

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil
communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR25.33PR
concernant**

une demande d'autorisation d'échange conditionnel d'une surface de 590'493 m² à détacher de la parcelle n°864 du cadastre d'Yverdon-les-Bains, propriété de la Commune d'Yverdon-les-Bains, contre la parcelle n° 6497 du cadastre d'Yverdon-les-Bains, propriété de la société Agrifreynergie SA, comportant une soulte de CHF 2'394'500.- en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains,

et

une promesse de donation en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains de droits à bâtir liés au futur plan d'affectation « Roseyres » et portant sur la parcelle n°3039 d'Yverdon-les-Bains, propriété d'Agrifreynergie SA afin de permettre la relocalisation de l'exploitation agricole d'Agrifreynergie SA sur le territoire communal

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

La Commission a siégé le 27 octobre 2025, puis le 21 janvier 2026.

Lors de sa première séance, elle était composée de Mesdames et Messieurs Gloria CAPT, Josie EHRBACH, Sophie PISTOIA-GROSSET, Gaspard GENTON, Yohann MEYER, Marc NICODET, et du soussigné, désigné président. M. Pierre-André MICHOD a pu compléter la Commission lors de la seconde séance, qui, d'entente entre les parties, s'est tenue sans délégation municipale.

La délégation municipale était composée de Madame et Messieurs Brenda TUOSTO, Municipale, François ARMANDA, Municipal, Sandro ROSSELET, Chef du Service mobilité, environnement et infrastructures, Thomas CZÁKA, Chef du Service des bâtiments, Antoine SAUSER, Adjoint au Chef du Service mobilité, environnement et infrastructures, Guy CORBAZ, Responsable de la filière développement immobilier et grands projets, Service des bâtiments. Nous les remercions sincèrement pour leur disponibilité et leurs réponses à nos multiples questions, tant lors de la première séance que dans le cadre d'échanges écrits.

L'objet du présent préavis s'est avéré particulièrement complexe et a suscité beaucoup d'attention et de questions de la part des commissaires. En effet, nous avons pu consulter de nombreux documents en annexe du préavis, sollicités par la Commission pour mieux comprendre le contexte et les implications des conclusions du préavis soumis au Conseil communal.

Ainsi, les pièces suivantes ont été mises à notre disposition :

- 1) le projet d'acte notarié d'échange (cf. article 1 du préavis),
- 2) le projet d'acte de promesse de donation (cf. article 3 du préavis),
- 3) le projet d'acte de constitution des droits aux gains conventionnels (cf. article 4 du préavis),
- 4) le projet de bail à ferme pour la parcelle 6497 en faveur d'Agrifreynergie SA,
- 5) le projet de renonciation au droit de préemption légal de fermiers concernés par les parcelles touchées,
- 6) le plan du projet de plan de quartier comprenant le lot G (cf. article 3 du préavis),
- 7) le rapport d'examen préliminaire de la DGTL du 25 mars 2019 sur le projet de plan quartier,
- 8) le préavis de la DGTL du 23 juillet 2024 concernant le projet de construction d'une colonie agricole à la Grande Prairie, (p. 6 du préavis)
- 9) la décision de la Commission foncière du 5 avril 2024 au sujet du prix licite pour les parcelles concernées par le projet de transaction,
- 10) le rapport d'Estimapro du 22 février 2024 qui a servi de base à la décision de la Commission foncière,
- 11) un plan localisant les parcelles citées dans le préavis,
- 12) le plan de projet de morcellement de la parcelle 864 établi par le géomètre,
- 13) un tableau exposant les surfaces et valeurs des emprises foncières concernées par les 4 variantes étudiées, en comparaison avec la situation actuelle.

Le présent préavis constitue l'aboutissement de négociations, et de recherches de solutions conduites depuis de nombreuses années entre la Commune et Agrifreynergie SA, afin de permettre à cette dernière de trouver une solution pérenne pour développer son exploitation agricole. Une solution élaborée durant la précédente législature a été abandonnée. Lors des démarches qui ont conduit au présent préavis, quatre variantes ont été explorées. Décrites dans le préavis, elles comprennent des options de droit de superficie, d'échange et de vente, parfois combinées.

