Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR26.23PR

concernant

une demande de crédit d'investissement de CHF 1'400'000.- pour l'achat d'une surface de 3'500 m² à détacher de la parcelle n° 3016 située au Parc scientifique et technologique (PST), afin d'y construire à l'horizon 2030-2033 le deuxième point d'injection électrique Yverdon Sud « YSUD »

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

La Commission a siégé le 29 septembre 2026.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Mathilde Neves, Anita Rokitowska, Maximilien Bernhard, Xavier Fischer, Gaspard Genton, Claude Alain Romailler, Léon Tharin, et du soussigné, désigné président de la Commission des affaires immobilières pour la période 2026-2027. M. Léon Tharin y siégeait en qualité de suppléant, en remplacement de Mme Gloria Capt, et Mme Mathilde Neves en remplacement de Mme Nadia Rytz. M. Pierre-André Michoud était excusé et n'a malheureusement pu être remplacé, le groupe Vert'libéral n'étant ainsi pas représenté.

La délégation municipale était composée de Messieurs Benoist Guillard, Municipal, André Favre, Chef de service ad interim, Gaël Zbinden, Responsable du département réseaux, et Olivier Flückiger, Chef de projet production d'énergies et conduite des réseaux. Nous les remercions pour leurs explications, pour le support de présentation détaillé qu'ils ont remis à la Commission, ainsi que pour leurs réponses complètes à nos questions.

Un préavis foncier, mais un enjeu de redondance

Le préavis sollicite un crédit pour l'achat d'un terrain. L'objet réel, exposé en séance, est la sécurité d'approvisionnement électrique de la Ville.

La Ville est aujourd'hui alimentée par le poste « YMON », route de Montagny, propriété de la Commune, qui transforme en 21 kV l'énergie prélevée sur la ligne 125 kV Lucens–Travers de Romande Energie. Sa capacité est de 40 MW de puissance crête, pour une puissance instantanée actuellement mesurée à 27 MW. Une alimentation de secours existe depuis le poste « YPDS », mais via le réseau historique à 40 kV, et elle est plafonnée à 32 MW.

Or ce réseau 40 kV est en fin de vie : les premiers travaux de démantèlement sont prévus dès 2027. Privée de cette voie, la Ville serait alimentée par le seul poste « YMON », sans aucune redondance. La délégation a rappelé que le toit de « YMON » s'est envolé lors des tempêtes d'octobre 2025 ; une avarie plus sérieuse aurait suffi à priver la Ville de son unique point d'injection.

La Commission retient de cet exposé que le projet « YSUD » ne relève pas d'abord d'une logique de croissance, mais du rétablissement durable du principe N-1, c'est-à-dire de la capacité du réseau à continuer de fonctionner malgré la défaillance d'un de ses éléments.

Le mandat de la Commission porte sur l'opération foncière, non sur la politique énergétique de la Ville. Elle a néanmoins tenu à rapporter ces éléments au Conseil, parce qu'ils motivent l'achat et en commandent le calendrier : il existe aujourd'hui une faiblesse réelle dans l'alimentation électrique de la Ville, et ce dossier ne souffre pas qu'on y perde du temps.

Une étape d'un programme déjà engagé

La présentation remise en séance replace l'achat dans un programme en trois temps, que le préavis ne détaille pas :

- Étape 1 : construction d'une ligne à forte capacité de 40 MW entre « YVER » et « YPDS » (préavis PR24.06PR), mise en service en 2027. Redondance N-1 maintenue à 32 MW.
- Étape 2 : transformation de la station « YPDS » (ligne 8046 du plan des investissements), 2027-2030. Redondance N-1 toujours à 32 MW.
- Étape 3 : construction du poste source « YSUD », 125/21 kV (ligne 8046.3 du plan des investissements), 2030-2033. La redondance N-1 passe alors à 65 MW.

L'achat soumis au Conseil aujourd'hui est l'acquisition foncière qui conditionne cette troisième étape.

Ce chiffre de 65 MW mérite d'être souligné, car c'est très exactement la puissance crête dont la Ville estime avoir besoin à l'horizon 2030-2033, compte tenu des pompes à chaleur, de la mobilité électrique et du développement d'Y-Parc. Autrement dit, l'étape 3 ne crée pas une marge confortable : elle aligne la capacité de secours sur le besoin projeté.

