

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de cession de droit distinct et permanent (DDP) à la Place d'Armes, à la rue des Remparts et à l'avenue de la Gare en vue de la réalisation d'un parking souterrain de 1000 places en partenariat public – privé (PPP)

et

une demande de crédit d'investissement de CHF 15'900'000.- pour financer la part communale des frais liés à la réalisation du parking souterrain

et

une demande de crédit d'étude complémentaire de CHF 350'000.- pour financer le dépassement attendu du crédit d'étude de CHF 2'000'000.- accordé le 6 septembre 2012 par le Conseil communal (PR12.13PR)

et

une demande d'octroi à la société Parking Place d'Armes SA d'une garantie de chiffre annuel d'affaires de CHF 2'500'000.-, par un versement d'un montant maximum de CHF 150'000.- par an pendant 10 ans



Image du projet lauréat du concours (2014)

-
0. **Table des matières**
 1. **Préambule**
 - 1.1 Projet Place d'Armes
 - 1.2 Enjeux urbains
 - 1.3 Situation foncière
 2. **Préavis no I / études depuis 2012**
 - 2.1 Demande de crédit d'étude
 - 2.2 Démarche participative
 - 2.3 Mandat d'études parallèles (MEP)
 - 2.4 Partenariat public-privé : parking
 3. **Contenu du présent préavis (II / 2018)**
 - 3.1 Objectifs
 - 3.2 Lots
 - 3.3 Cession de droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la société Parking Place d'Armes SA
 - 3.4 Assainissement des réseaux souterrains primaires
 - 3.4.1 Travaux et Environnement (STE)
 - 3.4.2 Energies (SEY)
 - 3.4.3 Fibre optique Swisscom
 - 3.4.4 Travaux planifiés
 - 3.5 Frais liés à la pollution des sols et aux éventuelles découvertes archéologiques
 - 3.5.1 Géotechnique
 - 3.5.2 Pollution
 - 3.5.3 Archéologie
 - 3.6 Impacts du projet sur la mobilité
 - 3.6.1 Enjeux
 - 3.6.2 Etat futur (2023 – Mise en service du parking souterrain)
 - 3.6.3 Fonctionnement des carrefours
 - 3.6.4 Stationnement
 - 3.6.5 Interface Transports publics (Av. de la Gare)
 - 3.6.6 Situation pendant la durée du chantier (2020-2023)
 - 3.7 Requalification de la Place d'Armes et de la rue des Remparts
 - 3.8 Boussole 21
 4. **Budget prévisionnel global du projet « Place d'Armes »**
 - 4.1 Préavis I
 - 4.2 Crédit d'étude complémentaire
 - 4.3 Préavis II
 - 4.4 Préavis III
 - 4.5 Financement
 5. **Planning prévisionnel**
 6. **Conclusions**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Au cœur de la ville, la Place d'Armes est l'espace central d'Yverdon-les-Bains: entre le centre historique, la gare CFF, la Place Bel-Air et l'Avenue Haldimand, elle est située à proximité des terrains voués au développement futur de la ville, notamment le quartier Gare-Lac. La question de la transformation de cette place s'était déjà posée dans les années soixante. Elle a ressurgi périodiquement sans que rien ne soit entrepris pour sa mise en valeur. Peu de villes ont le privilège de pouvoir bénéficier d'un espace non construit aussi vaste, à proximité immédiate de leur centre historique et commercial.

Jusqu'au XIXème siècle, la Place d'Armes n'existait pas en tant que telle. En effet, le niveau du lac de Neuchâtel était plus haut et le rivage se situait à l'emplacement actuel de la rue des Remparts. Les corrections successives des eaux du Jura ont offert à la Ville d'Yverdon de nouveaux espaces pris sur le lac, notamment la Place d'Armes. Comme son nom l'indique, celle-ci était d'abord une place d'exercices militaires. Elle deviendra rapidement le lieu des grandes manifestations.

Dans les années 1960, une vaste partie de la place a été affectée au stationnement des automobiles. Cette situation a rapidement été critiquée. Des projets ont émergé pour enterrer le parking et créer une véritable place publique, de surcroît végétalisée.

En 1981, la réalisation du Jardin japonais a constitué une première parade, hélas limitée, à l'aspect trop bétonné de la place. Aucune réalisation majeure n'a été entreprise pour vivifier les sentiments que les Yverdonnois lui portent.

Un nouvel élan a été donné au début des années 2010. Un crédit d'étude de CHF 2 millions a été voté le 6 septembre 2012 par le Conseil communal (PR12.13PR) pour la mise en place d'une procédure mixte de requalification de l'espace public en surface, d'une part, et la recherche d'un investisseur pour réaliser et gérer un projet de parking souterrain de 1000 places, d'autre part.

Ces différentes procédures sont arrivées à leur terme et la Municipalité peut désormais proposer un projet de partenariat public-privé avec un investisseur qui aura pour tâche de réaliser et exploiter ce parking de 1000 places ainsi que le réaménagement de l'espace de la Place d'Armes et de la rue des Remparts.

1.1 Projet Place d'Armes

Le crédit d'étude CHF 2'000'000.- voté par le Conseil communal dans le cadre du préavis PR12.13PR était destiné à couvrir les coûts des différentes procédures précédant la mise à l'enquête du projet de réaménagement de la rue des Remparts et de la Place d'Armes. Le préavis présenté était une réponse à la motion du 2 septembre 2010 de M. le Conseiller communal Laurent Gabella.

Il s'agissait de :

- restaurer l'attractivité du centre-ville d'Yverdon-les-Bains, en particulier par rapport aux commerces en périphérie ou aux autres villes, en adéquation avec la stratégie développée par AggloY ;
- gérer la croissance démographique de la population yverdonnoise pour éviter que la ville ne devienne une cité-dortoir.

Le projet de la nouvelle Place d'Armes dépasse les questions de nature strictement paysagère ; il touche fortement la population yverdonnoise. En effet, la Place d'Armes n'est pas un lieu comme les autres. Elle génère une forte charge émotionnelle. Elle est parcourue chaque jour par un très grand nombre d'habitants.

Compte tenu des particularités qui viennent d'être rappelées, la Municipalité a décidé d'adopter la démarche et le processus suivant, qui sera détaillé sous chiffres 2, 3 et 4 du présent préavis :

Préavis I : crédit d'étude / CHF 2'000'000.- / 2012 (PR 12.13 PR)

- démarche participative ;
- concours de projet pour le réaménagement de la Place d'Armes (y compris rue des Remparts) ;
- appel d'offres pour partenariat public-privé (PPP) afin de réaliser et exploiter un nouveau parking de 1000 places ;
- développer le projet de réaménagement de la surface (Place d'Armes et rue des Remparts).

Préavis II : DDP parking souterrain, études surface, études et réalisation réseaux souterrains / CHF 15'900'000.- / 2018

- valider le contrat de PPP avec la société Parking Place d'Armes SA lui accordant un DDP pour la réalisation d'un parking souterrain de 1000 places et l'exploitation de celui-ci ;
- effectuer les études et financer les travaux d'assainissement des réseaux d'infrastructures sur la rue des Remparts ;
- provisionner les frais attendus de traitement des terres polluées de la surface de la Place d'Armes et des fouilles archéologiques ;
- financer les mesures provisoires durant la phase de chantier du parking ;
- achever le projet de réaménagement de la surface (Place d'Armes et rue des Remparts) ;
- financer la subvention communale de CHF 2'500'000.- pour le parking souterrain.

Il s'agit du préavis qui fait l'objet du présent rapport.

Préavis III : crédit d'ouvrage surface (Place d'Armes et rue des Remparts) / CHF 18'800'000.- / 2019

- réaliser les travaux de surface sur la Place d'Armes et la rue des Remparts ;
- crédit d'étude pour le réaménagement des zones de parcage supprimées (en surface, dans le périmètre élargi).

Ce préavis sera présenté au Conseil communal en 2019.

1.2 Enjeux urbains

La Place d'Armes s'inscrit dans un grand périmètre où se côtoient des espaces verts, des parkings et d'autres espaces résiduels ayant diverses fonctions. Elle n'a ni l'homogénéité, ni l'attractivité que l'on pourrait attendre d'un tel site. Ce déficit est regrettable, dès lors que des acteurs majeurs tels que La Poste, Raiffeisen, Coop, des restaurants, la gare d'importance régionale et la gare postale y coexistent, respectivement la bordent immédiatement. Le projet apporte d'importantes améliorations à la situation actuelle :

- il entraîne la suppression en surface et la mise en souterrain des 795 places de stationnement actuelles, ce qui va permettre à la Ville de réaliser l'aménagement de la Place d'Armes, le développement immobilier du Front-Gare, ainsi que de mener d'autres réflexions au centre-ville ;
- il prévoit la création d'une zone piétonnière importante, soit un vaste espace public destiné à tous les Yverdonnois, à proximité immédiate du centre-ville, entre le collège et le théâtre qui se font face ;
- il va aussi permettre la mise en place de nouveaux itinéraires de mobilité douce en lien avec les rues et ruelles existantes du centre et avec les projets actuellement en cours (prolongement du quai n° 1, passerelle sur les voies CFF, requalification du Canal oriental).

Du point de vue urbanistique, la Place d'Armes et le projet de parking se situent à la jonction de plusieurs quartiers existants ou en devenir, tels que le centre-ville historique, la gare CFF ou le futur quartier Gare-Lac. Le projet est ainsi lié à plusieurs autres projets majeurs de développement de la ville et en assure la coordination.

Parmi ceux-ci, on peut notamment citer :

- développement des plans de quartier Ancien-Stand, Pêcheurs et Sports (dans le cadre du projet global « Gare-Lac ») ;
- développement du plan de quartier Front Gare ;
- passerelle mobilité douce sur les voies CFF ;
- requalification de la rue de l'Ancien-Stand ;
- prolongement du quai n° 1 en direction de la rue de l'Ancien-Stand.



Projet Place d'Armes / ville ancienne / Front-Gare / Gare-Lac / Quais Ancien-Stand

2.2 Démarche participative

En novembre 2012, le Service de l'urbanisme et des bâtiments a confié à l'Institut G2C de la HEIG-VD un mandat d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la mise en place d'une démarche participative.

Cette démarche, nommée DEPPAR (démarche participative pour le réaménagement de la Place d'Armes) a été lancée l'année suivante et a fait l'objet d'une communication détaillée au Conseil communal en mars 2013 (CO 13.04).

Ainsi, 8 ateliers participatifs, certains avec la population, d'autres avec des étudiants ou avec des artistes, ont été mis en place durant l'année 2013. Cette démarche n'avait pas été intégrée au montant des études annoncées dans le préavis PR12.13PR voté le 6 septembre 2012. Cet ajout a été communiqué au Conseil communal en 2013.

Un comité de pilotage (COFIL) de 10 personnes composées de représentants des milieux économiques et touristiques et de collaborateurs des services a été mis sur pied.

L'objectif de cette consultation était de mettre en place les bases d'un cahier des charges pour le concours d'architecte-paysagiste, afin que celui-ci réponde aux attentes de la population. Sur cette base, il a ainsi été possible de compléter les considérations techniques, financières et urbanistiques prises en compte dans l'élaboration du cahier des charges du concours d'urbanisme.

Plusieurs éléments sont ressortis de cette démarche :

- le projet de la Place d'Armes est un réaménagement attendu par la population ;
- la population souhaite un espace vert au cœur de la ville ;
- la présence de l'eau est demandée, de même que des interventions artistiques ;
- la mise en valeur des bâtiments existants et de l'histoire de la ville est exigée ;
- il y a une grande attente de convivialité, mais également une crainte des espaces trop « minéraux » ;
- le lieu doit être flexible, évolutif et multifonctionnel.

2.3 Mandat d'études parallèles (MEP)

Fort des résultats de la démarche participative, la Municipalité a pu lancer la suite de la procédure, à savoir le concours de réaménagement de la Place d'Armes en intégrant les attentes de la population.

A cet égard, la Municipalité a opté pour une procédure de mandat d'études parallèles (MEP), conformément au règlement SIA 143. La procédure de concours et de mise en concurrence est plus souple pour les projets urbains d'envergure, car elle permet au collège d'experts, composé de représentants de la Municipalité, des services de la Ville et du Canton et de professionnels, d'échanger avec les concurrents sous la forme d'ateliers de rendus intermédiaires.

La première étape de sélection a eu un grand succès, avec le dépôt de 36 dossiers. Le collège d'experts a ensuite sélectionné, à l'unanimité, sur la base de dossiers de références et d'expériences, cinq groupements de spécialistes, venant de Suisse et d'Europe.

Ceux-ci ont présenté un projet lors de la première séance avec les membres du collège d'experts, les 5 et 9 mai 2014. Ce dernier a émis des recommandations aux candidats pour l'évolution des projets.

La deuxième séance a eu lieu avec les candidats les 8 et 9 septembre 2014. Au terme de la procédure, l'équipe HYL Paysagiste-architectes-urbanistes & IBV Hüsler AG Ingénieur mobilité a été retenue pour la suite des études et des travaux.

Le projet prend en considération la position de la Place d'Armes, entre le lac et le centre historique, soit entre un site naturel et un site avec un patrimoine architectural dense. Il propose de dégager l'espace entre les deux bâtiments principaux de la Place, le collège et le théâtre, et de faire un rappel des anciennes berges du lac sous la forme d'un parcours d'eau de faible profondeur (quelques centimètres à peine) qui suit latéralement la rue des Remparts. Cette dernière sera légèrement déplacée au Nord, afin de dégager de l'espace pour les piétons. Cet espace libéré est prévu pour le marché hebdomadaire et des aménagements de terrasses ou d'animations pour les commerces. La place est divisée en grands espaces verts traversés par des chemins. Les manifestations prendront place au centre.

Présenté à la population au début de l'année 2015, le projet a reçu un excellent accueil. Il convient de noter qu'il reprend tous les points de la démarche participative, notamment :

- mise en avant d'espaces verts;
- mise en avant de l'eau, à travers le bassin de faible profondeur ;
- espaces verts, de jeux, de bassins et de jardins conviviaux avec une forte visibilité ;
- espace simple et flexible permettant des manifestations, des rencontres et diverses activités.

Au terme de cette procédure, le projet de réaménagement a pu être utilisé comme base pour la procédure d'appel d'offres pour le parking souterrain.

Illustrations du groupe de mandataires lauréat :





2.4 Partenariat public-privé : parking

Dès le début du projet, en 2014, il a été décidé de mettre en place un partenariat public-privé de longue durée pour la réalisation et l'exploitation du parking.

Le but était de réduire l'impact financier pour la ville d'un projet global approchant les 100 millions de francs pour ses différentes composantes (près de CHF 60 millions pour la seule construction du parking) : réaménagement de la place, rénovation des réseaux, mise en souterrain du stationnement, etc. En effet, la Ville n'a pas les moyens de financer seule un projet de cette ampleur, alors que celui-ci est fondamental et indispensable.

Le principe de ce partenariat public-privé est le suivant :

- l'investisseur construit le parking souterrain, le finance et l'exploite pour une durée de 70 ans, aux conditions posées par la Ville ;
- la Ville cède gratuitement le droit de superficie, verse une subvention fixe à la construction et une autre, variable, en fonction du chiffre d'affaires, paie les aménagements de surface et couvre les frais annexes, tels que la dépollution, les mesures de mobilité ou l'archéologie.

Pour monter ce partenariat, il a été décidé de mettre sur pied une procédure ouverte à trois tours.

Ainsi, en 2014, la première phase a consisté en un appel à candidatures, afin de trouver un groupement capable d'assurer la construction, l'exploitation et le financement, ainsi que de choisir les différents mandataires nécessaires.

L'objectif était de sélectionner des groupements suffisamment solides financièrement et expérimentés dans l'exploitation de ce type d'ouvrage. Cette première phase a abouti au choix de 3 groupements.

En 2015, le projet a été précisé et dimensionné. Pour anticiper l'accroissement des besoins en stationnement du centre-ville, la Municipalité a décidé de projeter un parking plus spacieux que prévu initialement, avec 1'100 places, en se basant notamment sur l'enquête réalisée auprès des riverains.

A la fin de l'année 2015, la Municipalité a fixé les critères suivants :

- nombre de places de stationnement : 1'100 ;

- politique tarifaire : CHF 2.-/ heure, CHF 200.- /mois, CHF 150.- /mois (abonnement 7h – 19h), CHF 50.-/mois (19h – 7h). Politique tarifaire identique en surface ;
- rachat à terme du parking par la Ville : après 70 ans d'exploitation, la Ville reprend le parking gratuitement (base : DDP de 70 ans) ;
- garantie de chiffre d'affaires (CA) minimum : garantie CA CHF 2'500'000.- /an pendant 10 ans, avec plafonnement de l'indemnité annuelle à CHF 150'000 ;
- répartition des places dans le parking : laissée libre à l'investisseur ;
- système pour les places mises à la vente : laissé libre à l'investisseur ;
- contraintes paysagères : respect du projet issu du mandat d'études parallèles ;
- contraintes architecturales : selon normes VSS B ;
- montant de la rente du DDP : nul ;
- prestations de service et autres sources de revenus annexes : laissées libre à l'investisseur ;
- accès véhicules : sur la rue des Remparts ;
- accès piétons : 4 entrées piétonnes ;
- politique de stationnement de la Ville : réduction de l'offre de stationnement de surface au centre-ville de 795 places, dont 587 directement sur et autour de la Place d'Armes, pour un bilan de 205 places supplémentaires après réalisation du parking (1'000 – 795 = 205) ; pas de nouveaux parkings publics possibles (ne concerne pas les parkings privés) ;
- politique de gestion du stationnement des places en surface : gestion publique par la Ville ;
- tarification du stationnement au centre-ville : même tarif en surface et dans le parking souterrain ;
- stationnement vélos : en surface ;
- financement des aménagements de surface : à charge de la Ville.

En 2016, la Ville a lancé le 2ème tour de l'appel d'offres sur la base de ces paramètres, tout en se réservant la possibilité de faire un 3ème tour avec des paramètres corrigés.

Lors du 3^{ème} tour, le nombre de places a été ramené à 1'000.

Le groupe Marti-AMAG a remporté l'appel d'offres et au début de l'année 2017, la ville lui a adjugé l'appel d'offres. Tout au long de l'année 2017, la Municipalité a négocié et finalisé les termes exacts du contrat de partenariat public-privé et la cession du DDP. Cette négociation a été longue et complexe, du fait de l'ampleur du projet, des enjeux à considérer et de la durée à planifier (70 ans).

Le 7 mars 2018, un contrat intitulé contrat de partenariat public-privé (PPP) et promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent (DDP) a été signé entre la Ville et la société Parking Place d'Armes SA créée par le groupe Marti-AMAG. Ce double accord est conditionné à l'acceptation par le Conseil communal de la cession du droit de superficie et de l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 15'900'000.-.

