

Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR10.51.PR, concernant une demande d'autorisation pour la vente des bâtiments sis à l'avenue des Sports 11, dits ancienne usine "Arkina" et la mise à disposition du terrain de la parcelle 2176, sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis n° PR10.51 s'est réunie le 12 janvier 2011. Elle était composée de Madame la conseillère Christiane Layaz-Rochat, ainsi que de Messieurs les conseillers Alain Willommet, Michel Werkle, Walter Müller, André Perret, Jean-Louis Klaus, Mathias Humbert, Philippe Pavid et du soussigné, désigné rapporteur.

La séance s'est déroulée en présence de Monsieur le syndic Daniel Von Siebenthal, de Monsieur le municipal Paul-Arthur Treyvaud, accompagnés par Monsieur Markus Bärtschi (URBAT). Nous les remercions pour les précieux compléments d'information apportés.

Double objectif

La transaction proposée permet d'atteindre un double objectif :

- la compensation des montants investis par la commune en 2008 et 2009 (achat des biens immobiliers + crédit d'étude pour réaffectation du bâtiment);
- la relance de la production d'une eau yverdonnoise.

La vente des bâtiments et équipements ainsi que le droit de superficie permettront de couvrir l'ensemble des montants investis sur cette parcelle. Par ailleurs, certains éléments de l'étude lancée en 2009, visant à proposer une réaffectation du site de l'ancienne usine, pourront être utilisés pour trouver de nouvelles solutions pour la relocalisation des services techniques de la ville (STE, SEY). Pour rappel, ces deux services sont localisés dans le secteur Gare-Lac qui fait l'objet d'un projet de réaménagement (plan directeur localisé à l'étude). Ce nouveau quartier devrait accueillir des logements et des activités tertiaires. La Municipalité étudie différentes possibilités de relocalisation des services techniques communaux.

La fabrication d'une eau minérale locale est aussi l'occasion de valoriser une des vocations majeures de la ville. De plus, cette nouvelle production bénéficiera du rayonnement et du réseau de distribution de la marque Boxer.

Modalités de la transaction

Les premiers contacts avec l'entreprise Boxer ont eu lieu fin 2009. Il faut relever ici le rôle important de l'ADNV (association pour le développement du Nord vaudois) dans la réussite de cet accord.

Les négociations ont abouti sur des modalités de transaction qui permettent d'une part à l'entreprise Boxer de lancer sa nouvelle production dans de bonnes conditions, et d'autre part à la ville de conserver une maîtrise du développement du secteur à court terme.

La constitution d'un droit de superficie sur le terrain, pour une durée de 50 ans, en faveur de l'entreprise Boxer est assortie d'un droit d'emption exerçable dès 2015. Ce droit d'emption permettrait à l'entreprise Boxer de se porter acquéreuse du terrain au prix de 150 frs le m². L'entreprise Boxer s'est engagée à lancer la production d'une eau minérale d'ici 2014. Si

l'entreprise devait ne pas respecter ce délai, la ville s'est réservée la possibilité d'augmenter le prix du droit de superficie de 4.80 frs/m² à 6.80 frs/m².

Les bâtiments et installations techniques sont vendus au prix de 4'190'000 frs. La ville met par ailleurs à disposition de l'entreprise Boxer, la concession pour l'exploitation de la source octroyée par le canton.

Enfin, l'accord prévoit la constitution d'un droit de réméré en faveur de la ville au cas où les objectifs fixés dans la convention ne seraient pas respectés. Ce droit offre la possibilité à la commune de racheter les bâtiments dans les cas de figure suivants :

- l'exploitation de l'entreprise n'est pas effective;
- l'entreprise décide de modifier son type d'activité;
- l'entreprise décide de vendre les bâtiments suite à une cessation d'exploitation ou suite à un transfert de son exploitation vers un autre site.

La commission des affaires immobilières propose de faire figurer la constitution de ce droit de réméré dans les décisions soumises au Conseil communal, en créant un nouveau chiffre 4 à l'article 2 qui mentionnerait :

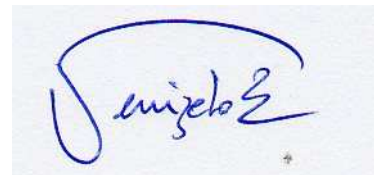
Art 2 , chiffre 4 :

- « la constitution d'un droit de réméré en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains en cas d'inobservation ou d'inexécution de certaines dispositions dudit protocole ».

Conclusions

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, la commission des affaires immobilières, vous propose d'accepter les articles 1, 2 amendé et 3 du préavis à l'unanimité de ses membres.

Yverdon-les-Bains, le 24 janvier 2011



Vassilis Venizelos