

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

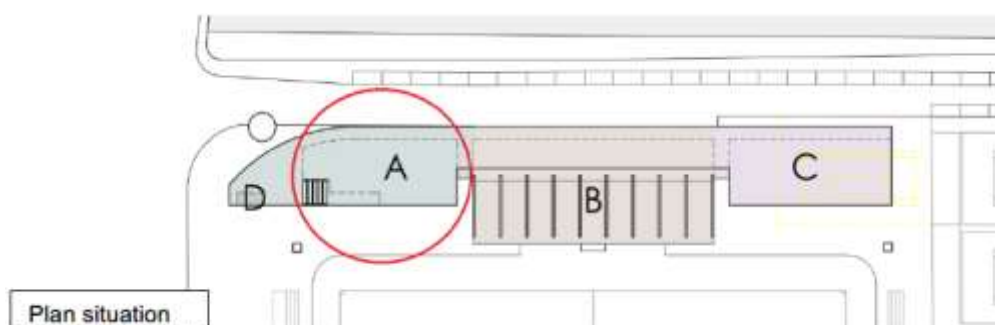
la radiation de la servitude d'usufruit grevant la parcelle n° 2350 de la Commune d'Yverdon-les-Bains et son remplacement par la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 60 ans en faveur de YSS Sagl

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

Le Conseil communal a accepté le le 6 juin 2019 le préavis [PR19.03bisPR](#) concernant une demande de crédit d'investissement de CHF 8'050'000.- pour la rénovation et l'agrandissement du stade municipal, l'adoption de la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller communal Pascal Blum du 3 novembre 2005 demandant la reconsidération du mode de financement des investissements pour le stade municipal, ainsi que le rapport sur le postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos du 4 octobre 2007 « Pour une réflexion de fond sur l'avenir du stade de football ».

S'agissant du financement de ces travaux, le préavis prévoyait le principe d'un partenariat public-privé pour les espaces de restauration et les surfaces administratives du stade. Un acte constitutif de servitude d'usufruit d'une durée de 65 ans a ainsi été signé le 19 mars 2020 entre la Commune et la société Sorimont SA pour fixer les modalités d'utilisation de ce corps de bâtiment, ainsi que les droits, devoirs et responsabilités des parties.

Cette servitude d'usufruit était à l'origine prévue incessible, mais, compte tenu du nouvel actionariat d'Yverdon Sport, les parties ont convenu en dates du 20 juillet 2023, puis du 3 avril 2025, de modifier l'acte précité en ce sens que le droit de superficie est rendu expressément cessible avant son dépôt au registre foncier, mais uniquement en faveur de la société YSS Sagl, dont le siège est à Lugano, soit la nouvelle propriétaire d'Yverdon Sport. Dès lors, Sorimont SA a cédé à YSS Sagl le droit d'acquérir la servitude d'usufruit et ladite société a ainsi repris la jouissance et la responsabilité des locaux situés dans le périmètre A du stade municipal.



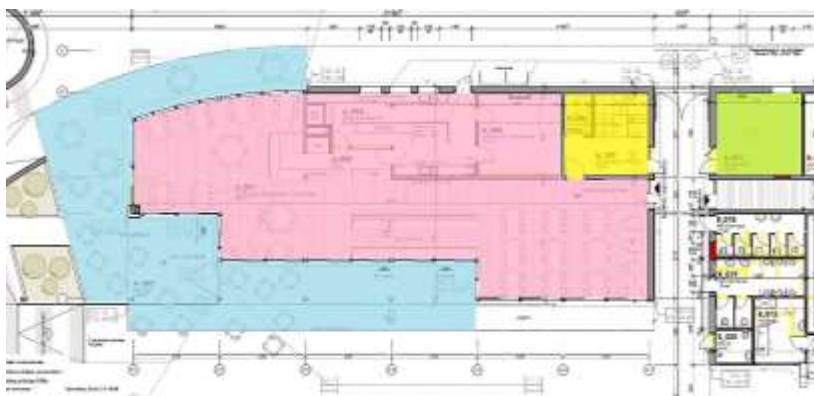
Dans la mesure où un droit d'usufruit, contrairement à un droit de superficie, ne peut pas être érigé en droit distinct et permanent et ne peut donc pas former un immeuble distinct immatriculé comme tel au registre foncier, ce droit ne peut pas être grevé de gages immobiliers. Or, après cinq ans d'activité (le nouveau stade a été inauguré le 8 février 2021), l'actuel propriétaire du club et détenteur de la servitude d'usufruit souhaite remplacer ce droit d'usufruit par un droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de 60 ans – correspondant à la durée résiduelle du droit d'usufruit en vigueur - afin de pouvoir trouver plus facilement des financements lui permettant de pérenniser le club et son développement, autant pour sa première équipe masculine que pour sa section féminine et son académie.

