

# VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

## MUNICIPALITE

JM/sb

Préavis n° 7  
14 mars 1995

### **RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS**

**concernant**

- a) l'adoption du plan partiel d'affectation "Parc scientifique et technologique d'Yverdon-les-Bains" et de son règlement;**
- b) la mise en oeuvre d'une copropriété des terrains compris dans le périmètre de ce plan;**
- c) la souscription supplémentaire d'actions d'Y-Parc S.A. pour fr. 150'000.-.**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Historique**

#### **Y-Parc S.A.**

La société "Parc scientifique et technologique, Y-Parc S.A." a été constituée le 15 décembre 1986 à l'issue d'une étude de faisabilité en vue de la réalisation d'un parc scientifique et technologique suisse à Yverdon-les-Bains. La société a pour but la création et le développement d'un instrument de promotion technologique pour soutenir les entreprises, principalement de technologie avancée, d'une vaste région en Suisse; ainsi que pour intensifier la coopération entre hautes écoles et entrepreneurs du pays, en liaison avec l'ensemble des régions suisses.

La société était opérationnelle au 1er janvier 1987 et a développé ses activités sur trois axes prioritaires principaux :

- la coopération entre les hautes écoles, l'économie et les collectivités publiques, pour la promotion de l'innovation;

- la réalisation d'un parc scientifique et technologique à Yverdon-les-Bains, à savoir la mise à disposition d'infrastructures, d'équipements et de services pour la concrétisation de projets technologiques;
- la fourniture de services spécialisés en matière de transfert de technologies et d'innovations, au profit tant des hautes écoles que des petites et moyennes entreprises.

Installée tout d'abord, dès septembre 1988, dans 800 m<sup>2</sup> de locaux de l'ancienne usine HPI, Y-Parc S.A. y ouvrit un incubateur d'entreprise ayant une fonction de prototype.

Le 23 avril 1991, Y-Parc S.A. inaugurait son propre bâtiment, appartenant à l'ECA, établissement avec lequel une collaboration avait été établie et transférait du même coup ses activités dans un édifice de 35'000 m<sup>3</sup> et offrant 6'000 m<sup>2</sup> de surface utile répartie sur trois niveaux, à proximité de la sortie autoroutière d'Yverdon-sud.

L'activité de la société Y-Parc S.A. sera reprise plus en détail ci-dessous, dans le chapitre traitant de la souscription de nouvelles actions de cette société.

### **Légalisation du sol**

Parallèlement, la Commune d'Yverdon-les-Bains entreprit de son côté les études et démarches nécessaires à la légalisation du site retenu pour l'implantation du parc scientifique et technologique (PST).

Les principales étapes en furent :

- Communication C/1 du 21 janvier 1987 de la Municipalité au Conseil communal concernant la souscription d'actions de la société "Parc scientifique et technologique, Y-Parc S.A." (fr. 100'000.-).
- Décision du Conseil communal du 5 avril 1990 adoptant le préavis n° 5 du 16 janvier 1990 concernant le plan directeur d'urbanisation des secteurs sud de la ville.
- Décision du Conseil communal du 4 octobre 1990 adoptant le préavis n° 24 du 12 juin 1990 accordant un crédit de fr. 130'000.- pour l'étude du plan partiel d'affectation des terrains concernés par le développement du PST.

Ce plan partiel d'affectation (PPA) fut lui-même long à mettre au point, un tel document de légalisation étant appelé à s'adapter à de nombreuses inconnues en raison de la nature même d'un parc réservé aux innovations scientifiques et industrielles. En outre, le statut du sol, qui touche plusieurs propriétaires (dont l'Etat, l'ECA et la Commune pour environ 90 % des surfaces) a nécessité une longue mise au point, notamment avec les propriétaires privés inclus dans le périmètre du parc.

Cet aspect du problème est traité plus bas, au chapitre consacré à la création d'une copropriété des terrains compris dans le PPA.

