

**Rapport de la Commission des finances du Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains**

**chargée de l'examen du préavis PR21.40.PR
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 22 et 29 novembre 2021.

Elle était composée de Mesdames Sophie MAYOR, Marisa PARDO excusée le 29 et remplacé par M. Ervin SHEU, Raluca VILLARD, et Messieurs Laurent ROQUIER, Ramzi KAROUI, excusé le 22 et remplacé par M. Ervin SHEU, Juan Antonio RAMIREZ, Younes SEGHROUCHNI et du soussigné, président, désigné rapporteur.

La délégation municipale était composée de MM. Pierre DESSEMONTET, Syndic, et Fabrice WEBER, chef du Service des finances. Nous les remercions pour les compléments d'explications et réponses à nos questions.

Au vu de la demande importante sur les terrains d'Y-Parc, la Commission des finances propose que la Municipalité dispose d'une possibilité d'amender l'article 1 avec l'ajout de **sur la base des prix du marché et au minimum de l'ordre de CHF 280.--/m2.**

Par ailleurs, dans le cadre d'un calcul d'un DDP, il y a lieu de prendre en considération plusieurs paramètres au travers d'une valeur actualisée nette (VAN) afin d'avoir une comparaison financière avec une vente directe d'un terrain. Les éléments à prendre en considération sont :

- la durée du DDP
- le droit de retour à l'échéance (valeur résiduelle)
- le montant de la redevance
- les investissements liés au terrain (crédit d'investissement encore ouvert)
- les flux de trésorerie (cash flows) inhérents à l'opération

Sur cette base et afin d'avoir une vision complète des avantages d'un DDP par rapport à une vente directe lors d'une décision du Conseil communal dans une vente immobilière, la COFI vous propose d'amender l'article 2 du préavis avec le rajout **La Municipalité mettra à disposition du Conseil Communal un calcul de la valeur actualisée nette de l'opération sous forme de droit de superficie érigé en DDP par rapport au prix de vente du marché.**

Ci-dessous les articles du préavis PR21.40PR avec les amendements proposés par la COFI

Article 1 : Amendé

La Municipalité dispose de l'autorisation générale de donner le consentement de la Commune aux aliénations, par la copropriété du Parc Scientifique et Technologique (PST), de parcelles à détacher de celle appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST. Cette autorisation porte sur le choix de l'acquéreur et sur les conditions de la vente, étant entendu que le prix de vente sera **sur la base des prix du marché et au minimum de l'ordre de CHF 280.--/m2** pour les terrains équipés. Elle viendra à échéance six mois après la fin de la législature 2021-2026.

Article 2 : Amendé

La Municipalité est autorisée à acquérir la propriété exclusive de parcelles situées au PST en les achetant aux autres copropriétaires, pour un prix de vente de l'ordre de CHF 280.- au maximum pour la durée de la législature, aux fins de viabilisation des terrains ou de mise à disposition de ceux-ci à une entreprise sous forme de droit de superficie érigé en DDP. La Municipalité est habilitée à fixer le montant de la rente, en fonction de la durée du droit et sur la base des prix du marché. **La Municipalité mettra à disposition du Conseil Communal un calcul de la valeur actualisée nette de l'opération sous forme de droit de superficie érigé en DDP par rapport au prix de vente du marché.**

Article 3 : inchangé

La quote-part du produit de la vente des parcelles du PST revenant à la Commune sera attribuée à l'amortissement des frais d'équipement, soit plus précisément de la quote-part de la Commune aux frais d'équipement à la charge de la copropriété du PST, et, pour le solde, à un fonds spécial ou à la comptabilité générale.

Conclusions :

En conclusion, la Commission des finances vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'unanimité de ses membres d'accepter le préavis PR21.40PR tel qu'amendé par la Commission des finances.

Olivier JAQUIER, Président



Yverdon-les-Bains, le 29 novembre 2021.