



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

diverses opérations immobilières dans la zone d'activité des Champs Lovats

Situation actuelle de la zone des Champs Lovats	1
Opérations immobilières.....	1
Vente à Gaillard et Hierzeler S.A.....	1
Octroi d'un droit de superficie avec droit d'emption à Sanpac S.A.....	2
Vente de la parcelle ex-Structures S.A. à Gabella S.A. et Halneuves S.A.....	2
Octroi d'un crédit d'investissement pour les travaux de nivellement réalisés sur la parcelle communale des Champs Lovats.....	2
Décision du Conseil de 2004.....	2
Actualisation des travaux et de leur coût	3
Conclusions.....	4

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Situation actuelle de la zone des Champs Lovats

Le présent préavis vous soumet les opérations suivantes :

- a) vente de la parcelle ex-Gogniat S.A. et de l'extension du droit de superficie accordé à Gaillard et Hierzeler S.A. à cette dernière entreprise.
- b) octroi d'un droit de superficie avec droit d'emption à Sanpac S.A.
- c) vente de la parcelle ex-Structures S.A. à Gabella S.A. et Halneuves S.A.
- d) octroi d'un crédit d'investissement pour les travaux de nivellement réalisés sur la parcelle communale des Champs Lovats.

Opérations immobilières

Vente à Gaillard et Hierzeler S.A.

Comme on peut le déduire de l'historique annexé à ce préavis, cette entreprise, après une première installation en 1989 sur un premier droit de superficie, s'est installée en 2001 dans le droit de superficie initialement accordé à Gogniat S.A., après avoir racheté le bâtiment à la banque créancière de la masse en faillite, tout en étendant la surface occupée de quelque 3000 m² pour occuper la parcelle « pignon » de la zone d'activités.

Elle souhaite devenir propriétaire du terrain où elle est installée. Le prix retenu est de fr. 140.-/m².

Dans notre préavis n° 27 du 26 octobre 2001, nous avons précisé, s'agissant du premier droit de superficie accordé à cette entreprise : « ...le bâtiment actuel de la rue des Champs

Lovats 25 sera réaffecté. En 2002, il sera loué par Expo .02. Dès 2003, l'entreprise Gaillard & Hierzeler cherchera à le remettre, d'entente avec la Commune, propriétaire du terrain. » L'entreprise Gaillard et Hierzeler cherche toujours.

Octroi d'un droit de superficie avec droit d'emption à Sanpac S.A.

L'entreprise Sanpac S.A., actuellement installée à Daillens, est spécialisée dans la fabrication et vente d'articles en papier et d'articles en carton, servant comme vaisselle jetable. Le développement de ses affaires la conduit à rechercher un nouvel emplacement, mieux centré sur les axes de communication.

La surface retenue, de 10'000 m² est contiguë à la parcelle de Gaillard et Hierzeler et d'ATL Habitat S.à.r.l. (anciennement Amysa S.A.).

Le prix retenu est de fr. 140.-/m².

Dans un premier temps, la société en question souhaite être au bénéfice d'un droit de superficie, avec possibilité de se porter acquéreur du terrain par la suite. C'est la raison pour laquelle la proposition de décision soumise au Conseil porte sur l'octroi d'un droit de superficie et sur l'octroi d'un droit d'emption.

Vente de la parcelle ex-Structures S.A. à Gabella S.A. et Halneuves S.A.

Dans notre préavis n° 15 du 5 juillet 2004, nous vous avons exposé le projet d'implantation de l'entreprise Gabella S.A., qui devait occuper toute la surface disponible (14'287 m²) durant une première période de cinq ans puis une surface réduite à 8'674 m² durant une seconde période de 25 ans.

L'opportunité pour cette entreprise de reprendre, en partenariat avec Halneuves S.A., le droit de superficie et le bâtiment ex- Structures S.A. l'a finalement conduit à renoncer à ce droit de superficie, notamment en raison des conditions favorables accordée par la banque créancière de la masse en faillite, qui souhaitait se défaire d'une construction qui était en friche depuis de nombreuses années.

