
**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR17.05PR**

concernant

**une demande d'autorisation de vente d'une surface d'environ 366 m²
à détacher de l'immeuble n° 2040 du cadastre d'Yverdon-les-Bains,
surface correspondant à l'emprise des bâtiments ECA n^{os} 247 et 4158
(rue de l'Ancienne-Poste 2), pour un montant de CHF 3'300'000.-**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des affaires immobilières a siégé le 19 mai 2017.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Aude BRIAND, Véronique CZÁKA remplaçant Vassilis VENIZELOS, Anne GILLARDIN GRAF, François ARMADA, Philippe PAVID et du soussigné, désigné président.

M. le Conseiller Giancarlo VALCESCHINI était excusé et non remplacé.

La délégation municipale était composée de M. Jean-Daniel CARRARD, Syndic et Mme Gloria CAPT, Municipale accompagnée de M. Raymond GAUTHIER, chef de projet à Urvat. Nous les remercions pour les explications données qui ont permis aux membres de la Commission des affaires immobilières d'estimer la pertinence de cette opération.

Préambule

La Municipalité a été approchée par la société Newport Swiss AG, spécialisée dans la restructuration et l'optimisation de surfaces de commerces de détail en tenant compte des contraintes urbanistiques.

Cette société recherche des emplacements de premier ordre qui offrent un bon potentiel de développement. Déjà propriétaire de l'immeuble occupé par Ochsner Sports, elle souhaite acquérir les immeubles contigus afin d'y implanter de nouveaux commerces.

Convergences d'intérêts entre Commune et promoteur

Maintenir l'attractivité de notre centre-ville a été un souci constant des Municipalités qui se sont succédées ces dernières décennies. En collaboration avec la SIC diverses études ont été lancées avec des résultats plutôt mitigés.

Yverdon-les-bains deuxième ville du Canton, doit absolument offrir à ses habitants et visiteurs un centre-ville dynamique et animé par des commerces attrayants.

L'emplacement central de cet immeuble et le fort potentiel de développement du secteur a suscité l'intérêt du futur acquéreur et s'inscrit ainsi dans la vision de la Municipalité.

Etat de l'immeuble et estimation du prix

Le bâtiment est vétuste. De gros investissements seraient nécessaires pour le redynamiser et sa rentabilité future ne serait pas garantie. La rénovation lourde de cet immeuble n'est pas inscrite au plan des investissements.

Les commissaires ont pu obtenir l'état locatif actuel de l'immeuble qui révèle des loyers modestes eu égard à l'état de l'immeuble. Par contre ils n'ont pas été en mesure d'en apprécier son rendement.

Selon les estimations effectuées, le prix convenu de CHF 3,3 MIO se situe dans la fourchette haute qui correspond à la valeur stratégique de l'emplacement.

Respect du règlement du centre-ville

Les commissaires ont obtenu l'assurance que le règlement de construction du centre-ville sera respecté et qu'en conséquence aucune dérogation ne sera accordée au promoteur. A noter que, conformément au règlement, les deux derniers étages devront obligatoirement être consacrés au logement.

Les 4 baux à loyer actuels ainsi que celui de la pharmacie seront repris par l'acquéreur.

Vœux et conclusions de la Commission

Considérant que :

- L'immeuble communal, situé Place de l'Ancienne Poste 2, ne représente pas de valeur stratégique pour l'utilisation que pourrait en faire notre administration.
- Les coûts de rénovation dudit immeuble seraient élevés et ne sont pas inscrits au plan des investissements.
- L'estimation de l'immeuble et le prix de vente convenus sont conformes à la valeur commerciale du bâtiment, situé au cœur des rues piétonnes.
- La création de nouvelles surfaces commerciales est une nécessité pour la redynamisation du centre-ville.

Les commissaires sont convaincus du bien-fondé de cette opération, mais demandent à la Municipalité de prendre toutes dispositions légales pour que le promoteur respecte ses engagements et affecte les nouvelles surfaces à du commerce générant une réelle plus-value en terme d'animation du centre-ville. En effet les Conseillers communaux qui vont accepter la vente de cet immeuble seraient particulièrement choqués de constater que ces locaux, contrairement aux engagements pris, abritent une banque... ou une agence immobilière...

En conclusion, la Commission des affaires immobilières, à l'unanimité de ses membres moins une abstention, vous propose Mesdames et Messieurs les Conseillers d'accepter les articles 1 et 2 du présent préavis.

Gildo Dall'Aglio, Président



Yverdon-les-Bains, le 30 mai 2017