

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil
communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR26.11PR
concernant
la radiation de la servitude d'usufruit grevant la parcelle n° 2350 de
la Commune d'Yverdon-les-Bains et son remplacement par la
constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une
durée de 60 ans en faveur de YSS Sagl**

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

La Commission a siégé le 19 mai 2026.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Sophie PISTOIA-GROSSET, Josie EHRBAR, Gaspard GENTON, Pierre-André MICHOU, Marc NICODET, Ruben RAMCHURN, Olivier SIMON-VERMOT et du soussigné, désigné président. Mmes Anita ROKITOWSKA et Nadia RYTZ ont été excusées.

La délégation municipale était composée de Messieurs François ARMADA, Municipal, Greg PERRENOUD, Chef de service et Guy CORBAZ, Responsable de filière. Nous les remercions pour leur présence ainsi que pour leur aimable disponibilité à répondre aux diverses questions de la Commission.

Préalablement et suite à la séance, les documents suivants ont été remis à la Commission :

- a) Projet d'acte constitutif du DDP
- b) Convention entre la Ville et YSS Sagl
- c) Plans de géomètre pour DDP et servitude
- d) Plan de repérage des locaux
- e) Servitude d'usufruit 2020
- f) Acte de modification de la servitude 2023
- g) Acte de modification de la servitude 2025
- h) Convention-cadre de partenariat entre Yverdon Sport SA et la Ville

Des échanges avec la délégation municipale, les éléments complémentaires suivants peuvent être apportés au préavis :

- Les dénominations YSS Sagl et YSS Sàrl sont équivalentes et font référence à la même société, l'une étant sa formulation en italien, l'autre en français. Elles sont souvent remplacées par YSS dans les documents.
- Le droit d'usufruit a été signé pour 65 ans, alors que les termes du préavis dont les conclusions ont été acceptées par le Conseil communal en 2019 le fixait à 55 ans uniquement. La Commission en prend acte, tout en relevant que cette prolongation de 10 ans, aux mêmes conditions financières, constitue avantage économique concédé alors à Sorimont SA.
- Les locaux illustrés en vert dans le plan du préavis étaient bien utilisés par la Commune au moment de l'établissement de la servitude d'usufruit. Toutefois, ils ont été rapidement cédés au club, notamment du fait des besoins supplémentaires de ce dernier, qui a passé de 1^{ère} ligue à

des classements supérieurs. Alors qu'il occupait 2 personnes au départ, ils sont plus d'une dizaine actuellement.

- Les dispositions du DDP retranscrivent les usages actuels des locaux, assurant leur maintien à l'avenir et la conformité avec le calcul de la rente. En effet, notamment, en cas d'activités plus directement lucratives, ce calcul pourrait être reconsidéré, modifiant ainsi les clauses du DDP.
- A la question de la Commission pour savoir si l'acte prévu pouvait tomber sous le champ d'application de la lex Kohler, tous les éléments connus laissent penser que ce ne sera pas le cas. En toute éventualité, le notaire ou le Registre foncier ne manqueront pas de soulever cette question. Ainsi, il est considéré que ces éléments ne conditionnent pas la prise de décision du Conseil au sujet des conclusions du préavis.

Une discussion s'est portée sur le fait que la valeur du terrain n'a pas été prise en compte dans le calcul de la rente, alors qu'elle l'est usuellement. La délégation municipale a déclaré que cela résultait d'une négociation, dans laquelle le superficiaire prétendait de son côté une baisse de la valeur de l'immeuble pour les 5 ans passés depuis sa réalisation. La Commission s'est rangée à l'avis que dans tous les cas la valeur du terrain serait faible, du fait qu'il est en zone d'utilité publique et ne mesure que 503 m². Sa prise en compte aurait un effet très marginal sur le calcul de la rente, ce qui ne justifierait pas l'ouverture de nouvelles négociations, avec probablement des frais pour une estimation immobilière indépendante.

Un point particulier a toutefois inquiété la Commission, à savoir les conditions d'exploitation de la centrale solaire figurant dans le projet de DDP ainsi que la tarification de l'électricité produite. La durée d'amortissement des installations a été fixée à 20 ans lors de l'acceptation du PR21.11PR. Le projet de DDP prévoit un droit d'exploiter cette centrale pour 20 ans à partir de sa signature et la délégation municipale considère que cela correspond à peu près à la durée de vie de l'installation. Les commissaires restent sceptiques au sujet de cette appréciation et estiment qu'elle pourrait être exploitée rationnellement encore plus longtemps et qu'il est regrettable de s'en priver d'ores et déjà. Une prolongation du droit d'utilisation de la toiture n'empêcherait pas la Commune d'y renoncer en cas de vétusté avérée de l'installation.

Sur ces considérations, la Commission formule donc le vœu suivant :

- *La Municipalité est invitée à négocier une prolongation, à l'art. 2 de la convention, de la durée de mise à disposition par YSS de la toiture du bâtiment pour l'exploitation de la centrale solaire. Tout au moins, à défaut, il est souhaité que cet article contienne une disposition de reprise de celle-ci à sa valeur résiduelle.*

Par ailleurs, le point 3 du préavis expose que l'électricité produite par cette centrale est fournie aux divers locataires des bâtiments à un tarif inférieur à celui du réseau. La commission a été renseignée sur le fait que le tarif pratiqué auprès des usagers du stade et de ses infrastructures se situe entre le prix officiel et celui de reprise par injection dans le réseau, qui est de 7.20 cts/kWh. La Commission considère donc que ce principe est équitable et proportionné, à l'avantage des deux parties.

L'examen des diverses pièces complémentaires au préavis n'ont pas soulevé d'autres préoccupations majeures de la part des commissaires. Quand bien même les clauses du DDP en cas de vente, cession ou faillite auraient pu être plus robustes, la commission peut les accepter.

Conclusions :

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

Yverdon-les-Bains, le 11 juin 2026



Xavier Fischer, Président