La Municipalité comprend cette demande et souhaite y faire droit. Toutefois, dans la mesure où celle-ci porte sur la constitution de droits réels immobiliers (art. 4 al. 1 ch. 6 de la loi sur les communes – BLV 175.11) et qu'elle excède le cadre de l'autorisation générale accordée à la Municipalité le 3 février 2022 (cf. préavis PR21.39PR), la Municipalité demande au Conseil communal, par le présent préavis, de l'autoriser à constituer une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) pour une durée de 60 ans en faveur de YSS Sagl, en remplacement de la servitude d'usufruit existante.

1. Programme et gestion du périmètre concerné par le DDP

L'actuelle servitude d'usufruit détermine les différentes surfaces à l'usage unique du partenaire privé, soit un restaurant situé au rez-de-chaussée, un espace de réception et des bureaux situés à l'étage (cf. surfaces en rose ci-dessous). La Commune a l'usage d'un local d'entretien au rez-de-chaussée et d'une salle de réunion située à l'étage (cf. surfaces en vert).

Rez-de-chaussée



1er étage



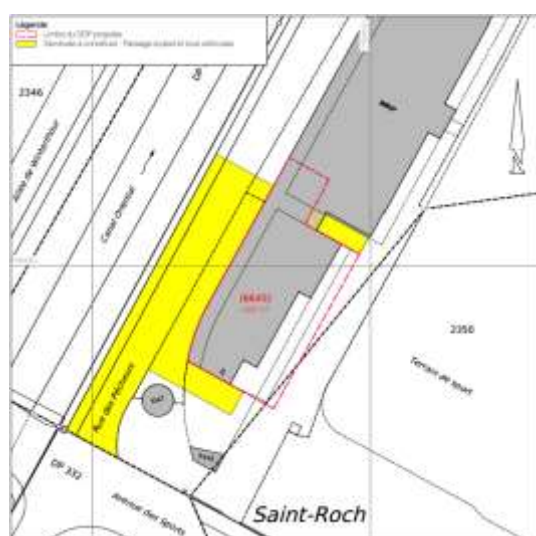
La création du DDP permettra de simplifier l'exploitation et l'entretien des locaux, puisqu'il n'y aura plus qu'un seul référent. A cet effet, l'acte constitutif du DDP mentionnera et imposera le maintien de l'affectation actuelle des locaux ; il prévoira de plus qu'une convention soit signée pour clarifier les responsabilités contractuelles et les frais d'entretien des parties communes, comme la production de la chaleur et d'étanchéité à l'air et à l'eau de l'enveloppe du bâtiment.

Tous les locaux propriété de YSS Sagl seront privés et des modifications des schémas de comptage pour les frais d'énergies seront réalisées afin de rendre ce corps de bâtiment indépendant. Le contrôle des accès extérieurs et les portes donnant accès au terrain du stade resteront, en revanche, sous la responsabilité de la Ville.

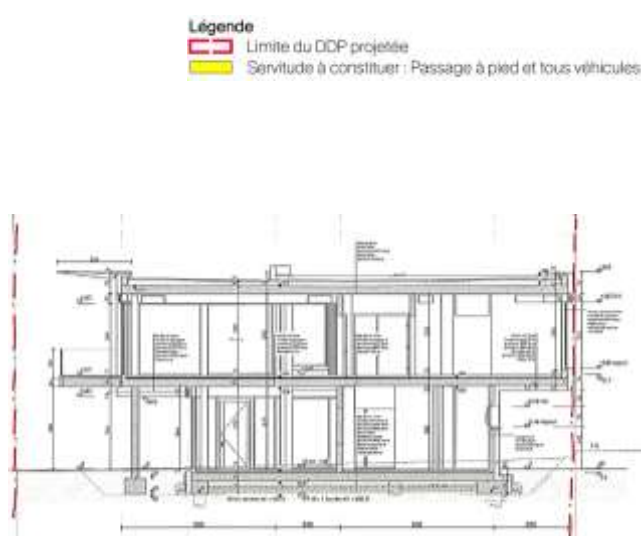
2. Assiette du DDP et conditions liées à la servitude

Un droit distinct et permanent de superficie ne peut pas porter sur un étage seulement d'un bâtiment. Dès lors, dans la mesure où il porte sur une partie d'un bâtiment, le périmètre du DDP a été tracé en fonction de la structure porteuse et des différents éléments saillants, tels que balcons et marquises (voir coupe ci-dessous). Ce périmètre prend en compte également les espaces extérieurs nécessaires aux fonctions du restaurant (terrasse et séparateur côté rue). On rappelle à cet égard que les dispositions contractuelles sur les effets et l'étendue du droit de superficie, notamment sur la situation, la structure, le volume et la destination des constructions, ainsi que sur l'utilisation des surfaces non bâties mises à contribution par l'exercice du droit, sont obligatoires pour tout acquéreur du droit de superficie et de l'immeuble grevé (art. 779b al. 1 du Code civil suisse).