Il prévoit le versement d'une subvention de 2,5 millions de francs par la Ville pour la construction, qui elle-même est devisée à quelque 56 millions de francs. Le contrat prévoit également que la société Parking Place d'Armes SA soit dotée d'un capital-actions d'un million de francs. Ses actionnaires sont constitués de sociétés contrôlées directement ou indirectement par la société mère du Groupe Marti et/ou de sa caisse de pensions ainsi que de sociétés contrôlées directement ou indirectement par l'une des sociétés des groupes AMAG ou Careal Property.

3. Contenu du présent préavis (II/2018) :
Contrat de PPP, avec DDP / Assainissement des réseaux sur la rue des Remparts, projet de réaménagement de la Place d'Armes et de la rue des Remparts

3.1 Objectifs

- valider le contrat de PPP en accordant un DDP pour la réalisation d'un parking souterrain de 1000 places et l'exploitation de celui-ci ;
- effectuer les études et financer les travaux d'assainissement des réseaux d'infrastructures sur la rue des Remparts ;
- provisionner les frais attendus de traitement des terres polluées de la surface de la Place d'Armes, de la rue des Remparts et des fouilles archéologiques ;
- financer les mesures provisoires durant la phase de chantier du parking ;
- achever le projet de réaménagement de la surface (Place d'Armes et rue des Remparts).

3.2 Lots



Plan du réaménagement en surface

Sous le terme générique du projet « Place d'Armes », diverses phases de travaux seront entreprises. Elles font l'objet des lots suivants :

- lot n°1 : construction d'un parking souterrain de 1000 places ;
- lot n°2 : rénovation de l'ensemble des réseaux souterrains obsolètes et déplacement rendu nécessaire par la construction du parking ;
- lot n°3 : requalification complète de la Place d'Armes et de la rue des Remparts (réaménagement de la surface).



*Lot 1 liseré rouge / parking souterrain
 Lot 2 et 3 en vert / réaménagement de la surface et réseaux souterrains
 En violet, Plan de quartier Front-Gare*

3.3 Cession de droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la société Parking Place d'Armes SA

Le contrat du 7 mars 2018, intitulé contrat de partenariat public-privé (PPP) et promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent, est le résultat d'un long travail de négociation qui s'est étendu sur plus d'une année (cf. chapitre 2.4).

Il n'était pas imaginable pour la Municipalité de s'engager dans un projet aussi important sans que le contrat ne soit aussi précis que possible.

Le contrat traite de tous les cas de figures envisagés et leurs conséquences.

Le texte du contrat est annexé au présent préavis. Les points principaux sont les suivants :

- la société Parking Place d'Armes SA réalise et exploite un parking de 1000 places de stationnement à la Place d'Armes, selon un projet présenté en annexe, et pour une durée de 70 ans ;
- la Ville d'Yverdon-les-Bains cède un droit de superficie (DDP) pour le sous-sol de la parcelle, ainsi que pour les sorties en surface, sans percevoir de rémunération et pour une durée de 70 ans ;
- après 70 ans, la société Parking Place d'Armes SA doit céder gratuitement le parking à la ville, dans un état permettant de l'exploiter ;
- la société Parking Place d'Armes SA prend en charge l'intégralité des frais de planification et de construction du parking, à l'exception d'une subvention unique de la Ville de CHF 2'500'000.- ;

- le contrat est subordonné à l'acceptation de ladite subvention par le Conseil communal ;
- Si, nonobstant le vote positif du Conseil communal, permettant le début des études pour le parking, la Ville changeait d'avis et décidait de ne plus réaliser le parking, elle devra rembourser les frais d'études, avec un plafond fixé à CHF 1'600'000.- ;
- si, toujours dans la même hypothèse, la société Parking Place d'Armes SA changeait d'avis et décidait de ne plus réaliser le parking, la Ville recevrait un dédommagement de CHF 800'000.- ;
- en échange de la réalisation de 1000 places de stationnement dans le nouveau parking, la Ville s'engage à supprimer 795 places de stationnement en surface à la Place d'Armes et dans le centre-ville ;
- le reste du centre-ville doit adopter la même tarification que le parking, soit CHF 2.00 /heure, sauf la nuit (entre 19h et 8h), lorsque le stationnement est libre dans la rue ;
- les coûts liés à l'archéologie sont à la charge du propriétaire actuel, soit la Ville. Si des découvertes archéologiques pouvaient avoir pour conséquences de suspendre provisoirement le chantier, la Ville en supporterait les coûts supplémentaires jusqu'à concurrence d'un montant plafond. En revanche, elle n'aurait pas à verser de dédommagement pour l'ouverture retardée du parking, consécutivement à ces découvertes ;
- les coûts liés au traitement des terres polluées sont également à la charge du propriétaire actuel, soit la Ville ;
- la société Parking Place d'Armes SA doit prendre en charge l'intégralité des frais d'entretien et d'exploitation du futur parking qui devra être ouvert 24h/24h ;
- au cas où, durant les dix premières années, le chiffre d'affaires du parking par an n'atteint pas CHF 2'500'000.-, la Ville serait tenue de verser une subvention afin de garantir ce montant, subvention néanmoins plafonnée à CHF 150'000.- par an (par exemple, si le CA est de CHF 2'400'000.- la Ville verse CHF 100'000.-, s'il est de CHF 2'000'000.- la Ville verse CHF 150'000.-, s'il est de CHF 2'600'000.- la Ville ne verse rien).

La création du parking nécessite une modification des parcelles. En effet, une parcelle du domaine public ne peut pas faire l'objet d'un droit de superficie. Il conviendra donc de procéder à un remaniement parcellaire. Suite à cette modification, l'ensemble du périmètre du parking sera inclus dans la parcelle n° 1865.

Le sous-sol de la parcelle, dès 60 cm de profondeur, fera l'objet du droit de superficie (DDP) cédé pour 70 ans à la société Parking Place d'Armes SA.

Les surfaces de la Place d'Armes, de la rue des Remparts et de l'avenue de la Gare, ne font pas partie du DDP.

3.4 Assainissement des réseaux souterrains primaires

La construction du parking de la Place d'Armes ainsi que la requalification de la rue des Remparts nécessitent l'adaptation des infrastructures des réseaux primaires et secondaires. Ces travaux seront réalisés avant le démarrage des travaux de génie civil du parking.

3.4.1 Travaux et Environnement (STE)

La rue des Remparts est encore aujourd'hui en système unitaire, composé d'un tuyau béton Ø 400mm arrivant en fin de vie et comportant de nombreux défauts structurels (bassières, fissurations, ovalisations, étanchéité défectueuse, etc.). De plus, celui-ci est très proche des façades des bâtiments existants. Pour l'heure, cette situation n'est donc plus idéale, ni conforme à la législation sur la protection des eaux.

L'ambitieux projet de requalification de cette rue (aménagement de surface, plantations, équipements, mobilier, bassins et donc sa nouvelle fonctionnalité et attractivité) est un élément déclencheur et une formidable opportunité pour un renouvellement complet des infrastructures souterraines de cette rue.

D'autre part, l'ampleur des travaux envisagés dans le secteur « Remparts / Gare » induit également une adaptation importante du réseau de l'avenue de la Gare pour permettre la réalisation de l'accès au Front Gare (diamètres à revoir, tracés à modifier, nouveaux branchements, etc.). Des adaptations, suppressions et obturations de réseaux transitant dans le périmètre du futur parking souterrain sont également nécessaires.

Néanmoins, l'intervention majeure sur le réseau d'assainissement reste celle de la rue des Remparts et se compose des éléments principaux suivants :

- mise en séparatif complet de la rue sur ~ 450m en deux bassins versants (Remparts n° 13-29 sur la Thièle et Remparts n° 1-12 sur le Canal oriental) et de la trentaine de raccordements privés situé sur DP 225, y compris le raccordement du nouveau parking, de la place de fête et de ces aménagements ;
- pose sur pieux de nouveaux tuyaux PVC enrobés de béton de Ø 315mm pour les eaux usées (~ 430m) et de Ø 315 à Ø 700 mm pour les eaux claires (~ 450m) ;
- les nouveaux réseaux projetés seront éloignés des façades et regroupés en fouille commune pour éviter la déstabilisation des pieds de bâtiments et pour laisser un maximum de place aux futurs aménagements de surface ;
- pose d'environ 700 mètres de collecteurs secondaires EU et EC de Ø 200 à Ø 315 mm, de 20 nouvelles chambres de visite type ville d'Yverdon et de 35 à 40 nouvelles grilles d'évacuation d'eaux de chaussées ;
- l'équipement de détail tiendra bien évidemment compte du projet définitif des aménagements paysagers de la rue des Remparts, non validé à ce jour ;
- accompagnement des propriétaires à la mise en séparatif de leurs bâtiments du centre-ville raccordés sur la rue des Remparts (un délai de cinq ans leur sera accordé pour se mettre en conformité conformément au règlement communal sur les égouts).

A noter finalement que ces travaux d'infrastructures souterraines se réaliseront par phases et en étroite coordination avec les travaux SEY (décrits ci-dessous) pour garantir en permanence la circulation routière et piétonne ainsi que l'accessibilité aux différents commerces.

3.4.2 Énergies (SEY)

Les réseaux électriques d'eau et de gaz existant dans l'emprise du chantier du parking seront remplacés par de nouveaux réseaux situés sous l'actuelle rue des Remparts.

La conduite d'eau de diamètre 500 mm datant de 1943 à l'avenue de la Gare sera remplacée par une nouvelle conduite de distribution située sous la rue des Remparts. La conduite de gaz sera renouvelée.

Le câble électrique actuel de 40'000 volts assurant la redondance de la ville sera déplacé pour assurer cette redondance entre les stations électriques principales de Pierre-de-Savoie et de Montagny.

La nouvelle distribution de l'électricité nécessite la construction de deux nouvelles stations et armoires électriques qui seront intégrées dans les plans d'aménagement de la surface. L'éclairage public du nouveau tracé de la rue des Remparts sera repensé.

L'intégration de bornes électriques escamotables permettant l'alimentation des manifestations temporaires sera financée par l'enveloppe annuelle de renouvellement des réseaux.

3.4.3 Fibre optique Swisscom

Le futur parking se situe au point de raccordement du central Swisscom alimentant Yverdon et la Région des Trois-Lacs. Après discussion, il sera nécessaire que Swisscom procède au déplacement des fibres pour lesquelles elle bénéficie d'un droit de servitude. Le contrat de servitude conclu avec cette entreprise prévoit que si le propriétaire – dans le cas d'espèce la Commune – désire disposer de sa propriété (pour ses propres besoins) de telle manière que les installations doivent être modifiées ou déplacées, Swisscom Network Services Droits SA s'engage à effectuer le changement à ses propres frais au plus tard dans les 6 mois qui suivent l'avis du propriétaire.

Il est toutefois impossible à l'heure de la rédaction du présent préavis de déterminer si la Commune pourra imposer à Swisscom de prendre en charge l'intégralité des frais de déplacement de la fibre optique dans le secteur concerné. Il faut réserver cas échéant la présentation d'une demande de crédit complémentaire au cas où des difficultés surgiraient.

3.4.4 Travaux planifiés

Le projet comprend les éléments suivants :

- l'étude des nouveaux tracés de réseaux ;
- l'étude du cheminement piétonnier et de l'éclairage provisoire de la zone ;
- la préparation de la piste de remplacement de la rue des Remparts qui sera ouverte pour recevoir les nouveaux réseaux ;
- la création de la piste sur le Promenade Auguste-Fallet ;
- les travaux de construction des réseaux eau, gaz, électricité ;
- le basculement des anciens réseaux sur les nouveaux réseaux.

Les travaux du nouveau parking pourront démarrer dès que la construction des réseaux souterrains sera achevée.

3.5 Frais liés à la pollution des sols et aux éventuelles découvertes archéologiques

3.5.1 Géotechnique

Le sous-sol de la Place d'Armes est composé principalement de deux couches : des remblais pour la partie supérieure et des dépôts lacustres pour la partie inférieure. Cette composition est caractéristique du sous-sol de ce secteur, cette partie de la ville ayant été prise sur le lac de Neuchâtel.

Dans le détail, on trouve les couches suivantes :

- (présente uniquement dans 1 sondage) : entre 0 et -0.65m, sol limoneux rapporté ;
- (présente dans tous les sondages) : entre 0 et -1.25m, remblais (graves, graves sableuses, limons graveleux, débris) ;
- (idem) : entre -1.25 et -3.8m, dépôts lacustres grossiers – sables grossiers ou sables graveleux ;
- (idem) : entre -3.8 et -16m, dépôts lacustres fins ;
- (idem) : à partir de -16m, dépôts lacustres moyens – sables moyens plus ou moins limoneux ;

- (identifiée dans les essais CPTU) ; à partir de -30m, dépôts lacustres – argiles limoneuses.

En conclusion, les études confirment que la qualité du sol n'est pas optimale, mais elle correspond aux attentes et aux premières études préliminaires. Le bureau responsable de ces études prescrit des mesures constructives particulières. Elles ont été transmises au partenaire privé en charge de la réalisation du parking. Celui-ci en a déjà intégré plusieurs, notamment le système de parois moulées.

3.5.2 Pollution

Les sondages effectués indiquent un sous-sol de la Place d'Armes globalement peu pollué. Néanmoins, la très grande dimension de la place implique des coûts de traitement et de mise en décharge potentiellement très importants, de l'ordre de 2.4 à 4.8 millions de francs environ.

Selon les observations faites lors des sondages et les premiers résultats du laboratoire, il apparaît que l'ensemble de la place est recouvert par des remblais d'une épaisseur moyenne d'environ 1 m. Ces remblais sont localement pollués par des hydrocarbures aliphatiques C10 – C40 (hydrocarbures pétroliers lourds tels que les huiles minérales ou le diesel), des HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques), des métaux lourds, de la matière organique et des déchets anthropiques (terre cuite, brique, etc.). Selon les premières estimations très grossières, environ un tiers des remblais nécessitera une évacuation en décharge E (ancienne décharge contrôlée bioactive), le reste étant constitué de matériaux admissibles en décharge B, et d'une faible fraction de matériaux non pollués.

3.5.3 Archéologie

Les sondages effectués à la fin de l'année pour évaluer le degré de pollution des sols ont permis de se faire une certaine idée du contenu du sous-sol d'un point de vue archéologique. Certains carottages ont mis à jour des restes de poteries et d'ossements.

Les services de la Ville ont décidé de ne pas attendre le lancement formel des études et de convoquer rapidement une séance avec le Canton. Celle-ci a eu lieu au printemps et a déterminé un premier cadre de travail. Une première série de recherches va en effet être lancée dès que possible par une entreprise spécialisée, afin de mieux comprendre le contenu du sous-sol.

Un montant a été provisionné pour les études et travaux en lien avec l'archéologie. Celui-ci est volontairement assez important, afin de minimiser le risque de mauvaise surprise. Il est impossible de déterminer avec précision ce coût avant de commencer les travaux.

Les frais provisionnés concernant les fouilles archéologiques, sur la base des expériences passées, sont ainsi de CHF 1'250'000.-

3.6 Impacts du projet sur la mobilité

3.6.1 Enjeux

La création du parking souterrain de la Place d'Armes et le réaménagement de la rue des Remparts auront un impact significatif sur la mobilité au centre-ville d'Yverdon-les-Bains, notamment sur l'organisation du stationnement public, sur les connexions entre la gare et le centre-ville historique, et sur le réseau routier dans le périmètre s'étendant de la rue de la Plaine au Quai de la Thièle. Le réaménagement de la rue des Remparts nécessite une réflexion sur l'avenir des carrefours à ses extrémités, dans le but d'assurer la sécurité et la

fluidité des circulations au centre de la ville d'une agglomération fréquentée au quotidien par plusieurs dizaines de milliers d'utilisateurs.

Du fait de l'ampleur et de la durée de l'intervention projetée dans le secteur pour la réalisation du projet « Place d'Armes », l'impact sera également important durant la phase de chantier (36 mois environ). Ainsi, durant toute la durée de celui-ci, le stationnement des pendulaires et des visiteurs au centre-ville devra être garanti, de même que la circulation TIM (transports individuels motorisés), la progression des bus, la sécurité des cyclistes et les connexions piétonnes entre la gare et le centre-ville. La vie économique et sociale du centre-ville doit impérativement être protégée.

3.6.2 État futur (2023 – Mise en service du parking souterrain)

Dès la mise en service du parking souterrain, le schéma de circulation et l'organisation du stationnement au centre-ville seront sensiblement différents de l'état actuel. Compte tenu des enjeux importants pour la mobilité dans ce secteur, liés notamment à la mise en place du Plan des circulations et à la réorganisation de l'Interface Transports publics (Av. de la Gare), une partie de l'étude d'impact a été précédée par une mise à jour du Plan de circulations dans le secteur « Place d'Armes » et cofinancée par la Ville et la société Parking Place d'Armes SA.

3.6.3 Fonctionnement des carrefours

Cette étude de circulation autour de la Place d'Armes, pilotée par la ville et menée par le bureau CITEC, devait notamment vérifier la capacité des carrefours actuels avec les charges projetées à l'horizon de la mise en service du parking souterrain.

Carrefour Rue des Remparts – Quai de l'Ancienne-Douane

Les résultats partiels de l'étude de circulation au 10.08.18 sont rassurants quant à la capacité du giratoire à écouler les charges de trafic prévues à l'horizon de mise en service du parking souterrain. La traversée piétonne régulée par un feu sur la rue des Remparts engendre cependant, à ce jour déjà, des colonnes de véhicules à l'arrêt ayant pour conséquence de bloquer le giratoire et d'en réduire la capacité. Pour résoudre ce problème, deux mesures combinées sont envisagées :

- optimisation de la régulation ;
- déplacement de la traversée piétonne.

L'avant-projet de la rue des Remparts tiendra compte de cette contrainte et définira précisément le nouvel emplacement de cette traversée régulée.

Il faut relever que la typologie de ce carrefour est toutefois remise en question pour plusieurs raisons indépendantes du projet « Place d'Armes » (problèmes de sécurité du giratoire, coordination avec le secteur « Bel-Air » et rue des Casernes, priorisation des TP) qui pourraient justifier la mise en place d'un carrefour à feux. Si une modification de ce carrefour à moyen terme s'avérait nécessaire, elle serait entreprise en parallèle dans le cadre du Plan des circulations et en coordination avec le projet « Place d'Armes ».

Carrefour Rue des Remparts – Rue de Casino

Les résultats partiels de l'étude de circulation au 10.08.18 prévoient une saturation du tourner-à-gauche de la rue du Casino vers la rue des Remparts à l'horizon de mise en service du parking souterrain. L'interdiction de ce tourner-à-gauche s'impose comme solution à moyen terme. Ce mouvement sera ainsi remplacé par un rebroussement au giratoire Remparts/Haldimand, qui dispose d'une réserve de capacité suffisante.

3.6.4 Stationnement

Le projet de nouveau parking souterrain de la Place d'Armes prévoit 1'000 places de stationnement. En contrepartie, 795 places de stationnement seront supprimées en surface, au centre-ville d'Yverdon-les-Bains. Au décompte, le projet implique donc 205 places de stationnement supplémentaires. À noter que le futur quartier Front Gare utilisera ce parking également.

