

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation de vente de la parcelle n° 1164 du cadastre d'Yverdon-les-Bains d'une surface de 3'798 m², comportant les bâtiments ECA n^{os} 2114 et B148 (rue des Cygnes 7-9-11), pour un montant de CHF 3'100'000.-

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Ville d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de l'immeuble n° 1164 du cadastre d'Yverdon-les-Bains. Cet immeuble, sis à la rue des Cygnes 79-11, comporte deux bâtiments cadastrés, à savoir :

- le bâtiment n° 2114 correspondant à l'ancien complexe rural et ses annexes;
- le bâtiment n° B148 correspondant à un cabanon de jardin.

Le bâtiment est vétuste et nécessitera à court terme d'importants investissements, afin d'effectuer des travaux de rénovation du complexe rural et de valorisation de la parcelle. Suite à l'analyse de ses services accompagnés d'experts immobiliers, et au vu des investissements très conséquents qu'une rénovation impliquerait, la Municipalité préfère confier la valorisation de cet objet à un privé et investir plus judicieusement dans d'autres objets du patrimoine communal.

Historique et situation actuelle

La ferme des Cygnes est une des plus anciennes fermes de la commune qui date de 1838 et qui a été rachetée en 1964 par la Ville. Elle est mentionnée en note 2 au recensement architectural du canton de Vaud et figure à l'inventaire des monuments historiques, ce qui implique plusieurs contraintes lors de sa rénovation. Plusieurs arbres du jardin sont également recensés pour leurs caractéristiques historiques. Tous travaux envisagés doivent être annoncés à la Section monuments et sites de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

La surface de la parcelle est de 3'798 m², dont une emprise construite au sol de 647 m². Elle se trouve en zone composite (art. 47 du PGA), zone destinée à des fonctions mixtes ou d'habitation. L'indice d'utilisation du sol (IUS) de cette zone est de 0.64 au maximum, ce qui est relativement faible.

Cette parcelle est proche de la gare, en face du Conservatoire de musique et de l'Unité d'accueil pour écoliers (UAPE) des Cygnes. De forme triangulaire, proche des voies de chemin de fer, comportant plusieurs arbres centenaires à conserver, elle ne présente pas d'autre avantage majeur pour un promoteur. Sa valeur vénale n'est donc pas particulièrement élevée.



L'état général de l'immeuble est vétuste, hormis deux appartements considérés comme acceptables, mais à rénover. Le reste des dépendances, ainsi que la partie grange, nécessitent d'importants travaux de transformation et de rénovation.

Le rendement locatif actuel de l'immeuble est très faible, soit CHF 24'096.- annuel, pour trois appartements, quelques locaux de dépôt et un jardin portager loués à des tiers. La valeur ECA est de CHF 2'180'000.-, et son estimation fiscale est de CHF 185'000.-. La valeur de rendement, basée sur le revenu locatif actuel, est estimée à moins de CHF 500'000.-.

La toiture, qui est dans un état critique, doit être refaite entièrement à très court terme. Le coût de ces travaux a été estimé entre CHF 800'000.- et CHF 1'000'000.-. Les travaux qui permettraient de transformer la grange et les dépendances, afin d'y aménager des locaux habitables pour rentabiliser l'immeuble, ont été estimés entre CHF 3 et 4 millions, selon les choix et aménagements retenus.

Le coût d'un nouveau bâtiment en vue de la valorisation de la parcelle n'a, quant à lui, pas été chiffré. Celui-ci dépendrait du programme architectural à envisager.

L'acquisition par la Ville du logiciel de planification immobilière Stratus permettra à l'avenir de mieux anticiper et planifier ce type d'intervention lourde. Dans le cas présent, celui-ci mettrait en évidence un besoin immédiat d'assainissement de tous les éléments recensés, de la toiture au gros œuvre, en passant par les façades, les fenêtres et les installations techniques.

Options possibles

L'enjeu pour la Municipalité, au vu de l'état de vétusté de cet objet particulier, était de retenir la meilleure solution pour l'avenir de cette parcelle. Plusieurs options étaient envisageables:

1. Rénovation de la ferme

Au vu l'emplacement stratégique de cette parcelle, celle-ci pouvait être conservée et le bâtiment rénové. Cela rendait possible le futur développement d'un programme para-public ou associatif, par exemple pour le Conservatoire de musique ou l'UAPE. L'affectation en zone composite, de faible densité, pouvait faire place à une affectation en zone d'intérêt général, de densité plus élevée. Les frais urgents de rénovation de la ferme n'en demeuraient pas moins conséquents et le rendement locatif après les travaux ne permettait pas de couvrir ces dépenses.

