

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS POUR

la fixation de la rente annuelle de deux droits de superficie dans la zone d'activité des Champs-Lovats.

Préambule	1
Les prix pratiqués dans la zone des Champs-Lovats.....	1
Tarif initial	1
Augmentation de tarif	2
Affaires abouties.....	2
Affaires non abouties.....	2
Interventions de l'ADNV	3
Equité.....	4
Avenir de l'entreprise Vinci.....	4

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le 7 février 2008, le Conseil communal a débattu du préavis municipal n° 37 du 23 novembre 2007 concernant un certain nombre d'opérations immobilières dans la zone d'activités des Champs-Lovats.

Les informations données à cette séance ont laissé perplexe la famille Vinci. En effet, le 13 février dernier, cette dernière, qui exploite une carrosserie dans cette zone, au bénéfice d'un droit de superficie grevant la parcelle communale, a interpellé la Municipalité, s'interrogeant sur les raisons pour lesquelles son DDP est assorti d'une redevance annuelle de fr. 6,80/m², alors que les autres paient fr. 4,80/m².

Les prix pratiqués dans la zone des Champs-Lovats

Tarif initial

L'annexe au préavis examiné par le Conseil communal récapitule les DDP accordés aux Champs Lovats :

Préavis n°	Surface de la parcelle	Entreprise	Suite donnée à la décision du Conseil
19 du 26 juin 1989	1'811 m ²	Christian Bühler, carrosserie - fr. 4,80/m ²	Acte signé le 4 octobre 1989 (DDP 4374)
19 du 26 juin 1989	1'654 m ²	Gaillard et Hiertzeler, atelier d'électromécanique - fr. 4,80/m ²	Acte signé le 4 octobre 1989 (DDP 4375)

Préavis n°	Surface de la parcelle	Entreprise	Suite donnée à la décision du Conseil
24 du 11 août 1989	3'115 m ²	Gogniat S.A., reprise par Gaillard et Hiertzeler S.A., suite à la faillite du 1er superficiaire - fr. 4,80/m ²	Acte initial signé le 27 mars 1990 (DDP 4509)

Augmentation de tarif

A fin 1989, la Municipalité a décidé de passer le prix des futurs DDP de la zone des Champs-Lovats de fr. 4,80 à fr. 6,80/m².

Les préavis adressés par la suite au Conseil communal pour des mises à disposition de terrains sous forme de droit de superficie dans cette zone d'activités articulaient donc tous une redevance annuelle de fr. 6,80/m².

Toutefois, il semble que la formule consistant à mettre à disposition des terrains sous la forme de l'octroi de droits de superficie, ne réponde pas aux attentes des entrepreneurs. C'est la conclusion que nous tirons des tableaux figurant ci-dessous. Excepté les DDP de la Carrosserie Vinci, de Structures S.A. et de l'extension accordée à l'entreprise Gaillard et Hiertzeler S.A., les autres négociations n'ont jamais abouti, comme l'indique le tableau ci-dessous :

Affaires abouties

Préavis n°	Surface de la parcelle	Entreprise	Suite donnée à la décision du Conseil
18 du 10 avril 1990	985 m ²	Silvio Vinci, carrossier - fr. 6.80/m ²	Acte signé le 4 juillet 1990 (DDP 4507)
18 du 10 avril 1990	8'674 m ²	Structures S.A., fr. 6.80/m ² - reprise par la BCV, banque créancière à la suite de la faillite du 1er superficiaire. Vente à Gabella S.A. et Halneuves S.A.	Acte initial signé le 30 octobre 1990 (DDP 4522)
27 du 26 octobre 2001	3'044 m ²	Gaillard et Hiertzeler S.A. - fr. 6.80/m ²	Extension du droit de superficie contigu au droit de superficie ex- Gogniat signé le 27 septembre 2002 (DDP 5219)

Affaires non abouties

Préavis n°	Surface de la parcelle	Entreprise	Suite donnée à la décision du Conseil
4 du 19 février 1991	1'000 m ² env.	Claudio Rolli, atelier mécanique - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	1'000 m ² env.	Michel Porchet, menuiserie - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	2'895 m ²	Pratica S.A., quincaillerie - fr. 6,80/m ²	Acte signé le 8 juillet 1991, radié sans avoir été utilisé
4 du 19 février 1991	1'006 m ²	MAP S.A., boîtes à musique - fr. 6,80/m ²	Acte signé le 4 novembre 1991; aucune construction; radié à la suite de la faillite de l'entreprise

