

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR12.06PR
concernant**

une demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle 2228 « Derrière les Ateliers » et du bâtiment des Anciens Arsenaux, pour un montant de frs 3'390'000.-

Première Citoyenne,
Mesdames et Messieurs les Elu(e)s,

La Commission des affaires immobilières (CAIMM) a siégé le 27 mars 2012 pour examiner le préavis susmentionné. Elle était composée de Messieurs François Armada, Daniel Burdet, Pascal Gafner, Jean-David Chapuis, Philippe Pavid, Vassilis Venizelos et du soussigné confirmé comme rapporteur. Monsieur Mathias Humbert était excusé et non remplacé.

La délégation municipale était composée de Madame Marianne Savary, Municipale et de Monsieur Daniel von Siebenthal, Syndic, accompagnés de Monsieur Markus Bärtschi, chef du Service URBAT. Nous les remercions vivement pour les informations fournies et les réponses apportées à nos questions.

Pour commencer, la Municipalité nous a rappelé que :

- cela fait environ 10 ans que les premières négociations ont été engagées avec l'Etat pour le rachat des Anciens Arsenaux
- la parcelle 2228 est incluse dans le périmètre du plan directeur localisé Gare-Lac avec une affectation clairement établie d'utilité publique.

Différentes estimations de la section Gérances et exploitation du Service Immobilier et Logistique, puis de la Commission cantonale immobilière (CCI) aboutissaient à une valeur allant de 4.5 à 5 millions de francs, sans que la Municipalité ne puisse véritablement connaître les bases de calcul. L'expertise commandée en 2003 par la Municipalité à un tiers agréé par l'Etat aboutissait quant à elle à une valeur de 2.3 millions de francs. Cet écart reflète assez bien la différence de vue entre le vendeur et l'acheteur d'un bien immobilier ; et il a naturellement conduit au gel de la transaction durant les années suivantes !

Depuis 2007, les négociations ont repris périodiquement et ont permis de mettre en évidence les raisons probables de l'important écart de valeur entre les estimations de l'Etat et de la Commune :

- l'état de vétusté admis pour les bâtiments, soit 30% pour l'Etat contre 50-70%, voire 80% pour l'expert de la Commune
- le potentiel de réutilisation des bâtiments, respectivement l'affectation envisagée de la parcelle.

Néanmoins, les négociations avec l'Etat ont finalement abouti en novembre 2011 avec une lettre d'intention de ce dernier qui acceptait de réduire ces prétentions à Fr. 3'350'000.-.

Aujourd'hui, l'affectation envisagée par la Municipalité pour cette parcelle est clairement une affectation d'utilité publique : construction d'un nouvel établissement scolaire, extension du service d'incendie et de secours (SIS), accueil de certains services communaux... Dans ce contexte, notons encore que la réutilisation des bâtiments existants est très peu probable et que leur démolition est donc envisagée pour valoriser la parcelle avec de nouvelles constructions.

En commission, la question du risque de pollution du sous-sol, voire des bâtiments existants a été évoquée, de même que celle de la prise en compte des coûts de démolition dans le prix d'achat. Notons que, le rapport d'expertise commandé par la Municipalité mentionne une réserve concernant la pollution du sous-sol, mais n'évoque pas la possibilité de substances dangereuses dans les bâtiments (amiante notamment). Quant aux coûts de démolition, ils ont été estimés dans ce même rapport à Fr. 500'000 à 700'000.- selon l'ampleur des démolitions.

Conclusion :

Le prix arrêté de Fr. 3'350'000.- peut paraître élevé en regard de l'estimation du mandataire de la Commune et du fait que les coûts de démolition, voire de dépollution, viendront s'ajouter à celui du futur projet d'investissement, qui se montera à environ 30 millions de francs entre 2013 et 2016.

La Commission des affaires immobilières considère néanmoins que l'aboutissement de cette transaction est une très bonne opération pour la Commune dans le contexte du développement de ce périmètre englobé dans le plan directeur localisé Gare-Lac.

En conclusion, Mesdames et Messieurs les Elus, la Commission des affaires immobilières, après délibération et au vu de ce qui précède, vous recommande à l'unanimité, d'accepter le préavis tel que présenté par la Municipalité.

Pour la Commission, le 20.04.2012



Pascal Blum, président de la CAIMM