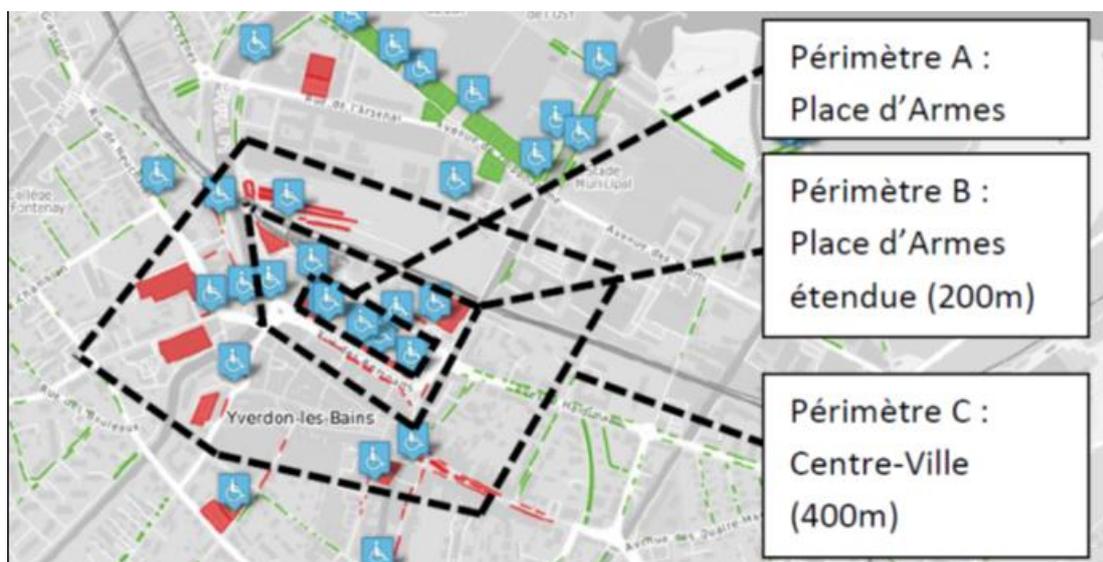
La suppression des 795 places en surface est nécessaire pour les raisons suivantes :

- toutes les places de stationnement se trouvant à l'endroit même de la Place d'Armes doivent être supprimées : une requalification de l'espace public et un réaménagement urbain ont été décidés en lieu et place de ces parkings ;
- la rentabilité du parking souterrain, et donc le succès de l'appel d'offres PPP, doit être garantie.

De plus, plusieurs lieux pourront être requalifiés une fois libérés du stationnement (ex. parking de l'Ancien-Stand).

Les places seront supprimées aux emplacements suivants :

- **Périmètre A : 376 places** sur la Place d'Armes (100%) ;
- **Périmètre B : 283 places** aux abords immédiats de la Place d'Armes (100%);
- **Périmètre C :136 places** de stationnement du centre-ville sur un total de 394 places (35%).



3.6.5 Interface Transports publics (Av. de la Gare)

Le projet d'agglomération AggloY a défini un certain nombre de mesures destinées à améliorer le fonctionnement du système de transport de l'agglomération. Parmi celles-ci figure la mesure 15a « Réorganisation et réaménagement de l'interface bus de la place de la gare » dont l'objectif est de répondre à la croissance de l'offre en transports publics. La configuration actuelle de l'interface TP ne permet plus d'assurer conjointement le fonctionnement des réseaux de bus urbains et régionaux (encombrement des quais, dimensionnement des voies de circulation pour manœuvres, conflits avec piétons/cyclistes). Ce projet fera l'objet d'une demande de crédit d'investissement en 2019 (un montant de CHF 300'000.- est inscrit au plan des investissements à titre de subvention en 2021. Les coûts de ce projet sont intégrés dans le préavis III (voir chapitre 4.4). La coordination avec

les études d'aménagement de surface de la Place d'Armes est assurée en amont de manière à garantir la compatibilité entre les deux projets.

3.6.6 Situation pendant la durée du chantier (2020-2023)

La localisation du chantier au cœur de la ville, son ampleur et la durée des travaux (36 mois environ) obligent à trouver des solutions pour garantir le stationnement et la circulation des différents modes (TIM, TP, vélos, piétons) dans le secteur.

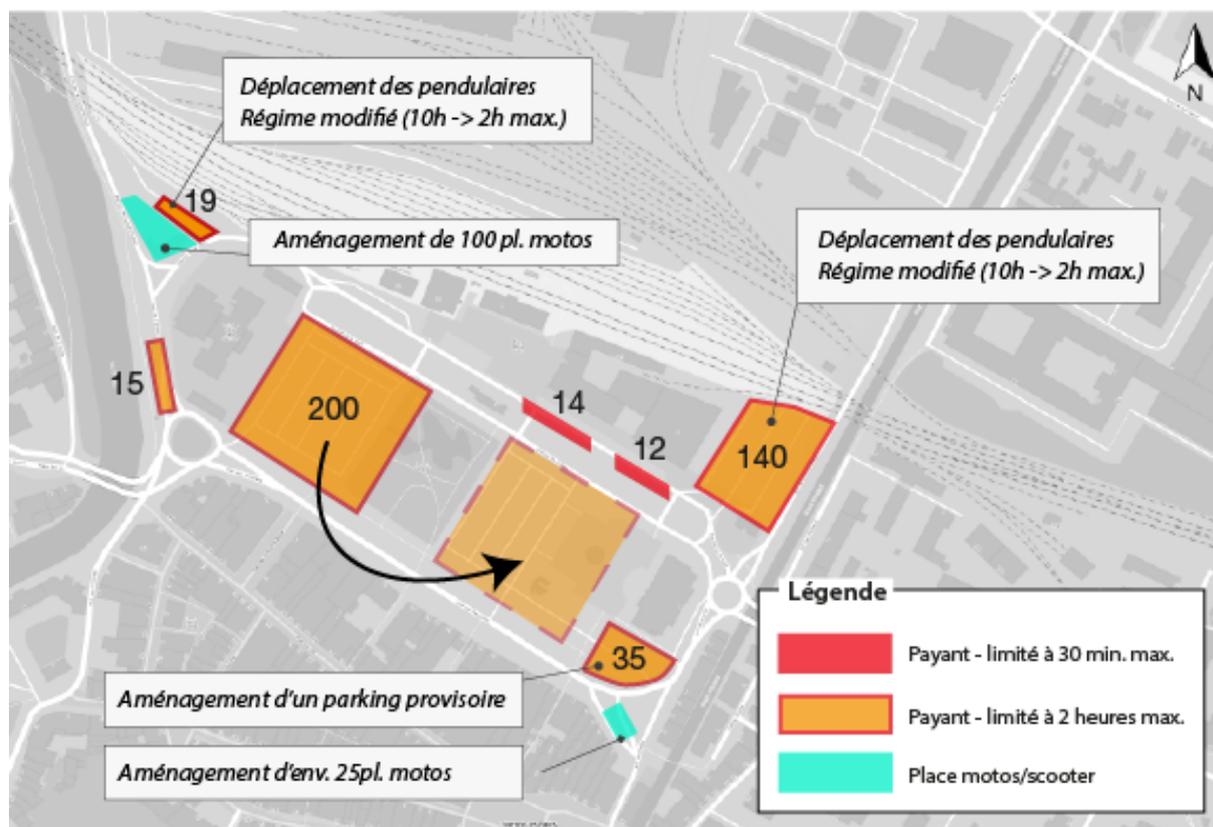
Stationnement

L'option retenue d'une réalisation du parking souterrain en deux phases présente l'avantage de maintenir 200 places de stationnement directement sur la Place d'Armes durant chaque phase du chantier. Au cours de la 1^{ère} étape, le parking ouest de la Place d'Armes sera maintenu, puis, lors de la 2^e étape, un parking provisoire sera installé côté Est de la place, sur la dalle supérieure du parking souterrain.

L'objectif est de maintenir 90% des places « courte-durée » à proximité des commerces du centre-ville, pour les visiteurs et clients. En compensation, la limitation de stationnement passera de 3h à 2h au maximum pour l'ensemble des places « courte durée » du secteur. Cette mesure aura pour conséquence d'augmenter les taux de rotation des parkings et, en admettant l'hypothèse d'un étalement de la demande, de garantir des places de stationnement pour tous les visiteurs.

Sur les 465 places « courte durée » actuellement disponibles dans le périmètre impacté (Place d'Armes Est et Ouest, Rue des Remparts, Promenade Auguste-Fallet, Quai de l'Ancienne-Douane), seules 276 places pourront être maintenues en phase de chantier. Afin d'atteindre le quota de places « courte durée » souhaité en phase de chantier, le parking de l'Ancien-Stand (140 places) et une partie du parking de l'Ancienne-Douane (19 places) seront transformés en parkings limités à 2h, portant le total des places « courte durée » à 435. Les 146 véhicules pendulaires qui sont actuellement attribués à ces deux parkings devront donc être déplacés au parking des Rives.

Gestion du stationnement les jours de semaine (lun. - ven.)



Enfin, le stationnement des motos/scooter, tant sur la rue des Remparts (env. 25 places) que devant la gare (env. 100 places), doit également être compensé, puisque l'emprise prévue du chantier impactera toutes les places motos existantes du secteur. L'utilisation d'une partie du parking de l'ancien poids public et d'une zone libre entre la rue du Casino et la rue des Remparts permettra de compenser les places supprimées. Le stationnement des vélos impacté sur la rue des Remparts sera également compensé.

Les livraisons quotidiennes des enseignes de la rue des Remparts seront également assurées par le maintien de plusieurs zones de livraison le long de la rue des Remparts.

La réflexion s'est également portée sur la gestion du stationnement public le samedi (période de pic de fréquentation des places visiteurs). L'utilisation des préaux du collège Place d'Armes et du collège Pestalozzi en stationnement « courte durée » pourrait libérer environ 150 places supplémentaires, permettant de compléter l'offre à disposition des visiteurs. Le nombre total de places serait dès lors de 615 places, alors qu'il est de 660 places à l'heure actuelle.

Étude de circulation

L'étude de circulation en phase de chantier devra évaluer l'impact que l'emprise des travaux et que le trafic généré par ces derniers aura sur la circulation des différents modes de transport en ville d'Yverdon-les-Bains. Des mesures devront être prises pour garantir le maintien de la circulation sur la rue des Remparts, le fonctionnement des carrefours, la progression des transports publics et la sécurité des itinéraires piétons entre la gare et le centre-ville historique.

Cette étude des circulations sera à la charge de la société Place d'Armes SA, dans le cadre de l'étude d'impact, de même que la mise en place des éventuelles mesures

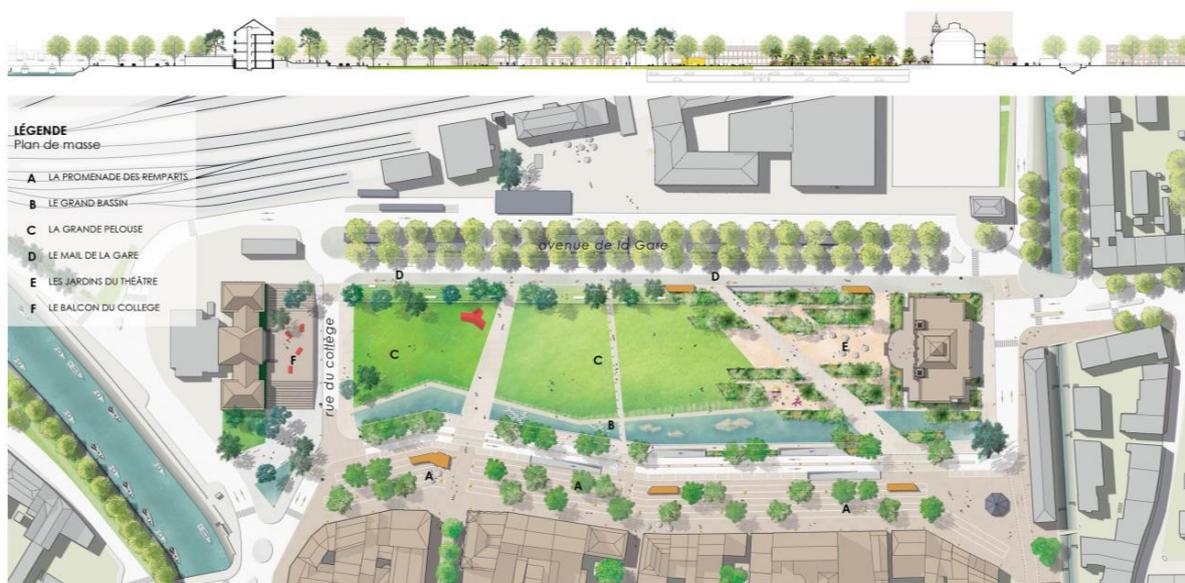
d'accompagnement nécessaires pour la durée des travaux. La filière mobilité s'assurera que ces mesures soient suffisantes et proportionnées.

3.7 Requalification de la Place d'Armes et de la rue des Remparts (URB)

La réalisation d'un parking souterrain sous la Place d'Armes permet de libérer une vaste surface aujourd'hui dédiée essentiellement au stationnement des véhicules automobiles. Cette opération offrira l'opportunité de développer un important projet de requalification complète de la Place d'Armes et de la rue des Remparts, dont les contours ont été esquissés dans le cadre du mandat d'études parallèles (MEP) de 2012. Les intentions générales du projet de surfaces issues dudit MEP visent à améliorer la qualité de vie des habitants et à revitaliser le centre-ville en rendant ses abords plus attractifs.

Le périmètre du projet de surface comprend l'espace de la Place d'Armes et la rue des Remparts. Il est délimité par l'avenue de la Gare au sud, le théâtre Benno-Besson à l'est, le front bâti de la ville ancienne au sud et le collège à l'ouest. Dans sa configuration actuelle, le secteur ne présente pas de réelle homogénéité ni d'attractivité, complexifiant ainsi sa lecture et son appropriation par ses usagers. Compte tenu de sa situation et de son potentiel intrinsèque, les enjeux principaux du projet à développer sont les suivants :

- créer une valeur d'image et d'usages forte pour l'ensemble du secteur ;
- rétablir la continuité spatiale entre le pôle de la gare et le centre-ville ;
- ouvrir la Place d'Armes sur le centre historique et renforcer son animation.



Dans le but d'assurer une véritable articulation entre la gare et le centre historique, le concept d'aménagement du secteur se veut résolument paysager et prévoit un dégagement maximal de l'espace central compris entre les deux bâtiments historiques que sont le collège de la Place d'Armes et le théâtre Benno-Besson. Cette volonté de « faire le vide » permet, d'une part, de mettre en valeur ce patrimoine bâti dans la mesure où il fera partie intégrante du panorama du site réaménagé et, d'autre part, de caractériser les percées visuelles sur le grand paysage (massif du Jura, Colline de Bellevue et le Montélaz).

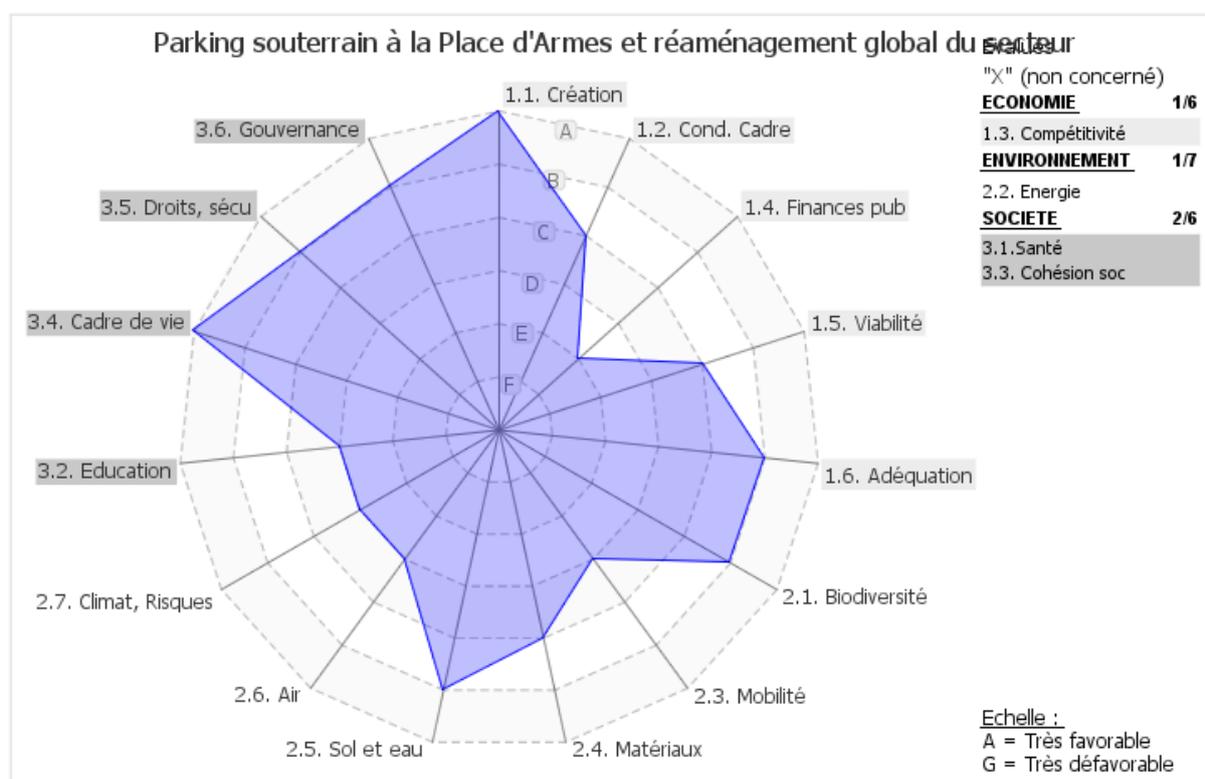
La Place d'Armes réaménagée offrira, à terme, de grands espaces de verdure polyvalents propices à l'accueil épisodique d'événements et d'animations, un parvis du théâtre Benno-Besson plus élaboré et un grand bassin imaginé comme un parcours d'eau de faible profondeur et qui évoque les anciennes berges du lac.

La rue des Remparts se verra également entièrement remodelée. Déplacée plus au nord, la surface ainsi libérée offrira un généreux espace qui formera le socle de la ville ancienne. Le trottoir actuel qui longe le front bâti de la rue laissera donc la place à un large parvis entièrement piétonnier, sur lequel s'installera le marché hebdomadaire. En proposant des aménagements de terrasses et d'animations pour les commerces voisins, ces derniers verront leur attractivité considérablement renforcée.

De manière générale, le projet propose une réponse originale, subtile et sensible aux attentes de la population exprimées dans le cadre de la démarche participative. La présence de l'eau prend notamment une forte signification, ce qui contribue, en soi, à l'attractivité de l'ensemble du projet.

