



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

concernant

*une demande de crédit d'investissement de fr. 283'000.- pour l'exercice du droit de réméré par la commune sur l'immeuble sis à la Rue d'Orbe n°41 et pour la rénovation du bâtiment.*

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans sa séance du 5 juin 2003, le Conseil communal a adopté les conclusions du préavis municipal n° 10 du 11 avril 2003 et a pris la décision suivante :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à vendre à l'entreprise Ph. Gilliéron S.A. la parcelle communale n° 1009, de 1'363 m<sup>2</sup>, et les bâtiments qui s'y trouvent ;

Article 2.- Le prix de vente est fixé à fr. 600'000.- ;

Article 3.- Des droits de préemption et de réméré seront inscrits en faveur de la commune. Les clauses en seront réglées par la Municipalité ;

Article 4.- L'autorisation prévue par l'article 142 de la loi sur les communes est réservée ;

Article 5.- Le produit de la vente sera affecté au fonds de réserve pour la rénovation des immeubles n° 925.2301.

Le prix de vente avait été calculé comme suit :

Objet	Valeur considérée		Coût
Terrain de 1'363 m <sup>2</sup> estimé à fr. 300.-/m <sup>2</sup>			fr. 408'900.-
Bâtiment Curtil-Maillet 4-6, vétuste et à démolir			fr. 0.-
Bâtiment Orbe 41 :	Valeur selon coût de construction, 1'075 m <sup>3</sup> à fr. 520.-m <sup>3</sup> , sous déduction d'une moins-value de vétusté de 1 % l'an de 1920 à 1975 et de ½ % l'an dès 1975	fr. 173'290.-	
	Valeur selon le rendement locatif actuel capitalisé à 7 %	fr. 181'714.-	
	Estimation moyenne		fr. 177'500.-
Arrondi			fr. 13'600.-
<b>Total</b>			<b>fr. 600'000.-</b>

### Droit de réméré

L'acte de vente a été signé le 18 octobre 2004.

Un droit de réméré en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains a été inscrit dans l'acte de vente. Il précise :

*« Ce droit confère à la Commune d'Yverdon-les-Bains la faculté de racheter l'immeuble objet du présent acte, au même prix de six cent mille francs, dans l'hypothèse où les travaux de démolition et de construction prévus par le permis de construire n'ont pas débuté dans le délai d'un an suivant le départ effectif de tous les locataires du bâtiment numéro mille quatre cent soixante cinq d'assurance incendie construit sur la parcelle 1009 d'Yverdon-les-Bains. »*

L'acte de vente précisait par ailleurs :

*« L'immeuble objet du présent acte a fait l'objet d'un permis de démolir et de construire, numéro sept mille quatre cent cinquante-six, délivré par la Commune d'Yverdon-les-Bains, en date du dix-huit mai deux mille quatre ; ce permis se rapporte également à une démolition et reconstruction affectant les parcelles 1010 d'Yverdon-les-Bains, dont Philippe Gilliéron est propriétaire et 1001 d'Yverdon-les-Bains, propriété de Marcel Cresto,   Cheseaux-Nor az. »*

(...)

*« Le bâtiment d'angle de la Rue d'Orbe quarante et un (numéro mille quatre cent soixante deux d'assurance-incendie) ne sera pas immédiatement démoli. Il le sera, par les soins de l'acquéreur, à première réquisition de la Commune d'Yverdon-les-Bains pour y faire construire, conformément au plan de quartier, l'équipement d'intérêt public que ce plan prévoit. »*

### Maintien du bâtiment de la Rue d'Orbe 41

L'acquéreur a construit, sur une partie de la parcelle vendue et sur les parcelles voisines dont il était aussi en partie propriétaire, un nouveau bâtiment pour le compte de la SUVA qui en est devenue propriétaire par la suite.

Le bâtiment sis à la Rue d'Orbe 41 n'a en revanche pas été démoli et demeure aujourd'hui au bénéfice d'un droit de superficie de 627 m<sup>2</sup> en faveur de l'entreprise Ph. Gilliéron S.A. accordé par la SUVA sur la partie concernée de la parcelle n  1009.

### Exercice du droit de réméré

Constatant que le bâtiment de la Rue d'Orbe n  41 ne serait pas démoli, la Municipalité a interpellé l'acquéreur pour exercer, sur la partie concernée de la parcelle n  1009, le droit de réméré accordé à la commune.

