

**Rapport de la commission des affaires immobilières  
chargée de l'étude du préavis n° PR.08.46PR du 24 septembre 2008  
concernant  
une demande de crédit d'investissement de fr. 200'000.- pour le rachat de la  
moitié des parts de la Société Implenla Développement AG dans la copropriété  
du PST (Parc scientifique et technologique**

La commission chargée de l'étude du préavis n° PR08.46PR s'est réunie le 27 octobre 2008. Elle était composée de Mesdames les conseillères Valérie Jaggi Wepf, Christiane Layaz-Rochat, ainsi que de Messieurs les conseillers Daniel Bercher, Nunzio Indulsi, Jean-David Chapuis, Jean-Marc Cousin et du soussigné, désigné rapporteur.

La séance s'est déroulée en présence de Monsieur le syndic Rémy Jaquier, accompagné de Monsieur Jean Mermod. Nous les remercions pour les précieux compléments d'information apportés.

### **Présidence de la commission des affaires immobilières**

Conformément à l'alternance (gauche/droite) prévue en début de législature par les présidents de groupe, la présidence de la commission des affaires immobilières revient dès 2008 à la gauche. Le soussigné étant le seul candidat à ce poste, il est élu à l'unanimité.

### **Vers une révision du Plan partiel d'affectation (PPA)**

Le conseil communal a accepté le 26 juin 2008 une demande de crédits d'investissement totalisant Fr.5'300'000.-- pour la finalisation de l'étape 2 et la viabilisation de l'étape 3 des équipements du PST. Ces infrastructures permettront de répondre aux besoins nécessaires au développement du parc.

Afin d'assurer un développement cohérent du PST, une modification du PPA est prévue. En effet, les limites de la planification actuelle ont été reconnues par l'ensemble des acteurs concernés. Le nouveau PPA prêter une attention particulière aux densités préconisées (actuellement trop faibles) ainsi qu'au traitement des espaces publics (cheminements piétonniers, espaces de verdure).

Un projet de révision devrait être mis à l'enquête publique au printemps 2009.

### **Principes de la copropriété**

Les surfaces du PST sont actuellement réparties entre trois propriétaires principaux : l'Etat de Vaud, la commune d'Yverdon-les-Bains et l'ECA. Implenla Développement AG qui a repris les activités de Zschokke, détient quant à elle, 1.03 % des parts et désire se retirer de la copropriété.

Pour permettre un pilotage concerté du PST, les différents acteurs ont décidé à l'époque de constituer une copropriété. Les caractéristiques de cette répartition parcellaire sont les suivantes :

- les parcelles non construites sont regroupées en une seule et n'ont qu'un seul propriétaire : « la copropriété »
- les propriétaires possèdent une part de la copropriété définie en % de la totalité de la surface. Ils ne possèdent par conséquent pas une zone définie, mais une proportion du tout
- les frais d'équipements sont répartis en proportion des parts de copropriété
- les entreprises désireuses de s'installer dans le parc pourront acheter une surface à la copropriété. La commune a cependant la possibilité de devenir seule propriétaire

de certains lots afin de pouvoir offrir la possibilité à certaines entreprises d'acquérir un droit de superficie

- les recettes des ventes de terrain se répartissent entre les copropriétaires en proportion de leurs parts
- des charges foncières sont mises en place pour s'assurer que les acquéreurs de terrains participent aux charges d'exploitation de la partie centrale commune aux propriétaires
- une assemblée des copropriétaires est constituée. Chaque copropriétaire a une voix.

Avec le retrait d'Implenia, la copropriété sera composée de trois acteurs institutionnels. Cette nouvelle configuration assure une maîtrise foncière des collectivités publiques, ce qui garantit un contrôle du développement du secteur et évite la confrontation de visions parfois antagonistes quant à la conduite des transactions. Néanmoins, le retrait d'Implenia doit également être perçue comme la perte d'un partenaire au réseau d'influence précieux pour le développement du PST.

### **Estimation de la valeur des parts d'Implenia**

L'estimation de la valeur des parts d'Implenia a fait l'objet d'un calcul prenant en compte les transactions passées, la valeur des terrains restant à équiper (en intégrant la plus-value future engendrée par l'augmentation des densités prévues par le nouveau projet de PPA) ainsi que les investissements consentis pour équiper le PST. Cette estimation s'établit à 401'095 frs (arrondi à 400'000.-).

Dans un premier temps, Implenia désirait échanger ses parts contre l'acquisition d'une parcelle située au nord du lac artificiel. Cette proposition, jugée contraire aux principes de la copropriété a été refusée. Dans un deuxième temps, Implenia demandait 500'000.-. La négociation a permis de trouver un accord à 400'000.-.

### **Conclusion**

La reprise des parts de la société Implenia s'inscrit dans la politique foncière menée par la Municipalité dans le PST. Cette opération renforcera sensiblement la position de la commune au sein de la copropriété, tout en évitant de lui donner une majorité absolue qui fragiliserait le partenariat existant entre les copropriétaires. Le montant de la transaction est le fruit d'une estimation cohérente menée par l'administration communale et qui a permis à la Municipalité de négocier le rachat des parts d'Implenia dans de bonnes conditions.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, c'est à l'unanimité de ses membres que la commission des affaires immobilières, vous propose d'accepter l'ensemble des articles présentés.

26.11.08

Vassilis Venizelos

