisition de droit réel immobilier à un plafond du compte général arrêté à CHF 5'000'000.- pour l'ensemble de la législature. La Municipalité n'entend pas en faire usage pour la constitution de la charge foncière susmentionnée.

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères 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 sa Commission des affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1a : que la Municipalité est autorisée à signer l'acte de constitution d'une charge foncière d'un montant de CHF 3'000'000.- sur la parcelle n° 77, propriété des Etablissements hospitaliers du Nord vaudois (eHnv), en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains, bénéficiaire, aux fins de garantir l'engagement du propriétaire de la parcelle n° 77 de fournir à la Commune d'Yverdon-les-Bains de la chaleur pour le réseau de chauffage à distance CAD LOTUS.

Article 1b : que ce droit sera concédé pour une durée indéterminée.

Article 1d : d'autoriser la Municipalité à régler les autres modalités de ce droit.

Article 2 : d'autoriser la Municipalité à conclure, en tant que de besoin, tout autre acte aux fins de garantir la pérennité des installations concernant les canalisations de chauffage du CAD LOTUS.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :



J.-D. Carrard



Le secrétaire :



F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : Monsieur Pierre Dessemontet, municipal du dicastère des énergies

Annexe

1. Plans annexés au projet d'acte constitutif



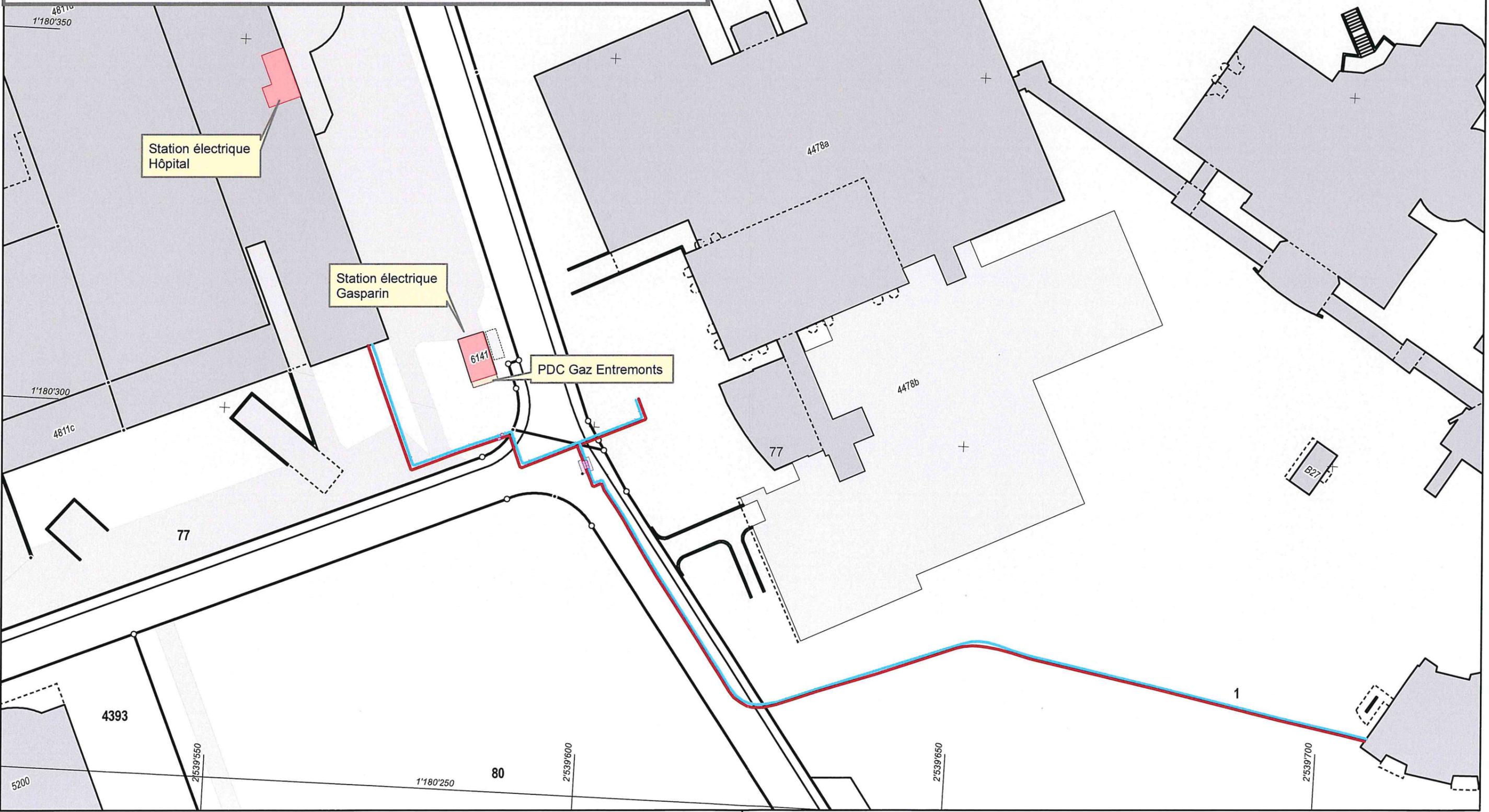
Commune d'Yverdon-les-Bains
Parcelle 77
Plan de situation

Échelle : 1:500
Créé le : 08.08.2019 06:55:00
Auteur : PAC

(6438)

Établi sur la base des données cadastrales - Dépourvu de foi publique - Ce plan ne peut être transmis à des tiers

Légende:
— CAD - Lotus Retour — CAD - Lotus Aller — Electricité
La position des câbles et conduites est à déterminer par sondages





Légende:

- Eau potable (Blue line)
- Gaz (Orange line)
- Electricité (Red line)

La position des câbles et conduites est à déterminer par sondages