2. Vente partielle du terrain (morcellement)

Une autre option consistait à ne vendre qu'une partie du terrain, soit 1'610 m², le solde de 2'188 m² étant nécessaire au maintien de la ferme existante (IUS 0.64). Cela permettait la construction d'un immeuble de 4 étages (entre 10 et 12 appartements de 3-4 pièces) par un promoteur, avec réinvestissement du produit de la vente dans la rénovation de la ferme, qui restait ainsi propriété de la Ville. La valeur du terrain, estimée par un expert immobilier, est de 1'610 m² x CHF 450.-, soit CHF 725'000.-. Cette solution rapportait peu en regard de l'investissement qu'il fallait tout de même consentir pour la rénovation de la ferme, estimé entre CHF 4 et 5 millions.

3. Idem variante 2, mais mise à disposition du terrain en DDP

Cette variante correspondait à la variante précédente, à la différence que la Commune restait propriétaire du bien-fonds sur le long terme, tout en permettant à un promoteur d'utiliser le terrain de 1'610 m² durant une période déterminée, en créant un droit de superficie érigé en DDP (droit distinct et permanent). La valeur de ce DDP a été estimée entre CHF 600'000.- et CHF 800'000.- pour une durée variant entre 60 et 90 ans. Là également, l'investissement à consentir pour la rénovation de la ferme restait important.

4. Vente de l'ensemble (terrain et ferme)

La dernière option étudiée était celle de la vente de l'immeuble, afin d'assurer la rénovation de la ferme sans frais pour la Commune. Un promoteur immobilier avait contacté la Municipalité en 2017, intéressé par l'achat éventuel de la ferme et du terrain. Le Service des bâtiments avait alors mandaté un expert immobilier afin de déterminer la valeur vénale du bien-fonds. La meilleure offre du promoteur s'élevait à CHF 180.-/m² alors que l'expert avait estimé la valeur du terrain à CHF 450.-/m². Cette offre avait donc été déclinée. La valeur vénale évaluée par l'expert s'élevait à CHF 1'800'000.-. Une vente de l'immeuble permettait donc de dégager un bénéfice intéressant, sans avoir à investir dans la réfection du bâtiment.

La vétusté du bâtiment impose d'importants travaux à court terme. Un tel investissement serait actuellement très difficile et alourdirait considérablement la dette communale. La piste de la vente était la seule qui permettait d'assurer l'exécution de ces travaux sans engendrer de coûts pour la Commune. C'est donc cette dernière option qu'a choisi d'explorer la Municipalité en confiant l'organisation d'un appel d'offres à investisseurs à un mandataire spécialisé.

Appel d'offres public à investisseurs

Un courtier et expert immobilier a été chargé du montage complet du dossier de vente ainsi que de l'exécution de l'appel d'offres. Les honoraires de courtage ont été fixés à 3% du prix de vente, TVA en sus.

Les cinq offres d'achat qui ont été déposées ont fait l'objet d'une analyse complète, conformément aux critères de pondération publiés dans les conditions générales de l'appel d'offres.

C'est Monsieur Philippe Gilliéron, domicilié à Cheseaux-Noréaz qui a présenté l'offre économiquement la plus favorable, d'un montant de CHF 3'100'000.-.

Offre d'achat, vente à terme conditionnée et signée

La valeur de rachat proposée est de 72% supérieure à l'estimation de l'expert. Le prix, le programme et le projet présentés par le promettant-acquéreur correspondant parfaitement aux attentes décrites dans le cahier des charges de l'appel d'offres, la proposition d'adjudication a été validée par la Municipalité. Le promettant-acquéreur a été sollicité, afin d'étudier la possibilité d'intégrer dans son projet, l'extension du Conservatoire de musique.

Afin de garantir les intérêts du promettant-acquéreur d'une part et de la Ville d'autre part, les parties ont convenu d'une promesse de vente et d'achat, par acte authentique signé le 24 janvier 2019. Cette promesse de vente et d'achat a été conclue sous réserve de la réalisation des deux conditions cumulatives suivantes :

- a) obtention, par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, de l'autorisation du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains quant à la vente de l'immeuble sus-désigné, aux conditions fixées dans l'acte, en application des dispositions de la loi vaudoise sur les communes (en particulier son article 4);
- b) obtention, par le promettant-acquéreur, d'un permis de construire se rapportant au projet de construction de Philippe Gilliéron pour la parcelle concernée, projet qui devra s'inscrire dans le cadre des documents de l'appel d'offres.

