

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant**la prolongation et la modification du droit de superficie distinct et permanent constitué sur la parcelle n° 864 en faveur de l'Air-Club d'Yverdon-les-Bains (DDP n° 5205)*

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

L'Air-Club d'Yverdon-les-Bains est une association fondée en 1935 et compte différentes sections, dont une école d'aviation, un groupe de vol à moteur, un groupe de vol à voile, un groupe de voltige et un club de parachutistes. Le terrain est propriété de la Ville et son usage a été formalisé le 16 mars 2000 par la création d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP). Ce droit a été formellement renouvelé en 2020 pour une durée de trente ans, soit jusqu'au 26 février 2050, sur la base de l'autorisation donnée à cet effet à la Municipalité par le Conseil communal (cf. préavis PR19.04PR, accepté par le Conseil communal le 2 mai 2019).

Suite au renouvellement du droit de superficie, l'Air-Club a mené une réflexion portant sur la modernisation, la mise en conformité aux normes applicables et l'amélioration des infrastructures de l'aérodrome. Un projet a été développé par l'association et des coordinations techniques ont été effectuées avec l'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC) et l'administration communale.

L'Air-Club étant propriétaire des bâtiments et des infrastructures, il peut sans autre entreprendre les démarches nécessaires au bon développement du site. Par contre, en qualité de superficiaire du bien-fonds de base (parcelle n° 864), l'association est actuellement limitée dans sa capacité à obtenir les prêts pour le financement des travaux et ceci en raison de deux clauses spécifiques de la convention de superficie (DDP) en vigueur, à savoir :

- Le superficiaire ne peut pas constituer de droit de superficie à titre secondaire sur son propre droit de superficie (art. V.1 de la convention de superficie). Or, certains travaux seront financés directement par un des groupes membres de l'Air-Club.
- La durée de trente ans du DDP augmente considérablement les frais liés au remboursement de l'emprunt, puisque la durée de l'amortissement est liée à la durée résiduelle du droit de superficie. L'Air-Club demande donc une prolongation du DDP de trente à cinquante ans afin de pouvoir mieux répartir les charges d'amortissement.

Le présent préavis porte donc uniquement sur des adaptations du droit de superficie distinct et permanent existant. Les modifications demandées par l'Air-Club d'Yverdon-les-Bains seront néanmoins assorties de différentes conditions demandées par la Municipalité et qui feront l'objet d'une convention séparée.

Les conditions demandées par la Municipalité en lien avec la création de droit à titre secondaire

Le principe d'autoriser la constitution de droits de superficie à titre secondaire ne pose pas de problème tant que le but de ce « sous-projet » est conforme à l'usage du DDP en vigueur et qu'il est conforme aux clauses d'octroi de la servitude. Il est donc proposé d'autoriser la création de droits de superficie à titre secondaire sous réserve de l'accord écrit du propriétaire du terrain, à savoir la Commune d'Yverdon-les-Bains.

L'autre aspect à souligner serait l'avantage économique qui pourrait résulter du droit de superficie à titre secondaire et la possibilité, le cas échéant, de modifier la valeur de la rente. Dans le cas présent, l'Air-Club a renseigné l'administration communale sur les rentrées financières actuelles et futures liées au DDP et il a été convenu que le superficiaire annoncerait à la Ville toutes modifications de rentrées financières liées au DDP en vigueur.

Les conditions demandées par la Municipalité en lien avec la prolongation du DDP pour une durée de 50 ans

Le renouvellement d'un DDP est l'occasion de contrôler le bon usage d'un bien-fonds propriété de la Ville et de fixer des objectifs communs permettant de répondre aux attentes de la Ville en matière de la politique sectorielle considérée. Avec une prochaine échéance planifiée pour 2074, il est donc nécessaire de mettre en place des lignes directrices pour le développement de l'aérodrome afin que le site évolue en concordance avec les principes du Plan climat de la Ville et en tenant compte des différentes doléances de riverains concernant les nuisances sonores de certaines activités aéronautiques. Pour rappel, la Commission des affaires immobilières (CAIMM) avait mentionné dans son rapport concernant le préavis PR19.01PR :