3.8 Boussole 21

Une séance a eu lieu le 11 juin 2018, afin d'effectuer une évaluation Boussole 21. Le graphique en araignée ci-dessous résume les résultats de l'évaluation du projet du point de vue du développement durable et de ses trois dimensions : l'économie, l'environnement et la société, afin d'en déterminer les forces et les faiblesses.



Le projet de réaliser un parking souterrain en vue d'un réaménagement de la surface global du secteur Place d'Armes – rue des Remparts se veut comme point de départ du changement du centre-ville. Du point de vue de l'économie, le projet vise à améliorer l'attractivité du centre-ville, en dynamisant la rue des Remparts et la centralisation de la gare. Le projet représente un grand investissement financier pour les finances communales, mais qui est atténué par le partenariat public-privé.

En ce qui concerne le domaine environnemental, en particulier la biodiversité, le projet devrait apporter une amélioration par rapport à la situation actuelle grâce aux espaces de verdure renforcés. En effet, la biodiversité fait partie du programme d'aménagement. Pour la mobilité, quelques améliorations pour les transports publics sont envisagées, ainsi que le souhait d'améliorer la mobilité douce (traversées piétonnes et aménagement

d'infrastructures de stationnement pour les vélos). Cependant, il ne comporte pas de réduction de places de parc.

En ce qui concerne le domaine sociétal, une démarche participative avait été réalisée en 2015 pour inclure la population. Le projet devrait améliorer le cadre de vie, avec la mise à disposition d'un nouvel espace vert et ouvert ainsi qu'une mise en valeur du patrimoine.

4 Budget prévisionnel global du projet « Place d'Armes »

La requalification du secteur de la Place d'Armes et de la rue des Remparts, comprenant les études préliminaires, la réfection des espaces publics, celle des réseaux souterrains, la construction du parking, le traitement des terres polluées, ainsi que l'ensemble des autres mesures d'accompagnement, est estimée à environ CHF 100'000'000.-

4.1 Préavis I

Une première phase est en cours avec les études effectuées pour les projets :

- de parking souterrain ;
- de réaménagement de la Place d'Armes et de la rue des Remparts ;
- de réfection des réseaux d'infrastructure.

Préavis I / 2012			
	Charge de la ville	Charge du privé	Total
Concours de projet, secteur Place d'Armes et rue des Remparts	260'000.-	0.-	260'000.-
Concours d'investisseurs pour le parking souterrain	190'000.-	0.-	190'000.-
Honoraires pour études du réaménagement de la Place d'Armes et de la rue des Remparts (phases SIA 31 à 41)	1'480'000.-	0.-	1480'000.-
Divers et imprévus	70'000.-	0.-	70'000.-
Totaux	2'000'000.-	0.-	2'000'000.-

4.2 Crédit d'étude complémentaire

Suite au vote, le 6 septembre 2012, du préavis n° 1 décrit ci-avant, le projet a été largement développé et il a passé plusieurs étapes.

A ce jour, la moitié du crédit d'étude a été dépensée. Le solde du crédit est destiné à payer les honoraires des mandataires pour le projet et les appels d'offres du réaménagement de la Place d'Armes et de la rue des Remparts. Les contrats ne sont pas encore signés avec ces mandataires.

En fonction des négociations actuelles, le montant des honoraires entrera dans le budget estimé initialement avec un moindre coût attendu d'environ - 80'000.-

Un dépassement est par contre effectif sur les autres postes budgétaires :

- une démarche participative a été ajoutée au processus : + 112'000.-

- les mandats d'étude parallèles (concours d'architectes paysagistes) ont été plus coûteux que prévus :	+ 111'000.-
- les négociations en vue du partenariat public – privé (PPP) ont été plus longues et complexes qu'anticipé :	+ 73'000.-
- il a été fait plus d'études et de sondages des sols que prévu initialement :	+ 134'000.-

Au final, le dépassement annoncé est de : **350'000.-**

Une communication a été adressée au Conseil communal en date du 14 septembre 2018 (CO 18.09) pour annoncer ce dépassement.

4.3 Préavis II

Le présent préavis (Préavis II / 2018 voir tableau ci-après) comprend les coûts strictement nécessaires au démarrage du projet de parking souterrain par le partenaire privé.

Cela inclut évidemment la subvention communale, même s'il faut noter que cette dernière ne sera versée que lors de la mise en service, soit en 2021 au plus tôt.

Le déplacement et la rénovation des infrastructures souterraines sont également inclus dans le présent préavis car ces opérations doivent se faire avant même la réalisation du parking, pour une large partie, ou en parallèle pour le reste.

La réalisation du parking et la rénovation des infrastructures souterraines impliquent des mouvements de terres, lesquels amènent forcément des coûts de dépollution et d'archéologie. Un montant provisionnel est inscrit afin de couvrir les éventualités les plus probables. Les services de la Ville mettront tout en œuvre afin de minimiser ces coûts et de rationaliser ces travaux, afin de ne pas utiliser l'ensemble de ces provisions. D'un autre côté, la qualité des sous-sols, le niveau des pollutions et les frais d'archéologie sont incertains, puisque basés sur des sondages réalisés à 20 endroits. Ainsi, ces montants sont des provisions estimatives, mais la Ville n'est pas à l'abri d'une mauvaise surprise. Dans ce cas, une information sera faite auprès du Conseil communal.

Enfin, une provision est prévue pour les différentes mesures d'accompagnement, que cela soit pour la mobilité (passages provisoires, système transitoires, etc.), pour le stationnement (maintenir un nombre de places minimum pendant le chantier), pour les commerçants ou pour les riverains.

Préavis II / 2018			
	Charge de la ville	Charge du privé	Total
Etudes et réalisation du parking souterrain	2'500'000.-	54'500'000.-	57'000'000.-
Déplacement et rénovation des réseaux souterrains			
- SEY	4'350'000.-	0.-	4'350'000.-
- STE			
Provision pour traitement des terres polluées	4'250'000.-	0.-	4'250'000.-
Provision pour travaux archéologiques	1'250'000.-	0.-	1'250'000.-
Mesures d'accompagnement pendant le chantier	2'000'000.-	0.-	2'000'000.-

Divers et imprévus	1'550'000.-	0.-	1'550'000.-
Totaux Préavis II	15'900'000.-		70'400'000.-
Etudes complémentaires Préavis I	350'000.-	0.-	350'000.-
Totaux	16'250'000.-	54'500'000.-	70'750'000.-

Le coût de construction du parking est évalué selon l'offre rendue par le groupement Marti – AMAG.

4.4 Préavis III

Ce préavis concernera le financement des travaux de surface pour le réaménagement de la surface de la Place d'Armes et de la rue des Remparts, travaux qui ont été planifiés dans le préavis II.

Préavis III			
	Charge de la ville	Charge du privé	Total
Crédit d'ouvrage pour le réaménagement de la Place d'Armes, la rue des Remparts	17'800'000.-	0.-	17'800'000.-
Provision pour réalisation d'un interface transports publics ¹	1'000'000.-	0.-	1'000'000.-
Totaux	18'800'000	0.-	18'800'000.-

Total général			
Préavis I + II + III	37'050'000.-	54'500'000.-	91'550'000.-

4.5 Financement

Les montants suivants figurent au plan des investissements :

(préavis I / 2012) Etudes : CHF 2'000'000.-

(préavis II / 2018) Parking : CHF 15'550'000.-
Renouvellement des réseaux SEY : CHF 350'000.-
Etudes complémentaires : CHF 300'000.-

(préavis III / 2019-2020) Aménagements de surface : CHF 19'000'000.-

Subventions :

Le projet de réaménagement de la Place d'Armes et de la Rue des Remparts a fait l'objet d'un long processus politique et consultatif. Il a été intégré en 2012 dans le projet d'agglomération AggloY, comme l'une des mesures phares du réaménagement du centre-ville permettant notamment de rendre aux piétons et aux mobilités douces toute une partie de l'espace de la place.

A ce titre, une subvention de la Confédération de CHF 4'200'000.- (inscrite au plan des investissements) a été accordée pour la requalification de la Place d'Armes et de la Rue des

¹ Il est précisé à cet égard que le montant de CHF 1'000'000.- porte uniquement sur la réfection d'une portion de l'Avenue de la Gare, principalement au droit de l'emprise du parking souterrain sous l'Avenue de la Gare.

Remparts. Elle correspond à la mesure 37.b) du projet d'agglomération 2012 qui relève « une traversée historique du centre-ville dissuadée et apaisée, et donc favorable à la mobilité douce et aux transports publics. Un espace public requalifié de qualité sur la Place d'Armes et la Rue des Remparts. ».

Par ailleurs, la Ville devrait pouvoir compter également sur une subvention du Canton de l'ordre de 10% à 15% des coûts liés à l'archéologie.

Cette liste de subventions non exhaustive sera portée en déduction du crédit demandé et réduira d'autant le coût total du projet à charge de la Ville.

5 Planning prévisionnel

De manière globale, le calendrier prévisionnel est le suivant :

Préavis I / études

Ce préavis est en force depuis 2012 et aura sorti tous ses effets en 2020 avec les appels d'offres pour les travaux de réfection de la Place d'Armes et de la rue des Remparts.

Préavis II / parking souterrain

Il est prévu d'obtenir l'aval du Conseil communal au plus tard fin 2018. Sur cette base, les études du parking souterrain pourront commencer (développement du projet et demandes d'autorisations). De manière grossière, il est imaginé 1 an et demi d'études, ce qui permettrait de commencer les travaux mi-2020, pour une durée de 3 ans. Par contre, les travaux d'infrastructures (réseaux) devront débuter en été 2019.

Préavis III / Place d'Armes et rue des Remparts

Cette troisième phase s'enchaînera après la fin des travaux du parking souterrain ; elle est prévue entre 2022 et 2024.

Le détail de ces délais est présenté en annexe.

6. Conclusions

Le projet soumis à votre approbation concerne la première étape importante du renouveau de la ville initié en 2012. La construction du parking souterrain constitue le préalable indispensable à la convivialité à laquelle aspire la population. Elle répond aux préoccupations des commerçants, de leurs clients et des usagers des transports publics. Elle facilitera l'accès à la gare, à la poste et aux cars postaux. Elle offrira à la ville une image plus accueillante, signe de son importance. Le phasage des travaux sera mis en œuvre de manière à générer le moins de perturbations possibles pour le commerce local. Il a été prévu en deux parties dans ce but.



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 et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 : La Municipalité est autorisée à concéder un droit de superficie distinct et permanent grevant la parcelle n° 1865 à la société Parking Place d'Armes SA conformément aux clauses figurant dans la promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent, notarié le 7 mars 2018 par Me Jean-Luc Marti.
- Article 2 : Un crédit d'investissement de CHF 15'900'000.- lui est octroyé pour financer la construction du parking, le déplacement et la rénovation des réseaux et diverses mesures d'accompagnement.
- Article 3 : Un crédit d'étude complémentaire de CHF 350'000.- lui est octroyé pour financer le dépassement attendu du crédit d'étude de CHF 2'000'000.- octroyé le 6 septembre 2012 par le Conseil communal (PR 12.13PR).
- Article 4 : La Municipalité est autorisée à octroyer à la société Parking Place d'Armes SA une garantie de chiffre annuel d'affaires de CHF 2'500'000.-, par un versement d'un montant maximum de CHF 150'000.- par an pendant 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  J.-D. Carrard



Le Secrétaire  F. Zürcher

Annexe 1 : Calendrier détaillé des opérations

Annexe 2 : Contrat de partenariat public-privé (PPP) et promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent (DDP)

Délégués de la Municipalité : M. Jean-Daniel Carrard, syndic et Mme Gloria Capt, municipale de l'urbanisme et des bâtiments

Minute No 6'951.-
du notaire Jean-Luc Marti

du 7 mars 2018

CONTRAT DE PARTENARIAT PUBLIC-
PRIVE (PPP) ET PROMESSE DE
CONSTITUTION DE DROIT DE
SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT
(DDP)

d'une part :
Commune d'Yverdon-les-Bains.

d'autre part :
Parking Place d'Armes SA (CHE-405.284.462), à
Yverdon-les-Bains.

CONTRAT DE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE (PPP) ET PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT (DDP)

Par devant Maître Jean-Luc MARTI, notaire à Lausanne, Canton de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS, ici représentée par son Syndic, Monsieur Jean-Daniel Carrard, domicilié à Yverdon-les-Bains, et Monsieur François Zürcher, Secrétaire municipal, domicilié à Bottens, agissant au nom de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, selon les compétences générales reconnues à celle-ci par l'article 67 de la loi du 28 février 1956 sur les Communes, _____

(ci-après : « **le promettant-superficiant** » ou « **le superficiant** »); _____

d'autre part : _____

PARKING PLACE D'ARMES SA, dont le siège est à Yverdon-les-Bains, dont l'inscription a été acceptée ce jour par le Registre du commerce du canton de Vaud, à Moudon, ici représentée par Monsieur João Carlos De Oliveira Sardinha, domicilié à Nürensdorf (Zürich), et Monsieur Daniel Schorro, domicilié à Liebistorf (Commune de Gurmels – Fribourg), qui engagent dite société par leur signature collective à deux, _____

(ci-après : « **le promettant-superficiaire** » ou « **le superficiaire** »). _____

1. Préambule _____

1.1 Désignation actuelle au Registre foncier de la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains qui sera grevée en grande partie d'une servitude de superficie immatriculée comme droit distinct et permanent (DDP) objet du présent acte. _____

Le promettant-superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après : _____

Bien-fonds Yverdon-les-Bains / 1865	
Description de l'immeuble	
Commune politique	387 Yverdon-les-Bains
Numéro d'immeuble	1865

E-GRID	CH 42989 08345 26
Surface	30'627 m ² , numérique
Mutation	22.10.1998 006-1998/2588/0 Mensuration 16.08.2002 006-2002/2010/0 Expropriation , 195 m ² à Plle 1865,6273 m ² à DP 15.04.2005 006-2005/1121/0 21.02.2011 006-2011/535/0 11.08.2017 006.2017/8796/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	27.28.
No plan:	20
Désignation de la situation	Place de la Gare Quai de l'Ancienne-Douane 1 Rue du Casino 9
Couverture du sol	Bâtiment(s), 3'262 m ² Place-jardin, 7'798 m ² Place-jardin, 10'280 m ² Place-jardin, 9'287 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, 85 m ² , N° d'assurance: 1871 Bâtiment public, 1096 m ² , N° d'assurance: 1872 Bâtiment public, 8 m ² , N° d'assurance: 1872 Bâtiment commercial, 71 m ² , N° d'assurance: 2730 Bâtiment public, N° d'assurance: 1872 Surface totale 7 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, 173 m ² , N° d'assurance: 3861 Bâtiment scolaire, 1037 m ² , N° d'assurance: 1983 Bâtiment scolaire, 173 m ² , N° d'assurance: 4021 Bâtiment scolaire, 619 m ² , N° d'assurance: 4167
Estimation fiscale	1'724'000.00 RG92
Propriété	
Propriété individuelle	Yverdon-les-Bains la Commune, Yverdon-les-Bains
Mentions	
13.02.1970 006-138401	Protection des monuments et des sites ID.006-1997/002682
11.11.2002 006-2002/2815/0	Protection des monuments et des sites ID.006-2002/000749
10.08.2010 006-2010/2678/0	Repère de mensuration ID.006-2010/001075
Servitudes	
10.12.1909 006-126375	(D) Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir, interdiction de dépôts ID.006-2000/002947 à la charge de B-F Yverdon-les-Bains 387/1867
16.01.1978 006-151603	(C) Canalisation(s) téléphonique ID.006-1998/001153

en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom
(Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen

Charges foncières - Annotations - Droits de gage immobilier

Aucun

Il est expressément précisé que la surface de la parcelle 1865 va augmenter pour la constitution du droit de superficie distinct et permanent (DDP) objet du présent acte. _____

En effet, sa surface actuelle de 30'627 m² devrait augmenter de 7'219 m² environ, par la désaffectation, la cadastration de différentes portions de terrain provenant des domaines publics (DP) 328, 383 et 225 et la réunion de la parcelle 5225 d'Yverdon-les-Bains (propriété de la Commune d'Yverdon-les-Bains) tel que figuré par une limite de couleur orange sur un projet de fractionnement établi le 12 décembre 2017 par la société Jaquier Pointet SA, géomètres brevetés à Yverdon-les-Bains (plan 1), dont un exemplaire daté et signé ce jour par les comparants, ès qualités, légalisé, demeurera ci-annexé. _____

Le droit de superficie (DDP) grèvera horizontalement une grande partie de la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains dans son nouvel état qui aura une surface de 37'846 m² (parcelle 1865 actuelle + adjonction de surfaces provenant du domaine public + adjonction de la parcelle 5225 d'Yverdon-les-Bains) sur une surface d'environ 18'297 m² tel que figurée par un traitillé de couleur rouge sur plan établi également le 12 décembre 2017 par la société précitée, plan (plan 2) dont un exemplaire daté et signé ce jour par les comparants, ès-qualités, légalisé demeurera ci-annexé. _____

Il s'exercera verticalement jusqu'à une hauteur limitée à la cote d'altitude 433.50 m, telle que figurée sur un plan dont un exemplaire daté et signé ce jour par les comparants, ès-qualités, légalisé demeurera ci-annexé. _____

Toute la surface sise au-dessus de la cote d'altitude précitée restera à l'usage du superficiant qui l'aménagera à ses frais et sous son entière responsabilité, à l'exception des surfaces entourées d'un liseré bleu sur le plan précité (plan 2) concernant notamment les entrées et sorties du parking dont la hauteur sera fixée dans le permis de construire pour la construction du parking, surfaces qui feront parties intégrantes du droit de

superficie (DDP) au-delà de la cote d'altitude dont il est question au paragraphe précédant.

Les assiettes et surfaces du droit de superficie (DDP) seront adaptées pour le jour de la signature de l'acte constitutif tel que précisé à l'article 2.1 lettre e) ci-dessous.

1.2 Définitions

Aménagements extérieurs :

Tous aménagements incombant à la Commune d'Yverdon-les-Bains sur la surface du futur parking souterrain de la place d'Armes, selon le dossier de l'annexe 3.

Contrat :

Ensemble formé par le contrat de partenariat public-privé (PPP), la promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent (DDP) et les annexes 1 à 20 auxquelles ces derniers renvoient.

Parking ou Parking de la Place d'Armes:

Parking public souterrain d'environ 1000 places que la société Parking Place d'Armes SA s'est engagée à concevoir, à construire et à exploiter à la faveur du droit de superficie (DDP) à constituer sous la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains dans son nouvel état tel qu'exposé à l'article 1.1 in fine ci-dessus, conformément aux annexes 1, 2 et 17.

Projet:

Projet de Parking tel que défini ci-dessus.

Réseaux publics souterrains :

Réseau des conduites et canalisations, eau, électricité, fibres optiques, téléphone (Swisscom et/ou autre opérateur) éventuellement gaz, incombant à la Commune d'Yverdon-les-Bains jusqu'aux limites du droit de superficie (DDP).

Ces définitions valent tant pour le Contrat que pour l'acte constitutif du droit de superficie (DDP).

