
**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR15.11PR
concernant**

- **une demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle 3337 et l'octroi d'un crédit d'investissement de Fr. 840'000.-**
 - **une demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle 3326 et l'octroi d'un crédit d'investissement de Fr. 1'260'000.-**
 - **l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle n°3326**
-

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 21 avril 2015.

Elle était composée de Messieurs Daniel BURDET, Jean-David CHAPUIS, Mathias HUMBERT, Jean-Louis KLAUS, Philippe PAVID, Vassilis VENIZELOS, Nicolas DURUSSEL, et du soussigné, Président de la Commission des affaires immobilières, rapporteur.

La délégation municipale était composée de Madame la Municipale Gloria CAPT, de MM. Markus BAERTSCHI, Fabrice AUBERT et Eric BURNOD. Nous les remercions pour les informations données ainsi que pour les réponses aux questions des membres de la commission.

Préambule

Relevons l'importance de ce préavis pour permettre la réalisation de gros projets nécessaires au déplacement des entités comme le Service des Energies et celui des Travaux et de l'Environnement ainsi que CarPostal SA, actuellement localisés sur le secteur Gare Lac et affectant directement le développement futur de ce secteur.

Points importants ressortant des échanges

- Opportunité du timing.

Le fait que M. Christian BALLESTRAZ soit intimé par le Canton de mettre en conformité son activité par rapport à la zone agricole de sa parcelle n° 3337 coïncide avec le fait que l'entreprise GH SA soit d'accord de vendre à la Ville sa parcelle n°3326 en zone d'activités, permet d'envisager l'opération qui est proposée dans le préavis qui nous occupe. Relevons encore que l'entreprise GH SA renonce à vendre sa parcelle à son actuel locataire pour qui le bail est arrivé à terme, bien que celui-ci lui en offre CHF 100'000.- de plus que la Commune.

- Opération gagnante/gagnante entre la Commune et M. Christian BALLESTRAZ.

Cette opération peut paraître favorable à M. Christian BALLESTRAZ, par le fait que le prix de vente de sa parcelle soit relativement élevé, que ce dernier bénéficiera d'une solution de relocalisation de son activité toute trouvée avec le DDP qui lui est proposé sur la parcelle n° 3326 à un prix relativement correct.

La Commune quant à elle réalise aussi une bonne opération puisqu'elle devient propriétaire, avec l'acquisition de la parcelle de M. Christian BALLESTRAZ qui s'ajoute aux deux bandes le long de l'avenue Kiener et à la parcelle n°3333, pour une superficie totale de 10'362 m². Cette surface permettra dans le cadre de la péréquation foncière et financière du nouveau PQ de pouvoir disposer des 15'000 m² nécessaires aux transferts des activités du Service des Energies et celui des Travaux et de l'Environnement sur le site « Aux Parties ».

De plus la Commune gardera la maîtrise du foncier sur la parcelle mise à disposition de M. Christian BALLESTRAZ sous forme de DDP pour une durée de 60 ans.

- Regroupement des activités de STE, SEY, CarPostal SA et TRAVYS.

Il est plus que jamais envisagé par les quatre entités citées ci-dessus de créer un pôle d'activités permettant d'envisager la mise en place de synergies au niveau de certaines installations et équipements nécessaires à l'entretien et aux nettoyages des véhicules de type camion, autobus, engins de chantier et véhicules de maintenance.

Il est à relever qu'en ce qui concerne TRAVYS, ceux-ci déplaceraient uniquement leurs activités liées aux transports routiers permettant ainsi de libérer la place qui leur fait défaut au quai de la Thièle pour leur secteur transports ferroviaires.

- Parcelle GH.

La parcelle GH est à ce jour non construite mais équipée. D'autre part, bien que non répertoriée à l'inventaire cantonal des sites pollués, il semblerait qu'une petite partie marginale d'environ 10 m, non constructible en bordure de ruisseau, comporte des dépôts sauvages de peinture. Une investigation plus approfondie permettra de définir de manière plus précise la nature et la quantité de déchets contenus.

- Questions législatives.

Il existe des divergences de points de vue entre la Confédération et le Canton sur l'affectation de ces terrains, cela devrait toutefois se régler dans le cadre du nouveau plan de quartier.

Si, l'affectation des terrains « Aux Parties » se trouvent en zone agricole, comme le Canton le préconise il conviendra de tenir compte, dans le cadre du changement d'affectation prévu dans le nouveau plan de quartier, du moratoire demandant la compensation des surfaces d'assolement. Débutera alors une négociation entre la Ville et le Canton sur des propositions de terrains compensatoires.

En matière de taxe sur la plus-value foncière, la Commune garde bon espoir que les collectivités publiques puissent bénéficier de l'exemption de cette taxe.

Conclusions :

Bien qu'il reste un certain nombre d'incertitudes sur les aspects législatifs liés au développement futur des terrains « Aux Parties », la Commune privilégie clairement l'opportunité du moment qui fait que cette opération puisse se réaliser aujourd'hui.

Il serait risqué d'attendre, car d'autres solutions pourraient se présenter aux protagonistes de cette opération ce qui pourrait remettre en cause le développement prévu par la Commune pour cette zone, avec les conséquences que cela pourrait avoir sur le dossier Gare-Lac.

La commission est acquise au bienfondé des opérations qui vous sont proposées dans ce préavis, elle rappelle que la démarche traitant du développement du quartier « Aux Parties » a déjà été validée par ce Conseil en 2010 lors de l'acceptation du préavis PR10.26PR pour la participation au financement de l'étude d'un plan de quartier.

Au vu de ce qui précède, la CAIMM à l'unanimité de ses membres présents, vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter les articles 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 tels que présentés par la Municipalité.

Yverdon-les-Bains, le 20.05.15

François ARMADA
Président de la CAIMM