« Selon les informations fournies par la délégation municipale, à la question de savoir comment restreindre les activités de voltige, il n'est pas évident de contrôler tout ce qu'il se passe dans l'espace aérien car des appareils peuvent venir s'entraîner dans l'espace aérien prévu à cet effet, sans pour autant provenir de l'aérodrome d'Yverdon. Aussi, la CAIMM demande de tout mettre en œuvre pour limiter les nuisances liées à cette activité. »

Afin de tenir compte de la durabilité et de la transition énergétique dans le développement de l'aérodrome et afin de mieux contrôler les activités qui génèrent le plus de nuisances sonores, il est prévu que :

- Les toitures des hangars soient équipées de panneaux photovoltaïques ou mises à disposition de sociétés privées ou publiques ;
- L'Air-Club gère le site de façon écologique et tienne compte de la biodiversité pour la gestion de toutes les surfaces perméables dans le périmètre du DDP ;

- L'Air-Club adaptera sa flotte pour sortir des énergies fossiles (électrification ou moteur à hydrogène) et assure une veille technologique pour le remplacement des avions ;
- L'Air-Club informera la Commune des choix lors du remplacement des avions de largage (parachutistes), de voltige ainsi que de remorquage (planeurs) ;
- En plus des limitations des horaires déjà en vigueur pour l'activité de la voltige, l'Air-Club limitera le nombre d'avions de voltige à 4 unités, avec une limitation du nombre de pilotes à 4 pilotes par machine ;
- L'Air-Club limitera les camps d'entraînement de la voltige à 4 camps par année, avec annonce préalable à la police administrative.

Concernant les bâtiments de l'aérodrome, la modernisation des infrastructures permettra la mise en conformité des constructions aux standards énergétiques demandés lors des différentes mises à l'enquête publiques.

La signature d'une convention et le suivi des conditions d'octroi du renouvellement du DDP

La gestion et le développement d'un aérodrome est une chose assez particulière et il est important de privilégier le dialogue entre les parties afin d'anticiper et de coordonner les paramètres nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'infrastructure. Il a donc été décidé de s'engager par une convention qui liste certaines conditions liées à la prolongation du DDP pour une durée de cinquante ans et de planifier des rencontres tous les trois ans afin de contrôler les paramètres techniques et financiers liés au DDP.

En cas de violations graves ou réitérées des obligations qui doivent être assumées par le superficiaire, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions et des infrastructures moyennant une notification écrite avec mise en demeure préalable.

Conclusion

Souhaitée par l'Air-Club d'Yverdon-les-Bains, la prolongation du DDP pour une durée de cinquante ans permettra de renforcer et de formaliser le dialogue entre l'association et l'administration communale autour de la transition énergétique et écologique.

Sur la base des éléments listés dans ce préavis, la Municipalité demande au Conseil communal de valider les dispositions nécessaires à la prolongation et à la modification du droit de superficie distinct et permanent en vigueur (DDP n° 5205) en faveur de l'Air-Club d'Yverdon-les Bains.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 la Commission des affaires immobilières et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 : d'autoriser la Municipalité à prendre toutes dispositions nécessaires en vue de prolonger pour une durée de cinquante ans dès son inscription au registre foncier le droit de superficie distinct et permanent (DDP n° 5205) grevant la parcelle n° 864 en faveur de l'Air-Club d'Yverdon-les-Bains.
- Article 2 : d'autoriser la Municipalité à accepter la création de droits de superficie à titre secondaire sous réserve de l'accord écrit du propriétaire du bien-fonds de base.
- Article 3 : d'autoriser la Municipalité à conclure une convention portant sur les engagements de l'Air-Club d'Yverdon-les-Bains quant à l'utilisation des installations de l'aérodrome et l'exploitation de celui-ci, ainsi que tout autre acte en rapport avec ce droit de superficie distinct et permanent.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Dessemontet



Le Secrétaire :


F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : M. François Armada, municipal en charge du dicastère des sports et des bâtiments.