
**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR15.25PR
concernant
la demande d'autorisation de vendre la parcelle communale n° 672
à la Chaussée de Treycovagnes à Yverdon-les-Bains
à l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA pour le prix de Fr. 322'000.-**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé à deux reprises soit le 17 août 2015 et le 31 août 2015.

Elle était composée de Madame Marceline MILLIoud et de Messieurs Jean-David CHAPUIS, Pascal GAFNER, Julien MING, Philippe PAVID, Vassilis VENIZELOS, Jean-Louis KLAUS pour la 1^{ère} séance et du soussigné, président de la Commission des affaires immobilières, rapporteur.

La délégation municipale était composée de Mme la Municipale Gloria CAPT, de M. le Chef du Service de l'urbanisme et des bâtiments Markus BAERTSCHI. Nous les remercions pour les informations données ainsi que pour les réponses aux questions des membres de la commission.

Préambule :

Cela fait déjà plusieurs années que l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA cherche à pouvoir disposer de locaux plus grands qui lui permettraient de poursuivre son développement. À plusieurs reprises, cette dernière a fait connaître à la Municipalité son souhait d'acquérir du terrain en zone artisanale sur le territoire communal afin de pouvoir construire ses nouveaux locaux et maintenir une activité locale.

Aujourd'hui l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA a l'opportunité de développer un projet de nouvelles halles artisanales à l'usage de PME à construire à la Chaussée de Treycovagnes. Pour cela elle pourrait disposer des parcelles nos 664, 373, 687, 688 et 689 toutes voisines à la parcelle communale 672 faisant l'objet du présent préavis.

Points importants ressortant des échanges :

- Contexte

C'est dans un contexte au combien difficile en matière de disponibilité de terrain en zone artisanale que l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA a su faire preuve de dynamisme et rassembler plusieurs parcelles afin de pouvoir envisager la création de nouvelles halles artisanales. Cette démarche, si elle aboutit, permettra de répondre à court terme non seulement à ses propres besoins en locaux, mais aussi aux besoins de plusieurs entreprises de la région, offrant une capacité totale d'accueil pour 200 emplois.

- Intégration

L'acquisition de la parcelle communale par l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA permet à cette dernière de présenter un projet cohérent au niveau de l'accessibilité avec l'aménagement d'une entrée et d'une sortie sur la Chaussée de Treycovagnes permettant de desservir aisément la zone de stationnement et de livraison prévue devant les halles, sans avoir à faire des manœuvres de rebroussement.

L'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA est en cours de négociation pour acquérir la parcelle 673 située entre les parcelles n° 688 et n° 672, donnant sur la Chaussée de Treycovagnes. La commission regretterait que les négociations en cours n'aboutissent pas car la prise en compte de cette parcelle permettrait de réaliser un projet proposant une meilleure densification avec la construction d'un bâtiment supplémentaire sur cet ensemble de parcelles.

L'architecte de la Ville relève que le développement d'un pôle artisanal sur la zone évoquée dans ce préavis, tel qu'envisagé dans le projet de l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA, est totalement en phase avec le PGA.

- Servitude

Le préavis fait l'objet d'un prolongement de servitude de passage mise à disposition par la commune sur sa parcelle n° 3311, au profit des parcelles n° 664 et 687.

La commission relève que le coût de ce prolongement de servitude, correspondant aux frais de notaire et de géomètre, sera d'environ Frs 5'000.-, montant à la charge de la commune propriétaire du bien-fonds. Certains commissaires relèvent que cette pratique n'est pas en phase avec les transactions effectuées par la commune jusqu'alors.

En revanche tous les coûts d'aménagement de cette servitude de passage seraient à la charge des bénéficiaires.

- Prix

Le préavis fait état d'un prix de vente de Frs 305.- /m² qui se situe en-dessous des Frs 333.-/ m² estimé par l'expert mandaté par la commune.

