

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil
communal d'Yverdon-les-Bains**

chargée de l'examen du préavis PR23.31PR

concernant

la vente à la société SYLVAC SA d'une surface de 3128 m² à détacher de la parcelle 6443 du cadastre d'Yverdon-les-Bains, avec constitution de charge foncière et de droit de réméré, en vue de la regrouper avec la parcelle 6495 afin de former la nouvelle parcelle 6495 d'une surface totale de 7'632 m² au Parc scientifique et technologique

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

La commission a siégé le 27 novembre 2023.

Elle était composée de Mesdames Anne GILLARDIN GRAF, Nadia RYTZ et Gloria CAPT, remplaçante de M. Olivier SIMON-VERMOT, excusé, ainsi que de Messieurs Pascal GAFNER, Yohann MEYER, Marc NICODET et du soussigné, désigné président. M. Gaspard GENTON, excusé, n'a pu se faire remplacer.

La délégation municipale était composée de Messieurs Pierre DESSEMONTET, Syndic et François ZÜRCHER, Secrétaire municipal. Nous les remercions pour leur aimable présence ainsi que pour leurs explications complémentaires.

En rappel et en complément au texte du préavis, nous pouvons commenter plus en détail la chronologie des échanges et engagements entre l'acquéreuse et la venderesse. Rappelons à ce sujet que cette dernière est formellement la copropriété du PST et non la Ville d'Yverdon-les-Bains directement.

- a) Les négociations conduites entre les parties en 2021 ont été faites sur la base de la précédente autorisation générale délivrée par le Conseil communal. Comme mentionné dans le préavis, elles n'ont pu se finaliser par une promesse de vente signée avant l'échéance de cette dernière, soit avant le 31 décembre 2021. Ces négociations étaient basées sur un prix de 260.- CHF/m², conformes aux conditions et à la pratique de l'époque.
- b) En date du 3 février 2022, notre législatif a approuvé une nouvelle autorisation générale qui mentionnait un prix de vente minimum de l'ordre de 280.- CHF/m². Dans le cadre du débat, selon extrait du PV de la séance dudit conseil, M. le Syndic a tenu à préciser que *"la Municipalité comprend qu'elle peut continuer à travailler dans ce cadre-là, qu'elle a un plancher pour toutes les nouvelles affaires qui est fixé par le préavis à CHF 280.-"*
- c) En date du 18 février 2022, une promesse de vente a été signée avec la société Sylvac SA, avec un prix de 260.- CHF/m². On peut donc comprendre que le projet d'acte était déjà prêt et n'attendait que la nouvelle autorisation générale pour être instruit. On peut

également considérer que, de bonne foi, les conditions de la transaction négociées jusqu'à fin 2022, à 260.- CHF/m² n'étaient pas éloignées du montant de 280.- CHF/m² au point de remettre toute la négociation sur la table. On doit enfin considérer qu'il ne s'agissait pas d'une nouvelle affaire mais bien la conclusion, à quelques jours de la décision de notre conseil, d'un dossier en cours depuis passablement de temps.

- d) Cette promesse de vente arrivait à échéance le 30 juin 2023, avec une clause la liant à l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire. Celui-ci a été délivré le 17 mai 2023. Les caractéristiques du projet de construction ont par ailleurs montré la nécessité d'augmenter de 318 m² la surface de terrain concernée, ce qui ne peut être considéré comme une modification majeure du cadre de la transaction envisagée.
- e) La production de l'acte de vente lui-même par le notaire n'a toutefois pu être obtenue que pour une signature qui a pu se faire le 4 septembre 2023. Cela a été possible par un prolongement de la validité de la promesse de vente, d'un commun accord entre les parties.
- f) Comme indiqué dans le préavis, c'est suite à la requête pour inscription au registre foncier que la conservatrice a jugé nécessaire, comme pour la transaction précédente concernant Y-CAD SA, d'obtenir un accord formel du Conseil communal, considérant que le prix de la transaction n'était pas jugé conforme à l'autorisation générale accordée.

Le déroulé de ces événements montre que le temps écoulé entre l'autorisation générale accordée en février 2022 et la requête qui nous est soumise par le présent préavis n'a pas eu pour objet de longues négociations foncières mais uniquement des études et démarches pour l'obtention du permis de construire requis pour procéder à la vente effective, puis à l'instrumentation de l'acte définitif.

Par ailleurs, la Commission a pu avoir la confirmation qu'il n'y a plus de dossier en cours qui serait antérieur à l'autorisation générale octroyée le 3 février 2022 et que les cas de Y-CAD SA et de Sylvac SA seront bien les seuls à comprendre des clauses de vente convenues avant cette date.

Enfin, la délégation municipale a pu informer la Commission sur le fait que l'option de conclure des DDP plutôt que des ventes a bien été mise en discussion au sein de la copropriété du PST. L'Etat de Vaud, ne détenant d'ailleurs que 5,485% des parts, a pour objectif que les cessions de terrain profitent au développement économique du canton et de la région. Il n'est pas opposé à une mise à disposition sous forme de DDP. Par contre, l'ECA, propriétaire à 45%, a la ferme volonté de se défaire de ses terrains pour valoriser différemment ses actifs. Ainsi, sans mettre en péril la bonne entente au sein de la copropriété, la seule option pour conclure un DDP serait que l'une des deux autres parties, en principe la Commune, rachète la part de l'ECA, en tout ou au cas par cas, et la valorise en droit de superficie. Une telle perspective est analysée dans le cadre de l'étude en cours sur la stratégie foncière communale. Des informations sur les orientations prises et sur les modalités de financement envisagées par la Municipalité pourront donc être transmises à ce propos à l'aboutissement de cette étude, cas échéant avec un préavis y relatif.

Conclusions :

Il ressort de ce qui précède que les conditions dans lesquelles la vente est soumise à notre approbation par le préavis PR23.31 ont été arrêtées à peu près en même temps que l'autorisation générale octroyée le 3 février 2022 par notre Conseil à la Municipalité pour aliéner des parts communales à la copropriété du PST. Le temps écoulé depuis n'a pas conduit à de nouvelles négociations, hormis une légère augmentation de la surface de terrain concernée. On peut donc conclure que le prix de vente de 260.- CHF/m², respecte le principe de la bonne foi résultant de négociations récentes à l'époque. Ce chiffre est

certes inférieur aux 280.- CHF mentionné dans l'autorisation précitée mais dont la notion d'un "minimum de l'ordre de" reste sujette à interprétation.

Par ailleurs, les explications données par la délégation municipale concernant l'option d'une cession par DDP et non par vente ont été jugées convaincantes pour le cas en présence, considérant qu'une détermination à ce sujet pourra nous être transmise ultérieurement, sur la base des conclusions de l'étude en cours sur la stratégie foncière communale, relevant du préavis PR22.22.

C'est donc à une forte majorité de ses membres que la commission vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers d'accepter les conclusions de ce préavis.

Yverdon-les-Bains, le 4 décembre 2023

Xavier FISCHER, président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'X. Fischer', with a long horizontal stroke extending to the right.