

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

concernant

*une demande de crédit d'investissement de Frs 6'100'000.- pour l'acquisition de la parcelle 2352 et des bâtiments sis sur cette dernière, avenue des Sports 5*

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

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

Ce préavis a pour but de vous présenter une demande d'acquisition d'une parcelle et de bâtiments se situant dans le périmètre étendu du secteur Gare-Lac, défini comme stratégique pour la Ville, soit la parcelle 2352, avenue des Sports 5, pour un montant de 6.1 millions de francs. Il s'agit pour la Municipalité de profiter d'une opportunité d'achat dans un des secteurs clé de la ville, en zone d'activités C, selon le plan partiel d'affectation « Rives du Lac » du 30 octobre 2002, et d'assurer la maîtrise du sol dans une zone où elle détient l'ensemble des parcelles.

Une précédente demande d'un crédit d'investissement pour le même objet vous a déjà été faite à hauteur de Frs 5.3 millions en novembre 2012 avant d'être retirée en mars 2013 par la Municipalité.

**Descriptif de l'objet**

La parcelle 2352 est située dans la partie Nord-est de la ville, aux abords du lac et en bordure de zone d'équipements sportifs et de loisirs. D'une surface de 15'417 m<sup>2</sup>, elle est délimitée au Sud, par l'avenue des Sports et à l'Est par l'avenue de la Plage. Elle jouxte au Nord et à l'Ouest le complexe sportif du stade de football. Elle est composée de terrains d'une surface totale de 9'588 m<sup>2</sup> et de divers corps de bâtiments : deux bâtiments industriels (343 m<sup>2</sup> et 215 m<sup>2</sup>), un local commercial (394 m<sup>2</sup>), une habitation mixte (4'802 m<sup>2</sup>), une dépendance de 14 m<sup>2</sup> et un garage de 61 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments n'ont pas été modifiés depuis leur construction. Certains d'entre eux nécessiteront prochainement une rénovation. De même, un changement d'utilisation nécessiterait que les toitures et les façades soient rénovées. Aujourd'hui, la plupart des locaux sont sommairement agencés et n'ont pas été modernisés depuis leur première installation. Ils font office de dépôt ou d'atelier pour artisans. En l'état actuel, sans changement d'affectation, aucune remise en état n'est nécessaire pour une mise aux normes des installations.

## Historique du Bâtiment

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

L'entreprise a dû fermer ses portes en 1993 et la faillite a été prononcée quelques années après. En 1994, l'ensemble a été acquis par Charles Decker. Les bâtiments ont été transformés pour en faire un centre pluriculturel. Ils ont été transmis à son décès à sa communauté héréditaire. Actuellement ce bien immobilier appartient à M. Philippe Gilliéron, architecte à Yverdon-les-Bains depuis le 20 juin 2013.

## Affectation actuelle et future

### 1) Affectation actuelle

La parcelle 2352 se situe donc dans la zone C du plan partiel d'affectation « Rives du Lac » modifié le 30 octobre 2002, laquelle « *est occupée par des constructions et aménagements des secteurs secondaires et tertiaires.* ».

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

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

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

### 2) Affectation future

Les services de la Ville ont été consultés. Ils ont tous donné un avis favorable à l'achat de cette parcelle, sous réserve de deux d'entre eux non directement concernés, compte tenu, d'une part, des possibilités qu'elle offre qui répondent aux besoins en locaux de la Ville et compte tenu, d'autre part, de sa situation géographique. En voici le détail :

- Service des Sports

Le Service des Sports entrepose du matériel à la fois aux Anciens Arsenaux et dans les sous-sols des piscines, de manière disparate et parfois avec un accès difficile. Ainsi le matériel sportif entreposé dans les sous-sols des piscines, difficile d'accès, ne répond pas à toutes les normes de sécurité. Quant au matériel entreposé aux Anciens Arsenaux (matériel lié aux manifestations de la Ville : Triathlon, Festival sportif, Rallye Cyclo Touriste, ou lié à des manifestations ponctuelles : Rallye UECT, Paracyclisme etc), il occupe de manière temporaire une surface d'environ 250 m<sup>2</sup>. Pour ces raisons, une même surface, facilement accessible et pourvue d'étagères serait utile au Service des Sports. Or, la parcelle rue des Sports 5 permettrait de pouvoir disposer d'une telle surface.

Par ailleurs, l'achat de cette parcelle permettrait de l'intégrer au périmètre de rénovation du stade municipal dans la perspective de créer des aménagements sportifs (vestiaires, terrains, logements pour camps etc).

