

PR14.27PR

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la demande d'un crédit d'investissement de Fr. 1'406'000.- pour l'achat de la parcelle no 3'333 du site « Aux Parties »

la demande d'un crédit d'investissement complémentaire de Fr. 195'000.- pour la modification du plan de quartier « Aux Parties » en cours d'étude

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Municipalité a pris la décision de créer un pôle regroupant son Service des Energies et celui des Travaux et de l'Environnement ainsi que les entreprises de transport Travys SA et CarPostal SA sur le site dit « Aux Parties ». Ce vaste projet nécessite d'affecter les terrains en zone constructible, et, à terme pour la Commune, de pouvoir disposer de plus de 15'000 m² pour ses propres besoins.

En 2010, le Conseil communal avait accepté un crédit d'étude pour l'élaboration du Plan de quartier (PQ) pour le site « Aux Parties ». Bien qu'à bout touchant, il a été mis en suspens suite à l'acceptation par la population yverdonnoise de l'initiative pour une route de contournement, afin d'intégrer ce nouveau paramètre (le tronçon centre de ladite route). Une solution ayant été trouvée pour intégrer ce dernier au PQ, il s'agit maintenant de reprendre l'étude en apportant les modifications nécessaires au passage de la route. Dans l'intervalle, le programme des bâtiments communaux a été affiné, en collaboration avec les différents services concernés, nécessitant également quelques adaptations du PQ.

Sur le site, la Ville n'est propriétaire que de 2 petites parcelles le long de l'avenue Kiener. C'est pourquoi des négociations sont en cours avec les propriétaires fonciers pour lui permettre de devenir propriétaire de parcelles répondant à ses besoins. Dans ce contexte, une première parcelle de 9'000 m² environ peut être acquise à brève échéance.

Ce préavis porte donc sur l'octroi d'un crédit d'investissement pour l'acquisition de cette parcelle ainsi que pour le financement des coûts liés à la modification et à la finalisation du projet de PQ.

1. PARCELLE NO 3'333**1.1 Déplacement des services "Aux Parties"**

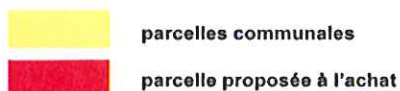
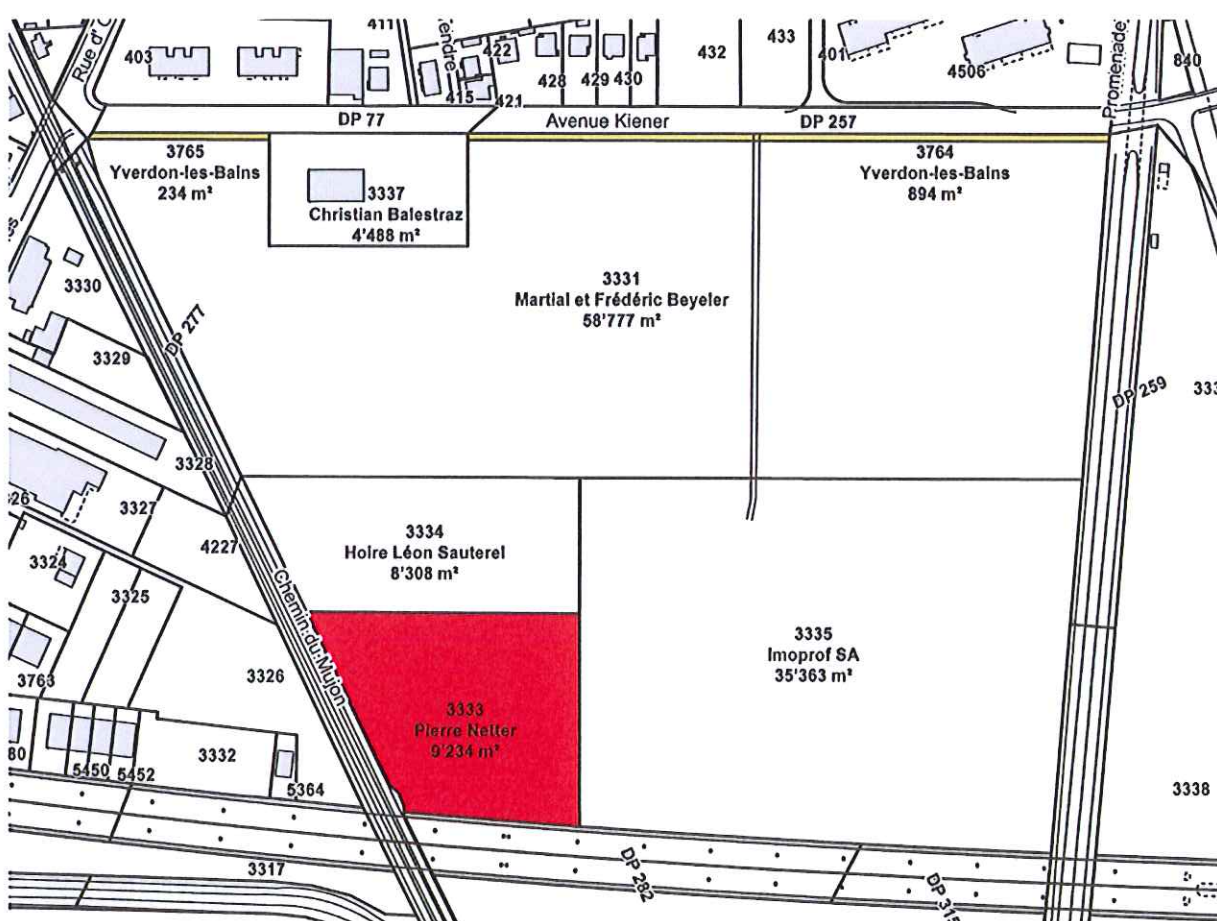
Le développement du site Gare-Lac est directement lié à celui dit « Aux Parties ». En effet, la procédure en vue de la légalisation du site Gare-Lac commencera dès l'entrée en vigueur du plan directeur localisé (PDL). La consultation publique du PDL s'est achevée le 22 septembre 2013. Il est en attente de son adoption par le Conseil communal (PR14.02PR), avant sa mise en vigueur par le Département concerné. Or, pour permettre le développement du site, il conviendra de libérer les parcelles actuellement occupées par les services de la Ville et par CarPostal SA.