1.3 Ordre de priorité

Sauf disposition écrite contraire dans le présent Contrat, ce dernier renferme toutes les dispositions liant les parties et l'emporte sur tous autres documents, sous réserve des avenants écrits selon l'annexe 15 qui modifieront ou compléteront le présent Contrat. En cas de contradiction entre la promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent (DDP), d'une part, et le contrat de partenariat public privé (PPP), d'autre part, les parties donneront

priorité à la clause qui est la plus détaillée et précise. En cas de contradiction entre la promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent (DDP) et le contrat de partenariat public privé (PPP), d'une part, et les Annexes, d'autre part, les dispositions les plus détaillées nécessaires à la définition des obligations de chaque partie auront priorité. Les avenants écrits l'emporteront en cas de contradiction avec la promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent (DDP), avec le contrat de partenariat public-privé (PPP) ou avec les annexes le cas échéant. _____

En cas de contradiction entre les Annexes, l'annexe la plus récente prévaudra. _____

1.4 Le projet du Parking de la Place d'Armes _____

a) Le Projet s'inscrit dans le périmètre grevant la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains dans son nouvel état et comprend la conception, la construction, le financement, l'exploitation et l'entretien avec droit distinct et permanent d'un parking public d'environ 1'000 places de stationnement en sous-sol de la place d'Armes à Yverdon-les-Bains, conformément à l'offre adjugée au promettant-superficiaire par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains le 8 mars 2017 à l'issue d'une procédure d'appel à candidatures publique visant la conclusion d'un contrat de partenariat public-privé (PPP) et au présent Contrat. _____

b) Le Projet ne comprend pas les Aménagements extérieurs situés au-dessus du parking souterrain et aux alentours de ce dernier, qui seront à la charge de la Commune d'Yverdon-les-Bains et réalisés par ses soins, à ses frais et sous son entière responsabilité. Ces Aménagements ont fait l'objet d'une procédure de mandats d'étude parallèles, remportée par le Bureau « HYL », qui interviendra en qualité d'architecte-paysagiste, pour les Aménagements extérieurs (ci-après : « l'Architecte-paysagiste »). _____

Toutefois, le Projet et le projet d'Aménagements extérieurs doivent exprimer une seule et même conception cohérente. Par conséquent, une collaboration étroite entre le Promettant-superficiaire et l'Architecte-paysagiste, les Services de la Ville d'Yverdon-les-Bains et leurs mandataires (ingénieur civil, ingénieur réseaux, spécialiste mobilité, etc.) est attendue dans le cadre des études et de la réalisation des deux objets. Le promettant-superficiant organisera à cet effet des séances de coordinations régulières, mais au moins une fois par mois, avec HYL. Il convoquera à ces séances les représentants du promettant-superficiaire selon les nécessités. Il établira

des procès-verbaux de coordination à soumettre à tous les participants pour remarques et approbation.

c) Les infrastructures souterraines liées aux Réseaux publics souterrains devront être intégrées au concept de Parking pour leur éventuelle rénovation complète. Cette dernière sera, cas échéant, réalisée aux frais de la Commune d'Yverdon-les-Bains. Une concertation étroite devra avoir lieu entre le promettant-superficiaire et les services de la Commune d'Yverdon-les-Bains (de la phase d'études jusqu'à l'exécution des travaux de construction). Les Réseaux publics souterrains seront financés par la Commune d'Yverdon-les-Bains jusqu'à leur embranchement en limite du droit de superficie (DDP). Le promettant-superficiaire assumera les coûts d'embranchement, d'étude et de construction des réseaux, conduites et canalisations, eau, électricité, fibres optiques, téléphone (Swisscom et/ou autre opérateur), éventuellement gaz, qui seront nécessaires à l'exploitation du Parking, à l'intérieur des limites du droit de superficie (DDP). La Commune d'Yverdon-les-Bains fera en sorte que lesdits Réseaux publics souterrains soient prêts à temps pour que le promettant-superficiaire puisse s'y raccorder sans retard sur son Projet. —

d) Le promettant-superficiaire construira et exploitera le Parking projeté en prenant à sa charge l'intégralité des coûts de construction de l'ouvrage, sous réserve de ce qui sera convenu dans des avenants écrits, en échange de quoi le promettant-superficiant renoncera à percevoir une rente du droit de superficie et participera aux frais de construction du Parking par le versement d'une subvention de CHF 2'500'000.- (deux millions cinq cent mille francs) ; en outre, aucune indemnité équitable pour les constructions faisant retour ne sera due au promettant-superficiaire par le promettant-superficiant à l'expiration de la durée convenue du droit de superficie (DDP).

1.5 Zonage du secteur

La parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains dans son état actuel est affectée principalement en zone d'installations (para-) publiques, et en zone de verdure dans sa partie sud. Tel qu'exposé au chiffre 1.1 ci-dessus, sa surface sera augmentée par l'adjonction de la parcelle 5225 d'Yverdon-les-Bains et de différentes portions de terrain provenant du domaine public après désaffectation et cadastration. Les contraintes liées à ce zonage devront être intégralement respectées par le promettant-superficiaire lors de la construction du Parking et des infrastructures qui y

sont reliées, ainsi que lors de l'exploitation du Parking. _____

2. Promesse de constitution d'un droit de superficie (DDP) _____

2.1 Objet de la promesse _____

a) Par décision du 8 mars 2017, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains a adjudgé le Projet à la société Parking Place d'Armes SA sur la base des conditions de son offre du 16 août 2016, complétée, adaptée le 18 janvier 2017 (Annexe 17) et développée jusqu'au jour de la signature du présent contrat (annexes 1 et 2). _____

b) La Municipalité d'Yverdon-les-Bains s'engage envers la société Parking Place d'Armes SA, qui accepte, à constituer en sa faveur une servitude personnelle de droit de superficie (DDP) sur la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains décrite ci-dessus (1.1) et dont la surface sera augmentée tel que déjà exposé ci-dessus, conformément aux articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse et aux conditions décrites ci-dessous, ainsi que toutes autres servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation du parking par le promettant-superficiaire et de la surface sise au-dessus de la cote d'altitude 433.50m par le promettant-superficiant. _____

c) L'ayant droit du droit de superficie (DDP) est la société Parking Place d'Armes SA. _____

d) En application des articles 779, alinéa 3, et 943, alinéa 1, du Code civil suisse et des articles 7 et 9 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, les parties requerront l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée comme droit distinct et permanent. _____

e) Les surfaces et assiettes du droit de superficie (DDP) définies selon l'annexe 7 seront adaptées au terme de l'ensemble des démarches de développement, avant la signature des actes constitutifs, en fonction de l'évolution technique et architecturale du Projet et selon les plans de l'autorisation de construire définitive et exécutoire. _____

2.2 Obligations du promettant-superficiant _____

a) Aux fins de la réalisation du Parking de la Place d'Armes, et en sa seule qualité de propriétaire de la parcelle 1865 d'Yverdon-les Bains dans son nouvel état tel que déjà exposé sous chiffre 1.1 ci-dessus, le promettant-superficiant s'engage à collaborer activement avec le promettant-superficiaire pour la préparation, le dépôt et le traitement de la demande de permis de construire relative au Parking de la Place d'Armes. Pour évaluer le risque de découvertes archéologiques, le promettant-superficiant

pourra procéder, à ses frais et sous son entière responsabilité, à des études et transmettre les résultats de celles-ci au promettant-superficiaire. —————

b) Toutefois, le promettant-superficiaire étant également l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire, et par conséquent du traitement des éventuelles oppositions déposées dans le cadre de la procédure d'enquête publique, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains traitera le dossier de façon parfaitement objective et neutre, ce dont le promettant-superficiaire est conscient. —————

c) Le promettant-superficiaire s'engage à consacrer ses meilleurs efforts en vue de la coordination du Projet et celui de réaménagement de ladite place. Le promettant-superficiaire entreprendra les démarches utiles pour assurer la coordination du Projet avec le projet des Aménagements extérieurs et les Réseaux publics souterrains. Cette disposition s'applique à toutes les étapes, de la conception des projets, de leur mise à l'enquête, de la construction et de l'exploitation, ainsi que de l'entretien du Parking. Le promettant-superficiaire s'engage à respecter en tout temps sa politique de stationnement prévue à l'annexe 4, notamment la suppression à temps des places de parc publiques en surface et l'interdiction de créer un parking public dans les périmètres définis dans cette annexe. —————

2.3 Obligations du promettant-superficiaire —————

a) Développement du projet —————

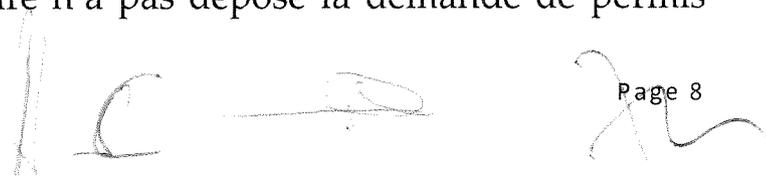
Le promettant-superficiaire s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation du Parking de la Place d'Armes, telles que décrites ci-dessous, jusqu'au dépôt du dossier d'enquête publique du Projet, y compris les modifications qui pourraient y être apportées, selon les termes de l'Annexe 15, avec l'accord du promettant-superficiaire sous forme d'avenants écrits, dans l'optique de l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire. —————

A cet effet, le promettant-superficiaire s'engage : —————

- à développer et déposer auprès des services communaux et cantonaux compétents un avant-projet du Parking dans un délai de 6 mois dès la réalisation des trois conditions cumulatives selon le chiffre 2.5 let. a) ci-dessous ; —————

- à déposer une demande de permis de construire le Parking dans un délai de 6 mois à compter de la réception des déterminations des services précités. —————

Si le promettant-superficiaire n'a pas déposé la demande de permis



de construire le Parking dans les délais de 6 mois (six mois) précités, soit à l'issue du second délai de 6 mois susmentionné, le promettant-superficiant mettra en demeure le promettant-superficiaire de déposer cette demande dans les trois mois au plus tard à compter de la notification de la mise en demeure. A défaut d'exécution du promettant-superficiaire au terme de ce dernier délai, le promettant-superficiant pourra résilier le contrat et bénéficiera de tout le projet à titre gratuit, des droits d'auteur et d'autres droits liés au Projet en son état d'avancement, droits pour lesquels le promettant-superficiaire s'engage à obtenir la cession et le droit d'utiliser les documents, ainsi que d'une indemnité forfaitaire de CHF 800'000.— (huit cent mille francs) toute taxe comprise (TTC) que le promettant-superficiaire s'engage à verser dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la résiliation du contrat. —————

Les Services communaux apporteront leur concours à l'établissement du dossier de demande d'autorisation de construire dans les limites de leurs compétences, et fourniront les prestations de leurs dicastères sans frais pour le promettant-superficiaire. —————

Le promettant-superficiaire assumera tous les frais d'élaboration du dossier de demande d'autorisation de construire, sous réserve de ce qui sera convenu dans des avenants écrits, soit les prestations nécessaires à cette demande et à toutes autorisations nécessaires, notamment les frais et honoraires de ses mandataires, géomètres, ingénieurs, etc. —————

Le promettant-superficiaire assumera les émoluments facturés par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains pour la délivrance du permis de construire, ainsi que toutes les taxes relatives à ce permis de construire existantes au moment de la signature du présent acte, selon les règlements communaux et cantonaux. —————

Au besoin, le promettant-superficiaire déposera toute demande d'autorisation de construire complémentaire, avec l'approbation écrite du promettant-superficiant. Les modalités sont réglées au chiffre 2.3 lettre c) ci-dessous. —————

Toute demande d'autorisation de construire sera signée par le promettant-superficiant. —————

En cas d'oppositions durant l'enquête publique ou de recours éventuels contre les autorisations de construire, le promettant-superficiaire prendra à sa charge les coûts de ses propres prestations d'analyse et de déterminations, conformément à l'annexe 17. Feront l'objet d'un avenant

écrit, les prestations particulières du promettant-superficiaire et de ses mandataires pour établir toutes variantes ou modifications du Projet demandées par d'éventuels opposants, recourants ou autorités qui ne seraient pas imposées par des exigences légales impératives. Sauf accord écrit contraire, le promettant-superficiant assumera les frais des concessions à accorder aux opposants ou recourants éventuels pour favoriser le retrait de leurs oppositions ou recours. Tous retards liés à des oppositions ou recours prolongeront d'autant le planning du promettant-superficiaire. Ce dernier n'aura droit à aucune indemnité pour la perte d'exploitation éventuelle ou pour une éventuelle perte de gain qui pourraient en résulter. —————

Le chiffre 2.3 lettre c) ci-dessous s'applique au surplus. —————

b) Aménagements extérieurs —————

Le promettant-superficiaire respectera les directives et instructions du promettant-superficiant concernant l'intégration du futur Parking au site de la place d'Armes, sur le plan urbanistique, environnemental, architectural et paysager, selon le dossier d'Aménagements extérieurs (annexe 3). Il prendra toutes mesures pour que les accès piétons et véhicules soient assurés et réalisés, selon l'annexe 3. Le promettant-superficiaire s'assurera que les accès, entrées ou sorties au Parking, et le raccordement de ce Parking à la voie publique, permettent une attractivité optimale des futurs utilisateurs et assurent la sécurité du trafic de véhicules et des piétons. —————

Le Projet sera exécuté en respectant les documents du Parking figurant dans les annexes 1, 2 et 17, le nombre d'entrées et de sorties et leur positionnement, notamment, selon le dossier de l'annexe 3 et selon le schéma d'accès des véhicules (accès par la rue des Remparts) (Annexe 1). Quatre entrées piétonnes seront disposées, deux de chaque côté de la place et au minimum trois seront équipées de dispositifs de paiement (caisses) (Annexe 1). —————

Les charges utiles sur la dalle du parking sont définies dans la notice technique figurant à l'annexe 2. —————

Les accès aux et depuis les voies publiques seront assurés en permanence, pour toute la durée du contrat, sous réserve de limitations ou fermetures à la circulation nécessaires aux travaux publics. —————

c) Autorisation de construire —————

Le promettant-superficiaire se charge de la préparation du dossier et

des plans nécessaires à l'enquête publique du Projet selon les annexes 1, 2 et 17. —————

Le promettant-superficiaire s'engage à effectuer toutes les prestations nécessaires à la délivrance du permis de construire et à respecter toutes les obligations applicables au Projet au moment du dépôt de la demande dudit permis découlant du droit fédéral, cantonal et communal ainsi que celles qui découlent de normes suisses établies par des associations professionnelles dans la mesure où elles correspondent à des règles de l'art reconnues. —————

Le promettant-superficiaire soumettra le Projet à l'examen préalable des services communaux et cantonaux concernés, en particulier de la Direction générale de l'environnement, de la Direction générale des routes et de la mobilité, ainsi que du Service du développement territorial. ————

Si nécessaire, le promettant-superficiaire s'engage à adapter, en accord avec le promettant-superficiant, le Projet pour le rendre conforme aux exigences des services cantonaux consultés, ou pour toute adaptation nécessaire ou adéquate en vue de l'obtention d'une autorisation de construire définitive et exécutoire. Les coûts supplémentaires dus à une adaptation du Projet par rapport aux Annexes 1, 2 et 17 seront réglés par un avenant écrit selon les modalités prévues par l'Annexe 15, à condition que cette adaptation ne résulte pas d'obligations légales ou normatives impératives. —————

Les modifications requises par le promettant-superficiant par rapport au Projet feront également l'objet d'un avenant écrit selon les modalités prévues dans l'Annexe 15. —————

Ces avenants écrits indiqueront le descriptif précis des travaux complémentaires ou supplémentaires, par rapport au Projet, ainsi que le coût correspondant auxdits travaux et leur prise en charge. Ils indiqueront également toutes incidences des travaux supplémentaires ou complémentaires sur le Projet, en particulier sur le planning, qui devront être agréés par les deux parties. Un avenant écrit n'engagera les parties que dès sa signature par le promettant-superficiant et par le promettant-superficiaire. —————

Au cas où une modification fondamentale du Projet résulterait des décisions des autorités et/ou juridictions cantonales et/ou fédérales, et/ou des parties, et dont le promettant-superficiaire ne serait pas responsable, les Parties entreprendront des négociations de bonne foi, afin de chercher à

réaliser le Projet ainsi modifié en adaptant les conditions du Projet. —————

Les parties rechercheront des solutions pour éviter, dans la mesure du possible, la caducité du Contrat, et ses effets au sens de l'article 2.5 c) i.—

d) Planning de développement du projet —————

Le promettant-superficiaire s'engage à déposer l'avant-projet et la demande de permis de construire dans les délais indiqués à l'article 2.3 a) ci-devant. —————

Pour le surplus, s'agissant de la phase de développement du projet jusqu'à l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire, le planning de l'Annexe 6 indique les délais à respecter, sous réserve des modifications convenues par les parties dans des avenants écrits. —————

e) Structure juridique du promettant-superficiaire et composition de son actionariat —————

La Société Parking Place d'Armes SA est dotée d'un capital-actions de CHF 1'000'000.- (un million de francs suisses). Ses actionnaires sont constitués de sociétés contrôlées directement ou indirectement par la société mère du Groupe Marti et/ou de sa Caisse de pension ainsi que de sociétés contrôlées directement ou indirectement par l'une des sociétés des groupes AMAG ou Careal Property. Sont considérées comme sociétés contrôlées directement ou indirectement, les sociétés détenues à hauteur de 50 % (cinquante pour cent) au moins de leur capital par la société mère du Groupe Marti, respectivement par l'une des sociétés des groupes AMAG ou Careal Property ou dont ces dernières détiennent au moins la moitié des droits de vote à l'assemblée générale. —————

La vente d'actions de la Société Parking Place d'Armes SA à une société non contrôlée directement ou indirectement par la société mère du Groupe Marti ou par l'une des sociétés des groupes AMAG ou Careal Property est interdite durant 10 ans depuis l'ouverture du Parking. Ensuite, elle sera le cas échéant annoncée à la Commune d'Yverdon-les-Bains qui ne pourra s'y opposer que pour des motifs objectivement justifiés, par exemple si l'acquéreur n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité et de réputation ou si cela compromet le but et l'exécution du Projet. Le superficiant s'engage à se prononcer dans un délai de 30 jours à compter du jour où le contrat de cession d'actions lui aura été communiqué par courrier recommandé par les soins du superficiaire. Le cas échéant, les parties se réuniront immédiatement et s'efforceront de régler le cas de bonne foi en choisissant la solution la plus favorable à une exploitation

optimale du Parking. _____

La société Parking Place d'Armes SA, par ses représentants, donne mandat au notaire soussigné d'émettre ou de faire émettre sur papier les actions formant la totalité de son capital-actions. Elle autorise d'ores et déjà le notaire soussigné à communiquer à la Commune d'Yverdon-les-Bains le récépissé de dépôt. _____

