

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

le renouvellement pour une durée de cinquante ans d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) grevant la parcelle n° 461 de la Commune d'Yverdon-les-Bains en faveur de l'Association pour le Pavillon Paroissial Pierre-de-Savoie, Yverdon-les-Bains (Pavisud)

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

Selon acte authentique passé le 19 juin 1992, l'Association pour le Pavillon Paroissial Pierre-de-Savoie, Yverdon-les-Bains (ci-après : l'Association Pavisud) est titulaire du droit distinct et permanent de superficie (DDP) n° 4677 grevant la parcelle n° 461 du cadastre d'Yverdon-les-Bains. Ce DDP avait alors été constitué gratuitement pour une durée de trente ans, échéant le 25 juin 2022. Cette durée a été prolongée au 25 juin 2024, par acte authentique passé le 18 mars 2022, puis au 25 juin 2026, par acte authentique passé le 27 mai 2024.

Le DDP arrivant à échéance le 25 juin 2026, l'Association Pavisud a sollicité la Ville pour renouveler ce droit pour une durée minimale de cinquante ans. Cette démarche lui permettra, en effet, de solliciter un emprunt auprès d'établissements bancaires afin de pouvoir planifier des travaux de rénovation sur le bâtiment.

La parcelle n° 461, sur laquelle est constitué le DDP susmentionné, supporte actuellement un pavillon d'environ 135 m², construit dans les années 1990 par des apprentis. Ce bâtiment, situé dans le quartier de Pierre-de-Savoie, n'a été que très peu utilisé comme lieu de culte, mais plutôt comme salle de réunion de quartier. Il constitue, à ce jour, un point de rencontre et de réunion indépendant pour les habitants de ce quartier comportant une forte densité de population.

1. Besoins de l'Association Pavisud

Afin de pérenniser son activité, l'Association Pavisud souhaite maintenir sa présence dans le quartier, dans l'objectif de soutenir les familles, les associations ou toutes autres structures favorisant la cohésion sociale.

Le renouvellement du DDP permettra à l'Association Pavisud de financer d'importants travaux d'assainissement et d'amélioration énergétique sur le bâtiment dont elle demeurera ainsi propriétaire. Ces travaux viseront à optimiser la performance énergétique de la construction existante et offriront un lieu plus convivial aux usagers. Les travaux d'aménagements intérieurs projetés auront notamment pour but d'améliorer l'éclairage, les équipements

multimédias et la cuisine. L'association a porté à la connaissance de la Municipalité un devis à cet effet, portant sur un montant d'environ CHF 400'000.-.

2. Synergies souhaitées avec les services de la Ville et convention d'usage

Le pavillon est mis en location plusieurs fois par année et de nombreuses réunions, fêtes familiales ou assemblées générales y sont organisées. Des animations telles que des groupes de lecture, un marché artisanal de Noël ou encore des fêtes de quartier font également partie des événements faisant vivre le lieu.

Actuellement, le taux d'occupation du bâtiment est d'environ trente pour cent, soit deux à trois jours par semaine. L'objectif de l'association est de maintenir les prix des locations pratiqués actuellement et d'augmenter la fréquentation et le taux d'occupation du bâtiment.

A la suite de plusieurs rencontres entre le Service jeunesse et cohésion sociale (JECOS) et l'Association Pavisud, une mutualisation des locaux a été envisagée, permettant de répondre aux différents besoins. En effet, les locaux sont utilisés la majeure partie du temps en soirée et le week-end; ils pourront ainsi également servir une ou deux fois par semaine à certains projets entrepris dans le quartier, par le JECOS.

Une convention sera signée par les deux parties afin de régler les modalités de cette mise à disposition des locaux, notamment des plages horaires et une tarification.

3. Prolongation du DDP pour une durée de 50 ans

Les dispositions actuelles du droit de superficie, en particulier son assiette, les usages autorisés, les modalités de retour anticipé ainsi que les motifs de résiliation anticipée sont maintenues. En revanche, une rente de superficie est désormais prévue, conformément aux principes explicités ci-dessous sous le chapitre quatre. Son montant tient compte du fait que le bâtiment sera affecté à des buts d'intérêt public favorisant la cohésion sociale.

Le renouvellement est proposé pour une durée de 50 ans afin que l'association puisse avoir recours à un emprunt pour financer les travaux de rénovation et ainsi mieux répartir les charges d'amortissement.

Compte tenu de la valeur capitalisée du montant de la rente annuelle de superficie, respectivement de la valeur du droit, cette opération excède le cadre de l'autorisation générale accordée à la Municipalité par le Conseil communal le 2 février 2022 (cf. préavis PR 21.39PR) et doit ainsi être autorisée par le Conseil communal, conformément à l'article 4 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC).