De concert avec le partenaire précité, cette entreprise souhaite devenir propriétaire du sol. Comme dans les autres cas, le prix de vente retenu est de fr. 140.-/m².

Octroi d'un crédit d'investissement pour les travaux de nivellement réalisés sur la parcelle communale des Champs Lovats

Décision du Conseil de 2004

Dans notre préavis n° 15 du 5 juillet 2004, nous exposons :

Ce terrain, qu'une forte pluie suffit à détremper, doit être assaini car il n'est pas utilisable dans son état actuel. Le tarif annuel appliqué par la commune pour les droits de superficie aux Champs Lovats étant de fr. 6.80 le m², la Municipalité a négocié un tarif de fr. 4.20 le m² avec l'entreprise Ernest Gabella SA pour autant qu'elle exécute les travaux d'assainissement nécessaires sur toute la surface disponible (14'287 m²).

Coût total du droit de superficie accordé à Ernest Gabella SA :

• 14'287 m ² à fr. 4.20 le m ² pendant 5 ans	fr.	300'027.-
• 8'512 m ² à fr. 4.20 le m ² pendant 25 ans	fr.	893'760.-
Total encaissé par la commune en 30 ans	fr.	1'193'787.-
• + Coût estimé des travaux d'assainissement	fr.	471'854.-
Total	fr.	1'665'641.-

(...)

Description et coût des travaux à entreprendre par Ernest Gabella SA

Installation de chantier : création d'une clôture de chantier en treillis métallique autour de la parcelle. Mise à disposition ponctuelle d'engins de terrassement et de compactage.

Travaux de terrassement : décapage et remise en place de la terre végétale par étapes. Aménagement et entretien du dépôt centralisé des terres excavées. Fourniture et mise en place de matériaux de remblayage sans propriété particulière (neutre et non pollué). Compactage.

Evacuation des eaux : drainage principal au centre de la parcelle. Drainage de la parcelle en épis. Création d'une chambre de visite. Raccordement sur les collecteurs existants.

Devis :

• Travaux préparatoires	fr.	15'000.-	
• Desserte de chantier	fr.	29'220.-	
Installation de chantier			fr. 44'220.-
• Terrassement en terre	fr.	84'715.-	
• Fourniture de matériaux	fr.	148'500.-	
• Remblais	fr.	82'500.-	
• Transport et mise en dépôt	fr.	24'080.-	
Terrassements			fr. 339'795.-
• Excavations	fr.	3'740.-	
• Canalisations	fr.	10'545.-	
• Regards	fr.	16'796.-	
• Enrobages, remblayages,	fr.	23'430.-	
Evacuation des eaux			fr. 54'511.-
Total brut HT			fr. 438'526.-
TVA			fr. 33'328.-
Total net			fr. 471'854.-

Actualisation des travaux et de leur coût

A ce jour, pratiquement tous les travaux prévus sont réalisés notamment dans le secteur où viendra s'installer l'entreprise Sanpac SA qui aura donc à disposition un terrain prêt à être construit. Par rapport au devis initial, certains travaux ne seront pas exécutés (notamment des drainages aux emplacements des nouvelles constructions) et les quantités de matériaux amenés et déplacés se sont avérés moins importants que prévu initialement.

Il reste à effectuer la remise en place de la terre végétale et l'engazonnement de certains endroits qui se feront lorsque les conditions météorologiques seront favorables.

