

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 30 ans grevant la parcelle n° 839 de la Commune de Grandson en faveur de la Société anonyme de gestion des eaux du Nord vaudois (SAGENORD SA) - station de pompage de Bellerive

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le Conseil communal a accepté le 3 octobre 2019 le préavis PR19.17PR concernant une demande d'autorisation de cession à SAGENORD SA d'actifs communaux utilisés pour l'alimentation en eau potable régionale. Parallèlement à la vente de différentes infrastructures yverdonnoises à vocation régionale, incluant les réseaux terrestres et sous-lacustres, la Municipalité était également autorisée à concéder à SAGENORD SA une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 81 du cadastre de Chamblon (comportant la source du Cossaux) et sur la parcelle n° 148 du cadastre de Chamblon (comportant la source du Moulinet) pour une durée minimum de 50 ans, en contrepartie d'un forfait de 1'000'000 m³/an déduit sur la facture d'achat d'eau à SAGENORD à titre de rente pour le droit de superficie (DDP) concédé par la Ville. En fonction d'une réflexion stratégique, la Ville vendait ainsi son réseau de distribution régional, conservant en revanche la propriété des captages de l'eau.

Le 7 octobre 2021, le Conseil communal a par ailleurs accepté le préavis PR21.25PR concernant une demande de crédit d'investissement de CHF 290'000.- pour la mise en conformité des ouvrages de distribution d'eau potable. Ce crédit a permis à la Municipalité de réaliser les études préliminaires aux travaux de mise en conformité de la station de Bellerive, l'analyse des polluants du bâtiment et le remplacement de certains équipements stratégiques de pompage de la station de Bellerive, située sur la Commune de Grandson.

Il est relevé, dans ce contexte, que la station de pompage de Bellerive a été exploitée à partir de 1945 pour traiter l'eau du Lac de Neuchâtel et alimenter le réseau d'eau d'Yverdon-les-Bains ainsi que celui des communes avoisinantes. Les installations techniques de la station de Bellerive sont actuellement en fin de vie, en particulier pour traiter efficacement les micropolluants. A moyen terme, cette station est cependant indispensable à l'exploitation. En effet, chaque année, elle est sollicitée pour combler un manque d'eau durant la période estivale ou pour pallier différents problèmes d'exploitation.

Etant donné qu'aucune alternative au remplacement de cette ressource primaire, indispensable selon le Plan directeur régional de l'eau (PDRDE), n'est connue à l'heure actuelle, il a été décidé, en accord avec le Canton, de prolonger la durée d'exploitation de la

station de Bellerive. Cette stratégie garantit à SAGENORD SA le temps nécessaire pour réaliser l'aqueduc régional permettant d'apporter une redondance d'approvisionnement à la station d'Onnens, propriété de l'Association des Communes de la Région de Grandson (ACRG).

En accord avec le Canton, seuls les travaux de rénovation indispensables seront réalisés afin de corriger les non-conformités majeures de la station de Bellerive. Sur cette base, une prolongation de la concession de pompage a été demandée au Canton par la Ville d'Yverdon-les-Bains, avec l'appui de SAGENORD SA. Cette prolongation devrait être accordée par le Canton moyennant l'intégration de la station de Bellerive dans le Plan directeur régional de l'eau. Une demande de renouvellement de la concession sera formellement déposée auprès de la Direction générale de l'environnement (DGE) une fois que le projet de mise en conformité de la station aura été établi.

A ce stade, deux possibilités sont envisagées :

1. Renouvellement de la concession de pompage au bénéfice de SAGENORD SA. Dans ce cas de figure, la demande de concession doit faire l'objet d'une enquête publique, conformément à la loi du 5 septembre 1944 sur l'utilisation des lacs et cours d'eau dépendant du domaine public (cf. art. 2 al. 2 de la loi du 12 mai 1948 réglant l'occupation et l'exploitation des eaux souterraines dépendant du domaine public cantonal - LESDP).
2. Autorisation de pompage accordée à la Ville d'Yverdon-les-Bains, mais pour le compte de SAGENORD SA, dans le but de finaliser la mise en œuvre du plan directeur régional. Un délai à cet effet serait fixé à SAGENORD SA, en fonction de l'évolution régionale attendue.

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de constituer un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (DDP) en faveur de SAGENORD SA pour une durée de 30 ans, afin de laisser à ladite société, partenaire de la Ville, le temps d'intégrer la station dans les infrastructures du réseau de distribution et de trouver le financement nécessaire aux travaux de mise en conformité des installations.

1. Nécessité de rénovation, coûts et travaux à prévoir pour garantir le fonctionnement de la station

Comme indiqué ci-dessus et d'entente avec l'Office de la consommation (OFCO) de l'Etat de Vaud, seuls les travaux de rénovation indispensables seront réalisés pour corriger les non-conformités majeures de la station de Bellerive.