Afin de garantir la bonne exécution de la procédure ci-dessus mentionnée (vente des actions), les actions de la société Parking Place d'Armes SA, soit le superficiaire, seront consignées en mains d'un notaire de l'étude ACTA Notaires Associés. Ce dernier remettra sans délai à l'acquéreur/aux acquéreurs desdites actions les titres déposés en son étude, conformément aux statuts de la société Parking Place d'Armes SA, sur présentation d'un exemplaire du contrat original dûment signé par les parties et de l'approbation écrite de la Commune d'Yverdon-les-Bains en sa qualité de superficiant. _____

Le promettant-superficiaire accorde à la Commune d'Yverdon-les-Bains le droit à un mandat d'administrateur au sein de la société promettant-superficiaire, qui sera membre du Conseil d'administration aux côtés des représentants des actionnaires, pendant toute la durée du droit de superficie (DDP). _____

Le présent Contrat ne constitue pas un contrat de société simple et la Commune d'Yverdon-les-Bains ne sera pas actionnaire du promettant-superficiaire ou de l'une des sociétés composant son actionnariat. La société Parking Place d'Armes SA s'interdit de présenter aux tiers le promettant-superficiant sous un autre rôle que celui de promettant-superficiant. _____

f) Organigramme de pilotage du projet et des projets connexes _____

Cet organigramme figure à l'annexe 18. _____

g) Devoir d'information _____

Le promettant-superficiaire s'oblige à informer spontanément et régulièrement le promettant-superficiant de l'avancement des démarches relatives à l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire. Le promettant-superficiaire répondra sans délai et en tout temps à toutes les demandes d'information et/ou de documentation qui lui seront adressées par le promettant-superficiant. _____

2.4 Renvoi aux documents ci-annexés _____

Les parties s'obligent au surplus à respecter toutes autres obligations

ou prescriptions les concernant découlant des annexes au présent Contrat, selon l'ordre de priorité prévu au chiffre 1.3 ci-dessus. _____

2.5 Conditions et clause libératoire _____

a) Le présent Contrat n'entre en vigueur et ne déploie ses effets que moyennant la réalisation des trois conditions cumulatives suivantes : _____

- désaffectation définitive et exécutoire des parcelles appartenant au domaine public devant être grevées par le droit de superficie (DDP) ; _____

- décision définitive et exécutoire du Conseil communal de la Ville d'Yverdon-les-Bains approuvant le contrat de partenariat public-privé (PPP) et autorisant la Commune d'Yverdon-les-Bains à signer le contrat de droit de superficie (DDP) tel que prévu ci-dessous ; _____

- décision définitive et exécutoire du Conseil communal de la Ville d'Yverdon-les-Bains autorisant l'octroi de la subvention de CHF 2'500'000.- (deux millions cinq cent mille francs) prévue au chiffre 7 de la promesse de contrat de droit de superficie (DDP) ci-dessous et tous les autres engagements financiers directs ou indirects liés au contrat de partenariat public-privé (PPP) et de droit de superficie (DDP) (notamment dépollution, archéologie, protection des monuments historiques et réseaux publics souterrains) relatifs à ladite promesse de constitution de droit de superficie (DDP). _____

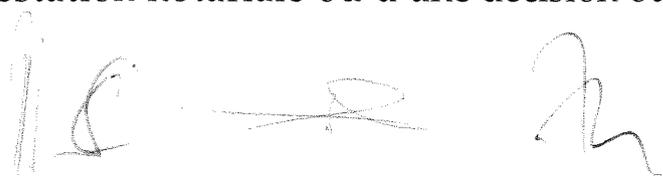
Si tout ou partie de ces conditions ne sont pas réalisées, la Commune d'Yverdon-les-Bains versera dans les trois mois, à compter du jour où l'une des trois conditions ci-dessus mentionnées n'est pas réalisée, au promettant-superficiaire un montant forfaitaire de vingt-cinq mille francs (CHF 25'000.-) toutes taxes comprises (TTC) à titre d'indemnité pour ses frais de projet. _____

b) L'engagement de signer l'acte constitutif du droit de superficie (DDP) prévu ci-dessous est en outre subordonné à la réalisation des conditions suivantes : _____

- entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire le projet de Parking de la Place d'Armes conformément au Contrat sur l'assiette et dans le périmètre du droit de superficie (DDP) concerné. _____

- déplacement à la charge et aux frais du promettant-superficiant hors du périmètre du droit de superficie (DDP) de l'assiette de la servitude de canalisations téléphoniques grevant la parcelle 1865 en faveur de Swisscom (Suisse) SA Registre foncier numéro ID.006-1998/001153. _____

- obtention d'une attestation notariale ou d'une décision ou de tous



autres documents démontrant que le bénéficiaire du droit de superficie (DDP) n'est pas soumis à la législation fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), respectivement qu'il est au bénéfice des autorisations requises. _____

c) Le présent Contrat sera caduc avec effet ex nunc dans les cas suivants : _____

i. l'autorisation de construire le Parking est refusée de façon définitive et exécutoire ; _____

ii. le promettant-superficiaire tombe en faillite, en liquidation ou dans une situation de surendettement avéré faisant obstacle à la poursuite de l'exécution du contrat. _____

Dans l'hypothèse prévue à la lettre ii) ci-dessus, les prestations effectuées par les parties jusqu'à la caducité du présent Contrat seront acquises au promettant-superficiant, y compris les droits d'auteur en découlant, sans indemnité aucune, droits pour lesquels le promettant-superficiaire s'engage à obtenir la cession et le droit d'utiliser les documents. Le promettant-superficiaire sera tenu de céder gratuitement à la Commune d'Yverdon-les-Bains tous les plans, documents, autorisations et droits liés aux démarches effectuées par ses soins. _____

Dans l'hypothèse prévue à la lettre i) ci-dessus, la Commune d'Yverdon-les-Bains versera au promettant-superficiaire une indemnité plafonnée à CHF 1'600'000.- (un million six cent mille francs) toutes taxes comprises (TTC) couvrant ses frais de projet jusqu'au jour de la caducité du Contrat. Le promettant-superficiaire établira un décompte de frais avec les pièces justificatives sur la base de l'annexe 19, notamment pour les prestations effectuées par le promettant-superficiaire lui-même ainsi que l'entreprise totale et ses différents mandataires (p.ex. architectes, mandataires CVSE, autres spécialistes, etc.), que le promettant-superficiaire respectivement l'entreprise totale auront mandaté. Les frais engagés par le promettant-superficiaire et l'entreprise totale seront augmentés de 3 % afin de couvrir les frais de gestion, pour les prestations payées sur production d'un décompte des heures de travail effectivement réalisées. Le promettant-superficiaire soumettra ce décompte et les pièces justificatives au promettant-superficiant. A défaut d'entente entre les Parties dans les soixante jours dès la communication du décompte et des pièces justificatives au promettant-superficiant, les Parties soumettront le

décompte à un expert désigné d'un commun accord. _____

S'ajouteront à l'indemnité précitée, les frais convenus par les parties dans des avenants écrits. Les indemnités seront payées dans un délai de neuf mois après la caducité du Contrat, respectivement trois mois dès l'approbation du décompte par le promettant-superficiel, respectivement dès le rapport de l'expert. _____

Les prestations effectuées par les parties jusqu'à la caducité du présent Contrat seront acquises au promettant-superficiel, y compris les droits d'auteur en découlant, sans indemnité aucune, droits pour lesquels le promettant-superficiel s'engage à obtenir la cession et le droit d'utiliser les documents, dès le paiement de l'indemnité de CHF 1'600'000.- (un million six cent mille francs) susmentionnée. _____

2.6 Constitution du droit de superficie _____

a) Une fois que toutes les conditions tenant aux obligations à charge du promettant-superficiel respectivement du promettant-superficiel ainsi que les conditions énoncées ci-dessus seront remplies, le promettant-superficiel signera avec le promettant-superficiel l'acte constitutif et attributif du droit de superficie (DDP), dans un délai de nonante (90) jours à compter de la requête de la Partie la plus diligente, adressée en recommandé à l'autre partie et au notaire Jean-Luc Marti, à Lausanne, qui instrumentera l'acte. _____

b) Le promettant-superficiel supportera tous les frais de constitution du droit de superficie (DDP). _____

2.7 - DROIT APPLICABLE ET FOR _____

a) Le droit suisse est seul applicable, sans renvoi. _____

b) Pour tout litige qui pourrait survenir entre Parties, concernant en particulier mais sans limitation, la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat, le for est à Yverdon-les-Bains. _____

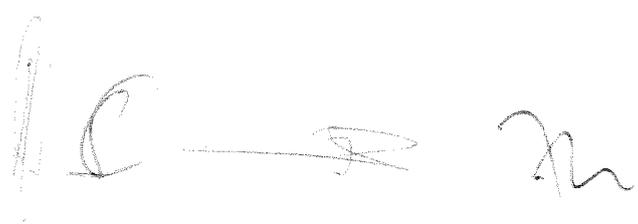
A défaut d'entente entre les parties, les litiges seront jugés par les tribunaux ordinaires. _____

3. Clauses et conditions du droit de superficie (DDP) _____

Le droit de superficie (DDP), dont la constitution est ici promise, contiendra les clauses et conditions suivantes: _____

EXPOSE PREALABLE _____

La Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de la parcelle désignée ci-après : _____



Bien-fonds Yverdon-les-Bains / 1865**Description de l'immeuble**

Commune politique	387 Yverdon-les-Bains
Numéro d'immeuble	1865
E-GRID	CH 42989 08345 26
Surface	37'846 m ² , numérique
Mutation	22.10.1998 006-1998/2588/0 Mensuration 16.08.2002 006-2002/2010/0 Expropriation , 195 m ² à Plle 1865, 6273 m ² à DP 15.04.2005 006-2005/1121/0 21.02.2011 006-2011/535/0 11.08.2017 006-2017/8796/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	27.28.
No plan:	20
Désignation de la situation	Place de la Gare Quai de l'Ancienne-Douane 1 Rue du Casino 9
Couverture du sol	Bâtiment(s), 3'262 m ² Place-jardin, 7'798 m ² Place-jardin, 10'280 m ² Place-jardin, 9'287 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, 85 m ² , N° d'assurance: 1871 Bâtiment public, 1096 m ² , N° d'assurance: 1872 Bâtiment public, 8 m ² , N° d'assurance: 1872 Bâtiment commercial, 71 m ² , N° d'assurance: 2730 Bâtiment public, N° d'assurance: 1872 Surface totale 7 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, 173 m ² , N° d'assurance: 3861 Bâtiment scolaire, 1037 m ² , N° d'assurance: 1983 Bâtiment scolaire, 173 m ² , N° d'assurance: 4021 Bâtiment scolaire, 619 m ² , N° d'assurance: 4167

Estimation fiscale 1'724'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Yverdon-les-Bains la Commune, Yverdon-les-Bains

Mentions

13.02.1970 006-138401	Protection des monuments et des sites ID.006-1997/002682
11.11.2002 006-2002/2815/0	Protection des monuments et des sites ID.006-2002/000749

10.08.2010 006-2010/2678/0

Repère de mensuration ID.006-2010/001075

Servitudes

10.12.1909 006-126375

(D) Zone/quartier : Restriction au droit de bâtir, interdiction de

dépôts ID.006-2000/002947

à la charge de B-F Yverdon-les-Bains 387/1867

16.01.1978 006-151603

(C) Canalisation(s) téléphonique ID.006-1998/001153

en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen

Charges foncières - Annotations - Droits de gage immobilier

Aucun

La société Parking Place d'Armes SA s'est vu adjuger le 8 mars 2017, sur la base des conditions de son offre du 16 août 2016, complétée et adaptée le 18 janvier 2017 (cf. Annexe 17), les travaux de construction et l'exploitation du projet de Parking de la Place d'Armes sur la parcelle sus-désignée.

ARTICLE 1 – OBJET DU DROIT

La Commune d'Yverdon-les-Bains constitue en faveur de la société Parking Place d'Armes SA qui accepte, une servitude personnelle de droit de superficie sur la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains désignée ci-dessus, conformément aux articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

Le droit de superficie (DDP) s'exercera horizontalement sur une surface de 18'297 m², selon le plan spécial et tableau de mutation dressés pour le droit de superficie distinct et permanent (DDP) par le bureau Jaquier Pointet SA, à Yverdon-les-Bains, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui des présentes.

Il s'exercera verticalement jusqu'à une hauteur limitée à la cote d'altitude 433.50 m.

Toute la surface sise au-dessus de la cote d'altitude précitée restera à l'usage du superficiant qui l'aménagera à ses frais et sous son entière responsabilité, à l'exception des surfaces entourées d'un liseré bleu sur le plan précité concernant notamment les entrées et sorties du parking dont la hauteur sera fixée dans le permis de construire pour la construction du parking, surfaces qui feront parties intégrantes du droit de superficie (DDP) au-delà de la cote d'altitude dont il est question au paragraphe précédent.

Le superficiant et le superficiaire s'engagent à constituer toutes servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation du parking par le



superficiaire et à celle de la surface sise au-dessus de la cote d'altitude précitée de 433.50 m par le superficiant. _____

ARTICLE 2 – IMMATRICULATION AU REGISTRE FONCIER —

En application des articles 779, alinéa 3, et 943, aliéna 1, du Code civil suisse et des articles 7 et 9 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée comme droit distinct et permanent (nouvelle parcelle ***) avec la désignation suivante : _____

Bien-fonds Yverdon-les-Bains / ****	
Description de l'immeuble	
Commune politique	387 Yverdon-les-Bains
Numéro d'immeuble	****
E-GRID	
Surface	18'297 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	
Désignation de la situation	
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	
Estimation fiscale	En révision
Propriété	
Propriété individuelle	
Parking Place d'Armes SA	

ARTICLE 3 – ENTRÉE EN POSSESSION _____

L'entrée en possession et en jouissance du terrain grevé aura lieu le jour de la signature de l'acte constitutif de droit de superficie distinct et permanent (DDP). Les risques afférents au terrain sont à supporter par le superficiant jusqu'au jour de l'ouverture du chantier annoncé préalablement par écrit au superficiant. _____

Le terrain grevé sera mis à disposition dans son état juridique et matériel actuel. Renvoi est fait à l'article 17 pour le surplus. _____

ARTICLE 4 – DUREE _____

Le présent droit de superficie (DDP) est accordé pour une durée de septante-cinq (75) ans à compter du jour de la signature de l'acte constitutif de droit distinct et permanent, permettant d'exploiter le Parking de la Place d'Armes sur une durée de septante (70) ans dès son ouverture. _____

Si le planning de réalisation du Parking ne peut pas être respecté pour une raison non imputable au superficiaire, la durée du droit de

superficie sera prolongée afin de permettre une exploitation du Parking sur une durée effective de septante (70) ans. —————

Toute autre prolongation tacite ou automatique est exclue. A l'échéance, l'art. 14 du présent acte est seul applicable. —————

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES —————

Le superficiaire est tenu et autorisé à construire et à exploiter dans les limites de l'assiette de la servitude tous bâtiments et toutes installations conformes aux dispositions du plan général d'affectation de la commune d'Yverdon-les-Bains et aux autres règlements en vigueur dans la zone, pour réaliser le projet « Parking de la Place d'Armes » qui sera à usage public. —————

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier.—

Il est rappelé que la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains ci-dessus désignée reste grevée et favorisée des servitudes énumérées dans l'état des droits et charges exposé ci-dessus, que le superficiaire déclare bien connaître. —————

Demeure réservée la constitution ou modification éventuelle de servitudes, dans la mesure nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble des constructions prévues sur la parcelle 1865 d'Yverdon-les-Bains et au règlement des rapports de voisinage, notamment la constitution de toutes servitudes assurant l'accès au parking que ce soit aussi bien à pied qu'en véhicules pour tout ce qui concerne l'entretien depuis la surface à l'air libre qui sera aménagée par et aux frais du superficiant, que par les voies de circulation jusqu'aux entrées du parking. —————

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DU SUPERFICIAIRE -

6.1 Développement et exécution du projet —————

Le superficiaire réalisera le Parking de la Place d'Armes, tel qu'autorisé par le permis de construire définitif et exécutoire selon le Planning intentionnel de travaux ci-annexé (Annexe 6), sous réserve des modifications convenues par les parties dans des avenants écrits. —————

6.2 Collaboration pour les Aménagements extérieurs. —————

Le superficiaire coordonnera ses travaux avec ceux de la Commune d'Yverdon-les-Bains pour la réalisation des Aménagements extérieurs, tels qu'autorisés par les permis de construire définitifs et exécutoires. —————

Le superficiant établira les procès-verbaux de séances de

coordination nécessaires, qu'il transmettra aux représentants du superficiaire et aux mandataires et entreprises, pour remarques et approbation. —————

6.3 Planning de construction du parking —————

Le superficiaire s'oblige à respecter le planning intentionnel des travaux ci-annexé (Annexe 6) pour la construction et la mise en service de l'ensemble des bâtiments, installations et aménagements du Parking de la Place d'armes, sous réserve des modifications convenues par les parties dans des avenants écrits. —————

La construction du Parking est prévue par le superficiaire en une seule étape. Tout changement éventuel à ce sujet fera l'objet d'un avenant écrit et signé par les parties qui indiquera les conséquences notamment en termes de coûts et de délais de réalisation. Sur demande du superficiant, la construction du Parking sera exécutée en deux temps. Le coût supplémentaire, à charge du superficiant, de cet échelonnement ne dépassera pas CHF 800'000.— (huit cent mille francs) toutes taxes comprises (TTC), sous réserve des avenants écrits selon l'Annexe 15 qui modifieront ou compléteront le présent Contrat. —————

6.4 Structure juridique du superficiaire et composition de son actionnariat —————

La Société Parking Place d'Armes SA est dotée d'un capital-actions de CHF 1'000'000.- (un million de francs suisses). Ses actionnaires sont constitués de sociétés contrôlées directement ou indirectement par la société mère du Groupe Marti et/ou de sa Caisse de pension ainsi que de sociétés contrôlées directement ou indirectement par l'une des sociétés des groupes AMAG ou Careal Property. Sont considérées comme sociétés contrôlées directement ou indirectement, les sociétés détenues à hauteur de 50 % (cinquante pour cent) au moins de leur capital par la société mère du Groupe Marti, respectivement par l'une des sociétés des groupes AMAG ou Careal Property ou dont ces dernières détiennent au moins la moitié des droits de vote à l'assemblée générale. —————

La vente d'actions de la Société Parking Place d'Armes SA à une société non contrôlée directement ou indirectement par la société mère du Groupe Marti ou par l'une des sociétés des groupes AMAG ou Careal Property est interdite durant 10 ans depuis l'ouverture du Parking. Ensuite, elle sera le cas échéant annoncée à la Commune d'Yverdon-les-Bains qui ne pourra s'y opposer que pour des motifs objectivement

justifiés, par exemple si l'acquéreur n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité et de réputation ou si cela compromet le but et l'exécution du Projet. Le superficiaire s'engage à se prononcer dans un délai de 30 jours à compter du jour où le contrat de cession d'actions lui aura été communiqué par courrier recommandé par les soins du superficiaire. Le cas échéant, les parties se réuniront immédiatement et s'efforceront de régler le cas de bonne foi en choisissant la solution la plus favorable à une exploitation optimale du Parking.