L'acte constitutif du DDP intégrera le périmètre qui a été tracé par le géomètre sur la base de l'analyse technique de l'administration communale. Une servitude foncière sera également créée pour garantir le passage à pied et pour tous véhicules via la rue des Pêcheurs, dont l'assiette est située sur une parcelle privée communale.



Assiette du DDP



Coupe sur le bâtiment A

Le droit de superficie sera constitué pour une durée de 60 ans, afin de faire coïncider celle-ci avec la durée résiduelle du droit d'usufruit existant.

A la suite de la constitution du droit de superficie, la servitude d'usufruit en faveur d'YSS Sagl n'aura plus d'utilité. Par conséquent, l'acte notarié prévoira expressément sa radiation au registre foncier.

3. Gestion de la centrale solaire propriété de la Commune

Le Conseil communal a accordé à la Municipalité, le 3 juin 2021, un crédit d'investissement d'un montant de CHF 250'000.- pour la réalisation d'une centrale solaire sur l'ensemble de la toiture du nouveau stade municipal ([PR21.11PR](#)). Ces travaux ont été pilotés par le Service des énergies (SEY) et, conformément au chiffre 3 des conclusions du préavis précité, la dépense est amortie sur une durée de 20 ans, qui court encore actuellement.

La centrale, qui constitue une partie intégrante du bâtiment, est donc la propriété de la Commune ; une communauté d'autoconsommation (CA) a été créée pour regrouper les différents locataires des bâtiments. Cette communauté consomme directement l'énergie produite en toiture, à un tarif inférieur à celui du réseau. Le surplus de la production d'énergie solaire photovoltaïque est refoulé sur le réseau et racheté par la Commune au tarif standard.

Dans la mesure où la centrale est située sur le toit du bâtiment qui fait l'objet du DDP, et considérant que celui-ci ne peut pas porter sur un étage seulement, ni exclure le toit du bâtiment, la centrale deviendra, pour la partie située sur l'emprise du DDP – propriété de YSS Sagl, en vertu du principe de l'accession (art. 667 du Code civil suisse). Toutefois, la convention d'usage prévue par l'acte constitutif de DDP mentionnera explicitement que la toiture du bâtiment A (future propriété de YSS Sagl) est mise à la disposition de la Ville pour l'exploitation d'une centrale solaire pour une durée de 20 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2045. En contrepartie, la Ville assumera les frais d'entretien inhérents à la centrale et prendra la responsabilité de tous les dommages provoqués par la centrale solaire.

4. Aspects financiers et le calcul de la rente DDP

La répartition des surfaces prises en compte dans la servitude d'usufruit avait permis d'identifier la valeur de l'immeuble en partenariat public-privé (PPP), comportant un coût à charge de la Ville de CHF 801'105.- pour les périmètres vert et jaune et de CHF 1'700'000.- à charge du partenaire privé pour les périmètres rose et jaune. Le coût total pour cette partie du bâtiment représentait ainsi un investissement de CHF 2'501'105.- sur les CHF 9'500'000.- du projet global de rénovation (soit 26.3%).

La valeur pour le calcul de la rente du DDP correspond donc à la valeur de la part financée par la Commune, soit :

Coût de réalisation du corps de bâtiment :	CHF 2'501'105.-
Participation de tiers déjà remboursée par Sorimont SA:	CHF -1'700'000.-
Valeur de la part propriété de la Commune :	CHF 801'105.-

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 **40'000.-/an** avec une indexation à 100% de l'Indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Conclusion

Conformément à l'acte constitutif d'usufruit en vigueur, la majeure partie des locaux du bâtiment A est déjà, actuellement, sous la responsabilité du partenaire propriétaire du club. Le remplacement d'un droit d'usufruit par un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent n'aura dès lors que peu d'incidence pratique sur l'exploitation de ces locaux. Elle simplifiera cependant les responsabilités des propriétaires et, surtout, permettra à YSS Sagl de grever l'immeuble de garanties immobilières, lui ouvrant des possibilités de crédit hypothécaire.

En acceptant le remplacement d'un droit d'usufruit par un droit de superficie érigé en DDP, la Ville soutient le club dans son développement, tout en bénéficiant d'un retour financier sur l'investissement réalisé dans le cadre de la transformation et la modernisation du stade municipal (PR19.03bisPR).



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, 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 la radiation de la servitude d'usufruit grevant la parcelle n° 2350 de la Commune d'Yverdon-les-Bains et son remplacement par la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), d'une durée de 60 ans dès son inscription au registre foncier, sur une surface d'environ 687 m² (les plans de géomètre faisant foi), en faveur de YSS Sagl.
- Article 2 : Ce droit est concédé contre une redevance annuelle (rente) de CHF 40'000.- /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 ou convention en rapport avec celui-ci.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Dessemontet



Le Secrétaire :


F. Zürcher

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