Les discussions sont parvenues à l'accord de principe suivant :

- rétrocession gratuite par la SUVA de la partie concernée de la parcelle n  1009, de 627 m<sup>2</sup> ;
- rétrocession par Ph. Gilliéron S.A. du droit de superficie et du bâtiment qui s'y trouve, pour le prix de fr. 200'000.- (soit fr. 177'500.- + 2,5% d'intérêts sur 5 ans).

Relevons que, si l'on se fonde sur le calcul qui avait présidé, en 2003, à la détermination du prix de vente de fr. 600'000.- pour l'ensemble de la parcelle n° 1009, on arrive à l'estimation suivante :

- |   |               |
|---|---------------|
| • Récupération d'une surface de 627 m <sup>2</sup> à fr. 300.-/m <sup>2</sup> | fr. 188'100.- |
| • Récupération du bâtiment estimé alors à                                     | fr. 177'500.- |
|   | fr. 365'600.- |

Enfin, sur le plan patrimonial, la commune aura finalement cédé net 736 m<sup>2</sup> de terrain (soit 1'363 m<sup>2</sup> moins 627 m<sup>2</sup>) en ayant encaissé net fr. 400'000.- (soit fr. 600'000.- moins fr. 200'000.-), ce qui porte le terrain ainsi vendu à fr. 543.-/m<sup>2</sup>.

### Valorisation après rachat

#### Situation existante

Le bâtiment est constitué de deux appartements :

- Rez + étage, appartement de 5 pièces réparties sur deux étages ;
- Combles, appartement de 2 pièces.

Le bâtiment comporte une isolation périphérique et des vitrages isolants. La chaudière à mazout a été révisée en 2002.

#### Travaux envisagés

Ces deux appartements sont défraîchis ; il est ainsi prévu d'effectuer quelques travaux pour les mettre sur le marché :

- révision des installations électriques ;
- réfection des sols en général ;
- réfection des murs et plafonds ;
- réfection des menuiseries au cas par cas ;
- installation d'une cuisine agencée au rez .

#### Coût et financement

Pour effectuer les travaux mentionnés ci-avant une première estimation démontre qu'avec un budget de 80'000.- il est possible de réhabiliter les deux appartements puis de les mettre en location. Cette dépense sera financée par le fonds de rénovation des immeubles n° 928.1201 dont le total au 31 décembre 2008 était de fr. 603'360.05.

L'appartement du rez pourrait être loué env. fr. 1'500.-/mois et celui des combles 500.-/mois, soit un revenu annuel d'environ fr. 24'000.-. Il est ainsi nécessaire de tabler sur une location d'un peu plus de dix ans pour rentabiliser l'investissement global de fr. 283'000.-.

La rétrocession par Ph. Gilliéron S.A. du droit de superficie et du bâtiment qui s'y trouve est chiffrée à fr. 203'000.-, soit fr. 200'000.- + fr. 3'000.- pour les frais du Registre foncier, les honoraires du notaire, divers frais et arrondis. La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée dans le compte n° 3'389 « Rue d'Orbe 41 » et amortie en 30 ans au plus.

Un montant de fr. 300'000.- est prévu au plan des investissements 2009 pour cette acquisition et les rénovations annoncées.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 16'000.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, fr. 3'500.-, l'amortissement de fr. 203'000.-, fr. 6800.-, et les frais d'entretien, fr. 5'700.- (2%).

\* \* \*

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, 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 sa Commission, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,  
décide :

Article 1.- : La Municipalité est autorisée à exercer le droit de réméré grevant la parcelle n° 1009 du cadastre sur l'emprise du droit distinct et permanent n° 5298 pour l'acquisition de la parcelle de base et du bâtiment qui s'y trouve. Elle est aussi autorisée à entreprendre les rénovations annoncées dans le présent rapport ;

Article 2.- : Un crédit d'investissement de fr. 283'000.- lui est accordé à cet effet ;


Article 3.- : La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée dans le compte n° 3'389 «Rue d'Orbe 41 ». La somme de fr. 203'000.- pour l'acquisition de la parcelle de base et du bâtiment sera amortie en 30 ans au plus. La somme de fr. 80'000.- pour les travaux de rénovation sera amortie par un prélèvement au compte « Fonds de rénovation immeubles » n° 928.1201.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

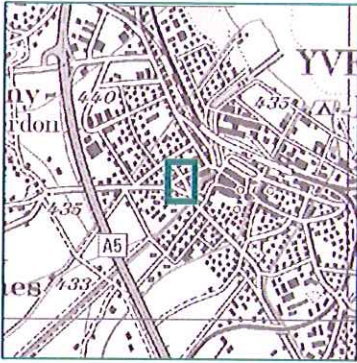
La Secrétaire :

