

---

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil  
communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR21.15PR**

**concernant**

**la vente à la société Flexos SA des parcelles n° 502 et 5472 situées à  
l'intersection de la Route de Sainte-Croix et de l'Avenue de Grandson  
(au lieu-dit « Verdan »), à Yverdon-les-Bains**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 17 mai 2021 ainsi que le 11 juin 2021.

Elle était composée de Messieurs Daniel BURDET, Pascal GAFNER, Marc NICODET, remplaçant de Mme Anne GILLARDIN GRAF, Philippe PAVID, Younes SEGHROUCHNI, remplaçant de M. Vassilis VENIZELOS, Julien WICKI et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de Mme Gloria CAPT, Municipale, MM. Julien WOESSNER, Chef de service URB, Thomas CZÁKA, Chef de service BAT, Mme Sara DIAS Responsable filière planification et aménagements urbains, ainsi que de M. Vincent WENGER, urbaniste chef de projet. Nous les remercions pour leur disponibilité ainsi que pour la précision de leurs explications et réponses à nos questions.

### ***Introduction***

Lors de la présentation de l'objet de ce préavis par les représentants de la Commune, il est mis en avant le long processus qui a été réalisé pour pouvoir arriver à ce stade d'avancement du dossier, depuis l'acquisition en décembre 2010, en complément à la parcelle 502 déjà en possession de la Commune, d'une partie de la parcelle 548.

A la demande de plusieurs entrepreneurs, la Commune a ciblé entre 2015 et 2018 les besoins d'apporter des possibilités de développement aux entreprises régionales en manque de solution d'extension sur le territoire communal. C'est dans le secteur « Verdan », dernière réserve de terrains en zone industrielle légalisée, qu'il a été possible pour la Commune d'établir un programme d'intention envisageant la réalisation d'un PA permettant la densification, la diversification des affectations et la valorisation de l'ensemble du secteur en répondant à la demande.

Cette démarche a été favorisée par le fait d'une collaboration entre le Canton, la Commune et la société Flexos SA, propriétaire des anciennes parcelles de la masse en faillite de la société VHF-Technologies SA (Flexcell) depuis 2015, puis de la parcelle 5250, dernière parcelle privée située dans le périmètre du PA, depuis 2020.

Suite à une première consultation du projet de PA « Verdan » par les services de l'état en 2018, le dossier est resté bloqué plus de 2 ans pour des questions d'accessibilité. Après

plusieurs études et dans le cadre d'un accompagnement du projet avec le Canton, un consensus a permis de trouver des solutions en la matière, à la satisfaction de la Commune.

A ce stade, le projet du PA est en phase d'adaptation pour un deuxième examen des services cantonaux, sur la base d'un projet clair permettant à la Commune ainsi qu'au nouvel acquéreur d'avoir une idée un peu plus avancée sur la valeur des parcelles et leur potentiel d'affectation, bien que ce dernier point soit suspendu à la validation définitive dudit PA.

### ***Aspects financiers***

Le prix de vente du terrain pour le montant de CHF 11'500'000.- a été calculé sur la base d'une estimation haute selon le scénario de développement et le programme le plus ambitieux en cours d'étude dans le cadre du PA, intégrant des surfaces résidentielles et commerciales. De plus, la fluctuation du prix foncier est plutôt haute actuellement.

Le montant de la transaction n'est pas conditionné à la validation de la planification en cours puisque l'acte de vente n'est pas lié à l'aboutissement du PA. Un risque subsiste sur le potentiel de développement en cas de maintien de l'actuel PGA sur la zone, ayant des conséquences de dévalorisation du terrain, risque que la société Flexos SA assume en toute connaissance de cause.

La valorisation foncière des parcelles n°502 et 5472 est demandée par la Municipalité depuis plusieurs années, et à ce titre, un montant de CHF 10'500'000.-, correspondant au produit estimé de la vente, figure au Plan des investissements 2020-2029 (ligne n° 3518).

La société Flexos SA s'est engagée à financer les frais liés à l'ensemble des études du PA (hors expertise immobilière) au prorata des surfaces qu'elle possède sur le périmètre, et à rembourser rétroactivement tous les coûts anticipés par la Commune dans le cas où elle deviendrait propriétaire des parcelles n° 502 et 5472. Ainsi la Commune se désengage financièrement de ce projet tout en ayant des garanties par rapport à l'avancement du dossier de développement de la zone « Verdun ».

Il est relevé que la taxe sur la plus-value foncière n'est pas applicable car la vente se ferait avant l'acceptation du PA et que d'autre part, en vendant, la Commune devrait rembourser au Canton la subvention touchée dans le cadre de l'appui au développement économique, pour un montant qui pourrait s'élever à CHF 129'426.- en tenant compte de subventions encore à verser pendant le premier semestre de 2021.

### ***Relation commune / acheteur***

La raison du choix de la vente et non pas du DDP peut se justifier dans le cas de l'objet de ce préavis par le fait que nous ne traitons pas d'une parcelle isolée sur laquelle on viendrait construire un ou plusieurs bâtiments, mais bien de deux parcelles s'intégrant dans un tout qui compose le PA. Et l'implantation des futurs bâtiments est réfléchie et planifiée à l'échelle du PA dans son ensemble. La conservation des limites parcellaires actuelles compliquerait donc très sérieusement les choses tant pour l'implantation des bâtiments que pour le futur redécoupage foncier. De plus, il est à souligner que la société Flexos SA est déjà propriétaire du reste de la superficie dudit PA.

L'opportunité du moment, par le fait que le propriétaire de tous les autres terrains du PA ait fait une offre d'achat correspondant à la fourchette haute de l'estimation réalisée par la

Commune, a incité la Municipalité à entreprendre les démarches de vente des parcelles en question dans le présent préavis. Il est évident que si l'offre n'avait pas été au plafond de l'estimation, une procédure d'appel d'offre aurait été envisagée.