De surcroît, de nombreuses séances de coordination furent nécessaires dans le cadre des études de la construction de la N1 et de la jonction définitive d'Yverdon-sud, liée à celle de la collectrice sud.

### **Plan partiel d'affectation**

Mis sous toit, le projet fut envoyé au début de 1993 aux services cantonaux concernés pour la consultation préalable exigée par la LATC.

L'enquête publique a eu lieu du 20 mai au 20 juin 1994 et n'a suscité qu'une opposition.

Pour le détail du PPA, nous vous invitons à vous référer aux documents annexés au préavis, soit :

- rapport de conformité, selon art. 26 OAT
- règlement du PPA
- projet de décision finale sur l'étude d'impact

### **Opposition**

Un couple, habitant et propriétaire d'un appartement dans l'immeuble de l'avenue Pierre-de-Savoie 49 A a fait opposition, en précisant que cette opposition concernait le projet de collectrice sud, et non le PST lui-même. Selon eux, la réalisation de la collectrice sud entraînera une hausse de trafic dans le quartier et en supprimera le calme.

Nous vous proposons de répondre comme suit à cette opposition :

***« Réponse : la future collectrice sud fait l'objet d'une étude spéciale accompagnée d'un rapport d'impact mesurant les effets de la voie nouvelle sur l'environnement. Les résultats de ces études démontrent que les immeubles du quartier de Pierre-de-Savoie ne seront pas gênés par le bruit de la collectrice, puisque celle-ci se trouvera en dénivelé au droit de ce quartier en raison de son passage sous les voies C.F.F. Ce dénivelé étant poursuivi assez loin en direction du nord-ouest, pour éviter la traversée du chemin des Roseyres, le trafic de la collectrice sud ne pourra pas pénétrer dans le quartier de Pierre-de-Savoie où il n'augmentera donc pas le trafic local. »***

### **Défrichement**

Par décision du 12 décembre 1994, le canton a autorisé le défrichement d'une surface boisée de 3'131 m<sup>2</sup>, rendu nécessaire par le développement futur du parc. Ce défrichement s'accompagnera d'un reboisement de compensation de même surface dans le périmètre du PPA. Cette décision de défrichement doit être incluse dans la décision finale sur l'étude d'impact sur l'environnement.

### Copropriété du sol

Le plan partiel d'affectation touche les propriétaires suivants :

<u>Parcelle</u>	<u>Propriétaire</u>	<u>Surface</u>	<u>%</u>
3010	Commune d'Yverdon-les-Bains	2'470 m <sup>2</sup>	0.50 %
3018	Commune d'Yverdon-les-Bains	18'128 m <sup>2</sup>	3.70 %
3019	Commune d'Yverdon-les-Bains	106'183 m <sup>2</sup>	21.67 %
4345	ECA	8'813 m <sup>2</sup>	1.80 %
4533	ECA	90'000 m <sup>2</sup>	18.37 %
3011	Etat de Vaud	39'949 m <sup>2</sup>	8.15 %
3016	Etat de Vaud	62'630 m <sup>2</sup>	12.78 %
3017	Etat de Vaud	18'982 m <sup>2</sup>	3.87 %
3022	Etat de Vaud	27'640 m <sup>2</sup>	5.64 %
3023	Etat de Vaud	21'640 m <sup>2</sup>	4.42 %
3021	Atelier 75 et C. Zschokke	54'415 m <sup>2</sup>	11.10 %
3013	Duvoisin Louis	12'787 m <sup>2</sup>	2.61 %
3012	Pellaux Jacques	26'370 m <sup>2</sup>	5.38 %

Dès le début des études du PPA, les problèmes posés par cette dispersion du pouvoir de disposer des biens-fonds ont mis en évidence les difficultés que le maintien de cette diversité pourrait poser ultérieurement lors du développement et de la promotion du PPA. Après avoir étudié, puis abandonné, diverses solutions (société simple des propriétaires, société anonyme immobilière), les propriétaires concernés ont retenu la solution d'une copropriété, qui évite les écueils des deux autres, et dont les caractéristiques générales sont les suivantes :