4. Paramètres financiers liés à la nouvelle politique foncière de la Commune

Dans le cadre de sa nouvelle politique foncière présentée à l'automne 2025, la Municipalité indiquait vouloir mettre sur pied une gestion coordonnée des DDP, en fonction de critères définis, permettant de déterminer des conditions équitables sur la base d'une vue

d'ensemble. Actuellement, l'administration communale gère 45 DDP en lien avec différentes affectations :

- 6 dossiers, soit 13% en lien avec du logement ;
- 10 dossiers, soit 22% en lien avec des activités lucratives ;
- 2 dossiers, soit 5% en lien avec des activités de l'administration cantonale ;
- 27 dossiers, soit 60% en lien avec des équipements de sport, de loisirs ou culturels.

Constitués au fil des années, les DDP actuellement en vigueur ont été élaborés au cas par cas, en fonction d'opportunités; cette absence de vue d'ensemble se reflète dans la diversité des paramètres, conditions et montants des rentes (un certain nombre de DDP ayant été constitués à titre gratuit, alors que d'autres pas). La Municipalité a également constaté que 65% des DDP en vigueur étaient liés à des usages ou des missions d'intérêt public ou de nature parapublique et que 35% des DDP étaient affectés à des usagers privés, induisant des possibilités de rendement (logements, activités tertiaires et industrielles). Evidemment, chaque projet doit être examiné pour lui-même et peut donner lieu à des conditions particulières, mais il est essentiel de disposer d'un modèle de base permettant de traiter des dossiers très variés, allant de la « cabane d'une association » à « l'usine de production ».

Un modèle a donc été développé afin de tenir compte de la nature des terrains, notamment de leur affectation, de la densité de construction et de l'usage du bien situé sur le terrain communal, en particulier lorsqu'il est loué à des tiers. Pour les terrains liés à des activités tertiaires, secondaires, parapubliques ou destinés au logement, un outil permet d'en estimer la valeur en fonction du potentiel constructible, tant sur le plan quantitatif (densité de construction) que qualitatif (affectation et nature du projet).

Dans le cas de terrains situés en zone de sports et loisirs, l'outil prend également en compte d'éventuelles locations, qu'elles soient fixes ou ponctuelles. Sur la base de ce modèle, et même en l'absence d'activités lucratives, les DDP ne seront en principe plus constitués à titre gratuit : une rente minimale d'une centaine de francs par année sera désormais prévue dans tous les cas. Une part variable, définie dans une convention d'usage, pourra en outre être demandée en fonction d'éventuelles locations ou de la présence d'activités lucratives.

Paramètres du terrain et du superficiaire			
Affectation prépondérante (> 50%)	Sous-affectation	Conditions particulières	Montant de la rente annuelle
Logement	100% marché libre		
	Présence de LUP		
Activités tertiaires			
Activités secondaires			
(Para-) public			
Sports et loisirs		100% usage propre et/ou locataire sans activité lucrative	
		Locataire avec activité lucrative ou location(s) ponctuelle(s)	
		Bâtiment existant au moment de la création du DDP	
TOTAL (rente pleine)			
TOTAL (y compris rabais)			

Tableau de synthèse du modèle.

En l'occurrence, s'agissant d'un DDP situé sur une parcelle constructible en zone d'utilité publique, la valeur de la rente annuelle du DDP est ainsi fixée à CHF 4'836.-/an avec une indexation à 100% à l'Indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Conclusion

Le renouvellement du droit distinct et permanent de superficie (DDP) constitué sur la parcelle n° 461 du cadastre d'Yverdon-les-Bains en faveur de l'Association pour le Pavillon Paroissial Pierre-de-Savoie, Yverdon-les-Bains permettra à l'association d'ancrer, sur un plus long terme, sa présence dans ce quartier multiculturel et d'améliorer les liens entre l'administration, l'association et les habitants du quartier.

Les conditions convenues, en particulier le montant de la rente annuelle, ont été déterminées sur la base du modèle développé dans le cadre de la nouvelle politique foncière et sont parfaitement acceptées par l'association.



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 renouveler, pour une durée de cinquante ans dès son inscription au registre foncier, un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant la parcelle n° 461 du cadastre d'Yverdon-les-Bains sur une surface d'environ 546 m² (les plans de géomètre faisant foi) en faveur de l'Association pour le Pavillon Paroissial Pierre-de-Savoie, Yverdon-les-Bains (Pavisud).

Article 2 : Ce droit est concédé contre une redevance annuelle (rente) de CHF 4'836.-/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

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

M. Julien Wicki, municipal en charge de la jeunesse et de la cohésion sociale