Il est à relever que cette vente correspond à une mécanique différente à d'autres projets de PA, avec un acquéreur acquis à un partenariat pour la mise en place d'un développement harmonieux de tout le site via le PA « Verdan ».

Il est rappelé que ce préavis ne concerne pas l'acceptation du PA qui sera présenté dans un autre préavis ultérieur, mais uniquement la vente des parcelles. Cependant, quelques informations sur le projet de PA sont présentées ci-après.

Dans le cadre du projet de PA il est prévu deux types de programme d'intérêt public. Le premier est libre, il concerne la possibilité d'installer des activités sportives, récréatives et de loisirs, pour lesquelles les lignes directrices en matière de spécificités, de surfaces et d'intégration, sont prises en compte dans le règlement dudit PA. Le deuxième programme est imposé, il concerne, comme indiqué dans le préavis, la création de 1'450 m<sup>2</sup> (surface de plancher maximale) d'activités culturelles ou sociales dans le bâtiment de l'ancienne chaufferie Leclanché, situé à l'extrémité sud-est du site, ou dans un futur bâtiment qui le remplacerait sur la même emprise. Ce programme se veut complémentaire au site Leclanché existant de l'autre côté de l'av. de Grandson.

L'acheteur a l'intention de mettre à la location et à la vente les espaces affectés aux diverses activités, ainsi que ceux affectés au logement dans des proportions qui restent à déterminer. Dans cette optique, il sera possible d'acquérir des logements en PPE, et d'éventuellement envisager l'acquisition de locaux commerciaux par des entreprises yverdonnoises. Le projet ne prévoit toutefois pas de mise à disposition en DDP. S'agissant de la mixité entre des logements résidentiels et des logements d'utilité publique, l'acheteur serait disposé à en discuter dans des conditions à définir, et sous réserve de revoir les conditions de vente du terrain.

La signature du protocole d'accord en 2015, ainsi que de la convention de planification en 2020 ont permis à la Commune ainsi qu'à la société Flexos SA de fixer un certain nombre de modalités entre les deux entités. Ainsi la Commune bénéficie de garantie sur la mise en place de plusieurs principes de planification et de développement correspondant à ses attentes. D'autre part, certains aspects procéduraux et financiers sont aussi traités dans ces documents, garantissant entre autres à la Commune le remboursement des frais d'étude et à la société Flexos SA des droits d'emption.

L'octroi d'un droit d'emption en faveur de l'acheteur est usuel en matière de vente à terme conditionnelle. Cette procédure est appliquée dans le cadre de l'objet de ce préavis. Pour rappel, l'acte de vente est soumis à la condition que le Conseil communal autorise la vente, par une décision exécutoire au plus tard le 31 décembre 2021. Cette exigence découle d'ailleurs de l'article 4 de la loi sur les communes (cf. chiffre 6 de l'acte de vente). Si cette condition n'est pas remplie, l'acte de vente sera caduc de plein droit (chiffre 10 de l'acte de vente). Le droit d'emption accordé au promettant acquéreur constitue uniquement une garantie que la Municipalité respectera ses obligations au cas où les conditions prévues dans l'acte de vente conditionnelle sont remplies.

Il est stipulé sous l'article E.1 de la convention de planification du PA « Verdan » que la Commune bénéficiera d'un droit de préemption qui sera annoté au Registre foncier en cas de vente de bien-fonds ou de bâtiments dans l'emprise du périmètre du PA « Verdan ». Ce droit de préemption concerne donc l'entier du périmètre du PA et n'a pas de lien direct avec la vente proposée dans ce préavis.

Relevons encore que la Commune gardera de toute façon une certaine maîtrise sur les possibilités de développement du secteur car le PA devra faire l'objet d'une acceptation par la Municipalité ainsi que d'une validation par le Conseil Communal.

### **Conclusions :**

La vente des parcelles n° 502 et 5472 à la société Flexos SA, permet à la Commune de trouver un partenaire privé, ayant démontré par son engagement, son implication ainsi que ses acquisitions, son souhait de pouvoir mettre en œuvre le développement du PA dans sa globalité. Il est rappelé que ce préavis ne concerne pas l'acceptation du PA qui sera présenté dans un autre préavis ultérieur. Il n'est pas garanti de retrouver de telles conditions dans d'autres circonstances de vente ou de mise à disposition des parcelles par la suite.

Cette opportunité pour la Commune permet à cette dernière de bénéficier d'un prix de vente élevé, estimé par un spécialiste en fonction du potentiel de surfaces brutes de plancher envisagées par le projet de PA. D'autre part, la signature d'une convention de planification avec la société Flexos SA garantit à la Commune la mise en place de plusieurs principes de planification et de développement correspondant à ses attentes.

La Commune étant déjà engagée sur bon nombre de projets de développement sur son territoire, celle-ci n'est pas en mesure de supporter, tant financièrement qu'en termes de ressources, la finalisation du PA ainsi que la réalisation du projet tel que prévu dans ce dernier.

Dès lors, la majorité de la commission est convaincue du bon choix de la Municipalité de vendre à la société Flexos SA les parcelles n° 502 et 5472 au prix proposé, garantissant ainsi la poursuite de l'élaboration du PA puis la réalisation de celui-ci dans les meilleurs délais, offrant à la ville de nouvelles perspectives de développement.

C'est ainsi que par quatre voix pour, une abstention et deux voix contre, les membres de la commission vous recommandent, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de soutenir ce préavis en acceptant ses articles 1,2 et 3 du préavis tels que présentés.

François Armada, rapporteur



Yverdon-les-Bains, le 29.06.21