La société Parking Place d'Armes SA, par ses représentants, donne mandat au notaire soussigné d'émettre ou de faire émettre sur papier les actions formant la totalité de son capital-actions. Elle autorise d'ores et déjà le notaire soussigné à communiquer à la Commune d'Yverdon-les-Bains le récépissé de dépôt.

Afin de garantir la bonne exécution de la procédure ci-dessus (vente d'actions) mentionnée, les actions de la société Parking Place d'Armes SA, soit le superficiaire, seront consignées en mains d'un notaire de l'étude ACTA Notaires Associés. Ce dernier remettra sans délai à l'acquéreur/aux acquéreurs desdites actions les titres déposés en son étude, conformément aux statuts de la société Parking Place d'Armes SA, sur présentation du contrat original dûment signé par les parties et de l'approbation écrite de la Commune d'Yverdon-les-Bains en sa qualité de superficiaire.

Le superficiaire accorde à la Commune d'Yverdon-les-Bains le droit à un mandat d'administrateur au sein de la société superficiaire, qui sera membre du Conseil d'administration aux côtés des représentants des actionnaires, pendant toute la durée du droit de superficie (DDP).

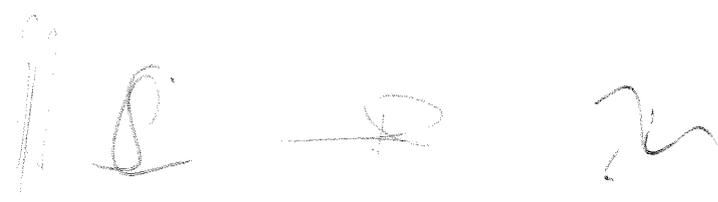
Le présent Contrat ne constitue pas un contrat de société simple et la Commune d'Yverdon-les-Bains ne sera pas actionnaire du superficiaire ou de l'une des sociétés composant son actionnariat. La société Parking Place d'Armes SA s'interdit de présenter aux tiers le superficiaire sous un autre rôle que celui de superficiaire.

6.5 Organigramme de pilotage du projet et des projets connexes

Cet organigramme figure à l'annexe 18.

6.6 Devoir d'information

Le superficiaire s'oblige à informer spontanément et régulièrement le superficiaire de l'avancement des travaux, de la mise en service puis des conditions d'exploitation du Parking de la Place d'Armes. Le superficiaire



répondra sans délai et en tout temps à toutes les demandes d'information et/ou de documentation qui lui seront adressées par le superficiaire. ———

6.7 Respect des conventions collectives de travail ———

Pour la réalisation des constructions, le superficiaire s'oblige à faire appel uniquement à des entreprises respectant les conventions collectives de travail en vigueur et fournissant les attestations usuelles, notamment pour le paiement des charges sociales. ———

6.8 Frais liés au terrain, pollution, découvertes archéologiques et raccordements aux réseaux publics souterrains ———

a) Le superficiaire prendra à sa charge l'intégralité des frais préparatoires liés au terrain (démolition des bâtiments et infrastructures existantes, notamment) dans les limites du droit de superficie (DDP), conformément aux Annexes 2 et 17. ———

b) Le superficiaire assumera les frais liés aux aspects géotechniques, géologiques et hydrogéologiques dans les limites du droit de superficie (DDP). ———

c) Dans les limites du droit de superficie (DDP), le superficiaire assumera tous frais et coûts liés à l'éventuelle pollution de surfaces comprenant l'évacuation des matériaux de surface (revêtements enrobés jusqu'à une profondeur de 10 cm par rapport au niveau actuel fini). ———

Toute pollution détectée en-dessous de ces 10 cm de profondeur sera communiquée au superficiaire pour discussion et prise des mesures imposées par la loi. S'il n'est pas possible d'assainir le sol par une valorisation des matériaux souillés sur place (par exemple le recyclage sur place, aération des terres, etc.) et/ou par leur évacuation dans une décharge terrestre de type A (DMEX), la pollution sera éliminée par le superficiaire, qui facturera tous les surcoûts en résultant au superficiaire à livre ouvert. Le superficiaire prendra toutes les mesures pour réduire les coûts liés au traitement des terres et matériaux souillés par la pollution. Est considérée comme surcoût lié à la pollution toute dépense supplémentaire par rapport aux prestations que le superficiaire doit assumer conformément au présent Contrat, notamment en relation avec l'évacuation et, le cas échéant, le traitement des matériaux de surface jusqu'à une profondeur de 10 cm par rapport au niveau actuel fini. Si la pollution augmente la durée des travaux, le superficiaire aura le droit à une prolongation correspondante du délai de construction prévu par le planning ci-annexé. Un avenant écrit sera établi cas échéant, signé par les deux parties, pour déployer des effets

juridiques. Le superficiaire n'aura droit à aucune indemnité pour l'éventuelle perte d'exploitation et/ou éventuelle perte de gain découlant du retard que cela pourrait provoquer sur l'ouverture du Parking. _____

d) En cas de découverte archéologique, le superficiaire se conformera aux exigences du Service cantonal spécialisé, et procédera aux travaux de protection exigés par ce Service aux frais de la Commune d'Yverdon-les-Bains. _____

Si une découverte archéologique retarde la construction du Parking, la complique ou la renchérit, le superficiaire s'engage à gérer la situation au mieux, en privilégiant les mesures de moindre impact sur le chantier, notamment en termes de délais et de coûts. Le superficiaire facturera tous les frais y relatifs, notamment les pertes de rendement des engins de terrassement ou travaux spéciaux (paroi moulée), la location des installations de chantier pour les prolongations de durée, l'évacuation et leur réinstallation ultérieure de machines et des installations de terrassement, etc., à la Commune d'Yverdon-les-Bains en appliquant les tarifs dans l'Annexe 20. La durée des travaux et celle du droit de superficie (DDP) seront prolongées d'autant. Le superficiaire n'aura droit à aucune indemnité pour l'éventuelle perte d'exploitation et/ou éventuelle perte de gain découlant du retard que cela pourrait provoquer sur l'ouverture du Parking. _____

Si une découverte archéologique exige une modification du projet de Parking sans le remettre fondamentalement en cause, les parties entreprendront des négociations de bonne foi pour chercher une solution aux meilleures conditions. Elles auront 60 jours dès l'interruption du chantier pour engager des pourparlers. Si un accord est trouvé, il sera consigné dans un avenant écrit qui précisera notamment les coûts et les conséquences en termes de délais d'exécution et de durée du droit de superficie (DDP) pour déployer des effets juridiques. Si aucun accord n'est trouvé dans les 6 mois dès l'échéance du délai de 60 jours précité, malgré les efforts que l'on peut raisonnablement attendre des parties, ces dernières seront alors déliées de toutes obligations découlant du présent contrat, qui sera caduc ex nunc, tous les frais encourus jusqu'alors par le superficiaire, y compris les frais d'une éventuelle remise en état des lieux, étant supportés par le superficiant. _____

Au cas où une découverte archéologique empêcherait la réalisation du Projet, selon décision définitive du Service cantonal concerné, les Parties



seront déliées de toutes obligations découlant du présent Contrat, qui sera caduc ex nunc, tous les frais encourus par le superficiaire, y compris les frais d'une éventuelle remise en état des lieux, étant supportés par le superficiant. —————

En cas de caducité du présent Contrat dans les hypothèses mentionnées ci-dessus, le superficiaire soumettra au superficiant, un décompte avec pièces justificatives, ainsi qu'une estimation des coûts de remise en état des lieux, cas échéant. A défaut d'entente des Parties sur ce décompte dans les soixante jours dès la communication du décompte au superficiant, les Parties soumettront le décompte à un expert désigné d'un commun accord. —————

Chaque Partie fera valoir ses droits découlant de la loi sur l'expropriation et réclamera des indemnités qui en découlent, des Autorités et collectivités compétentes, avec toute la diligence requise. Les indemnités d'expropriation seront déduites des frais et indemnités réclamés par le superficiaire au superficiant. —————

e) Le superficiaire exécutera à ses frais tous travaux et assumera tous frais liés aux raccordements des réseaux publics souterrains dans les limites de la parcelle de droit de superficie (DDP) en se conformant aux instructions des Services communaux à cet égard (cf. Annexe 9). —————

6.9 Réalisation et financement des constructions et installations —————

Le superficiaire s'engage à prendre en charge la réalisation et les frais afférents à l'ensemble des travaux pour la construction du Parking de la Place d'Armes, tel qu'autorisé par le permis de construire définitif et exécutoire, dans les limites du droit de superficie (DDP). La conclusion d'avenants écrits en cas de modification du Projet reste réservée (Annexe 15). —————

6.10 Exploitation du Parking de la Place d'Armes —————

Une fois les travaux terminés selon le planning ci-annexé et le permis d'utiliser délivré par l'autorité, le superficiaire mettra en exploitation sans délai le Parking de la Place d'Armes, aux conditions décrites ci-dessous. —

6.11 Garantie de bonne exécution —————

Pour protéger le superficiant contre les risques d'une inexécution définitive des travaux de construction du Parking liés à la faillite éventuelle du superficiaire, celui-ci remettra au superficiant, à la signature du contrat de constitution de droit de superficie, une garantie d'exécution de trois millions de francs (CHF 3'000'000.—) toutes taxes comprises (TTC)

émanant d'une banque ou assurance de premier ordre sur la base de l'Annexe 16, afin de garantir la totalité des frais et coûts de remise en état du terrain grevé du droit de superficie (DDP). Ces travaux de remise en état devront intervenir dans un délai de nonante jours dès le constat de l'inexécution définitive des travaux de construction du Parking. Si le superficiaire n'exécute pas les travaux de remise en état ou n'est pas en mesure de le faire, ceux-ci seront exécutés par une tierce entreprise par substitution.

ARTICLE 7 – RENTE et SUBVENTION COMMUNALE

Le partenariat public-privé (PPP) voulu par les Parties tient en particulier au fait que la rente du droit de superficie (DDP) est réduite à zéro pendant toute la durée dudit droit. Compte tenu des engagements pris par le superficiaire, le superficiant renonce en effet à réclamer le versement d'une rente en rémunération du droit de superficie (DDP) pour la durée de ce droit. Réciproquement, le superficiaire renonce à une indemnité pour le retour des bâtiments au superficiant à l'expiration de la durée du droit de superficie (DDP) prévue à l'article 4 ci-dessus.

La Commune versera au superficiaire la subvention de CHF 2'500'000.- (deux millions cinq cent mille francs), qui n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), dans les 30 (trente) jours dès l'ouverture du Parking et de sa mise en service. Cette subvention servira exclusivement de participation aux coûts de la construction du Parking. La Commune pourra exiger la production de tout document afin de vérifier le respect de cette affectation de l'argent public et pourra procéder à tout contrôle à cet effet.

ARTICLE 8 – CESSIBILITÉ

8.1 Le droit de superficie n'est cessible qu'une fois que l'ensemble des travaux autorisés par le permis de construire définitif et exécutoire auront été réalisés par le superficiaire et que celui-ci aura obtenu un permis d'utiliser définitif et exécutoire.

8.2 Toute cession du droit de superficie (DDP) et du contrat de partenariat public-privé (PPP) est subordonnée au consentement écrit préalable de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains (le superficiant), qui devra être saisie d'une demande par courrier recommandé indiquant l'identité du cessionnaire pressenti, le prix et toutes les conditions de la cession.



La Municipalité d'Yverdon-les-Bains pourra refuser de consentir à la cession dans les cas suivants: _____

- si le cessionnaire ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte, ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci ; _____

- si le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité et de réputation ; _____

- si le but et l'exécution du droit de superficie (DDP) ne sont pas garantis. _____

L'acte authentique de cession ou de transfert du droit de superficie (DDP) et du contrat de partenariat public-privé (PPP) sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte, de la décision d'adjudication du marché et de l'offre sur laquelle cette décision se fonde, par tout cessionnaire du droit de superficie qui aura été approuvé par le superficiant. _____

ARTICLE 9 – DROIT DE DISPOSITION DU SUPERFICIAIRE —

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie des locaux construits, moyennant l'approbation préalable écrite du superficiant portant sur l'identité du ou des locataires et les conditions de la location ou de la mise à disposition. Cette clause ne concerne pas la location des places de stationnement. Le superficiaire s'assurera que toutes les exigences prévues dans le présent acte sont respectées par le tiers. —

ARTICLE 10 – CONDITIONS DE CONSTRUCTION ET D'EXPLOITATION DU PARKING DE LA PLACE D'ARMES —

10.1 Pendant la phase de construction, puis pendant l'exploitation du Parking de la Place d'Armes, soit pendant toute la durée du droit de superficie (DDP), le superficiaire mettra en place toutes mesures nécessaires et suffisantes pour, et s'engage à: _____

- respecter, pendant la phase de construction du Parking de la Place d'Armes, les obligations découlant du droit fédéral, cantonal et communal et les normes suisses établies par les associations professionnelles dans la mesure où elle correspondent à l'état des règles de l'art reconnues au moment de la demande de permis de construire, en particulier les normes VSS s'agissant du dimensionnement des places pour les types d'affectation et de catégories d'utilisateurs prévus (catégories B) dans les documents

d'appel d'offres, ainsi que les conditions impératives de l'autorisation d'exploiter ; _____

- prendre les mesures assurant la sécurité des usagers du Parking ; _____
- respecter, pendant la phase d'exploitation du Parking de la Place d'Armes, les obligations découlant du droit fédéral, cantonal et communal ;
- ne pas changer l'affectation des bâtiments et installations, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____
- respecter le principe d'égalité entre hommes et femmes; _____
- lutter contre la corruption; _____
- lutter contre le travail clandestin et le dumping social en général, soit en particulier: _____

- interdiction de la sous-traitance hors sous-traitance à une entreprise totale et à ses sous-traitants directs (1^{er} rang) ; _____

- information des partenaires avant adjudication à une entreprise et vérification du respect des conventions collectives et paiement des cotisations; _____

- mise en place de contrôles réguliers pendant la réalisation; _____
- information continue au superficiant sur le sujet; _____
- information au superficiant et transmission au superficiaire des attestations de paiement de charges sociales préalablement à tous travaux de construction ou d'entretien. _____

- prévoir toutes assurances de construction et d'exploitation, de responsabilité civile et autres assurances couvrant la responsabilité du superficiaire à l'égard des tiers, notamment des utilisateurs du Parking, et remettre au superficiant les attestations y relatives en temps utile ; la couverture de l'assurance RC devra être approuvée par le superficiant et la police devra couvrir chaque événement assuré d'un montant suffisant pour tous dommages corporels et matériels ; les parties pourront se référer aux couvertures usuelles pratiquées par les assureurs pour d'autres parkings publics de la région romande ; _____

- ne pas interrompre durablement les travaux de construction puis l'exploitation du Parking, cas de force majeure réservés. _____

Pendant toute la durée du droit de superficie (DDP), le superficiant et le superficiaire s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires ou utiles afin de préserver l'étanchéité et la solidité de la dalle du parking, soit l'épaisseur sise au-dessous de la



cote d'altitude 433.50 m pour le superficiaire et celle sise au-dessus de cette cote pour le superficiant. Tout dégât sera réparé par et aux frais de celui qui l'aura causé. —————

10.2 Pendant toute la durée d'exploitation du Parking de la Place d'Armes, le superficiaire s'engage, conformément aux annexes 2 et 17, à : —

- maintenir environ 1000 places de parc, incluant les futurs besoins du projet Front Gare (centre commercial, cinéma multiplexe, centre culturel et d'apprentissage, etc.), pour tous types de véhicules 4 roues inférieur à 3,5 tonnes; —————

- maintenir une proportion suffisante de places de stationnement pour du covoiturage ou des véhicules en partage; —————

- maintenir une proportion suffisante pour des voitures électriques (avec station de recharge); —————

- maintenir sur les places prévues une proportion suffisante de places destinées à être concédées durant la durée du droit de superficie (DDP) à l'usage exclusif des riverains ou commerçants intéressés; le nombre de places ainsi concédées sera déterminé par le superficiaire après consultation du superficiant; —————

- respecter les schémas de circulation des véhicules, les accès projetés et les entrées piétonnes (cf. Annexe 1); —————

- mettre en place, si le superficiaire le souhaite, un concept d'installations publicitaires conforme aux règlements communaux et cantonaux, ainsi qu'à la loi fédérale sur la circulation routière. —————

10.3 Le superficiaire s'engage, conformément aux Annexes 2 et 17, à respecter la nouvelle politique de stationnement de la Commune d'Yverdon-les-Bains, laquelle doit notamment supprimer à temps les places de parc public en surface et à ne pas créer de parking public dans les périmètres définis dans le document annexé à la présente (Annexe 4). ———

Dans le cadre de l'exploitation du Parking de la Place d'Armes, il s'engage à respecter la politique tarifaire suivante : —————

- 1ère heure : CHF 2 TTC —————
- Heures suivantes : CHF 2 TTC —————
- Abonnement général : CHF 200 TTC par mois —————
- Abonnement travail/bureau (7h - 19h): CHF 150 TTC par mois ———
- Abonnement résident (19h - 7h): CHF 50 TTC par mois —————

Ces montants pourront être adaptés conformément à ce qui est prévu dans les conditions financières de l'offre ci-annexée (Annexe 17). —————

Les places en location (à l'heure ou au mois) seront libres d'accès à l'intérieur du Parking. _____

La location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions de l'autorisation de construire et des dispositions du contrat de superficie (DDP). _____

Les places destinées à être concédées durant la durée du droit de superficie (DDP) à l'usage exclusif des riverains ou commerçants intéressés seront désignées à cet effet et privatisées dans une zone distincte du Parking. _____

Le superficiaire exploitera le Parking tous les jours de l'année, 24h/24h, sous réserve d'interruptions d'exploitation dues aux cas de force majeure, de décisions d'autorités ou pour les besoins de la maintenance et de l'adaptation du Parking aux exigences légales et réglementaires. Les interruptions d'exploitation devront être de la plus courte durée possible et précédées d'une information écrite au public et au superficiant. _____

Les tarifs du stationnement sur les places publiques résiduelles seront alignés sur ceux pratiqués par la société du Parking de la Place d'Armes. Toutefois, le stationnement dit « de nuit » (de 19h00 à 08h00) restera gratuit. _____

10.4 Dans les nonante jours calendaires dès la constitution du droit de superficie (DDP), le superficiaire remettra au superficiant un plan financier global du projet qui intègre le budget de construction et présente un détail, par année, pour les périodes de construction puis chaque année d'exploitation (business plan), documents qui font partie intégrante de l'acte constitutif. _____

10.5 Dès la mise en exploitation du Parking de la Place d'Armes et jusqu'à la fin du droit de superficie (DDP), le superficiaire et le superficiant doivent mettre en œuvre les moyens nécessaires pour favoriser en tout temps une utilisation optimale des installations du Parking, afin d'offrir le meilleur service aux clients, la sécurité des usagers et des installations, la continuité du service et l'optimisation du chiffre d'affaires potentiel. Ils devront s'assurer d'une mobilisation permanente de leurs moyens, d'une totale efficacité d'action et d'une excellente réactivité. _____

