



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 5'300'000.- pour l'acquisition de la parcelle 2352 et des bâtiments sis sur cette dernière, avenue des Sports 5

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Municipalité a présenté en début d'année 2011 (préavis PR10.50PR) la politique foncière qu'elle entendait mettre en œuvre pour faire face au développement de la capitale du Nord vaudois, imputable notamment à la croissance de sa population. Les défis posés par cette situation ont été explicités dans la communication de la Municipalité à propos de sa vision pour la législature 2011-2016 : l'étendue des besoins en infrastructures, les défis de la mobilité, la requalification des espaces urbains, la légalisation de nouveaux plans de quartier, etc. sont autant de conséquences au développement.

Ledit document pointait également les secteurs prioritaires de ce développement :

« Pour le développement urbain, les principaux secteurs stratégiques retenus sont les suivants :

- *secteur Gare-Lac avec un potentiel de 3'000 habitants et 1'500 emplois dans le secteur tertiaire proche de la gare ;*
- *secteur Coteau Est avec un potentiel de 1'000 habitants sur un site exceptionnel ;*
- *secteur du Parc scientifique et technologique (PST) avec un potentiel d'environ 1'700 emplois secondaires proches de la jonction autoroutière ; »*
- *secteur Quartier Les Parties »*

Ce préavis a pour but de vous présenter une demande d'acquisition d'une parcelle et de bâtiments se situant dans le périmètre étendu du secteur Gare-Lac, soit la parcelle 2352, avenue des Sports 5, pour un montant de 5.3 millions de francs. Il s'agit pour la Municipalité de profiter d'une opportunité d'achat dans un des secteurs clefs de la ville, en zone d'activités C, selon le plan partiel d'affectation « Rives du Lac » du 30 octobre 2002, et d'assurer la maîtrise du sol dans une zone où elle détient l'ensemble des parcelles.

Descriptif de l'objet

La parcelle 2352 est située dans la partie Nord-est de la ville, aux abords du lac et en bordure de zone d'équipements sportifs et de loisirs. D'une surface de 15'417 m², elle est délimitée au Sud, par l'avenue des Sports et à l'Est par l'avenue de la Plage. Elle jouxte au Nord et à l'Ouest le complexe sportif du stade de football. Elle est composée de terrains d'une surface totale de 9'588 m² et de divers corps de bâtiments : deux bâtiments industriels (343 m² et 215 m²) ; un local commercial (394 m²) ; une habitation mixte (4'802 m²), une dépendance de 14 m² et un garage de 61 m².

Les bâtiments n'ont pas été modifiés depuis leur construction et un changement d'utilisation nécessiterait que les toitures et les façades soient rénovées. Aujourd'hui, la

plupart des locaux sont sommairement agencés et n'ont pas été modernisés depuis leur première installation. Ils font office de dépôt ou d'atelier pour artisans. En l'état actuel, sans changement d'affectation, aucune remise en état n'est nécessaire pour une mise aux normes des installations.

Historique du Bâtiment

La plupart des bâtiments ont été construits en 1953 pour la société H.D. Horace Décoppet Holding SA, entreprise générale des travaux de construction et de génie civil. Plusieurs édifices sont venus compléter l'ensemble existant, au fil du développement de l'entreprise: boxes à chevaux et garages datent de 1979. Un dernier garage-box a été installé en 2006.

L'entreprise a dû fermer ses portes en 1993 et la faillite a été prononcée quelques années après. En 1994, l'ensemble a été acquis par Charles Decker. Les bâtiments ont été transformés pour en faire un centre pluriculturel. Ils ont été transmis à son décès à sa communauté héréditaire.

Affectation actuelle et future

La parcelle 2532 se situe donc dans la zone C du plan partiel d'affectation « Rives du Lac » modifié le 30 octobre 2002, laquelle « *est occupée par des constructions et aménagements des secteurs secondaires et tertiaires.* ».

L'art. 34 du règlement du PPA Rives du Lac indique en outre : « *Les bâtiments existants peuvent être transformés et subir un agrandissement de peu d'importance nécessité par des besoins techniques. (...). Les travaux tiennent compte de la proximité d'une zone de loisirs ; une attention particulière sera portée à l'aspect des aménagements extérieurs.* ».

La construction de bâtiments nouveaux est impossible sans l'adoption d'un plan de quartier. Leur destination sera définie en fonction des zones de loisirs voisines (art. 35).

L'on constate ainsi qu'il ne s'agit pas d'acquérir une parcelle en vue d'une densification pour l'affecter à du logement, puisque le périmètre Gare-Lac est destiné à cet usage, en même temps qu'à des emplois du tertiaire. En revanche, il est apparu essentiel de pouvoir compléter ce dispositif par l'acquisition d'une parcelle périphérique, permettant l'aménagement futur d'une zone sportive et/ou de loisirs, ou la mise à disposition de terrains pour des activités artisanales.