Le promettant-acquéreur s'est engagé à déposer auprès de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, dans un délai de 6 mois à partir du moment où il aura eu confirmation de l'accord du Conseil communal pour la vente de la parcelle n° 1164, le dossier complet de mise à l'enquête publique relatif au projet de construction susmentionné. Ce projet, non dérogatoire, devra répondre en tous points aux différentes règles fédérales, cantonales et communales en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire, notamment aux règles de la zone dans laquelle est situé l'immeuble promis-vendu. Ce délai pourra être prolongé de 3 mois si les circonstances le justifient.

De son côté, la Commune d'Yverdon-les-Bains, par sa Municipalité, en sa qualité de propriétaire de cet immeuble, s'engage à collaborer avec le promettant-acquéreur en vue de l'obtention du permis de construire, par la signature de tous les plans et documents techniques nécessaires à l'appui de la demande de permis de construire.

Si la Municipalité d'Yverdon-les-Bains ne devait pas obtenir l'accord du Conseil communal, ou si le permis de construire réservé ci-dessus devait être définitivement refusé au promettant-acquéreur, la promesse de vente et d'achat deviendrait caduque et de nul effet, sans dédit, dommages-intérêts ou autre peine conventionnelle à verser de part ou d'autre.

Si les deux conditions réservées ci-dessus sont remplies et si l'une des parties ne se présente pas, ou n'est pas en mesure, ou refuse de s'exécuter après avoir été régulièrement convoquée, l'autre partie aura, à son choix, la faculté:

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires ;
- soit de renoncer à l'exécution du contrat et de demander en lieu et place, à titre de peine conventionnelle, le paiement d'un montant de CHF 310'000.-, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure que la notification du constat notarié de carence.

En cas de carence de la part de la Commune d'Yverdon-les-Bains, cette dernière aurait également à rembourser au promettant-acquéreur Philippe Gilliéron les frais justifiés engagés par lui à l'appui de la demande de permis de construire.

Conclusion

La promesse de vente et d'achat conditionnelle signée avec Monsieur Philippe Gilliéron le 24 janvier 2019 garantit l'intérêt des deux parties à une exécution de bonne foi des opérations prévues pour le projet susmentionné, tout en préservant les compétences des autorités en matière de police des constructions et la compétence du Conseil communal de décider de l'acquisition et de l'aliénation d'immeubles (art. 4 al. 6 de la loi du 28 février 1956 sur les communes). L'immeuble considéré, dont la valeur est largement supérieure à CHF 250'000.-, n'entre en effet pas dans la catégorie des objets pour lesquels la Municipalité dispose d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations immobilières (cf. préavis PR16.28PR, accepté par le Conseil communal le 1^{er} décembre 2016).

A cet égard, la Municipalité résume ci-dessous les éléments qui l'incitent à demander au Conseil communal l'autorisation de vendre l'immeuble considéré, aux conditions susmentionnées:

- a) Le bâtiment est vétuste et les loyers bas. Un développement est possible, mais impliquerait de lourds investissements, lesquels ne sont pas prévus au plan des investissements à ce jour. Les moyens dont dispose la Ville seront au demeurant largement mis à contribution pour financer des projets plus prioritaires nécessaires au développement de la Ville.
- b) Le prix convenu, soit CHF 3'100'000.- est largement supérieur à l'estimation de l'expert indépendant mandaté par la Ville et, compte tenu de la valorisation de l'emplacement des bâtiments, se situe dans le haut de la fourchette de prix indiquée.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, 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 vendre à Monsieur Philippe Gilliéron, la parcelle n° 1164 d'une surface d'environ 3'798 m² du cadastre d'Yverdon-les-Bains comportant les bâtiments ECA n^{os} 2114 et B148 (rue des Cygnes 7-9-11), pour un montant de CHF 3'100'000.-, selon promesse de vente et d'achat conditionnelle signée avec Monsieur Philippe Gilliéron le 24 janvier 2019.

Article 2 :

Le produit de la vente sera imputé au compte 220.4242.00 Gains comptables sur immeubles.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
		
J.-D. Carrard		F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité :

Mme Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments

Annexe : projet d'implantation (à titre indicatif)



Informations dépourvues de loi publique, © Etat de Vaud, géodonnées © Swisstopo 5704004385, OpenStreetMap