

## RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle 3337 et  
l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 840'000.-*

*une demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle 3326 et  
l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 1'260'000.-*

*l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle n°3326*

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

Le plan général d'affectation (PGA) adopté en 2003 attribue les 11.5 ha du secteur « Aux Parties » à la zone à bâtir. Suite à des oppositions, le terrain n'a finalement pas été affecté. La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a décidé que les parcelles devaient être affectées par un Plan de quartier (PQ) selon le projet d'agglomération yverdonnoise aggroY. Ce site permet la construction d'un nouveau quartier mixte pour un potentiel de 1'000 habitants et 540 emplois (AggloY 2012).

La Municipalité a initié le projet en 2010, en faisant adopter le préavis PR10.26PR pour la participation au financement de l'étude d'un plan de quartier.

La Municipalité prenait également la décision de créer un pôle regroupant son service des Energies et celui des Travaux et de l'Environnement, ainsi que les entreprises de transport Travys SA et CarPostal SA sur le site dit « Aux Parties ». Ce vaste projet nécessite d'affecter les terrains en zone constructible, et, à terme pour la Commune, de pouvoir disposer de plus de 15'000 m<sup>2</sup> pour ses propres besoins.

En 2014, la Municipalité revenait devant le Conseil communal afin d'obtenir un crédit d'investissement complémentaire (PR14.27PR) de CHF 195'000.- pour compléter le crédit d'études et pouvoir procéder aux modifications du PQ en cours d'élaboration et intégrer ainsi le projet de route de contournement (tronçon centre).

Ce dernier portait également sur l'acquisition de la parcelle n°3333 (9234 m<sup>2</sup>), sise dans le périmètre et destinée à accueillir les deux services techniques évoqués ci-dessus, afin qu'ils libèrent les terrains dans le secteur Gare-Lac, promis au développement de plusieurs plans de quartier. Cette acquisition constituait une première étape.

La 2<sup>ème</sup> étape vous est proposée aujourd'hui, avec l'acquisition de deux parcelles, n°3337 et n°3326. Cet achat permettrait d'atteindre les objectifs fixés, avec 4488 m<sup>2</sup> supplémentaires qui s'ajouteraient aux 9234 m<sup>2</sup> acquis en 2014. Un crédit d'investissement de CHF 2'100'000.- est sollicité à cet effet.

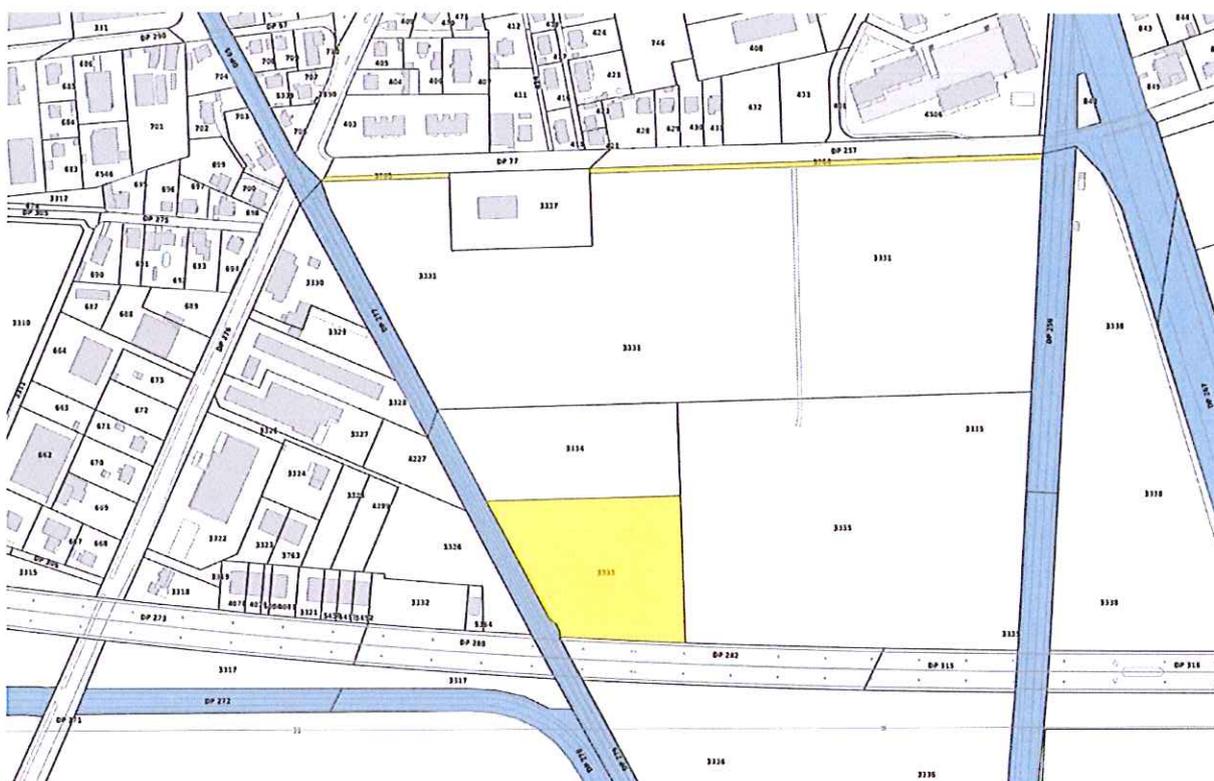
Par ailleurs, cette opération foncière est complétée par l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle n°3326 pour permettre la relocalisation de l'entreprise de M. Christian Ballestraz et la pérennité de son activité.

