

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

Concernant

l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations des parts communales à la copropriété du PST

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le présent préavis porte, pour la législature 2011-2016, sur le renouvellement des compétences accordées à la Municipalité dans le domaine des aliénations des parts communales à la copropriété du Parc Scientifique et technologique (PST).

Il est rappelé qu'une délégation générale a été accordée à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains durant la législature 2006-2011 pour lui permettre de donner le consentement de la Commune aux aliénations de parcelles à détacher de celle appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST. Cette autorisation portait sur le choix de l'acquéreur et sur les conditions de la vente, cette dernière s'élevant à fr. 120.-/m² pour les terrains équipés. Les opérations les plus importantes ont fait l'objet d'une communication au Conseil communal. S'agissant de l'attribution du produit de la vente des parcelles du PST, leur quote-part a été attribuée à l'amortissement des frais d'équipement, soit plus précisément la quote-part des frais d'équipement à la charge de la copropriété du PST, et, pour le solde, à un fonds spécial qui est utilisé par la Commune pour l'acquisition de parcelles dont elle deviendra seule propriétaire pour pouvoir les grever de droits de superficie.

Il est encore précisé que cette autorisation générale de statuer viendra à échéance six mois après la fin de la législature 2006-2011, soit au 31 décembre 2011.

Historique

Il est rappelé que les terrains compris dans le périmètre du PST étaient initialement constitués de 13 parcelles, réparties entre 6 propriétaires différents. Cette dispersion a posé, dès le début des études du PST, le problème du pouvoir de disposer des biens-fonds. Finalement, c'est la solution de la forme juridique de la copropriété qui a été retenue présentant les caractéristiques suivantes (préavis n° 30 de 1996) :

- les parcelles non construites sont regroupées en une seule, ayant un seul propriétaire : la copropriété, les propriétaires actuels ne sont plus propriétaires de parcelles déterminées, mais titulaires d'une part de copropriété définie en % du tout. Ainsi, un copropriétaire pour 30 %, par exemple, ne se retrouve pas propriétaire de surfaces individualisées représentant 30 % de la surface totale, mais propriétaire d'une part non individualisée de 30 % de la surface totale de la parcelle,

- les frais, notamment d'équipement, sont répartis en proportion des parts de copropriété,
- les lots destinés aux entreprises qui s'installeront dans le PST seront mis à leur disposition, en principe sous forme de vente par la copropriété. Il sera cependant possible, pour la Commune, d'acquérir certains lots déterminés de droits de superficie en faveur d'entreprises acceptant ce mode de mise à disposition du terrain,
- les recettes de la copropriété, notamment celles provenant des ventes de terrains, sont réparties entre les copropriétaires en proportion de leurs parts,
- les terrains qui seront mis à disposition et vendus aux entreprises s'installant dans le PST seront les terrains non construits, sous déduction des surfaces nécessaires aux équipements et aménagements communs (tronçon de la collectrice sud, zone centrale du PST, dessertes),
- des servitudes et/ou charges foncières seront aménagées pour prévoir que les acquéreurs de lots devront participer aux charges d'exploitation futures de la partie centrale commune, en proportion de leurs surfaces de terrain,
- les organes de la communauté sont constitués par une assemblée des copropriétaires, qui est le pouvoir suprême de la copropriété et dans laquelle chaque copropriétaire a une voix, par l'administration, qui est chargée des affaires courantes, et par les contrôleurs des comptes,
- la copropriété se prononce sur les demandes de mise à disposition de terrains des entreprises retenues pour une implantation dans le PST,
- lors de chaque vente de parcelle dans le PST, la Commune est appelée à consentir non pas une réduction de ses parts à la copropriété (ce nombre restant fixe pour tous les copropriétaires pendant toute la durée de la promotion du PST), mais bien une diminution de la surface dont elle est copropriétaire, moyennant une quote-part du prix de vente de la parcelle.

Problématique

Aux termes de l'article 4 al. 1 ch. 6 de la Loi du 28 février 1956 sur les Communes, le Conseil communal délibère sur l' »acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières (...) ». Formellement donc, toutes les ventes de parcelles à l'intérieur du périmètre du PST devraient à chaque fois faire l'objet d'un préavis de la Municipalité au Conseil communal, après examen par la Commission des affaires immobilières et faire également l'objet d'une communication à la préfecture concernée (art 142 de la même Loi sur les Communes).