Le décompte final des travaux réalisés et à entreprendre se récapitule comme suit :

• Installation de chantier	fr.	9'000.00	
• Desserte de chantier	fr.	<u>29'220.00</u>	
Installation de chantier			fr. 38'220.00
• Terrassement en terre	fr.	84'715.00	
• Fourniture de matériaux	fr.	139'500.00	
• Remblais	fr.	77'500.00	
• Transport et mise en dépôt	fr.	<u>24'080.00</u>	

Terrassements		fr.	325'795.00
• Excavations	fr.	2'244.00	
• Canalisations	fr.	6'226.00	
• Regards	fr.	8'500.00	
• Enrobages, remblayages	fr.	14'058.00	
Evacuation des eaux		fr.	<u>31'028.00</u>
Total brut HT		fr.	395'043.00
• Location du terrain	fr.	58'649.00	
• Rabais 3 %	fr.	10'091.80	
• Escompte 2 %	fr.	6'526.05	
• Arrondi	fr.	73.55	fr. -75'340.40
• Total net			fr. 319'702.60
• TVA			fr. 24'297.40
Total net inclus TVA			<u>fr. 344'000.00</u>

Depuis février 2006 et en parallèle aux travaux entrepris, l'entreprise Gabella a en effet occupé provisoirement une partie de la parcelle visée par le préavis en question. Il faut donc déduire du montant des travaux effectués la location des surfaces occupées dans l'intervalle (4'500 m²), soit durant 23 mois (du 1er février 2006 au 31 décembre 2007) à raison de fr. 6,80/m²/an, soit fr. 58'649.-.

Le devis ci-dessus a été contrôlé par un mandataire externe et a ensuite fait l'objet de négociations avec l'entreprise.

Conclusions

Les travaux entrepris permettent de viabiliser des terrains initialement impropres à la construction afin de permettre à des entreprises de s'installer à Yverdon-les-Bains et de créer de nouveaux emplois.

La vente de certaines parcelles communales s'intègre dans une gestion dynamique du patrimoine immobilier qui prévoit de vendre des emplacements non stratégiques. Cela permet de dégager des ressources financières permettant à la Ville d'acquérir d'autres emplacements assurant un contrôle et un développement cohérent de la Ville.



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 vendre, au prix de fr. 140.-/m², la parcelle de 3'115 m² sise dans la zone d'activité des Champs Lovats, à la société Gaillard & Hierzeler S.A., actuellement cessionnaire du droit de superficie grevant la parcelle communale n° 575 aux Champs Lovats et accordé initialement à Gogniat S.A. (DDP n° 4509), ainsi que la

parcelle de 3'044 m² sur laquelle elle est au bénéfice d'un droit de superficie depuis le 27 septembre 2002 (DDP n° 5219).

Article 2.- La Municipalité est autorisée à accorder à la société SANPAC S.A., actuellement à Daillens, un droit de superficie d'une surface de 10'000 m² env. grevant la parcelle n° 575 aux Champs Lovats.

Article 3.- Ce droit de superficie aura une durée de 30 ans et sera immatriculé comme droit distinct et permanent ; la redevance annuelle sera de fr. 4,80/m² indexés.

Article 4.- Un droit d'emption, de même durée que le droit de superficie, sera accordé à SANPAC S.A. sur la parcelle grevée. Le prix de vente en cas d'exercice du droit sera de fr. 140.-/m² indexés.

Article 5.- La Municipalité est autorisée à vendre, au prix de fr. 140.-/m², la parcelle de 8'674 m² sise dans la zone d'activité des Champs Lovats, aux sociétés Gabella S.A. et Halneuves S.A., actuellement cessionnaires du droit de superficie grevant la parcelle communale n° 575 aux Champs Lovats et accordé initialement à Structures S.A. (DDP n° 4522).


Article 6.- Un crédit d'investissement de fr. 344'000.- est accordé à la Municipalité pour le financement des travaux de terrassement et d'assainissement de la parcelle communale n° 575 sise aux Champs Lovats.