## Descriptif du projet

### Déplacement des Services sur le site « Aux Parties »

Le développement du site « Gare-Lac » est directement lié à celui du site « Aux Parties ». En effet, la procédure en vue de la légalisation du site « Gare-Lac » commencera dès l'entrée en vigueur du plan directeur localisé (PDL). Le PDL « Gare-Lac » a été adopté par le Conseil communal le 11 décembre 2014 (PR14.02PR). Il est dans l'attente de sa mise en vigueur par le Département concerné. Or, pour permettre le développement du site, il conviendra de libérer les parcelles actuellement occupées par les services de la Ville et par CarPostal SA.

Ce transfert des activités communales nécessite une surface d'environ 15'000 m<sup>2</sup> sur le site « Aux Parties ». Actuellement la Commune est propriétaire de deux bandes le long de l'avenue Kiener, de respectivement 234 m<sup>2</sup> et 894 m<sup>2</sup> et de la parcelle n°3333 récemment achetée de 9234 m<sup>2</sup>. L'achat d'une parcelle supplémentaire sur le site « Aux Parties » permettrait de réaliser le projet des nouveaux bâtiments communaux. La position de la parcelle n'a guère d'importance. En effet, dans le cadre du PQ, il est prévu une pérequisition foncière et financière. Les terrains seront mis dans un « pot commun » qui donnerait droit à de la surface à bâtir, en zone d'habitation ou en zone d'activité selon les projets des propriétaires.



*parcelles propriétés de la ville*

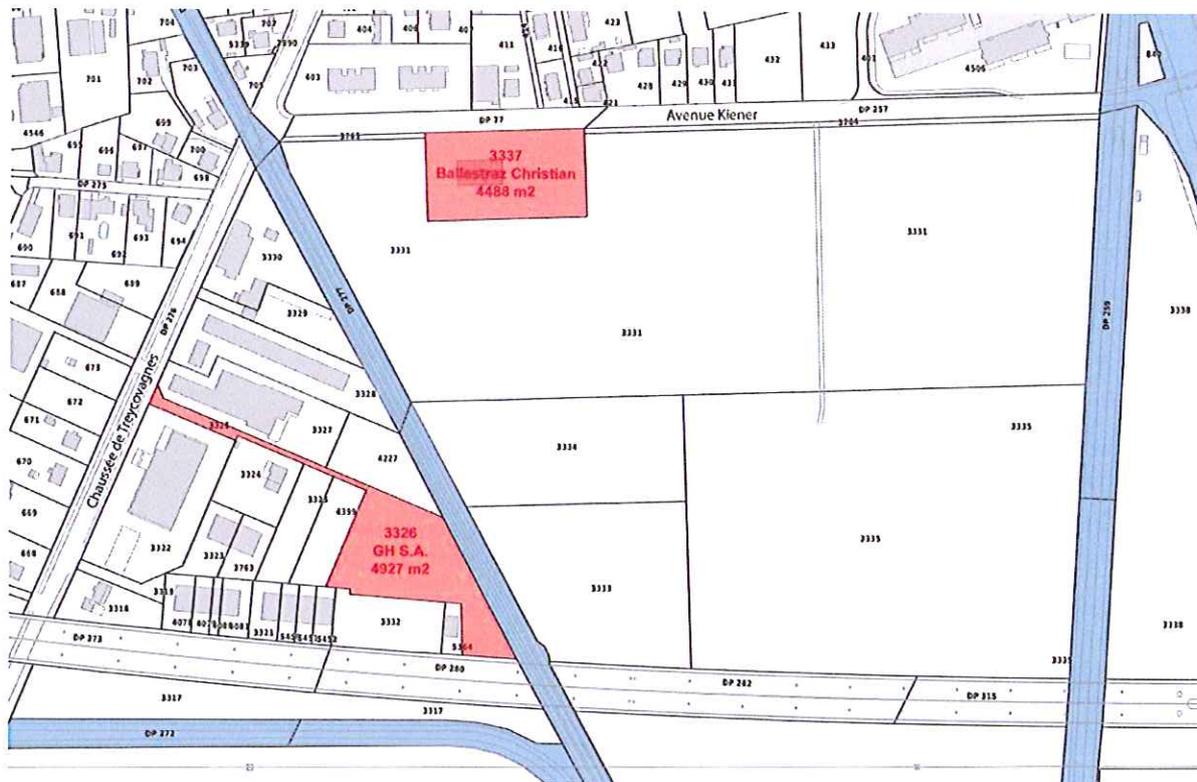
### Affectation du site « Aux Parties » et déplacement des activités de M. Christian Ballestraz

