

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR21.40PR**

concernant

**l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les
aliénations des parts communales à la copropriété du PST ou d'acquérir
la propriété exclusive de parcelles de la copropriété du PST**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 15 novembre 2021.

Elle était composée de Madame et Messieurs Margaux GENTON, Fabio CUETO, Daniel BURDET en remplacement de Xavier FISCHER, Gaspard GENTON, Johann GILLIÉRON, Martin LOOS, Marc NICODET et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de M. Pierre DESSEMONTET, Syndic et de M. François ZÜRCHER, Secrétaire municipal. Nous les remercions pour leur présentation et les informations complémentaires apportées aux membres de la commission.

Le présent préavis soumis à la commission concerne donc le renouvellement, pour la législature 2021-2026, de l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations des parts communales à la copropriété du PST ou d'acquérir la propriété exclusive de parcelles de la copropriété du PST.

Situation actuelle

Il est rappelé que la Municipalité dispose actuellement d'une autorisation générale de donner le consentement de la Commune aux aliénations, par la copropriété du PST, de parcelles à détacher de celle appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST.

Il est encore précisé que cette autorisation générale viendra à échéance le 31 décembre 2021.

Présentation et compléments de la délégation municipale

La délégation municipale commente la proposition de la Municipalité en rappelant l'historique et le fonctionnement de la copropriété.

Concernant le nouvel article 2, elle précise qu'il ne s'agit pas là de faire de la spéculation immobilière.

Les objectifs des trois copropriétaires dans la copropriété ne sont pas identiques. L'Etat de Vaud, par exemple, se défait de ses objets immobiliers quand il ne les utilise pas. Et en achète dans l'autre sens. Sa stratégie pour le PST est basée pour favoriser la promotion économique. L'ECA poursuit avec sa participation dans le PST des objectifs financiers et

de diversification de ses risques et seule la vente de terrain les intéresse. Si la Commune désire promouvoir l'octroi de droits de superficie en ce qui concerne les parcelles du PST, cela pourrait donc requérir de séparer la part communale des parts des autres copropriétaires pour les terrains restants.

La politique de l'aménagement du territoire fait que l'offre de terrains se rétrécit. Il y a par conséquent une réduction de l'offre, et pour les entreprises éligibles au PST, les terrains restant sont intéressants.

Actuellement, la moitié des surfaces sont vendues. Et nous sommes avec des réservations ou des demandes pour la moitié du solde.

La délégation municipale informe que la constitution de DDP est envisageable et qu'elle est en discussion entre les copropriétaires, même si tous ne sont pas favorables.

Il est rappelé que l'ECA n'est pas un service de l'Etat, mais un établissement de droit public.

La commission désire savoir si les intéressés ont été sondés sur l'attractivité des DDP. La délégation municipale répond qu'une réflexion est en cours, mais pour l'instant uniquement au sein des copropriétaires. Pas au niveau des intéressés ou ceux qui ont déposés des réservations. Une étude pour savoir si cette constitution de DDP rencontre un intérêt sera menée. Ce nouvel article 2 est technique pour répondre aux exigences du Registre foncier.

Au sujet de la Commission d'éligibilité, si le propriétaire d'un bâtiment est un promoteur, ce sont les entreprises locataires qui sont soumises aux critères d'éligibilité. Et concernant les sociétés immobilières, il est imposé que leur siège soit domicilié sur la Commune d'Yverdon-les-Bains.

Un commissaire demande quelle méthode a été utilisée pour évaluer le prix de CHF 280.- /m². La délégation municipale répond qu'il n'est pas défini pour un cas particulier, car nous ne sommes pas dans un marché libre, dès l'instant où l'intéressé doit répondre aux critères de la Commission d'éligibilité. Et que la politique du PST reste la promotion économique. Donc, vente de terrain à des prix favorables.

La commission désire savoir si le droit de réméré est appliqué dans tous les cas. La délégation municipale répond qu'il est systématique à chaque vente. Avec pénalité si la construction n'est pas réalisée dans les deux ans, pénalité pouvant s'élever jusqu' à 20%.

Un commissaire est d'avis que l'expérience de Verdan démontrera dans quelle mesure les entreprises sont intéressées pour un DDP.

Il est précisé que les banques ne financent que 10% des projets avec un DDP. En revanche à Lausanne, tout se négocierait maintenant en DDP.

A la question d'un commissaire, il est rappelé que ce préavis concerne uniquement le PST. Et non les autres quartiers de la Ville.

La délégation municipale fait remarquer que si ce préavis n'est pas accepté par le Conseil communal, chaque autorisation devra passer par un préavis spécifique et cela prendra six mois.

La délégation municipale se retire ensuite.

Alors que la Commission votait à la presque unanimité ce préavis, un commissaire a émis de sérieuses réserves. Il tenait premièrement à signaler qu'il estime que la commission a

été mise sous pression, afin de statuer au plus vite sur ce sujet stratégique. Le commissaire regrette cette pression qui nuit à un travail correct et consciencieux.

En ce qui concerne son refus du préavis, il estime qu'il est très dommage (et potentiellement dommageable) que la nouvelle Municipalité se contente d'appliquer des méthodes et concepts dépassés (vendre des terrains communaux sans planification foncière déclarée, brader ces terrains stratégiques à des prix qui s'apparentent à des cadeaux fiscaux (une bonne partie des équipements étant comprise dans le prix de vente), céder ces terrains selon des critères absolument pas ambitieux en termes sociaux ou écologiques, etc.) plutôt que de se saisir de cette opportunité pour repenser sa stratégie foncière, afin de répondre aux défis écologiques et sociaux. De plus, il estime qu'une telle dérogation ne devrait être discutée qu'une fois que la Municipalité aura communiqué sa stratégie en matière de vente et achats de biens communaux (demandée depuis de nombreuses années). Enfin, même si les DDP semblent être peu à peu envisagés, rien dans ce préavis assure que tout soit mis en œuvre à l'avenir dans ce sens. Au contraire, la Municipalité semble très pressée de vendre certains terrains, alors même qu'elle a assuré disposer d'une longue liste d'attente d'acquéreur-euses potentiel-les, prouvant au contraire qu'une réelle demande existe et qu'il n'est donc absolument pas nécessaire de se précipiter.

Pour toutes ces raisons, le commissaire a estimé qu'il se devait de tirer la sonnette d'alarme, raison pour laquelle il n'a pas souhaité voter en faveur de ce préavis et propose au contraire à la Municipalité de se saisir de cette occasion pour entamer une restructuration complète et soignée du concept autour du PST.

Amendement

En outre, la commission, s'inspirant du 3^{ème} paragraphe de la section « proposition » du préavis en sa page 4, est sensible à la possibilité de privilégier la constitution de droits de superficie érigés en droits distincts et permanents. Aussi, la commission propose à une évidente majorité, un amendement au préavis, en rajoutant le nouvel article suivant :

Article 4 nouveau : La Municipalité mène une réflexion et évalue la politique foncière du PST en vue de privilégier la mise à disposition des parcelles sous forme de droits de superficie érigés en droits distincts et permanents (DDP) et d'exercer dans ce sens ses droits de copropriétaire.

Conclusions :

Considérant que cette autorisation permettra de faciliter le développement du PST, la commission vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à une forte majorité de ses membres, d'accepter les articles 1, 2 et 3 du préavis PR21.40PR, ainsi que l'amendement, soit l'ajout d'un article 4.

Pierre-Henri MEYSTRE, rapporteur de la commission



Yverdon-les-Bains, le 30 novembre 2021