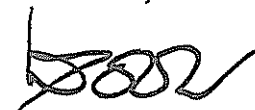
Article 7.- La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée au compte n° 1371 « Complément équipement Champs Lovats » et amortie par le produit de la vente des terrains.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire adjoint :


R. Jaquier


M. Wirz

Annexes :

- historique de la zone des Champs Lovats
- plan

Délégué de la Municipalité : M. le Syndic

Légende du plan :

Parcelle (DDP)	Propriétaire/superficiaire
575	Commune d'Yverdon-les-Bains
84 (4522)	Commune d'Yverdon-les-Bains – Gabella S.A.
84 (4375)	Commune d'Yverdon-les-Bains - Gaillard et Hierzeler S.A.
84 (4374)	Commune d'Yverdon-les-Bains – Chr. Bühler
575 (4509)	Commune d'Yverdon-les-Bains – Gaillard et Hierzeler S.A.
575 (5219)	Commune d'Yverdon-les-Bains – Gaillard et Hierzeler S.A.
575 (4507)	Commune d'Yverdon-les-Bains – S. Vinci
5101	Rittal S.A.
733	ATL Habitat S. à r.l.
5358	Mystic S.A.
2676	Micro-Beam S.A.
575 (A)	Commune d'Yverdon-les-Bains – projet Sanpac S.A.
575 (B)	Commune d'Yverdon-les-Bains - disponible

Historique de la zone d'activités des Champs Lovats

Le recours au droit de superficie

Acquisition de la parcelle des Champs Lovats	1
Equipement de la zone.....	1
Droits de superficie accordés dans la zone des Champs Lovats.....	2
Le recours au droit de superficie.....	3
<i>Rappel</i>	3
<i>Raréfaction des terrains constructibles</i>	3
<i>Inconvénients du système actuel</i>	4
<i>Le droit de superficie</i>	4
<i>Utilité du droit de superficie pour la mise à disposition des terrains industriels</i>	5
Spéculation :	5
Rareté des terrains :	5
Investissements du superficiaire :	5
Aide au démarrage :	5
Encouragement à la création ou au maintien d'emplois :	5
Bilan de l'usage des droits de superficie dans la politique communale de promotion économique	6

Acquisition de la parcelle des Champs Lovats

Jusqu'en 1988, la Commune était propriétaire, dans la zone Champs Lovats, de deux parcelles triangulaires, portant les nos 2677, de 1'453 m², et 476, de 4'719 m², toutes deux grevées d'un droit d'emption en faveur de l'entreprise Amysa S.A.

A la suite de la modification du tracé de l'autoroute N1, la Commune a procédé à un échange de terrains avec l'Etat de Vaud (v. préavis n° 4/88, décision du Conseil communal du 3 mars 1988) et est devenue propriétaire de la parcelle n° 84 de 38'060 m².

La Municipalité est alors entrée en tractations avec l'entreprise Amysa S.A. pour trouver un nouveau découpage des parcelles et une exploitation optimale des terrains du lotissement. Un accord a abouti à un redécoupage de la parcelle d'Amysa SA qui correspond aujourd'hui aux parcelles de Rittal SA et d'ATL Habitat S.à.r.l. (voir plan annexé) avec :

- le transfert du droit d'emption d'Amysa S.A. de la parcelle n° 2677 de forme triangulaire sur une parcelle de même surface (1'453 m²) en prolongement de son usine, mais de forme rectangulaire ;
- exercice par Amysa S.A. de son droit d'emption sur cette nouvelle parcelle;
- transfert du droit d'emption d'Amysa S.A. de la parcelle n° 476 de 4'719 m², de forme triangulaire, sur une nouvelle parcelle, de 3'503 m², de forme rectangulaire, en prolongement de la précédente, avec élévation du prix de vente de fr. 50.-/m² à fr. 80.-/m².

Equipement de la zone

Dans sa séance du 5 avril 1990, le Conseil communal a accepté les conclusions du préavis n° 3 du 15 janvier 1990 et accordé un crédit d'investissement de fr. 2'458'000.- pour l'équipement de la zone industrielle des Champs Lovats.

Les travaux ont porté sur l'aménagement de la chaussée et des collecteurs et sur les infrastructures du SEY (eau, gaz, électricité MT et BT et éclairage public).

Il n'était pas prévu de procéder à des nivellements du sol. Ce n'est que par la suite, au fil des réticences manifestées par certaines entreprises qui envisageaient de s'installer aux Champs Lovats, que l'on s'est aperçu de la faible qualité du sol qu'une simple pluie suffit à détremper.