Les activités de M. Christian Ballestraz (dépannage automobiles) situées sur la parcelle n° 3337 ne correspondent ni à l'affectation du site (en zone agricole), ni au permis de construire délivré pour un hangar agricole (stockage de pommes). Le Service du développement territorial a entamé une procédure auprès du Tribunal cantonal afin d'ordonner la remise en conformité de la parcelle. M. Christian Ballestraz devrait soit déplacer ses activités sur un autre site, soit utiliser son hangar pour la culture fruitière, comme indiqué sur le permis de construire. La procédure a été suspendue, le temps de trouver une solution pour la relocalisation de ses activités.

Dans la démarche concernant l'affectation du site « Aux Parties », le Tribunal cantonal a ordonné que le site soit affecté par un PQ. Les activités de M. Christian Ballestraz, ou même un hangar agricole, ne seront pas conformes à la nouvelle zone d'habitation à forte densité. Il faut donc absolument que l'intéressé déplace son entreprise pour qu'il puisse poursuivre son activité et que le site soit réaffecté à un autre usage.

D'un autre côté, la ville a besoin d'un terrain sur le site « Aux Parties » afin de réaliser son projet de locaux pour deux services techniques. Il a donc été proposé à M. Christian Ballestraz de déplacer ses activités sur une parcelle en zone d'activités et de lui acheter sa parcelle n°3337.

Parallèlement, la société GH SA désire se séparer de la parcelle n°3326 située à la chaussée de Treycovagnes. La Municipalité souhaite donc acquérir les 2 parcelles, l'une pour son propre usage, l'autre pour faciliter le déplacement de l'entreprise de M. Christian Ballestraz, auquel un DDP sera octroyé sur la parcelle n°3326.



*parcelles proposées à l'achat*

### Achat de la parcelle n°3337 - M. Christian Ballestraz

La parcelle de M. Christian Ballestraz, d'une surface de 4488 m<sup>2</sup>, a été estimée par la société Laurent Vago Expertises & Conseils SA à CHF 680'000.- avec une marge de +/- 10%. Cela représente un prix de CHF 151.- /m<sup>2</sup>, ce qui est relativement bas pour une parcelle avec un tel potentiel de développement.

Les négociations ont conduit à un prix d'acquisition de CHF 770'000.- sans les frais, soit un prix de CHF 171.50/m<sup>2</sup>. En comparaison, la parcelle n°3333, achetée récemment, a été acquise à CHF 140.-/m<sup>2</sup>. La différence se justifie aisément par l'énorme potentiel de développement de la parcelle de M. Ballestraz, en raison de sa localisation le long de l'avenue Kiener et de l'équipement déjà réalisé en termes d'infrastructures. L'achat de cette parcelle au prix de CHF 171.50/m<sup>2</sup> reste donc une excellente opération pour la Ville.