La mise en conformité partielle de la station de pompage de Bellerive, nécessaire pour satisfaire aux exigences du Canton, a fait l'objet d'une étude de faisabilité. Le montant total des travaux nécessaires, qui seront financés par SAGENORD SA, est estimé à CHF 2'251'000.-. Il est composé de trois postes distincts :

- | | |
|--|-----------------|
| - Travaux liés à la mise en conformité du bâtiment : | CHF 414'224.- |
| - Travaux liés aux équipements : | CHF 1'196'499.- |
| - Travaux liés aux équipements électriques : | CHF 640'052.- |

2. Paramètres du DDP, valeur résiduelle et montant de la rente

2.1 Aspects fonciers

L'alimentation en eau de la station de pompage est assurée par une canalisation d'environ 500 mètres linéaires (m l) qui transite par un puits situé sur la parcelle n° 838 (en bleu), en copropriété entre la Commune de Grandson et la Ville d'Yverdon-les-Bains. La Commune de Grandson n'ayant pas de participation dans SAGENORD SA, il convient de distinguer d'une part le puits et la conduite, qui resteront en copropriété des deux communes, et d'autre part la station de pompage qui deviendra propriété de SAGENORD SA.



Le projet prévoit ainsi d'une part la constitution, sur la parcelle n° 839, d'un droit de superficie, érigé en DDP, en faveur de SAGENORD SA. Ce droit sera constitué sur une assiette d'environ 2'470 m² et pour une durée de 30 ans, permettant à SAGENORD SA, comme exposé ci-dessus, de disposer du temps nécessaire à la suite des travaux de planification du réseau d'eau régional.

D'autre part, afin de garantir de manière durable l'alimentation en eau de la station de pompage, une servitude foncière de conduite sera constituée sur la parcelle n° 838 en faveur de la parcelle 839. Elle bénéficiera au titulaire du DDP. Cette servitude sera constituée par acte séparé. Il est rappelé que la Municipalité dispose, à cet effet, d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions immobilières, ainsi que sur l'aliénation et l'acquisition de participations dans les sociétés commerciales, que le Conseil a accordé à la Municipalité par décision du 3 février 2022 (cf. préavis PR 21.39PR).

Depuis 2021 la Ville d'Yverdon-les-Bains (SEY), qui est en charge de la gestion du bâtiment abritant la station de pompage, a réalisé et financé différents travaux concernant la mise aux normes des installations électriques (cf. préavis PR21.25 susmentionné), le remplacement de la production de chaleur par une pompe à chaleur (cf. préavis PR22.12PR, accepté par le Conseil communal le 8 septembre 2022) et diverses études pour la mise en conformité de la station.

2.2. Aspects financiers

S'agissant de la valeur du bien, on distinguera la valeur résiduelle comptable des travaux récemment réalisés (cf. préavis PR 21.25PR et PR 22.12PR), qui fera l'objet d'un remboursement, de la valeur intrinsèque du bâtiment, qui fera l'objet d'une rente.

Pour la valeur résiduelle, un volume de travaux pour un montant CHF 107'287.- a été réalisé en 2024 et un solde de CHF 35'553.- sera engagé d'ici à l'été 2025. La valeur résiduelle comptable correspondante sera donc remboursée à la Ville par SAGENORD SA, au jour de l'entrée en vigueur du DDP.

Un bureau d'études indépendant a par ailleurs été mandaté pour déterminer la valeur intrinsèque du bâtiment ECA n° 907 et calculer, sur cette base, le montant de la rente du DDP. Ce montant a été évalué à CHF 1'399'000.-. Le coût des travaux directement liés à la sécurisation du bâtiment qui seront réalisés par SAGENORD SA dans le cadre des travaux futurs sera déduit de ce montant.

A cet égard, les coûts suivants sont retenus :

- Travaux liés à la mise en conformité du bâtiment :	- CHF 414'224.-
- Travaux liés aux équipements :	CHF 0.-
- Travaux liés aux équipements électriques :	-CHF 80'816.-
Total des déductions	CHF 495'040.-

La valeur de référence pour le calcul de la rente est donc de CHF 903'960.-

S'agissant d'un DDP en lien avec une activité économique, un taux de 5% de la valeur du bien a été pris en compte pour déterminer la valeur de la rente annuelle ; la rente du DDP est ainsi fixée à CHF 45'000.-/an avec une indexation à l'Indice suisse des prix à la consommation (IPC).

3. Conclusion

Les travaux de mise aux normes actuelles de la station de pompage de Bellerive sont nécessaires. Il est important de tout mettre en œuvre pour pouvoir démarrer ce chantier le plus rapidement possible afin de sécuriser l'approvisionnement en eau d'Yverdon-les-Bains. Dès lors, la Municipalité demande au Conseil communal de valider les dispositions nécessaires à la création d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle n° 839 de la Commune de Grandson (station de pompage de Bellerive) pour une durée de 30 ans en faveur de SAGENORD SA.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, 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 1 : La Municipalité est autorisée à prendre toutes dispositions nécessaires en vue de créer, pour une durée de trente ans dès son inscription au registre foncier, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) grevant la parcelle n° 839 du cadastre de Grandson sur une surface d'environ 2470 m² (les plans de géomètre faisant foi) en faveur de SAGENORD SA.
- Article 2 : Ce droit est concédé contre une redevance annuelle (rente) de CHF 45'000. /an avec indexation à l'IPC.
- Article 3 : La Municipalité est autorisée à régler les autres modalités de ce droit (DDP) et à conclure tout autre acte en rapport avec celui-ci, en particulier toute servitude nécessaire ou utile à l'exploitation des installations propriété de SAGENORD SA.

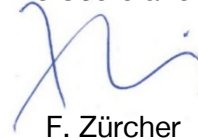
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Dessemontet



Le Secrétaire :


F. Zürcher

Délégués de la Municipalité : M. François Armada, municipal en charge des sports et de l'activité physique et des bâtiments.

M. Benoist Guillard, municipal en charge des énergies.