En complément des éléments de justification du prix de vente, qui se trouvent dans le préavis, l'architecte de la Ville relève que l'expert a tendance à positionner ses estimations plutôt dans la partie haute de la fourchette estimative d'un objet. Relevons au passage que la différence entre ces deux prix représente un montant de Frs 28'000.-.

Plusieurs membres de la commission ont comparé le prix de vente retenu dans ce préavis, avec des prix de vente pratiqués lors de précédentes opérations immobilières dans cette partie de la Ville. Il s'avère difficile de pouvoir faire cette comparaison de manière objective, soit en raison du niveau d'équipement du terrain, soit de par son accessibilité, voire même en raison de son affectation.

Certains membres de la commission s'étonnent tout de même que le prix de vente soit plus bas que le prix de l'estimation réalisée par l'expert, au vu des qualités de la parcelle concernée qui est équipée et proche d'un axe routier. D'autres par contre estiment que les justifications évoquées légitiment ce prix de vente.

- Projet

Les membres de la commission ont reçu des informations de la part de l'architecte de la Ville sur le projet envisagé par l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA lors de la séance du 17 août. Celles-ci portaient principalement sur l'emplacement des halles, la localisation des zones de stationnement, l'emplacement des circulations et sur la possible extension du projet avec la localisation du bâtiment qui pourrait être construit en cas d'acquisition de la parcelle n° 673.

Suite à la demande de la commission, M. Gasser nous a fait parvenir de plus amples informations en nous permettant de consulter un plan de situation sur lequel nous pouvons distinguer 11 halles appondues qui seraient mises en vente par lot, dont les surfaces se situeraient entre 200 et 300 m² sur 2 niveaux séparés par une dalle intermédiaire. Certains commissaires regrettent que les informations transmises par le potentiel acquéreur ne soient plus précises. Sur la base des informations transmises par la Municipalité, les commissaires prennent acte du fait que le bureau d'architecture « Brunner et Carrard » pourrait s'implanter sur le site.

- Utilisation actuelle

La Parcelle qui nous occupe fait l'objet d'un accord d'usage avec la société Bonotto qui l'exploite comme surface de culture pour la production de légumes. Le loyer annuel jusqu'en 2014 était de Frs 102,90 par an, pour cette année celui-ci est passé à Frs 105.- par an.

Afin de pouvoir effectuer la vente de cette parcelle, libre de tout utilisateur, La commune a déjà résilié l'accord qui la lie à la société Bonotto avec échéance au 30 septembre 2015.

Conclusions :

La vente de la parcelle n° 672 permettra à l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA de développer un projet de nouveau pôle artisanal sur une surface de plus de 6'000 m² en regroupant plusieurs parcelles à la Chaussée de Treycovagnes dans une zone d'affectation dédiée à cette activité.

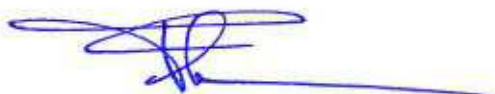
Il est à relever que cette opération permettra non seulement à l'entreprise Gasser Electricité et Téléphone SA ainsi qu'à d'autres entreprises Yverdonnoises et Régionales, d'envisager leur développement, voire leur implantation sur le territoire communal, favorisant ainsi un renforcement du tissu économique local représenté par les PME.

D'autre part il n'est plus à démontrer que la commune est aujourd'hui en pénurie de surfaces artisanales disponibles sur son territoire, surfaces ô combien nécessaires au développement harmonieux d'une ville comme Yverdon-les-Bains.

La commission émet cependant le vœu qu'un droit de réméré soit inscrit au registre foncier au moment de la vente, conférant à la commune le droit de rachat en cas de non réalisation d'un projet garantissant une utilisation à forte optimisation du sol dans un délai à définir.

Dès lors, la CAIMM, vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'accepter l'article 1 à l'unanimité de ses membres, d'accepter l'article 2 par 4 voix ainsi que le préavis tels que présenté par la Municipalité à l'unanimité de ses membres.

François Armada
Président de la CAIMM



Yverdon-les-Bains, le 15.09.15