Droits de superficie accordés dans la zone des Champs Lovats

Depuis lors, les droits de superficie suivants ont été soumis au Conseil communal pour la zone d'activité des 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	Acte signé le 4 octobre 1989 (DDP 4374)
19 du 26 juin 1989	1'654 m ²	Gaillard et Hierzeler, atelier d'électro-mécanique	Acte signé le 4 octobre 1989 (DDP 4375)
24 du 11 août 1989	3'115 m ²	Gogniat S.A., reprise par Gaillard et Hierzeler S.A., suite à la faillite du 1 ^{er} superficiaire	Acte initial signé le 27 mars 1990 (DDP 4509)
18 du 10 avril 1990	1'000 m ² env.	Silvio Vinci, carrossier	Acte signé le 4 juillet 1990 (DDP 4507)
18 du 10 avril 1990	8'674 m ²	Structures S.A., reprise par Gabella S.A. et Halneuves S.A. à la suite de la faillite du 1 ^{er} superficiaire	Acte initial signé le 30 octobre 1990 (DDP 4522)
4 du 19 février 1991	1'000 m ² env.	Claudio Rolli, atelier mécanique	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	1'000 m ² env.	Michel Porchet, menuiserie	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	2'895 m ²	Pratica S.A., quincaillerie	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	Acte signé le 4 novembre 1991; aucune construction; radié à la suite de la faillite de l'entreprise
4 du 19 février 1991	1'000 m ² env.	J.-F. Gutknecht, fabrique de cheminées	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	2'000 m ² env.	AMAP S.A. atelier mécanique	Désistement, jamais signé
4 du 19 février 1991	2'000 m ² env.	Erocarb S.A. outillage de précision	Désistement, jamais signé
3 du 7 janvier 1992	2'000 m ² env.	Costa Spartaco, sanitaire-chauffage	Désistement, jamais signé
19 du 6 août 1996	1'200 m ² env.	Michel Mayor, carrosserie	Désistement, jamais signé

Préavis n°	Surface de la parcelle	Entreprise	Suite donnée à la décision du Conseil
24 du 4 septembre 1996	5'793 m ² 5'751 m ²	Echange de terrains avec les CFF : <ul style="list-style-type: none"> la Commune cède la parcelle comprise entre le DDP de Structures S.A. et la ferme de la Solitude (n° 5104) la Commune acquiert une parcelle sise aux Grèves de Clendy (actuellement Jardins du Cœur) 	
27 du 26 octobre 2001	3'044 m ²	Gaillard et Hierzeler S.A.	Extension du droit de superficie contigu au droit de superficie ex- Gogniat signé le 27 septembre 2002 (DDP 5219)
27 du 26 octobre 2001	4'000 m ² env.	Aficor S.A.	Désistement, jamais signé
15 du 5 juillet 2004	8'512 m ² durant 30 ans (A) et 5'775 m ² durant 5 ans (B)	Gabella S.A.	Acte non signé : l'entreprise a finalement repris le droit de superficie ex- Structures S.A.

Le recours au droit de superficie

Lors de la séance du Conseil communal du 5 mai 1988, M. le Conseiller Robert Favre avait déposé une motion demandant de repenser le mode de mise à disposition des terrains industriels communaux et avait préconisé le système du droit de superficie.

La Municipalité avait répondu à cette motion avec le préavis n° 9 du 28 mars 1989 où elle précisait notamment :

Rappel

Jusqu'à présent, l'une des lignes d'action de la Commune en matière de politique économique consistait à favoriser l'implantation d'entreprises nouvelles ou le développement d'entreprises existantes en leur vendant, à des conditions attractives, les terrains nécessaires à leur implantation.