La Commission relève que le Conseil est invité à acquérir le terrain d'une étape dont le crédit de construction n'a pas encore été sollicité, et dont les étapes intermédiaires figurent au plan des investissements, conformément aux exigences de la réglementation communale, étant précisé que le coût global du programme n'a pas été chiffré à ce stade. La réservation foncière est précisément ce qui préserve la liberté de décision ultérieure. La future construction fera l'objet de crédits d'étude et de construction, qui seront soumis au Conseil communal lors des étapes ultérieures.

Le choix de l'emplacement

Le point de départ n'est pas foncier mais technique : le mât n° 68b de la ligne 125 kV, seul point de raccordement praticable, commande la localisation du poste. La ligne concernée est détenue en copropriété par Groupe E et Romande Energie.

S'y ajoute une contrainte réglementaire déterminante. Selon l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), aucun lieu à utilisation sensible (habitation, place de travail, place de jeux) ne peut se trouver dans la zone où le champ magnétique dépasse un microtesla. Pour les câbles 125 kV enterrés entre « YSUD » et « YPDS », cette zone s'étend à 8,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la fouille, soit un corridor de dix-sept mètres stérilisé pour toute construction sensible. Le regroupement des trois phases dans une même fouille permet de contenir le rayonnement dans cette emprise.

C'est ce qui justifie l'implantation retenue, en bordure de l'A5 et de la voie ferrée : elle évite de faire traverser le cœur du Parc scientifique par un corridor inconstructible, ce qui compromettrait son développement.

La Commission a par ailleurs constaté que le choix ne résulte pas d'une décision isolée : un rapport du bureau d'études AWI SA du 7 août 2019 a évalué six sous-variantes d'implantation et de tracé. L'emplacement proposé est, selon la Municipalité, le seul aujourd'hui confirmé sur le territoire communal.

L'emprise foncière

La surface de 3'500 m² représente environ 2 % de la parcelle n° 3016, dite « Pra Burnez », détenue en copropriété par la Commune, l'ECA et l'État de Vaud, à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation « Parc scientifique et technologique ».

La Commission s'est assurée que cette emprise était dimensionnée au juste nécessaire tout en préservant l'avenir. La surface accueille un transformateur de 40 MW, réserve l'emplacement d'un second transformateur de même puissance, et permet le renouvellement du poste au terme de la durée de vie d'un transformateur, soit une cinquantaine d'années, sans nouvelle acquisition foncière.

Les deux autres copropriétaires ont confirmé le 12 juin 2025 leur accord pour la réservation de cette fraction jusqu'au 31 mars 2027. C'est cette échéance, et non le calendrier de construction, qui commande l'urgence du préavis : le plan des investissements 2025-2034 envisageait cet achat à l'horizon 2029.

Le prix et le financement

Le prix annoncé pour 2025 est de CHF 340.- le mètre carré, soit CHF 1'190'000.- pour 3'500 m². La différence avec le crédit sollicité couvre les frais de mutation, de géomètre et de notaire, ainsi qu'une marge destinée à absorber une évolution du prix d'ici à la signature. Le prix définitif ne sera arrêté que dans l'acte notarié de promesse de vente et d'achat, conditionné à l'autorisation sollicitée par le présent préavis.

La Commission a examiné le prix retenu. Il est arrêté de manière globale par la copropriété du Parc scientifique et technologique et correspond aux prix des transactions du site : il s'est

imposé à la Ville comme à tout acquéreur sur le site. Ce prix pourrait en outre évoluer si la transaction était différée, ce qui justifie la marge intégrée au crédit sollicité et constitue une raison supplémentaire de ne pas reporter l'opération.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 37'100.-, soit CHF 9'100.- d'intérêts et CHF 28'000.- d'entretien. Conformément au modèle comptable MCH2, aucun amortissement n'est appliqué à un terrain vierge de constructions. La dépense sera imputée au compte d'investissement n° 80010.26 « Achat terrain PST YSUD ».

Enfin, la Commission souligne un élément que le préavis mentionne sans l'accentuer : la Ville étant copropriétaire à 49,5 % de la parcelle n° 3016, près de la moitié du montant du prix d'achat lui revient en tant que propriétaire et vendeuse, avant déduction des frais d'équipement. La charge nette pour la collectivité est donc sensiblement inférieure au montant brut du crédit sollicité.

Conclusions :

C'est donc à l'unanimité de ses membres présents que la Commission des affaires immobilières vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions de ce préavis.

Yverdon-les-Bains, le 16 octobre 2026



Ruben Ramchurn
Président de la Commission des affaires immobilières