### Achat de la parcelle n°3326 - GH SA

La parcelle de GH SA, d'une surface de 4927 m<sup>2</sup>, a été estimée par Laurent Vago Expertise & Conseils SA à CHF 1'100'000.-. Les négociations avec son propriétaire ont abouti à un prix de vente de CHF 1'200'000.- sans les frais. L'intéressé renonce donc à vendre le terrain à son locataire actuel (Wolf Krahn AG) malgré la surenchère sur le prix à CHF 1'300'000.-.

Une étude a permis de relever qu'une petite partie du terrain est polluée par des déchets divers se trouvant dans le remblai. Les frais d'évacuation de ces déchets ont été estimés au maximum à CHF 120'000.-. La parcelle n'est par contre pas inscrite comme site pollué au Cadastre cantonal des sites pollués, elle ne nécessite donc pas d'assainissement.

La Commune laissera dès lors la zone incriminée en l'état, sachant que ce secteur ne sera pas construit par M. Ballestraz.

### DDP sur la parcelle n°3326 pour M. Christian Ballestraz

Il s'agit donc de reloger l'entreprise de M. Ballestraz et d'assurer la pérennité de son entreprise à Yverdon. Il est donc proposé d'accorder sur la parcelle n°3'326 un DDP à M. Christian Ballestraz qui construirait un nouveau hangar pour ses activités de dépannage automobiles. Une rente annuelle de CHF 33'503,60 (CHF 6,80/m<sup>2</sup>/an) lui serait facturée, soit, pour la somme investie, un rendement de 2.65% par an.

L'entreprise de M. Christian Ballestraz occuperait le bâtiment actuel sur la parcelle n°3'337 jusqu'à la construction du nouveau hangar. Un loyer similaire à celui de la rente lui sera demandé.

### Coût et financement

<b>Achat parcelle n°3337</b>	
Achat de la parcelle (4'488 m <sup>2</sup> )	770'000.00
Estimation taxes et frais (~5%)	40'000.00
<b>Total achat parcelle</b>	<b>810'000.00</b>
<b>Frais liés à l'affectation de la parcelle n°3337</b>	
Frais d'étude PQ et avant-projets	23'000.00
Étude d'impact et péréquation foncière	7'000.00
<b>Total frais d'affectation</b>	<b>30'000.00</b>
<b>Total achat parcelle n°3337</b>	<b>840'000.00</b>
<b>Achat parcelle n° 3326</b>	
Achat de la parcelle (4'927 m <sup>2</sup> )	1'200'000.00
Estimation taxes et frais (5%)	60'000.00
<b>Total achat parcelle n°3326</b>	<b>1'260'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>2'100'000.00</b>
Coût au m <sup>2</sup> parcelle 3337 y compris frais	180.00
Coût au m <sup>2</sup> parcelle 3326 y compris frais	256.00

Un montant de CHF 5'500'000 est prévu au plan des investissements pour cette dépense qui sera financée par la trésorerie générale, imputée dans les comptes n° 1335 « Acquisitions parcelles 3337 » et n° 1336 « Acquisitions parcelles 3326 » et amortie en 20 ans au plus.

Les charges annuelles s'élèvent à CHF 129'150.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, CHF 24'150.- et l'amortissement, CHF 105'000.-.

## Planning

Une promesse de vente et d'achat à terme, conditionnée à l'accord du Conseil communal et à celui de la Commission foncière rurale, pour la parcelle n°3337, en application de la loi fédérale sur le droit foncier rural, a été établie pour chaque parcelle. Une promesse de constitution de DDP est également en validation.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 sa 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 3337, de 4488 m<sup>2</sup> ;
- Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 840'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 1335 «Acquisition parcelle 3337 » et amortie en 20 ans au plus ;
- Article 4: La Municipalité est autorisée à acquérir la parcelle 3326, de 4927 m<sup>2</sup> ;
- Article 5: Un crédit d'investissement de CHF 1'260'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 6: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 1336 «Acquisition parcelle 3326 » et amortie en 20 ans au plus ;
- Article 7 : La Municipalité est autorisée à octroyer un droit de superficie à M. Christian Ballestraz sur la parcelle 3326, pour une durée de 60 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard

Le Secrétaire-adjoint



Y. Martin

Déléguée de la Municipalité : Mme G. Capt, municipale du dicastère urbanisme et bâtiments