Raréfaction des terrains constructibles

Le souci de lutter contre la dispersion des constructions (provoquant une extension irrationnelle et coûteuse des équipements de zones à bâtir) et celui de maintenir des espaces verts d'un seul tenant en étendues suffisantes ont conduit les corporations de droit public à adopter successivement diverses mesures incitatives : en 1958, adoption de la loi fédérale sur la protection des eaux : les Communes ont l'obligation d'épurer les eaux usées et de construire les canalisations publiques - ce qui a entraîné à Yverdon-les-Bains la réalisation des grands collecteurs de concentration - ; elles ont donc intérêt à ne pas avoir un réseau trop étendu, coûteux aussi bien pour sa construction que pour son entretien. En 1964, la loi sur la distribution de l'eau impose les mêmes obligations aux Communes et produit les mêmes effets. En 1964-1971, les modifications successives de la législation sur les constructions imposent aux communes d'équiper les zones légalisées pour la construction et les incitent à ne pas trop étendre, voire à réduire ces zones. En 1972, l'arrêté fédéral urgent en matière d'aménagement du territoire poursuit et renforce la lutte contre la dispersion des constructions.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire et la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions ont repris le système mis en place à partir de 1958.

Sur le marché immobilier, ce système a débouché sur une stagnation de l'offre de terrains à bâtir face à une demande toujours croissante en raison de l'augmentation du pouvoir d'achat résultant de la croissance de notre économie. Cette relative insuffisance de l'offre face à la demande a contribué pour une partie (elle n'en est pas la seule cause) à l'accroissement des prix des terrains auquel nous avons assisté ces dernières années (n.d.r. = durant la décennie 80).

Elle s'impose d'autant plus que le sol n'est pas une marchandise renouvelable. La superficie de notre territoire communal est constante et elle le demeurera ; elle impose des limites à l'aménagement de celui-ci et il n'est pas possible d'y étendre les zones industrielles ou à bâtir à l'infini. Une nouvelle nécessité apparaît donc : celle de "gérer la rareté" que l'on doit accepter si la Commune entend économiser ses terrains constructibles et ne pas s'exposer à devoir en acquérir toujours plus pour être en mesure de mener sa politique immobilière, jusqu'au jour où la totalité du territoire communal sera utilisée.

Inconvénients du système actuel

Le système de la vente des terrains appartenant à la Commune a pour effet de réduire ceux-ci comme peau de chagrin. A cet inconvénient, la raréfaction des terrains disponibles a également pour effet secondaire d'en augmenter la valeur vénale (par la diminution de l'offre), et pour effet dérivé, de rendre la spéculation plus tentante. Il s'ensuit que les palliatifs mis en oeuvre jusqu'ici risquent de n'être plus suffisants. En effet, les droits de préemption et de réméré utilisés jusqu'à présent, assortis de l'obligation de construire dans un délai donné, ne font nul obstacle à une opération spéculative à l'achèvement de la construction, puisqu'ils peuvent être radiés à ce moment-là.

Le droit de superficie

Selon l'art. 779 du Code civil, "le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous."

A l'expiration du droit de superficie, les constructions font retour au propriétaire du fonds qui doit verser au superficiaire une indemnité équitable (qui doit garantir le solde des créances garanties par un gage sur le droit de superficie). Le montant de l'indemnité peut être réglé de manière particulière dans l'acte.

Si le superficiaire viole gravement ses obligations, le propriétaire peut provoquer le retour anticipé des constructions (= avant l'échéance), moyennant paiement de l'indemnité équitable qui peut être réduite en considération de la faute du superficiaire.

La rente (=loyer) à charge du superficiaire peut consister en annuités.

Inscrit au Registre foncier comme droit distinct et permanent, le droit de superficie doit être conclu pour 30 ans au moins et 100 ans au plus (toute prolongation au delà de cette durée conclue d'avance est nulle).

En résumé, et décrit sommairement quant aux fonctions économiques qu'il remplit, le droit de superficie est une sorte de bail qui permet au locataire du terrain d'y construire un bâtiment et au propriétaire du terrain de le rester, voire de devenir alors propriétaire du bâtiment si l'intérêt est manifeste à l'échéance du bail.

Utilité du droit de superficie pour la mise à disposition des terrains industriels.

