

PR16.05PR

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle n°984 et la création de places de stationnement sur les parcelles 984 et 985 et l'octroi d'un crédit d'investissement de Frs 596'000.-

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La parcelle no 984 sise à la rue du Midi d'une surface de 302 m² jouxte le parking public situé sur cette même rue. Elle comporte actuellement plusieurs garages dont l'accès se fait par la parcelle no 985, propriété de la Commune, sise rue du Midi 3. Cette dernière parcelle était occupée par la maison désaffectée suite à l'incendie d'octobre 2014, maison qui a été démolie en novembre 2015 (PR15.12PR concernant une demande de crédit d'investissement de Frs 153'000.- pour les travaux de démolition du pavillon de la rue du Midi 3-5 sis sur la parcelle no 985, adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 4 juin 2015). Il est proposé au Conseil communal d'acquérir la parcelle no 984 et d'y aménager des places de parc en lieu et place des garages existants.

Situation actuelle

Le plan de situation ci-annexé met en évidence la parcelle no 984 concernée par l'achat. D'emblée, on constate qu'elle jouxte les parcelles communales nos 985 et 923. Cette parcelle comporte à ce jour dix boxes de stationnement vétustes loués à des privés. Si jusqu'à présent un usage privatif en arrière cour de la maison démolie sur la parcelle no 985 semblait cohérent avec la situation d'ensemble, l'évolution du lieu après la démolition en modifie la logique d'utilisation. Ainsi la présence d'une parcelle à usage privatif nuit par ses limites à l'ordonnancement rationnel des places de stationnement.

Cette parcelle est affectée en zone de la ceinture centrale et est constructible.

Motifs d'acquisition de la parcelle no 984

1) Le principal intérêt pour la Commune de devenir propriétaire de la parcelle n°984 réside dans la possibilité de détenir un objet immobilier stratégiquement très bien situé. En effet, en application de sa politique du logement qui a pour but d'offrir à la population yverdonnoise des logements adaptés à ses besoins, l'acquisition d'une parcelle, même de surface réduite dans un site central stratégique avec un potentiel constructible déjà existant en utilisant d'autres parcelles communales voisines constitue un avantage certain.

Ainsi donc, même si la construction de nouveaux immeubles n'est pas prévue dans l'immédiat à cet endroit, il paraît utile d'anticiper les besoins et les réalisations futurs. La Fondation yverdonnoise pour le logement s'est d'ailleurs déjà intéressée aux parcelles communales no 985, 923 et 924 pour la construction de logements mixtes. Il paraît cependant prématuré pour l'instant de réaliser des constructions nouvelles à cet emplacement tant que le plan de circulation et la requalification de la rue du Midi ne sont pas achevés et qu'un Plan de Quartier (PQ) n'est pas élaboré sur cet îlot urbain.

2) On relèvera également que cet achat permet d'éviter la problématique de l'activation de la servitude de passage sur la parcelle no 985 en faveur de la parcelle no 984.

3) L'acquisition et l'aménagement de 14 places de stationnement public sur la parcelle no 984 permet une certaine rentabilité et engendrera un revenu estimé entre Frs 2'600.- et Frs 3'460.- par mois, en fonction du taux d'occupation de ces places de stationnement.

Création de places de parc sur les parcelles nos 984 et 985

Le réaménagement de la rue du Midi qui fera l'objet prochainement d'un préavis au Conseil communal contient la suppression de 23 places de parc, sur le tronçon rue R. de Guimps – Canal oriental. L'acquisition de la parcelle no 984 et l'aménagement de la parcelle no 985, après la démolition de la maison qui a brûlé, permettent la création de 32 nouvelles places de stationnement (18 sur la parcelle 985 et 14 sur la parcelle 984). Ces nouvelles places de stationnement permettront donc de compenser, avec les 5 places aménagées sur le parking existant, celles supprimées sur la rue du Midi, comme indiqué ci-dessus. Le solde positif sera donc de 14 places.

Coût et financement

Le prix d'achat de Frs 270'000.- (Frs 255'000.- pour l'achat proprement dit et Frs 15'000.- pour les frais d'acquisition) a été négocié avec le propriétaire actuel de la parcelle. Il se situe dans la fourchette des prix du terrain situé au centre de la Ville et correspond à un prix de Frs 844.- /m2.

Le prix de revient pour l'aménagement des 32 places de parc sur les parcelles nos 984 et 985 se compose comme suit :

Démolition des box	Frs 25'000.-
Mise à l'enquête et analyse amiante pour la démolition	Frs 12'000.-
Remise en état et création des places de parc sur la parcelle no 984	Frs 90'000.-
Création des places de parc sur la parcelle no 985	Frs 108'000.-
Réseaux électrique et écoulement	Frs 47'000.-
Plantations	Frs 35'000.-
Divers, intérêts intercalaires, etc	Frs 9'000.-
Sous-Total	Frs 326'000.-
Achat parcelle no 984	Frs 270'000.-
Total	Frs 596'000.-

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à Frs 42'429.- et comprennent les frais d'intérêt variables du capital investi Frs 6'109.-, l'amortissement Frs 29'800.- et les frais d'entretien Frs 6'520.-.

Cette demande de crédit n'est pas au plan des investissements 2015-2024.



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,

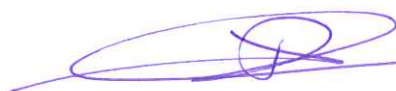
entendu le rapport de sa Commission des Affaires immobilières, et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 :** La Municipalité est autorisée à acquérir la parcelle n°984 d'une surface de 302 m² et à entreprendre les travaux d'aménagement des nouvelles places de stationnement sur les parcelles nos 984 et 985;
- Article 2 :** Un crédit d'investissement de Frs 596'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3 :** La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n°1337 «Acquisition parcelle 984 » et amortie en 20 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire a.i.



Y. Martin

Déléguée de la Municipalité : Mme Gloria Capt, Municipale du dicastère urbanisme et bâtiments et M. Jean-Daniel Carrard, Syndic

Annexes : - Plan de situation avec la projection de la construction de 23 places de parc



Yverdon-les-Bains

Requalification de la traversée sud-ouest

Urbanisme et Bâtiments

Situation 1:500

Parking du Midi



Rue du Midi