- les parcelles non construites sont regroupées en une seule, ayant un seul propriétaire : "la copropriété";
- les propriétaires actuels ne sont plus propriétaires de parcelles déterminées, mais titulaire d'une part de copropriété définie en % du tout. Ainsi, un copropriétaire pour 30 % par exemple ne se retrouve pas propriétaire de surfaces individualisées représentant 30 % de la surface totale, mais plutôt propriétaire de 30 % de chacun des millimètres carrés formant la surface totale de la parcelle;
- les gages immobiliers grevant actuellement les diverses parcelles ne grèveront pas la nouvelle parcelle unique de la copropriété, mais les parts de copropriété qui seront attribuées à leurs propriétaires respectifs actuels;
- les frais, notamment d'équipement, seront répartis en proportion des parts de copropriété;
- les lots destinés aux entreprises qui s'installeront dans le parc seront mis à leur disposition en principe sous forme de vente par la copropriété,; il sera cependant possible, pour la Commune, d'acquérir certains lots déterminés pour en devenir seule propriétaire, de manière à pouvoir ensuite les grever de droits de superficie en faveur d'entreprises acceptant ce mode de mise à disposition du terrain;
- les recettes de la copropriété, notamment celles provenant des ventes de terrains seront réparties entre les copropriétaires en proportions de leurs parts;

- les terrains qui seront mis à disposition et vendus aux entreprises s'installant dans le parc seront les terrains non construits actuels, sous déduction des surfaces nécessaires aux équipements et aménagements communs (tronçon de la collectrice sud, zone centrale du parc, dessertes);
- des servitudes et/ou charges foncières seront aménagées pour prévoir que les acquéreurs de lots devront participer aux charges d'exploitation futures de la partie centrale commune en proportion de leurs surfaces de terrain;
- les organes de la communauté sont constitués par une assemblée des copropriétaires, qui est le pouvoir suprême de la copropriété et où chaque copropriétaire a une voix, par l'administration, qui est chargée des affaires courantes, et par les contrôleurs des comptes.

Formellement, nous vous demandons dès lors l'autorisation d'aliéner la propriété des parcelles communales comprises dans le périmètre du PPA et de les céder à la copropriété, moyennant l'acquisition de parts de copropriété en proportion des surfaces ainsi cédées.

### **Souscription supplémentaire d'actions**

#### **Coopération institutionnelle**

L'étude de faisabilité conduite en 1986, puis la constitution d'Y-Parc S.A., ont donné une impulsion décisive au développement économique dans le domaine technologique pour toute la région des huit cantons formant l'ACCES (Association intercantonale pour la Concertation et la Coopération économiques).

Dans la politique de développement décidée par le canton, on constate, en matière de coopération institutionnelle, que les objectifs fixés à la constitution d'Y-Parc S.A. sont atteints. En Suisse occidentale et latine, le développement économique dans le domaine technologique a trouvé une dynamique propre, qui doit maintenant être consolidée, notamment sur la base des orientations fixées par la politique technologique de la Confédération.

#### **Parc scientifique et technologique**

Le Centre, dans son nouvel immeuble, a une triple vocation et sa mission est :

- d'être un moteur dans le renouveau du tissu économique régional, par l'apport des compétences et innovations technologiques,
- de pourvoir un environnement, notamment pour les jeunes entreprises, favorable à la transformation d'idées nouvelles en produits ou services, qui réussissent sur le marché,
- de promouvoir le "Centre d'entreprises et d'innovations et le grand "Parc scientifique et technologique",

Au 31 décembre 1994, le Centre compte une vingtaine de résidents, des PME pour la plupart, y compris des centres de compétences tels que "Microswiss" (micro-

électronique appliquée), qui représentent un taux d'occupation de 70 %, soit 4'000 m<sup>2</sup> et une centaine d'emplois. La liste des entreprises actuellement installées à Y-Parc S.A. est annexée au présent préavis.

