



JM

Préavis n° 12
3 avril 2002

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

OBJET DU PREAVIS

Dans sa séance du 6 février 1997, le Conseil communal avait décidé, conformément aux propositions formulées par la Municipalité dans son préavis n° 30 du 15 novembre 1996 :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à donner le consentement de la Commune à la vente, par la copropriété du Parc scientifique et technologique (PST), à l'entreprise Guinchard S.S., à Yverdon-les-Bains, d'une parcelle de 9'120 m² à détacher de la parcelle appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST. Le prix de vente sera de fr. 110.-/m². L'autorisation prévue à l'art. 142 de la loi sur les communes est réservée.

Article 2.- Une autorisation générale est accordée à la Municipalité de donner le consentement de la Commune aux aliénations, par la copropriété du Parc scientifique et technologique (PST), de parcelles à détacher de la parcelle 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 fr. 120.-/m² au minimum. Elle vient à échéance le 31 décembre 2001. L'autorisation prévue par l'art. 142 de la loi sur les communes est réservée. Chaque opération fera l'objet d'une communication au Conseil communal.

Article 3.- *La quote-part du produit de la vente des parcelles du PST revenant à la Commune sera attribuée en premier lieu à l'amortissement du coût d'achat des parcelles (146'781 m² à fr. 20.-, valeur moyenne estimée, soit fr. 2'935'000.-), en second lieu 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.*

L'autorisation générale visée par l'article 2 ci-dessus est venue à échéance le 31 décembre 2001 et il convient donc de la proroger.

RAPPEL (extraits du préavis 30/96)

Les terrains compris dans le périmètre du Parc scientifique et technologique étaient 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. Après avoir étudié, puis abandonné, diverses solutions (société simple des propriétaires, société anonyme immobilière), les propriétaires concernés ont retenu la solution d'une copropriété, qui évite les écueils des deux autres, et dont les caractéristiques générales sont les suivantes :

- 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 titulaire 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 plutôt propriétaire d'une part non individualisée de 30 % de la surface totale de la parcelle;
- les frais, notamment d'équipement, seront répartis en proportion des parts de copropriété;
- les lots destinés aux entreprises qui s'installeront dans le parc 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 pour en devenir seule propriétaire, de manière à pouvoir ensuite les grever 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 seront réparties entre les copropriétaires en proportions de leurs parts;

- les terrains qui seront mis à disposition et vendus aux entreprises s'installant dans le parc seront les terrains non construits actuels, sous déduction des surfaces nécessaires aux équipements et aménagements communs (tronçon de la collectrice sud, zone centrale du parc, 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 où 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 donc appelée à consentir non 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 une diminution de la surface dont elle est copropriétaire, moyennant une quote-part du prix de vente de la parcelle.

Aux termes de la loi sur les communes (art. 4 al. 1 ch. 6), 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, toutes les ventes de parcelles à l'intérieur du périmètre du PST devraient chaque fois faire l'objet d'un préavis de la Municipalité au Conseil communal, de son examen par la Commission des affaires immobilières, d'une décision du Conseil communal et de l'autorisation préfectorale prévue par l'art. 142 de la loi sur les communes.

Cette procédure pourrait, dans certains cas, handicaper sérieusement des projets d'implantations dans le PST, étant donné que la Commune d'Yverdon-les-Bains serait le seul membre de la copropriété à devoir observer une procédure d'une telle durée, puisque l'Etat de Vaud a donné, dans ce domaine, une procuration générale à son service des gérances.

Vu les enjeux du développement du PST pour notre ville et sa région, il est nécessaire de disposer d'un mode de disposition plus rapide des terrains compris dans le périmètre du PST et de permettre à la Municipalité, sous certaines conditions, de statuer directement et définitivement sur les aliénations de parcelles dont notre commune est copropriétaire.

Consulté à ce sujet, le Service de l'Intérieur a confirmé qu'il était possible au Conseil communal d'accorder une telle autorisation à la Municipalité, en laissant à cette dernière la possibilité de désigner les acquéreurs et de fixer les conditions de la vente, sur la base d'une autorisation fixant le prix de vente minimum.

(...)

La quote-part du produit de la vente des parcelles du PST revenant à la Commune sera attribué à un fonds spécial, qui sera utilisé :

- ◇ pour l'amortissement du coût d'achat des parcelles transférées par la Commune à la copropriété du PST; ces parcelles ont été acquises en plusieurs étapes dans les années 70-80 et ont ensuite fait l'objet de remaniements parcellaires dans le cadre du syndicat AF 37 (N1 et N5); les surfaces qui subsistent en mains de la Commune totalisent aujourd'hui 146'781 m² et peuvent être estimées, de manière moyenne, en tenant compte des prix d'achats, des surfaces prélevées pour l'autoroute, des frais divers d'améliorations foncières, etc., mais sans tenir compte des intérêts intercalaires, ni des fermages perçus en louant les terrains à des agriculteurs, à fr. 20.-/m², soit un montant global de fr. 2'935'000.-.
- ◇ pour le financement, ensuite, de la part de la Commune aux frais d'équipement du PST qui incombent normalement aux propriétaires des terrains (par opposition aux frais d'équipement qui incombent à la Commune en qualité de collectivité publique et qui sont financés notamment par les taxes de raccordement et les contributions de plus-value); là aussi, les investissements en cause feront chaque fois l'objet d'un préavis au Conseil communal.
- ◇ pour l'acquisition, enfin, par la Commune, de parcelles dont elle deviendra seule propriétaire, pour pouvoir les grever de droits de superficie en faveur d'entreprises préférant ce mode de mise à disposition du terrain; ces opérations ne seront pas couvertes par l'autorisation générale et feront chaque fois l'objet d'un préavis au Conseil communal;

UTILISATION DE L'AUTORISATION GENERALE

Après la vente à l'entreprise Guinchard, autorisée par la décision du Conseil communal du 6 février 1997, l'autorisation générale n'a été utilisée qu'une fois pour la vente de sa parcelle à l'entreprise High-Tech Drive, pour son bâtiment High-Tech Drive I.

Actuellement, plusieurs projets d'implantation sont en promotion dans le PST et pourraient se concrétiser prochainement :

- Projet de la société ID Informatique, qui a obtenu un permis de construire le 5 février 2002 (achat de 1'269 m² et emption sur 1'581 m² supplémentaires).
- Projet de Lamina Technologies, dont le dossier vient d'être déposé en vue de l'enquête publique (achat de 5'500 m² et emption sur 11'500 m² supplémentaires).
- Projet de SAM (Swiss Advanced Materials) en cours de négociations (achat de 35'116 m²).
- Projet High-Tech Drive II, en cours de négociation (achat de 1'200 m²).

PROPOSITION

Nous vous proposons de reconduire, sans changements, l'autorisation générale relative à la copropriété du PST pour la durée de la législature en cours.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, 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.- Une autorisation générale est accordée à la Municipalité de donner le consentement de la Commune aux aliénations, par la copropriété du Parc scientifique et technologique (PST), de parcelles à détacher de la parcelle 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. 120.-/m² pour les terrains équipés. Elle vient à échéance le 31 décembre 2005. L'autorisation prévue par l'art. 142 de la loi sur les communes est réservée. Chaque opération fera l'objet d'une communication au Conseil communal.

Article 2.- La quote-part du produit de la vente des parcelles du PST revenant à la Commune sera attribuée en premier lieu à l'amortissement du coût d'achat des parcelles (146'781 m² à fr. 20.-, valeur moyenne estimée, soit fr. 2'935'000.-), en second lieu 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 :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégué de la Municipalité : M. Paul-Arthur Treyvaud