



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE

MW

Préavis no 45
14 novembre 2005

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 1'878'000.- pour l'achat partiel de la part de copropriété du Parc Scientifique et Technologique (PST) détenue par l'Etat de Vaud.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

L'Etat de Vaud est propriétaire d'une part de copropriété de 223'345/480'528 des parcelles 3016, 5295 et 5296 sises dans le périmètre du Parc Scientifique et Technologique d'Yverdon-les-Bains.

Cette part de terrain, à l'exception des équipements, a été acquise dans le cadre des travaux de réalisation de l'autoroute A1 Yverdon-les-Bains – Avenches pour la mise en remblai des matériaux d'excavation des tunnels de Pomy. Par ce fait, elle a été financée par la Confédération suisse.

Lesdits travaux étant achevés et conformément à l'ordonnance du Département fédéral de l'intérieur concernant l'acquisition de terrains pour la construction des routes nationales du 12 mai 1968, les biens-fonds ainsi acquis doivent être revendus ou la part fédérale restituée.

Désengagement du canton

A fin 2004, le Service immobilier et logistique du Département cantonal des finances a confirmé à la Municipalité la décision de désengager l'Etat de Vaud de la copropriété du PST, au vu de l'évolution de sa réalisation et de l'effort consenti pour le financement des équipements dans le cadre de la politique des pôles de développement.

23'345/480528 de la copropriété, correspondant à l'emprise de l'Avenue des Trois-Lacs, resteront en main du canton.

Le Département cantonal des finances a proposé à la Municipalité de reprendre tout ou partie des parts de l'Etat de Vaud au prix de fr. 25.- la part, ce qui correspond à une valeur d'environ fr. 34.- le m², soit fr. 5'000'000.- pour 200'000 parts ou quelque 147'000 m². L'Office fédéral des routes a donné son accord pour cette transaction à la condition qu'un droit aux gains soit inscrit sur les parts cédées lors de toute revente de surfaces à un prix supérieur à fr. 140.- le m². Il portera sur le 50 % du prix dépassant ce montant et sera inscrit au registre foncier pour une période de 10 ans.

Reprise des parts du canton par la commune et l'ECA

Considérant la valeur stratégique des terrains du PST, la Municipalité est entrée en matière pour la reprise d'une partie des parts du canton et elle a demandé à l'ECA de se porter acquéreur de l'autre partie dans une mesure qui permette d'équilibrer au mieux les avoirs des deux principaux copropriétaires du PST. L'ECA ayant accepté, les parts cédées par l'Etat de Vaud seront réparties de la manière suivante :

Ville d'Yverdon-les-Bains	74'695/480'528	fr. 1'867'368.-
ECA	125'305/480'528	fr. 3'132'632.-
Total	200'000/480'528	fr. 5'000'000.-

Nouvelle répartition des parts de la copropriété du PST

Avec la reprise des parts du canton par la Ville d'Yverdon-les-Bains et l'ECA, la répartition des parts de la copropriété évoluera de la manière suivante :

Copropriétaires	Situation actuelle		Situation après la reprise des parts du canton	
	Parts	o/oo	Parts	o/oo
Etat de Vaud	223'345	464.80	23'345	48.58
Yverdon-les-Bains	160'764	334.55	235'459	490.00
ECA	91'469	190.35	216'774	451.12
C. Zschokke EG SA	4'950	10.30	4'950	10.30
Total	480'528	1'000.00	480'528	1'000.00

Les divers engagements actuels et à venir de la copropriété envers les tiers, le groupe opérationnel des pôles (GOP) et divers mandataires seront assurés par la copropriété en fonction de la nouvelle répartition des parts.

Cette remarque est donc valable pour le prêt GOP obtenu par la copropriété. Avant l'acquisition des parts de l'Etat, l'engagement de la commune est de

fr. 866'000.-. Après la transaction, la part due par la commune sera de fr. 1'269'000.-.

Parcelle n° 3013

L'Etat de Vaud est également propriétaire unique de la parcelle n° 3013, de 12'814 m², sise dans le périmètre du PST. Cette parcelle sera cédée par l'Etat à l'ECA et à la Commune qui en deviendront copropriétaires, dans une proportion identique à celles des parts de copropriété acquises de l'Etat dans la copropriété du PST, soit 74'695 parts pour la Commune d'Yverdon-les-Bains et 125'305 parts pour l'ECA. Cette cession immobilière est incluse dans le montant de fr. 5'000'000.- convenu avec l'Etat et qui sera versé par la Commune et l'ECA.

Coût et financement

La dépense de fr. 1'867'368.- sera payée en deux tranches égales, la première le 31 janvier 2006 et la seconde le 31 janvier 2007. Les montants ne porteront pas intérêt.

Les honoraires et débours du notaire ainsi que les frais du registre foncier sont estimés à fr. 10'000.- si bien que la présente demande de crédit, arrondie au millier de francs supérieur est chiffrée à fr. 1'878'000.-.

La dépense est prévue au prochain plan des investissements (actuellement en cours d'élaboration). Elle sera inscrite dans le compte no 3306 "Achat parts Etat de Vaud au PST" et amortie proportionnellement en fonction des ventes futures de terrains.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèveront à fr. 32'800.-. Elles correspondent aux intérêts sur le capital investi. La part de la commune au budget de fonctionnement du PST augmentera également, car cette somme dépend de la répartition des parts de la copropriété.