Préavis n°	Surface de la parcelle	Entreprise	Suite donnée à la décision du Conseil
4 du 19 février 1991	1'000 m ² env.	J.-F. Gutknecht, fabrique de cheminées - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	2'000 m ² env.	AMAP S.A. atelier mécanique - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	2'000 m ² env.	Erocarb S.A. outillage de précision - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé
3 du 7 janvier 1992	2'000 m ² env.	Costa Spartaco, sanitaire-chauffage - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé
19 du 6 août 1996	1'200 m ² env.	Michel Mayor, carrosserie - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé
27 du 26 octobre 2001	4'000 m ² env.	Aficor S.A. - fr. 6,80/m ²	Désistement, jamais signé

Structures S.A. a été repris par la BCV (faillite) puis par Gabella et Halneuves qui en deviendront propriétaires, ce qui supprimera le droit de superficie.

Pour l'extension de l'entreprise Gaillard et Hiertzeler S.A., la Municipalité avait admis le principe de revenir à fr. 4,80/m² en 2004 à la suite de nombreuses interventions de l'ADNV.

Interventions de l'ADNV

De 1999 à 2004, l'ADNV est intervenue à de nombreuses reprises auprès de la Municipalité pour lui faire part de la non-compétitivité du prix de fr. 6,80/m².

Le constat qui permet de résumer ces démarches figurait déjà en annexe à notre préavis n° 37 du 23 novembre 2007 :

Le nombre important de désistements d'entreprises, d'une part avant toute poursuite des tractations conduisant en fin de compte vers un projet de mise à disposition de terrain (les plus nombreux), d'autre part après la décision du Conseil communal autorisant l'octroi d'un droit de superficie a conduit la Municipalité à réexaminer la pertinence d'un tel mode de mise à disposition du sol.

L'observation du marché au cours des 18 dernières années permet les constats suivants :

- *lorsqu'une entreprise installée sur un droit de superficie fait faillite et que son bâtiment fait l'objet d'une réalisation forcée, les amateurs ne se bousculent pas, car ils jugent l'acquisition d'un bâtiment érigé sur un droit de superficie moins attrayante que l'acquisition d'un bâtiment en pleine propriété ;*
- *la reprise du bâtiment sur droit de superficie rencontre davantage de difficultés et il est arrivé, dans le cas du bâtiment ex-Structures S.A., qu'il reste en friche de nombreuses années avant de retrouver un repreneur ;*
- *la valeur d'un tel bâtiment est donc moindre. De ce fait, les établissements bancaires sont peu enclins à accorder leur crédit, ou dans des proportions plus réduites.*
- *l'appui qui semble être accordé par le biais d'un droit de superficie n'en est finalement pas un, car si l'entreprise doit mobiliser des fonds plus réduits au départ dans l'immobilier avec un droit de superficie, elle obtient aussi moins de crédit de la part des établissements bancaires.*

Equité

Par ailleurs, des considérations d'équité amènent la Municipalité à proposer d'aligner les deux droits de superficie « rescapés » à la redevance annuelle de fr. 4.80/m².

Avenir de l'entreprise Vinci

Fondateur de l'entreprise, M. Silvio Vinci est décédé le 22 janvier 2006. Aucun de ses enfants ne reprendra la carrosserie paternelle et sa veuve est en tractations pour sa remise. Elle souhaite pouvoir offrir au repreneur la possibilité soit de poursuivre le droit de superficie existant, soit de se porter acquéreur du terrain auprès de la commune. La vente de la parcelle grevée du droit de superficie figure donc comme proposition alternative ci-dessous. Le prix de vente est, dans cette hypothèse, identique à celui retenu pour les ventes examinées par le Conseil communal dans sa séance du 7 février 2008.

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.- : La Municipalité est autorisée à réduire à fr. 4.80/m² la redevance annuelle à percevoir pour les droits de superficie de la zone d'activités des Champs Lovats à :

- DDP 5219 de 3'044 m² accordé à Gaillard et Hiertzeler S.A.
- DDP 4507 de 985 m² accordé à l'hoirie Silvio Vinci, carrossier

Article 2.- La Municipalité est autorisée à vendre, au prix de fr. 140.-/m², à l'hoirie Silvio Vinci ou à son nommable, la part de la parcelle communale n° 575, sise aux Champs-Lovats, et grevée du droit de superficie n° 4507 de 985 m² en faveur de ladite hoirie.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

R. Jaquier

S. Lacoste

Annexe : plan

Délégué de la Municipalité : M. Rémy Jaquier