Les activités de séminaire sont en développement et l'année 1994 a vu, non comprises les réunions organisées par les entreprises logées dans le parc, l'accueil de 4'000 personnes environ dans une centaine de séminaires organisé par des clients de l'extérieur.

Les activités admises à Y-Parc S.A. coïncident avec celles définies pour le futur PST et relèvent de la recherche, du développement et de la production liée à la recherche. Rappelons en effet que les objectifs tant du PPA que de la société Y-Parc S.A. sont les suivants :

- soutenir les entreprises en phase de démarrage;
- promouvoir les activités de recherche et développement, ainsi que d'études de marchés;
- favoriser les réalisations de nouveaux systèmes industriels;
- soutenir activement le développement de projets impliquant la participation des milieux scientifiques, publics ou de l'économie;
- favoriser les activités permettant la mise en valeur du site.

### **Service innovations**

Depuis le 1er janvier 1992, le service innovations(anciennement service de transfert de technologies) d'Y-Parc S.A. fournit des prestations à une clientèle romande, suisse et européenne très diversifiés :

- ◆ audit technologique : valorisation des compétences liées à une technologie, amélioration des risques encourus,
- ◆ audit technologique et commercial : valorisation des compétences intrinsèques à l'entreprise, amélioration de sa compétitivité,
- ◆ recherche de partenaires : définition du profil souhaité et recherche au travers d'un réseau de spécialistes,
- ◆ estimation de la valeur : calcul de la valeur marchande d'un savoir-faire dédié aux applications d'un partenaire ou d'une marque.

Ce service s'est imposé dès 1992 et, depuis lors, recrute entre 15 et 20 clients par année, allant des PME aux grands groupes industriels, en passant par des universités. En 1994, Y-Parc S.A. a promu une dizaine de technologies à valoriser, dont trois sont actuellement en négociation de cession, organise plusieurs projets internationaux de développement et anime un réseau de correspondants actifs dans tous les pays d'Europe occidentale, ainsi qu'aux Etats-Unis.

Conformément aux objectifs de développement économique de la société Y-Parc S.A., beaucoup de temps et d'efforts ont été consacrés depuis 1992 à assister des projets d'entreprises en démarrage, ainsi que des entreprises innovantes en difficultés, sans que

ces activités puissent générer de revenus correspondants, ce qui a eu une incidence certaine sur les résultats.

### **Nouvelle organisation**

La phase de lancement d'Y-Parc S.A., premier grand projet de ce genre en Suisse, est maintenant terminée. Dès lors, une adaptation des structures doit être effectuée, en fonction des résultats atteints et de nouveaux objectifs précis. Après étude de plusieurs variantes et consultation des principaux partenaires concernés, une nouvelle organisation est proposée.

Comme le relevait déjà l'exposé des motifs adressé par le Conseil d'Etat au Grand Conseil à la fin de 1993, "les résultats encourageants au niveau des contacts, des entreprises intéressées et des contrats signés au 30.09.1993, ainsi que l'évolution de la conjoncture économique, imposent à Y-Parc S.A. de concentrer ses moyens sur les activités directement liées au développement économique dans le domaine technologique. Cette orientation vers les services spécifiques, à l'attention des entreprises et instituts de recherche est d'ailleurs confirmée par les attentes du marché, enregistrées au premier semestre 1993."

Dans le même exposé des motifs de fin 1993, l'examen des comptes des exercices précédents faisait ressortir qu'Y-Parc S.A. a des frais fixes, pratiquement incompressibles, correspondant à environ 90 % de ses dépenses, et relatifs pour une part importante à l'exploitation du Centre d'entreprise et d'innovation. Une augmentation des recettes peut permettre d'améliorer les résultats. Elle sera accompagnée d'une remise de certaines tâches à l'extérieur avec, pour conséquence, une diminution des dépenses. Un effort dans la suppression ou réduction des charges fixes a été constaté par l'Inspection des finances du canton de Vaud.