Spéculation :

L'opération "coup de commerce" qui demeure possible en cas de vente même assortie de droits de préemption et de réméré, n'est plus possible.

Le superficiaire ne peut en effet vendre le bâtiment qu'il a construit qu'avec l'accord du propriétaire ; celui-ci peut refuser cet accord, par exemple si le prix convenu est surfait ou si le nouvel acquéreur n'est pas intéressant économiquement ou fiscalement pour la Commune. En outre le retour de la construction au propriétaire du terrain à l'échéance du droit de superficie se fait moyennant une indemnité calculée sur la base du coût de construction initial, sous déduction d'une moins-value de vétusté. En fait, le superficiaire récupère alors ses fonds propres investis dans le bâtiment qui perd sa valeur-refuge ou sa valeur-spéculation et n'a plus qu'une valeur d'usage.

Rareté des terrains :

Ceux-ci deviennent un peu moins rares, puisque la Commune les récupérera à l'échéance du droit de superficie et en disposera alors à nouveau (soit pour démolir un bâtiment amorti et anachronique et faire du neuf, soit louer le bâtiment restant, soit prolonger le droit de superficie ou le transférer à un tiers), de sorte qu'elle ne sera plus prise dans l'engrenage achat-équipement-vente pour faire face à la demande résultant du développement économique.

Investissements du superficiaire :

Au départ, ce dernier immobilise moins de capitaux, puisque, du point de vue économique, il "loue" le terrain au lieu d'avoir à l'acheter. Il peut réserver ses fonds propres au financement de son entreprise. Enfin, par le biais de l'indemnité prévue à l'échéance du droit de superficie, il a la possibilité de récupérer à ce moment-là les fonds propres qu'il a investis dans le bâtiment lors de sa construction.

Aide au démarrage :

Il serait même possible d'imaginer, dans le cas d'entreprises particulièrement intéressantes du point de vue du développement économique de notre Commune (transfert d'une technologie de pointe, nombre d'emplois nouveaux créés, etc) une aide au démarrage par le biais d'une réduction (voire d'une gratuité) du "loyer" du droit de superficie pendant les premières années de leur existence. Une telle possibilité pourra éventuellement trouver son utilité lorsqu'il s'agira de mettre à disposition de nouvelles entreprises les terrains, voire les bâtiments, nécessaires à leur démarrage dans le cadre du futur parc technologique.

Encouragement à la création ou au maintien d'emplois :

Théoriquement, on pourrait même imaginer un rabais sur le "loyer" du droit de superficie en fonction du nombre d'emplois nouveaux créés par le superficiaire et un supplément du même "loyer" en cas de suppression d'emplois.

Pratiquement toutefois, la définition d'un barème bonus/malus se heurte à une foule de difficultés qui tiennent à la diversité des entreprises, de leurs activités, de leurs structures et des nécessités de leur évolution face à la situation économique. Pour cette raison, il faudra en principe renoncer à recourir à un tel système, sans qu'il faille toutefois l'écarter péremptoirement et définitivement; il est à garder en réserve pour les cas (vraisemblablement rarissimes) où les écueils pratiques qui y font obstacle pourraient et mériteraient vraiment d'être surmontés.

Les divers avantages du droit de superficie décrits ci-dessus montrent en fait la souplesse de cette institution, qu'il est possible de moduler en fonction des situations les plus diverses que l'on peut rencontrer.

Enfin, et comme le souligne très pertinemment le motionnaire, nous nous trouvons là en présence d'un moyen efficace pour enrayer la hausse des prix des terrains et pour offrir encore mieux à nos nouvelles entreprises le moyen de démarrer dans de bonnes conditions.

Bilan de l'usage des droits de superficie dans la politique communale de promotion économique

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.

La Municipalité est arrivée à la conclusion que la mise à disposition de terrains en zone d'activité par le biais de droits de superficie doit demeurer une exception et qu'il est préférable, une fois les terrains équipés, de procéder à leur vente, le produit qui en est retiré devant permettre l'acquisition et l'équipement de nouvelles zones d'activité.

02/11/07