  
R. Jaquier

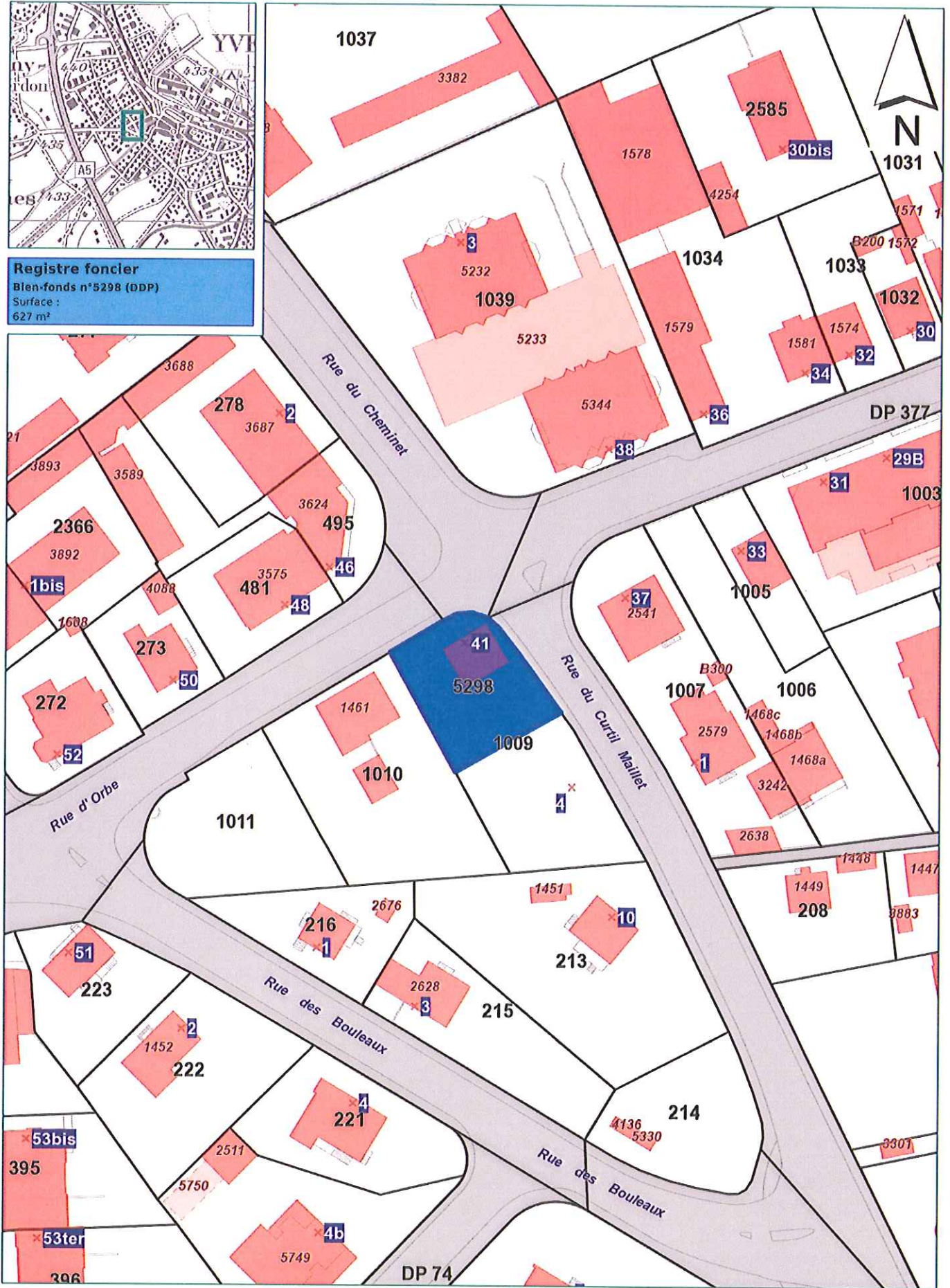
  
S. Lacoste

Annexe : un plan

Délégué de la Municipalité : Monsieur P.-A. Treyvaud



**Registre foncier**  
 Bien-fonds n°5298 (DDP)  
 Surface :  
 627 m²



<b>Plan de situation</b>		Echelle : <b>1:1000</b>	
Etabli sur la base des données cadastrales	Dépourvu de foi publique	Créé le : 06.02.2009	Auteur :