En tenant compte de ces considérations et de la nécessité de donner aux pouvoirs publics la possibilité d'apprécier en tous temps leur intervention financière, Y-Parc S.A. a restructuré ses activités toujours sur trois axes. Il s'agit de :

- la mise en valeur du parc scientifique et technologique,
- le service aux entreprises,
- le transfert de technologies et d'innovations.

Dans le cadre de la coopération institutionnelle, un projet d'organisation de la concertation économique dans le domaine technologique, pour la Suisse occidentale et latine, est actuellement en cours. Ce réseau est organisé sous la direction de l'Association intercantonale pour la Concertation et la Coopération économiques (ACCES). Y-Parc S.A. est un membre actif de cette nouvelle structure, sans charge financière particulière.

### **Aspects financiers**

L'exposé des motifs précité mettait en évidence que le capital-actions d'Y-Parc S.A. s'élève à fr. 3'201'500.-, souscrit pour fr. 2'551'500.- par des milieux privés (banques, industries, commerces, syndicats, associations économiques et particuliers) et des milieux publics, soit les cantons membres de l'ACCES pour fr. 550'000.- et la Commune d'Yverdon-les-Bains pour fr. 100'000.-. Ces différents souscripteurs ont dès le début fait le geste de participer à un capital risque, faisant passer toute idée de rendement après celle de soutien à une promotion économique.

Au 31 décembre 1992, comme l'indiquait le Conseil d'Etat dans son exposé des motifs, le total des pertes reportées au bilan se montait à fr. 3'997'595.46 et étaient supérieures au capital par fr. 796'095.46. Cette situation plaçait la société dans la situation prévue par l'article 725 alinéa 2 du Code des obligations.

L'analyse du bilan au 31 décembre 1992, permettait de constater que les créanciers étaient représentés par des fournisseurs et des comptes en banque. Les premiers (fr. 193'798.85) étaient couverts à l'actif par les débiteurs et commissions à recevoir (fr. 190'798.85). A la demande du Conseil d'administration d'Y-Parc S.A., toutes les banques ont accordé la postposition de leurs créances, confirmant ainsi l'appui qu'elles ont toujours apporté, soit une participation au capital-actions, soit par des avances de trésorerie.

Les actionnaires, en assemblée générale du 16 juin 1993, ont approuvé les comptes au 31 décembre 1992.

### **Assainissement du bilan**

Sur les bases précitées, le Canton, dans le but d'apporter son soutien à Y-Parc S.A. est intervenu à fin 1993 sur trois axes :

- en accordant à cette société une subvention annuelle de fr. 500'000.- en 1993, 1994, 1995 et 1996,
- en obtenant de la part des banques, la conversion de fr. 800'000.-, de créances en actions nouvelles,
- en demandant, à deux actionnaires, soit le Crédit Foncier Vaudois et la Commune d'Yverdon-les-Bains, la souscription de fr. 300'000.- en tant qu'actions nouvelles.

Les négociations menées avec les différents partenaires prévoient la mise en oeuvre définitive de ce plan de sauvetage une fois obtenu l'adhésion de tous. L'accord de principe donné par la Municipalité à fin 1993, en réservant la décision à prendre par le Conseil communal, a déjà permis l'application des premières mesures incombant au canton.

Structure unique en Suisse, Y-Parc S.A. est un véritable instrument de promotion économique. Incubateur d'entreprises, il leur offre un environnement favorable à la recherche et au développement en favorisant notamment les contacts interentreprises et

les liens de ces dernières avec différentes hautes écoles. La réalisation d'Y-Parc S.A. est le fruit concerté d'une volonté privée et publique. C'est une réalisation exemplaire de la mission étatique en économie de marché. Sans diktat, mais en renfort de façon très concrète, les pouvoirs publics cherchent au travers d'Y-Parc S.A. à lier les écoles, l'économie et les promotions économiques pour appuyer les milieux privés dynamiques et novateurs. Ce service, compte tenu des multiples partenaires impliqués, n'est possible qu'au travers d'une société d'économie mixte.

