

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil
communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR26.10PR**

concernant

**le renouvellement pour une durée de cinquante ans d'un droit de
superficie distinct et permanent (DDP) grevant la parcelle n° 461 de la
Commune d'Yverdon-les-Bains en faveur de l'Association pour le
Pavillon Paroissial Pierre-de-Savoie, Yverdon-les-Bains (Pavisud)**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission des affaires immobilières a siégé le 4 mai 2026.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Stefania BEUTLER (en remplacement de M. Pierre-André MICHOD), Sophie PISTOIA-GROSSET, Anita ROKITOWSKA, Nadia RYTZ, Daniel COCHAND (en remplacement de M. Ruben RAMCHURN), Gaspard GENTON et du soussigné, désigné président. Messieurs Marc NICODET et Olivier SIMON-VERMOT se sont excusés et n'ont pu être remplacés.

La délégation municipale était composée de Messieurs François ARMADA, Municipal, Julien WICKI, Municipal, Pierre-André JUNOD, Chef du service JECOS, Thomas CZÁKA, Chef du service des bâtiments et M. Guy CORBAZ, Responsable de la filière. Nous les remercions pour leurs amples explications et leur aimable disponibilité.

En complément du préavis, la Commission a pu disposer des pièces suivantes, dont plusieurs à titre confidentiel :

1. Acte de DDP du 19 juin 1992.
2. Projet d'acte de prolongation du DDP.
3. Projet de convention liée au DDP, entre la Commune et l'Association Pavisud.
4. Plan de situation.
5. Réponse de la Municipalité aux demandes de la COFI, avec notamment le modèle de base servant à la définition de la valeur des futurs DDP.

Le préavis expose les raisons qui justifient la prolongation du DDP pour une durée de 50 ans, ce qui permet à Pavisud, superficiaire, d'engager des investissements sur son bâtiment, notamment en vue d'en mettre à jour les performances énergétiques. Un tel investissement pousse également l'Association à en renforcer le taux d'utilisation, et donc de location, en le mettant à disposition de divers usagers.

Dans le cadre de la convention qui accompagne la prolongation du DDP, la Commune s'engage à louer ces locaux à raison d'au moins 60 jours par an, à un tarif préférentiel de CHF 150.- au lieu de CHF 200.-, y compris en cas de besoins supplémentaires. Cet accord est au bénéfice des deux parties. Pavisud sécurise des rentrées de location qui lui permettent d'envisager plus sereinement l'amortissement de ses emprunts. La Commune

s'assure de disposer de locaux adaptés pour sa politique sociale de proximité dans le quartier, à un tarif intéressant.

La délégation municipale a pu également exposer plus en détail le nouveau mode de calcul établi par BAT sur la base de conseils de Immobilis Consulting SA. Comme énoncé dans le préavis, ce modèle permet d'uniformiser et de traiter équitablement tous les superficiaires de DDP communaux, alors que, jusqu'ici, ils étaient établis selon des critères propres à chaque Service et au cas par cas. La Commission salue cet effort et juge le modèle suffisamment clair et transparent, tout en intégrant une souplesse permettant d'adapter le calcul de la rente aux multiples particularités des situations foncières ou d'exploitation.

Dans cette analyse, la délégation municipale a attiré l'attention sur une coquille qui s'est glissée dans le montant de la rente figurant dans le préavis. Rectifiant une inversion de chiffres, ce montant est de CHF 4'386.-/an, conformément à celui figurant dans le projet d'acte. Ainsi, la Commission propose d'amender comme suit l'art. 2 des conclusions du préavis :

Art. 2 : Ce droit est concédé contre une redevance annuelle (rente) de CHF 4'386.-/an avec indexation à l'IPC.

La Commission a par ailleurs considéré que les dispositions des projets d'actes sont bien conçues et sécurisées, notamment en cas de dissolution de l'Association superficielle ou de vente du DDP, auxquels cas la Commune dispose d'un droit de préemption.

Conclusions :

C'est donc à l'unanimité de ses membres présents que la Commission des affaires immobilières vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions amendées de ce préavis.

Yverdon-les-Bains, le 17 mai 2026



Xavier FISCHER
Président, Rapporteur