La solution retenue résulte d'une recherche d'un accord gagnant-gagnant pour la Commune comme pour le privé. Ce dernier obtient une maîtrise foncière en pleine propriété d'environ 747'000 m² contre à peu près la moitié actuellement, et un gain de 15'000 m² sur l'ensemble de surfaces exploitées, y compris les terrains en location. Cela lui permet de se projeter sereinement vers l'avenir et de s'engager dans un important investissement pour une nouvelle colonie agricole avec du bétail. Un accord de principe des services cantonaux pour cette construction hors zone à bâtir offre également à ce propos une sécurité. Précisons par ailleurs que l'acte de vente de la parcelle communale, comme les autres actes qui lui sont liés, est conditionné à l'autorisation de construire de ces nouveaux bâtiments à la Grande Prairie.

De son côté, la Commune se défait certes d'une importante surface de terrain, toutefois, elle acquiert, d'une part, une parcelle nettement plus petite mais bien plus stratégique à long terme, en continuité naturelle de la zone à bâtir et dans le rayon d'influence de la future halte ferroviaire du PST. D'autre part, elle obtient, en sus de l'encaissement de la différence de valeur des terrains cédés et acquis, l'opportunité d'acquérir gratuitement des droits à bâtir sur les terrains en Roseyres au cas où ceux-ci deviendraient constructibles. Les surfaces de plancher correspondantes permettraient la réalisation d'une crèche de quartier et d'au moins 250 logements en maîtrise communale. Si, pour une part de ses membres, la

Commission regrette que la variante "DDP" n'ait pas été réellement étudiée, elle s'est rangée à l'avis que la solution proposée est plus réaliste, et présente d'autres avantages importants pour la Commune.

La CAIMM s'est penchée sérieusement sur toutes les pièces fournies et a pu poser de nombreuses questions à la Municipalité, d'abord en séance puis par courriel. Au vu des réponses écrites et des pièces complémentaires reçues, elle a considéré être suffisamment renseignée pour prendre position. La Municipalité a pu notamment assurer à la Commission, malgré les craintes de celle-ci sur certains points, que les divers projets d'actes bénéficiaient d'une robustesse juridique et légale suffisante. La Commission a également pu comprendre pourquoi les surfaces de terrains divergeaient entre les différents documents remis et que les valeurs figurant au préavis font bien foi, quand bien même ils restent encore à préciser par le géomètre dans le cadre du projet concret de mutation.

La Commission tient à préciser que l'acte de donation reste conditionné à la mise en zone à bâtir des terrains en Roseyres. Conformément au projet d'agglomération de 2025 (PA5), cela n'est pas envisagé avant 2036, soit dans 10 ans. Il faut préciser que cette planification n'est pas pour autant acquise et dépendra de divers facteurs, dont notamment l'autorisation cantonale d'empiéter sur des surfaces d'assolement, ce qu'il n'est pas possible de garantir actuellement.

Dans ses dernières délibérations, la Commission a soulevé quelques imprécisions ou points critiques dans les projets d'acte qui lui ont été soumis à titre confidentiel. Sollicitée par courriel, la Municipalité a pu fournir à la Commission des réponses rassurantes. Néanmoins, pour la bonne forme, la Commission les rappelle par le biais des vœux suivants :

1. Les conditions engageant d'éventuels tiers vis-à-vis de l'acte constitutif de droit au gain conventionnel sont à uniformiser et à libeller sans ambiguïté.
2. La surface de terrain et les droits à bâtir cédés par le propriétaire dans la promesse de donation doivent être déterminants et clairement prévaloir sur la référence au plan d'aménagement cité en référence, ce dernier risquant fortement d'être obsolète le jour de la mise en œuvre de la donation.
3. L'entrée en jouissance de l'objet de la promesse de donation doit correspondre à l'entrée en vigueur du plan d'affectation et non d'un permis de construire.

Conclusions :

La Commission tient à remercier et à féliciter la Municipalité et les membres de l'administration communale qui se sont impliqués dans ce dossier ardu pour la persévérance et la créativité déployées dans l'élaboration de cet important projet de transaction foncière, qui lui semble équilibré et dans l'intérêt public. C'est donc, à une forte majorité de ses membres 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 18 mars 2026



Xavier Fischer, président, rapporteur