Y-Parc S.A. permet également de créer des synergies avec les hautes écoles, les projets européens ou les organismes romands de promotion économique tels le DEV ou de resserrer des liens sur des projets intercantonaux à l'instar du Centre Microswiss de Suisse occidentale (cinquante projets en cours), implanté dans le parc.

Enfin, Y-Parc S.A. contribue à valoriser les savoir-faire émergents ou inexploités. Notre canton a besoin de nouvelles technologies pour de nouveaux entrepreneurs. L'innovation est, en effet, un importante source de progrès et assure le maintien, voire la croissance de notre économie.

Partageant ces vues, la Municipalité vous propose d'associer notre Commune à l'opération d'assainissement financier de la société Y-Parc S.A. en souscrivant pour fr. 150'000.- d'actions supplémentaires de cette société.

\*\*\*

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 sa Commission, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- Le PPA "Parc scientifique et technologique d'Yverdon-les-Bains" est adopté, ainsi que son règlement.

Article 2.- La décision finale sur l'étude d'impact, y compris l'autorisation de défricher une surface de 3'131 m<sup>2</sup> dans le périmètre du PPA, est adoptée conformément au projet annexé au présent préavis.

Article 3.- La proposition de réponse à l'opposition est adoptée.

Article 4.- La Municipalité est autorisée à céder la propriété des parcelles n° 3010, 3018 et 3019 à la copropriété regroupant les propriétaires des parcelles

employées dans le périmètre du PPA "PST Yverdon-les-Bains"; l'autorisation prévue à l'art. 142 de la loi sur les communes est réservée.

Article 5.- La Municipalité acceptera, pour le compte de la Commune, en contrepartie, une part de copropriété proportionnelle aux surfaces de terrains cédés par la Commune à la copropriété, à laquelle elle est autorisée à adhérer au nom de la Commune.

Article 6.- La Municipalité est autorisée à souscrire pour fr. 150'000.- d'actions nouvelles de la société Y-Parc S.A. à leur valeur nominale.

Article 7.- Un crédit d'investissement de fr. 150'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 8.- La dépense sera imputée au compte n° 950.3201 "Y-Parc S.A." et amortie en 1 an.

#### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

O. Kernén

J. Mermod

Annexes :

-  Rapport de conformité selon art. 26 OAT (15 pages)
-  Décision finale sur l'étude d'impact (10 pages)
-  Autorisation de défrichement (6 pages)
-  Règlement du PPA (24 pages)
-  Cahier des charges - étapes de réalisation (12 pages)
-  Plan exemple d'application (1 page A3, en couleurs)
-  PPA (1 page A3, en couleurs)
-  Règlement de copropriété, avec le plan des parcelles comprises dans le périmètre du PST (9 pages)
-  Liste des entreprises installées à Y-Parc (1 page)

Délégués de la Municipalité : M. le Syndic  
M. Treyvaud

**Entreprises installées à Y-PARC**

APTEX S.A.	Conseil technique
ARIAQ S.A.	Formation en Assurance Qualité
AWA	Ecologie industrielle
BUILDING ASSISTANCE SERVICE	Intégrateur des nouvelles technologies dans la construction
CABINET ROLAND NITHARDT	Bureau de brevets
C.A.B. MACHINES S.A.	Producteur d'équipements pour la manufacture de câbles
CAMELOT S.A.	Equipements pour la micro-électronique
CEI BIO-DEPOLLUTION	Expertise et assainissement des sols, traitement des eaux
EINEV	Laboratoire de l'Ecole d'Ingénieurs
ESPACE VALENTIN	Restaurant
GEOCOM	Ingénierie de l'information géographique
ICM	Courtage de brevets
INTRON	Analyse structurelle
ITC	Ordinateurs
MICROSWISS	Développement en micro-électronique
MINDFLIGHT TECHNOLOGY	Périphériques d'ordinateurs
SITEG	Contrôle de processing industriel
STERBIO	Applications des plasmas
VALOGIST	Etudes techniques et économiques pour la valorisation des déchets et leur logistique