Coût et financement

Le montant de la transaction a été longuement négocié avec le représentant du propriétaire, pour tenir compte à la fois de l'intérêt de la parcelle et du rendement locatif existant mais également de l'absence de rénovation de l'ensemble depuis sa construction.

Il s'est arrêté à fr. 5'300'000.-.

Les bâtiments sont actuellement occupés par des sociétés commerciales (Living Room Sàrl MultiVidéo Sàrl et Gestim Sàrl par exemple) ; des associations (L'Amalgame et la SIC, par exemple), des artisans et quelques locataires privés.

Le rendement locatif actuel est le suivant : le montant des loyers mensuels s'élève à fr. 36'227.-. Le montant annuel des loyers est donc de fr. 434'724.-.

Un montant de fr. 5'300.000 est prévu au plan des investissements pour cette dépense. L'amortissement proposé, sur dix ans, se fait uniquement sur la valeur estimée des bâtiments, soit un montant de fr 2'300'000.- et non sur la valeur des terrains estimées à 3 millions.

bâtiments, soit un montant de fr 2'300'000.- et non sur la valeur des terrains estimées à 3 millions.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 413'000.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, fr. 77'000.-, l'amortissement, fr. 230'000.-, et les frais d'entretien, fr. 106'000.- (2 %).



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de la Commission des Affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: La Municipalité est autorisée à acquérir la parcelle 2352, y inclus le bâtiment sis dessus, avenue des Sports 5 ;

Article 2: Un crédit d'investissement de fr. 5'300'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte no 3304 « Avenue des Sports 5 » et amortie en 10 ans au plus.

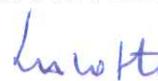
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