* * *

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 immobilière, et

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- : La Municipalité est autorisée à acquérir de l'Etat de Vaud 74'695/480'528 de la part de copropriété des parcelles 3016, 5295 et 5296 sise dans le périmètre du Parc Scientifique et Technologique pour un montant de fr 1'867'368.-;

Article 2.- : La Municipalité est autorisée à acquérir, en copropriété avec l'ECA, à raison de 235'459 parts pour la Commune d'Yverdon-les-Bains et 216'774 parts pour l'ECA, la parcelle n° 3013 de 12'814 m² ;

Article 3.- : Un crédit d'investissement de fr. 1'878'000.- lui est accordé pour financer ces acquisitions et les frais qui en découlent;

Article 4.- : La dépense sera imputée au compte no 3306 "Achat parts Etat de Vaud au PST" et amortie proportionnellement en fonction des ventes futures de terrains.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégué de la Municipalité : M. le Syndic

Annexe : plan

PST

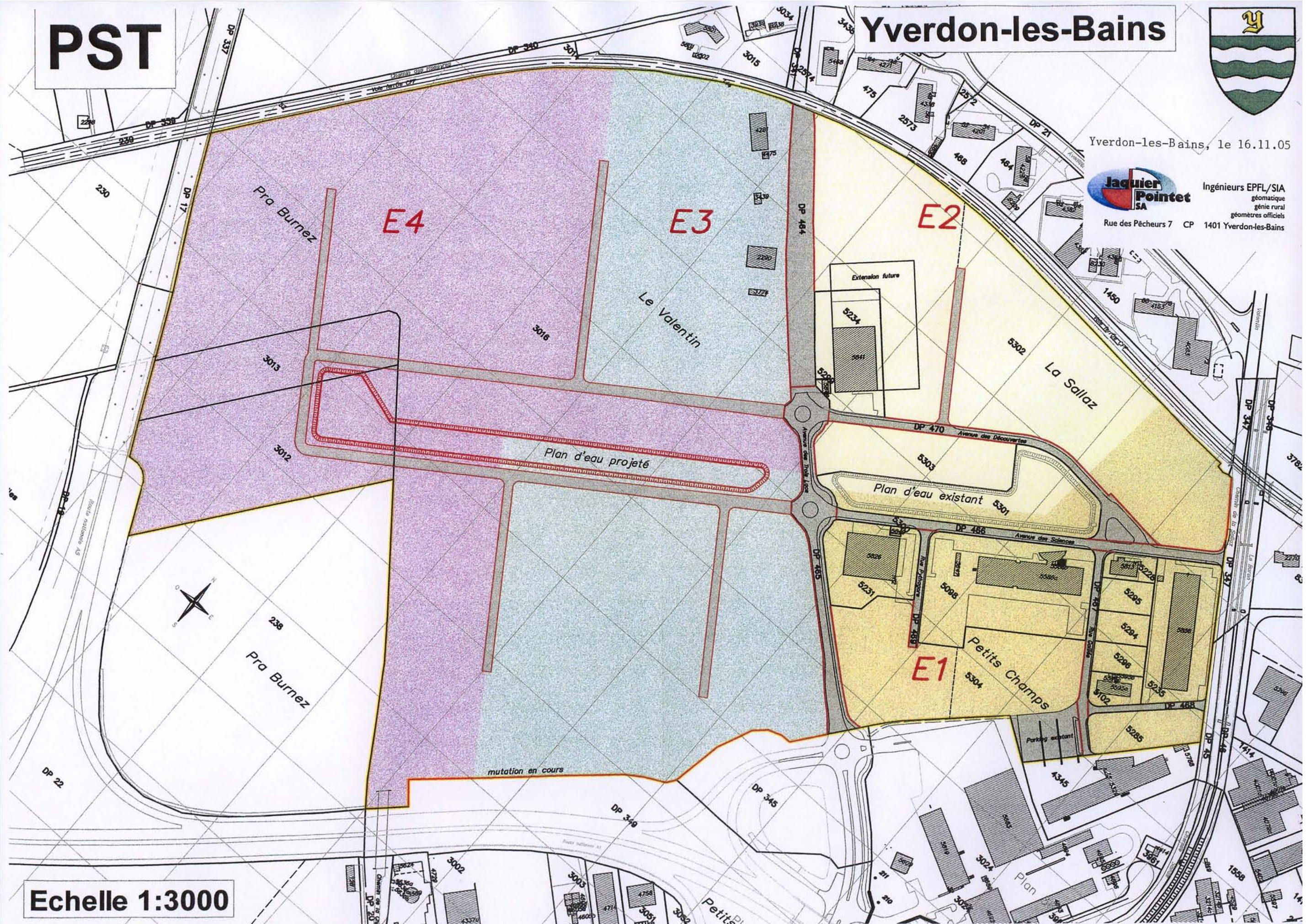
Yverdon-les-Bains



Yverdon-les-Bains, le 16.11.05



Ingénieurs EPFL/SIA
géomatique
génie rural
géomètres officiels
Rue des Pêcheurs 7 CP 1401 Yverdon-les-Bains



Echelle 1:3000