Cette procédure est en inadéquation avec la nécessité de pouvoir disposer rapidement de terrains compris dans le périmètre du PST. En plus, elle devrait être applicable à la seule Commune et pas aux autres membres de la copropriété, au risque de compromettre sérieusement des projets d'implantation dans le PST.

Consulté à ce sujet, le Service des communes et des relations institutionnelles (SECRI) a confirmé qu'il est possible au Conseil communal d'accorder une autorisation à la Municipalité fixant le prix de vente minimum, en laissant à cette dernière la possibilité de désigner les acquéreurs et de fixer les conditions de vente.

Inventaire des opérations réalisées en application de l'autorisation générale

A titre informatif, figure ci-dessous la liste des affaires traitées dans le cadre de l'autorisation générale valable pour la législature 2006-2011, liste contenue dans le rapport de gestion annuel de la Municipalité. Il est encore précisé que les plus importantes font

l'objet d'une communication. Le Conseil communal est ainsi informé de l'usage qui est fait de la faculté qu'il a accordée à la Municipalité. En outre, toutes les aliénations, y compris celles intervenant dans le cadre d'un échange, doivent être annoncées à la Préfecture.

Liste des affaires traitées durant la législature 2006-2011 dans le cadre de l'autorisation générale :

- vente d'une parcelle de 12'921 m² à la Société Herren Frères et Cie,
- cession par la copropriété du PST à l'ECA de deux parcelles de 6'827 et 2'791 m²,
- vente par la copropriété du PST à Galilée 2 S.A. d'une parcelle de 2'398 m²,
- vente par la copropriété du PST à ID Informatique et Développement Nouvelles Technologies S.A. d'une parcelle de 1'581 m²,
- vente conditionnelle à Monsieur Ph.Gilliéron d'une parcelle de 1'480m²,
- vente par la copropriété du PST à Lamina Technologies S.A. d'une parcelle de 10'654 m²,
- vente par la copropriété du PST, après emption en 2002, d'une parcelle de 17'068 m²,
- promesse de vente par la copropriété du PST à Participe Holding S.A. d'une parcelle de 25'000 m²,
- vente de la parcelle n° 5423 de 22'000 m², par la copropriété du PST à Meigerhorn Espace Sàrl,
- division du bien-fonds de la parcelle n° 3016 par la copropriété du PST pour constituer deux nouveaux bien-fonds, soit la parcelle n° 5423 de 22'000 m² et la parcelle n° 3016 de 275'321 m²,
- promesse de radiation partielle de servitude foncière grevant en partie une surface de 1'500 m² sise entre la parcelle n° 5423 et une future parcelle de 25'000 m² environ à détacher de la parcelle n° 3016 appartenant à la copropriété du PST,
- promesse d'achat-vente d'une parcelle de 8'661 m² à détacher de la parcelle n° 5'303, en vue de la réalisation d'un complexe hôtelier et business centre, pour un montant de fr. 1'905'420.-,
- vente d'une parcelle de 10'835 m² à la copropriété du PST pour un montant de fr. 218'800.-,

Proposition

La Municipalité vous propose de reconduire l'autorisation générale relative à la copropriété du PST, en réactualisant le prix de vente à fr 240.-/m² pour tenir compte de l'évolution du marché immobilier et de l'évolution du plan partiel d'affectation, pour la durée de la législature en cours.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de la Commission des affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: d'accorder à la Municipalité une 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 de l'ordre de fr. 240.-/m² pour les terrains équipés. Elle viendra à échéance six mois après la fin de la législature 2011-2016. Chaque opération fera l'objet d'une communication à la Préfecture (article 142 Loi sur les Communes) et au Conseil communal.

Article 2: 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 la quote-part des frais d'équipement à la charge de la copropriété du PST, et, pour le solde, à un fonds spécial qui sera utilisé par la Commune pour l'acquisition de parcelles dont elle deviendra seule propriétaire pour pouvoir les grever de droits de superficie.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Délégués de la Municipalité : M. von Siebenthal, Madame Marianne Savary