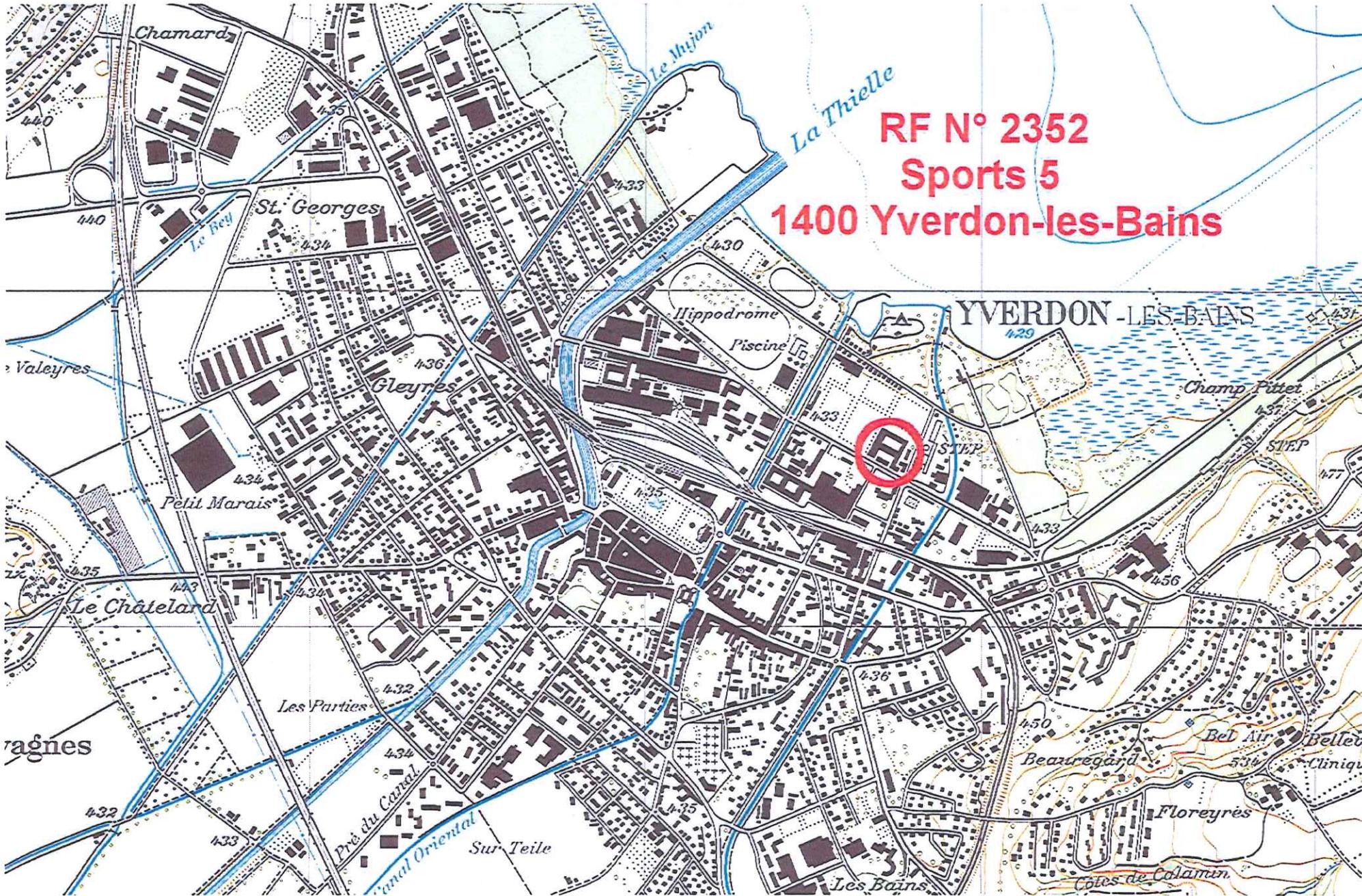
La Secrétaire



S. Lacoste

Annexes : plans

Délégué de la Municipalité : Monsieur D. von Siebenthal



RF N° 2352
Sports 5
1400 Yverdon-les-Bains

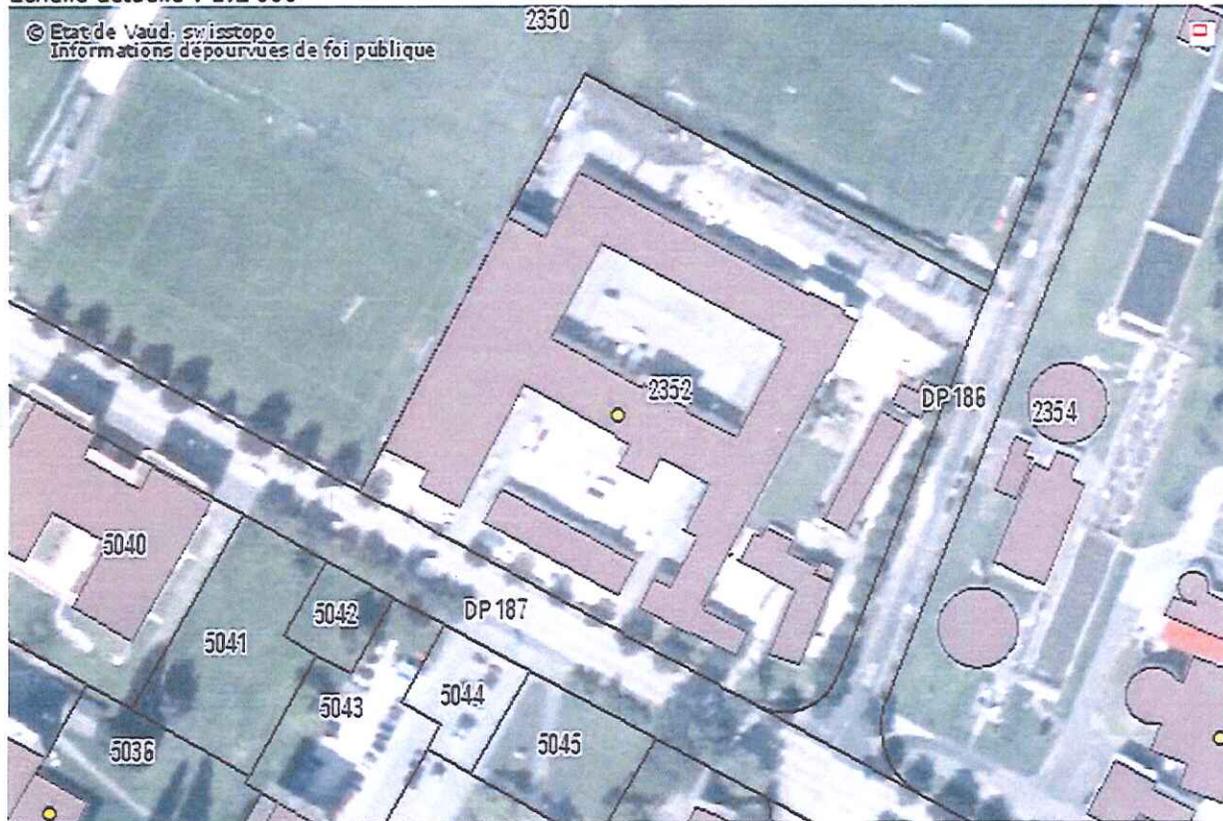


Guichet cartographique cantonal



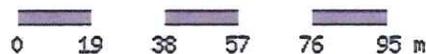
Echelle actuelle : 1:2'000

Coord. [m] : 539714 / 181507



Echelle
1/2'000

Taille
600x400



Dessin Impression
Recherche Thèmes

Localisations

Coordonnées [m] :

Y X



490000 - 115000 -
590000 205000

Recherche de Adresses

Attention : modification des données
utilisées pour la recherche par
adresses!
Pour plus d'informations, consultez la
page [Localisation par adresses](#)

Recherche par mot clé Recherche dirigée

NPA

1400

Localité

yverdon-les-Bains

Rue

sports

Numéro

5

Rechercher

Total: 1