- Service des travaux et de l'environnement

Le Service des travaux et de l'environnement voit dans l'achat de cette parcelle l'opportunité de mettre en valeur le potentiel énergétique de la STEP dans un complexe idéalement situé en regard de la source énergétique. Des synergies sont possibles avec le chauffage d'appoint qui pourrait se faire avec une chaudière commune située à la STEP. Concernant les échangeurs de chaleur, la future STEP ayant besoin de l'ensemble de la parcelle, le local technique du CAD pourrait prendre place à l'avenue des Sports 5, qui constitue une réelle opportunité en termes de valorisation des rejets de la STEP.

Dans le même contexte de la STEP, le local de la société de gymnastique Yverdon-Ancienne devra être démolé et une alternative doit être proposée à cette société. Il semble donc tout à fait envisageable de proposer 100 m<sup>2</sup> dans cet ensemble pour permettre une alternative à un bâtiment neuf à construire. Une telle affectation permettrait également d'apporter une certaine souplesse lors du chantier de la future STEP, car du matériel devra être stocké avant le montage et la proximité des locaux est idéale.

La réalisation du secteur Gare-Lac, dans la zone de l'Ancien-Stand est conditionnée au déménagement du service des travaux et de l'environnement et de celui des énergies. Or, la rocade de ce dernier dans le quartier « aux Parties » pourrait se faire de manière plus progressive et anticipée, en utilisant les surfaces libres du complexe, soit la partie située entre les bâtiments et le stade de football. L'établissement horticole étant également à l'étroit, les machines et consommables pour le stade pourraient trouver une place idéale dans cette zone actuellement libre.

L'achat de cette parcelle permettrait également d'y installer provisoirement les bureaux de l'administration et de la section « jardins » du Service des travaux et de l'environnement avant sa délocalisation dans le quartier « Aux Parties ». Cette mesure permettrait de libérer de la place pour la « voirie » et le « garage » qui sont à l'étroit, notamment pour la surface dédiée au personnel et à l'administration, soit les vestiaires, les bureaux, le réfectoire, la salle d'entretiens individuels et la salle de conférences. Cela permettrait de remédier au fait que depuis plus de 10 ans, il n'y a plus de programme pour améliorer les bâtiments en regard des besoins grandissant de la Ville.

- Service de la culture

Le Service de la culture considère que la zone dans laquelle est située la parcelle à acquérir est privilégiée pour accueillir et développer les activités culturelles, artistiques et associatives. La présence de l'Amalgame, d'une école de danse et de plusieurs ateliers d'artistes permettrait la constitution d'un pôle culturel dynamique. Cette acquisition permettrait de répondre à un besoin d'espace exprimé par les acteurs locaux et de générer une activité positive dans une zone parfaitement adaptée. Le Service de la culture envisage les affectations suivantes sur la parcelle à acquérir :

- Projet « Cinédici » : ce projet pourrait se réaliser sur la parcelle à acquérir à la place de sa localisation prévue sous les tribunes de l'hippodrome. Dans un tel cas, celles-ci pourraient être réaffectées en journée en un espace polyvalent pour le futur Collège des Rives, et le soir, les week end et durant les vacances, pour des sociétés locales et également en été, pour les organisateurs du site du Parc des rives
- Atelier de théâtre (Cour du théâtre Artpenteurs et autres compagnies)
- Espaces de dépôt et de stockage
- Espaces disponibles divers : locaux administratifs pour les associations avec des espaces communs (salles de conférences, salle polyvalente)

- Service de l'urbanisme et des bâtiments

Le PDL Gare-Lac identifie le secteur dans lequel se trouve la parcelle de Sports 5 comme un « parc des sports ». L'ambition est de moderniser et diversifier les installations sportives (notamment le stade municipal et des terrains d'entraînement) et culturelles présentes, et de créer des perméabilités piétonnes pour l'accès au lac plus directes depuis le centre de la Ville. En possédant la dernière parcelle encore en mains privées, la Ville pourra développer une meilleure vision globale de ce secteur d'activités sportives et culturelles et ainsi un projet répondant à une forte demande de la part de la population yverdonnoise qui ira croissant au vu du développement prévu dans le projet Gare-Lac.

Cette acquisition éviterait également de devoir procéder à la négociation de servitudes ou de cessions pour la réalisation de la promenade des Sports, vouée à la mobilité douce, ainsi que la requalification de l'avenue de la Plage, toutes deux prévues dans le PDL Gare-Lac.

L'acquisition de cette parcelle permettrait donc, à court terme, de répondre à des besoins de stockage évoqués par le Service des travaux et de l'environnement et, à moyen et long termes, de rénover et développer les activités sportives et culturelles existantes, évoquées par le Service des Sports et de la culture.