Les accès aux et depuis les voies publiques seront assurés en permanence, pour toute la durée du contrat, sous réserve de limitations ou fermetures à la circulation nécessaires aux travaux publics. _____



10.6 Le superficiaire devra, pendant toute la durée de l'exploitation, assumer l'entretien et la maintenance de toutes les installations nécessaires à l'exploitation du Parking dans les limites du droit de superficie (DDP) (selon Annexe 7), notamment pour garantir les conditions du présent contrat. _____

A ce titre, le superficiaire devra notamment: _____

- souscrire tous les contrats d'entretien et de maintenance afin de garantir le bon fonctionnement des installations et équipements techniques et d'exploitation; _____

- assurer un nettoyage hebdomadaire du Parking (partiellement) et des locaux de service et un nettoyage trimestriel du sol des parkings (en totalité). Les locaux sanitaires seront, au minimum, nettoyés deux fois par jour. Les locaux de passage, circulations verticales et horizontales, espaces d'accueil du public et locaux dans lesquels sont installés les caisses seront nettoyés quotidiennement. _____

10.7 Le superficiaire devra en outre constituer un fond de maintenance du Parking et des Installations techniques de celui-ci, de telle sorte que les nouvelles exigences légales et réglementaires impératives puissent être respectées dans les meilleurs délais. _____

10.8 Le superficiaire assumera, pendant toute la durée du contrat, tous les travaux d'entretien et de modification des installations faisant l'objet du droit de superficie (DDP), de remplacement des équipements, d'amélioration, d'embellissement et tous les travaux ou toutes les modifications rendues obligatoires par de nouvelles exigences légales ou réglementaires impératives, jusqu'aux limites du droit de superficie (DDP) selon Annexe 7. _____

10.9 Afin que le superficiaire puisse remplir ses engagements, le superficiant s'engage à tout mettre en œuvre pour que le Parking puisse être réalisé et exploité selon les conditions prévues dans les Annexes 2, 4 et 17, notamment en mettant en place dans les délais, la politique de stationnement décrite dans le document annexé à la présente et en déployant ses meilleurs efforts pour que le projet Front Gare (centre commercial, cinéma multiplexe, centre culturel et d'apprentissage, etc.) soit réalisé dès que possible conformément aux conditions de l'Annexe 17, en maintenant des voies publiques d'accès suffisantes. _____

Le superficiant respectera en tout temps sa politique de stationnement prévue à l'Annexe 4, notamment la suppression à temps des

places de parc en surface et l'interdiction de créer un parking dans les périmètres définis dans cette Annexe. _____

10.10 Si les conditions essentielles ayant présidé au présent Contrat concernant le Parking devaient changer fondamentalement au cours de la durée du présent Contrat au point de ne plus correspondre aux hypothèses ayant servi de base à son élaboration, notamment en raison du développement de la Ville d'Yverdon-les-Bains, de modifications dans les modes de déplacement ou dans les modes de vie ou la mobilité (par exemple, en cas d'interdiction ou de limitation drastique de la circulation des véhicules dans le centre de la localité), les parties s'engagent à renégocier les conditions d'exploitation et d'utilisation du Parking au mieux de leurs intérêts respectifs. _____

ARTICLE 11 – HYPOTHEQUE LEGALE DES ARTISANS ET ENTREPRENEURS _____

Les Parties s'engagent à entreprendre toutes démarches pour lever au plus vite toute hypothèque légale, qui pourrait viser la parcelle de base appartenant à la Commune d'Yverdon-les-Bains, et/ou la parcelle du droit de superficie (DDP). La partie qui ferait l'objet d'une hypothèque légale de l'un de ses créanciers devra fournir dans les dix jours dès l'inscription provisionnelle d'une telle hypothèque légale sur la parcelle de base et/ou sur celle du droit de superficie (DDP), des sûretés conformes à la loi permettant la levée de l'hypothèque légale, à ses propres frais. _____

Les parties prendront en tous les cas les mesures propres à éviter l'inscription d'hypothèques légales. _____

ARTICLE 12 – SECURITE _____

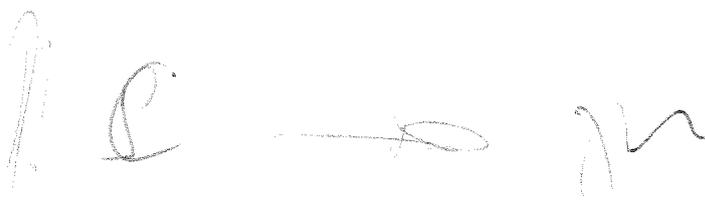
Le superficiaire prendra toutes mesures pour assurer la sécurité des utilisateurs du Parking dans le périmètre du droit de superficie (DDP). _____

Les mesures de sécurité seront coordonnées entre le superficiaire et le superficiant s'agissant des accès au Parking et des Aménagements extérieurs. _____

Le superficiaire devra tolérer la présence de policiers à pied ou en véhicules motorisés à l'intérieur du parking pour toutes situations qui nécessiteraient l'intervention des forces de l'ordre. _____

ARTICLE 13 - DROIT DE RETOUR ANTICIPÉ _____

Le superficiant possède en vertu de la loi un droit de retour anticipé grevant le présent droit de superficie (DDP), qui pourra s'exercer si le



superficiaire excède gravement et fautivement les limites de son droit réel ou viole gravement et fautivement ses obligations contractuelles ou légales.

Le superficiant pourra exercer son droit de retour anticipé après trois vaines sommations écrites adressées au superficiaire, si celui-ci persiste à violer ses obligations. _____

ARTICLE 14 – EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE À L'ÉCHÉANCE _____

A l'échéance de la durée convenue du droit de superficie distinct et permanent (DDP), le superficiaire s'engage à remettre gratuitement au superficiant, l'ensemble des ouvrages construits et tous les équipements et installations aménagés dans le périmètre du droit de superficie (DDP) grevant la parcelle 1865 de la Commune d'Yverdon-les-Bains. Le superficiaire s'engage à restituer les locaux à la Commune d'Yverdon-les-Bains libres de tout locataire ou occupant. _____

Le superficiaire s'engage également à ce que les ouvrages construits et tous les équipements et installations soient entretenus et conformes aux exigences impératives du droit applicable au jour du retour au superficiant de la parcelle objet du droit de superficie (DDP), de telle sorte que celui-ci puisse continuer de les exploiter immédiatement après leur retour conformément à un usage normal. _____

ARTICLE 15 – DROIT DE PRÉEMPTION LÉGAL _____

En vertu de l'article 682, alinéa 2, du Code civil suisse, le superficiant jouit d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie et des immeubles et installations situés sur la parcelle objet du droit de superficie (DDP). _____

Le superficiaire déclare d'ores et déjà renoncer à son droit de préemption légal sur la parcelle de base 1865 d'Yverdon-les-Bains grevée du droit de superficie (DDP). Cette renonciation sera annotée au Registre foncier. _____

ARTICLE 16 – RESPONSABILITÉ CIVILE DU SUPERFICIAIRE _____

Le superficiaire répond de toutes les obligations et responsabilités de droit privé du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et installations, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires, et de l'existence du droit de superficie (articles 58 et suivants du Code des obligations). _____

Le superficiaire décharge expressément le superficiant de toute responsabilité de ce chef. _____

Le superficiaire répondra de même, à l'égard de tiers, de tout excès en matière de droits de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse, en lien avec le Parking faisant l'objet du présent droit de superficie (DDP)._____

Le superficiaire transmettra au superficiant la police d'assurance responsabilité civile qu'il contractera, vingt jours calendaires avant l'ouverture du Parking et lui remettra chaque année la preuve de son renouvellement, au plus tard au 31 mars de l'année. _____

ARTICLE 17 – GARANTIES DU SUPERFICIENT _____

17.1 Le superficiant ne garantit que le droit de superficie qu'il octroie. Dans les limites légales, le superficiant ne fournit au superficiaire aucune garantie quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. Les cas particuliers de la pollution ou de la contamination du site et des découvertes archéologiques éventuelles sont régis par l'article 6.8 ci-devant. _____

17.2 Dans l'hypothèse où un chiffre d'affaires annuel minimum de CHF 2'500'000.— (deux millions cinq cent mille francs) toutes taxes comprises (TTC) résultant de la location et de la mise à disposition des places de parc et de locaux ne serait pas atteint par le superficiaire pendant les 10 premières années d'exploitation du Parking à compter de son ouverture, la Commune d'Yverdon-les-Bains, en sa qualité de superficiant, s'engage à verser au superficiaire la différence entre le chiffre d'affaires annuel réalisé et celui de CHF 2'500'000.— (deux millions cinq cent mille francs) précité mais au maximum jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 150'000.— (cent cinquante mille francs) par année dans un délai de 3 mois dès réception du chiffre d'affaires annuel audité de la société d'exploitation du Parking. _____

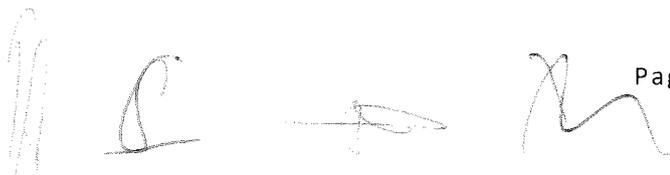
ARTICLE 18 – FRAIS _____

Les frais du présent acte et de son inscription au Registre foncier, ainsi que les frais de géomètre et les droits de mutation nécessaires à la constitution du droit de superficie (DDP), seront supportés par le superficiaire. _____

ARTICLE 19 - DROIT APPLICABLE ET FOR _____

19.1 Le droit suisse est seul applicable, sans renvoi. _____

19.2 Pour tout litige qui pourrait survenir entre Parties, concernant en particulier mais sans limitation, la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat, le for est à Yverdon-les-Bains. _____



A défaut d'entente entre les parties, les litiges seront jugés par les tribunaux ordinaires. _____

ARTICLE 20 - ANNOTATIONS _____

L'ensemble des clauses figurant aux articles 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 du présent acte feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. _____

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) _____

Relativement à la société Parking Place d'Armes SA, dont le siège est à Yverdon-les-Bains, une attestation émanant de Maître Johann Gilliéron, notaire à Yverdon-les-Bains, est produite pour demeurer annexée au présent acte. _____

Les représentants de la société, signataires du présent acte, confirment cette attestation et déclarent que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. _____

ANNEXES _____

Pour des questions techniques liées à l'archivage de l'acte authentique, les annexes ci-dessous énumérées sont signées par les comparants, ès qualités, en trois exemplaires originaux, dont un sera remis à chacune des parties, le troisième demeurant déposé au dossier du notaire soussigné dans les limites du délai de conservation des dossiers selon le droit vaudois. _____

- 1- Dossier de plans et coupes du Parking de la Place d'Armes _____
- 2- Notice technique du Parking de la Place d'Armes du 15.02.2018 _____
- 3- Dossier de plans et coupes des Aménagements extérieurs/de surface (niveau 0) et contraintes paysagères du réaménagement de la Place d'Armes _____
- 4- Politique de stationnement de la Ville d'Yverdon-les-Bains _____
- 5- Planning général prévisionnel du réaménagement de la Place d'Armes et des chantiers connexes du 12.12.2017, version 4 _____
- 6- Planning intentionnel de développement et de travaux du Parking de la Place d'Armes du 20.11.2017 _____
- 7- Surfaces et assiettes du droit de superficie (DDP) _____
- 8- Plan des réseaux publics souterrains _____
- 9- Plans des zones et points de raccordement des réseaux du Parking Place d'Armes aux réseaux publics souterrains _____

10- Plan du périmètre d'implantation du chantier du Parking de la Place d'Armes _____

11- Liste des servitudes à constituer _____

12- Etudes de sol : Géotechniques et pollution _____

13- Néant _____

14- Business plan prévisionnel de la société Parking Place d'Armes SA avec intégration de la subvention du 14.11.2017 _____

15- Modalités pour l'établissement d'avenants écrits au Contrat en cas de modification du Projet _____

16- Modèle de garantie de bonne exécution _____

17- Offre Marti-AMAG du 16.08.2016, complétée et adaptée le 18.01.2017 _____

18- Organigramme de pilotage du projet et des projets connexes _____

19- Chiffrage des prestations en cas d'arrêt des études _____

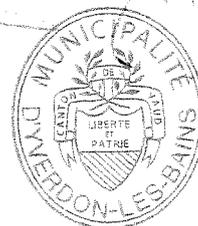
20- Chiffrage des prestations en cas de retard ou d'interruption du chantier pour des recherches archéologiques _____

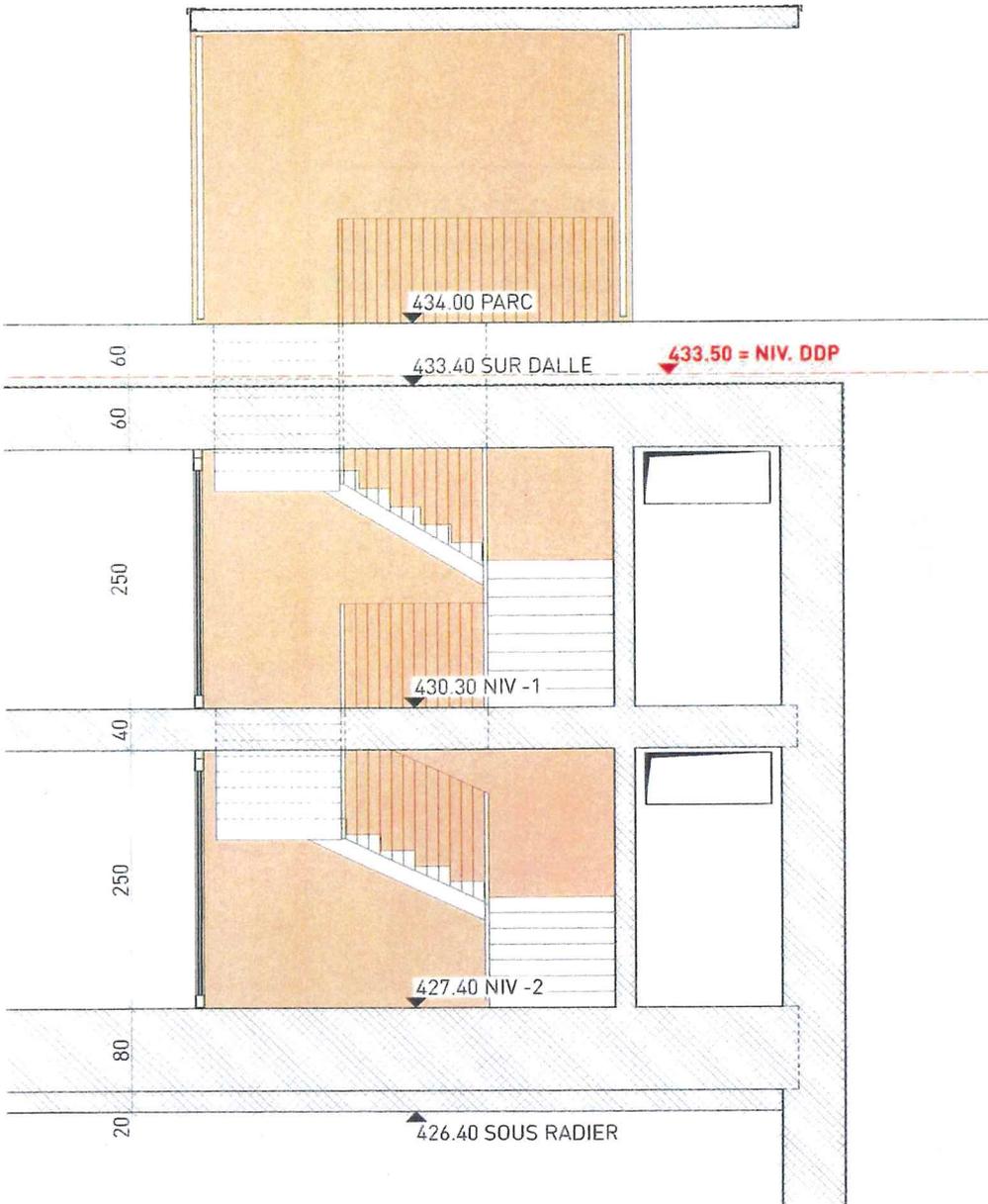
DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et signent avec le notaire, séance tenante, _____

A LAUSANNE, le sept mars deux mille dix-huit. _____

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le Syndic: Le Secrétaire:





PARKING PLACE D'ARMES SA
PARKING SOUTERRAIN 1000 PLACES
rue des Remparts - 1400 Yverdon-les-Bains

THIBAUD ZINGG
ARCHITECTES URBANISTES
EPFL SIA FAS REG A

RUE DES PECHEURS 7
1400 YVERDON-LES-BAINS

COUPE DE PRINCIPLE
20.11.2017

CONTACT@THIBAUDZINGG.CH
WWW.THIBAUDZINGG.CH

4.31 AVANT-PROJET
C-VLD9 - N° 104
ECH. 1:50

T + 41 24 425 95 55
F + 41 24 425 95 59

PARKING DE LA PLACE D'ARMES
1000 PLACES SUR 2 NIVEAUX

Handwritten signatures in blue ink.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le Syndic Le Secrétaire:

Handwritten signature in blue ink.

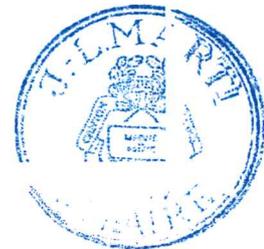


Légalisation numéro 13'319.

Je soussigné, Jean-Luc **MARTI**, notaire à Lausanne, canton de Vaud, Suisse, atteste l'authenticité des signatures apposées d'autre part, par trois fois, en ma présence par Messieurs João Carlos **DE OLIVEIRA SARDINHA** et Daniel **SCHORRO**.
Lausanne, le sept mars deux mille dix-huit.



[Handwritten signature]



Acte en brevet No 1'402.-

ATTESTATION

Le notaire Johann **GILLIERON**, à Yverdon-les-Bains, pour le canton de Vaud,

agissant à la réquisition de l'administration de la société anonyme "**Parking Place d'Armes SA**", constituée par ses soins le premier mars 2018, dont le siège est à Yverdon-les-Bains,

atteste ce qui suit, au regard de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger :

1. Tous les administrateurs de la société sont de nationalité suisse et domiciliés en Suisse, ou de nationalité portugaise avec un permis pour étrangers, type « C » ;

2. Le capital-actions de la société est entièrement détenu par des personnes de nationalité suisse et domiciliées en Suisse ;

3. La société n'est pas débitrice de fonds remboursables envers des personnes à l'étranger, au sens de cette législation.

DONT ACTE,

établi par le notaire soussigné en brevet, à Yverdon-les-Bains, le sept mars deux mille dix-huit.