- Service des énergies

L'achat de la parcelle Sports 5 constitue une contribution très positive à la politique énergétique communale car elle permettrait d'intégrer cette parcelle au raccordement du futur réseau de chauffage à distance renouvelable communal, de permettre de densifier les besoins de chaleur à proximité immédiate de la STEP, en raison du regroupement d'activités du Service des Sports et du Service de la culture et d'accroître le volume de chaleur distribuée et vendue, sans augmenter les longueurs de conduites et par conséquent, d'améliorer le rendement financier du projet.

La parcelle de Sports 5 est à proximité directe de la STEP, ce qui en fait un emplacement privilégié sur lequel il pourrait être envisagé de construire une partie des installations techniques nécessaires au déploiement d'un futur thermoréseau qui alimentera le quartier Gare-Lac. Cette acquisition apporterait une alternative technique optimale pour réaliser une partie de l'infrastructure du projet CAD-STEP.

- Service de la jeunesse et de la cohésion sociale

L'acquisition de la parcelle de Sports 5 s'inscrit parfaitement dans le cadre du développement de la politique « Jeunes et culture ». Par ailleurs sa localisation est particulièrement intéressante. Pour ces raisons le Service de la jeunesse et de la cohésion sociale est très favorable à cette acquisition.

- Police du Nord vaudois

La Police du Nord vaudois est positive à cette acquisition qui serait à même de lui permettre d'y créer une salle de formation aux techniques policières.

- SDIS régional du Nord vaudois

Le SDIS soutient l'acquisition de cette parcelle pour permettre le développement futur des divers services de la Ville.

## Analyse financière de l'objet

### 1) *Potentiel d'économie de la Commune*

La Commune loue 2 objets sur cette parcelle :

- Un dépôt de signalisation pour la Police du Nord vaudois à raison de Frs 12'000.-/an
- Un dépôt pour l'entreposage des décors lumineux pour Noël à raison de Frs 1'980.-/an.

L'achat représente donc une économie de Frs 13'980.- par an.

### 2) *Rentabilité de la parcelle*

- Total locatif théorique annuel : Frs 435'384.- (encaissement effectif actuel Frs 293'000.-, compte tenu de locaux vacants et de loyers impayés)
- Location annuelle de la Commune : Frs 13'980.-
- Prix de vente (avec frais) proposé : Frs 6.1 mios

$$\frac{\text{Frs } 435'384.- - \text{Frs } 13'980.-}{6.1 \text{ mios}} = \frac{\text{Frs } 421'404}{6.1 \text{ mios}} = 6.9\%$$

### 3) *Valeur intrinsèque de la parcelle*

Sur la base d'un rapport d'expertise de décembre 2009 du Service urbanisme et bâtiments, la valeur intrinsèque des bâtiments est de Frs 9.45 mios avec un degré de vétusté moyen de 40%. Pour 2015, le taux de vétusté moyen pris en compte est de 45%, ce qui donne :

- Valeur du terrain : Frs 2'933'000.-
- Valeur des bâtiments : Frs 5'324'875.-
- Valeur des aménagements extérieurs : Frs 654'500.-

Soit une valeur intrinsèque de Frs 8.91 mios.

### 4) *Valeur de rendement globale de la parcelle*

Pour un taux de capitalisation brut de 6.2% (dont 1.1% de frais d'entretien) et un rendement locatif annuel de Frs 421'404.-, la valeur de rendement est de Frs 6.79 mios.

## Coût et financement

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

Il a été arrêté à Frs. 6 mios, montant auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition estimés à, Frs 100'000.-.

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

Le rendement locatif annuel actuel est de Frs 293'000.-.

Un montant de Frs 6'100'000.- (yc les frais d'acquisition) n'est pas prévu au plan des investissements 2015-2024. Cependant, la Municipalité s'engage à compenser le coût de l'opération.

L'amortissement proposé sur 10 ans se fait sur la valeur résiduelle estimée des bâtiments, soit un montant de Frs 3 mios, et non sur la valeur des terrains estimés également à Frs 3 mios.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à Frs 390'000.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, Frs 30'000.-, l'amortissement, Frs 300'000.-, et les frais d'entretien, Frs 60'000.- (2 %).

### Conclusion

L'acquisition de cette parcelle vous est proposée une nouvelle fois en raison de l'opportunité nouvelle qui se présente. En effet, l'analyse qui a été faite permet de réaffirmer son aspect stratégique évident pour la Ville et son utilité immédiate pour répondre à plusieurs besoins des services communaux. De plus l'analyse financière met en exergue les conditions intéressantes de cette acquisition aux conditions négociées avec son propriétaire actuel.



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

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à acquérir la parcelle 2352, y inclus le bâtiment ci-dessus, avenue des Sports 5 ;
- Article 2: Un crédit d'investissement de Frs 6'100'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte no 3304 « Avenue des Sports 5 » et amortie en 10 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard

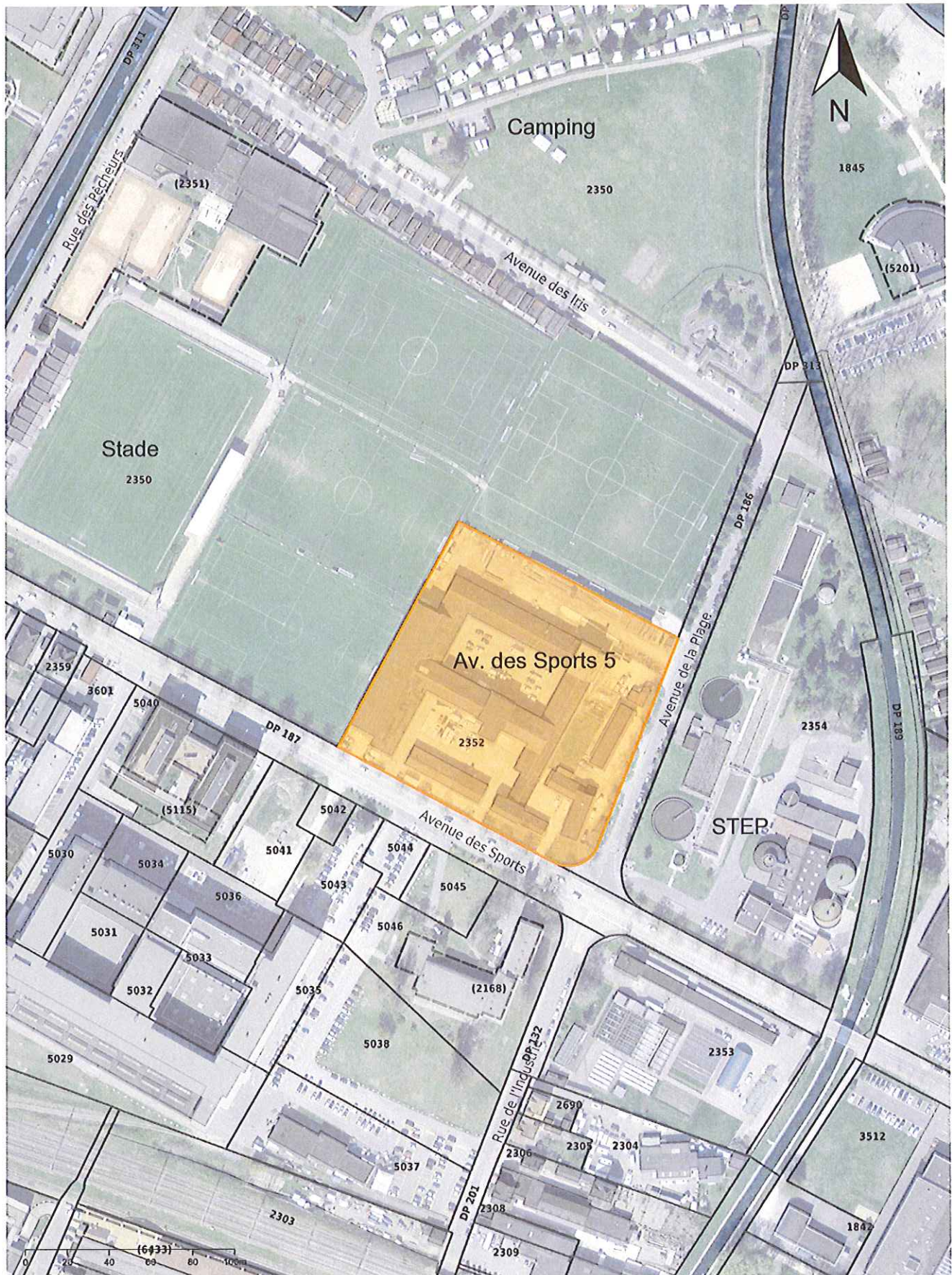
Le Secrétaire a.i.



Y. Martin

Annexe : 1 plan de situation

Délégué de la Municipalité : Monsieur J.-D. Carrard



Géoportail  
Yverdon-les-Bains - Grandson

### Plan de situation

Avenue des Sports 5

Informations dépourvues de foi  
publique.

Aucune garantie n'est donnée quant à  
l'exactitude et la mise à jour des  
données de ce plan.

Date

16.02.2016

1:2500