Ce transfert des activités communales nécessite une surface d'environ 15'000 m² de terrain sur le site « Aux Parties ». Actuellement, la Commune est propriétaire de deux bandes le long de l'avenue Kiener, de respectivement 234 m² et 894 m². Ces surfaces insignifiantes ne lui permettent naturellement pas de réaliser son projet, ni même d'assumer le rôle de partenaire à part entière dans le cadre de la péréquation foncière et financière liée au PQ à adopter pour cette zone de 11 hectares. Il convient donc que la Ville devienne propriétaire de la surface minimale de terrain nécessaire au projet d'implantation de bâtiments communaux.

1.2 Achat de la parcelle

Le site « Aux Parties » est composé de 5 parcelles privées et de 2 parcelles communales affectées actuellement hors zone à bâtir. Les différentes parcelles privées sont de tailles diverses (de 4'000 m² à 58'000 m²) et situées plus ou moins près de l'autoroute. La parcelle no 3'333 que la Ville souhaite acquérir se situe à l'angle de l'autoroute et du chemin du Mujon. Après négociation avec son propriétaire actuel, cette parcelle de 9'234 m² peut être acquise au prix de Fr. 140.-/m², soit le montant total arrondi, sans les frais, de Fr. 1'300'000.-. En 2012, Laurent Vago Expertises & Conseils Immobiliers SA avait évalué la valeur vénale des parcelles situées le long de l'autoroute à Fr. 120.-/m² ± 20%, ce qui correspond au prix négocié avec le propriétaire.

La Ville est en discussion avec d'autres propriétaires afin d'acheter les terrains dont elle a besoin.



1.3 Coûts

La dépense se présente comme suit :

Descriptif	Montants TTC
Achat parcelle	
Achat de la parcelle 3'333 (9'234 m ²).	1'300'000.00
Estimation taxes et frais (5%)	65'000.00
Total achat parcelle	1'365'000.00
Coûts d'affectation liés à la parcelle	
PQ (participation aux études)	36'200.00
Étude de l'impact sur l'environnement	4'400.00
Total coûts d'affectation liés à la parcelle	40'600.00
Total achat parcelle	1'405'600.00
Arrondi à	1'406'000.00
Coût au m²	152.30

Un montant de 3 millions de francs est inscrit au Plan des investissements pour 2014 pour l'achat de parcelles « Aux Parties ».

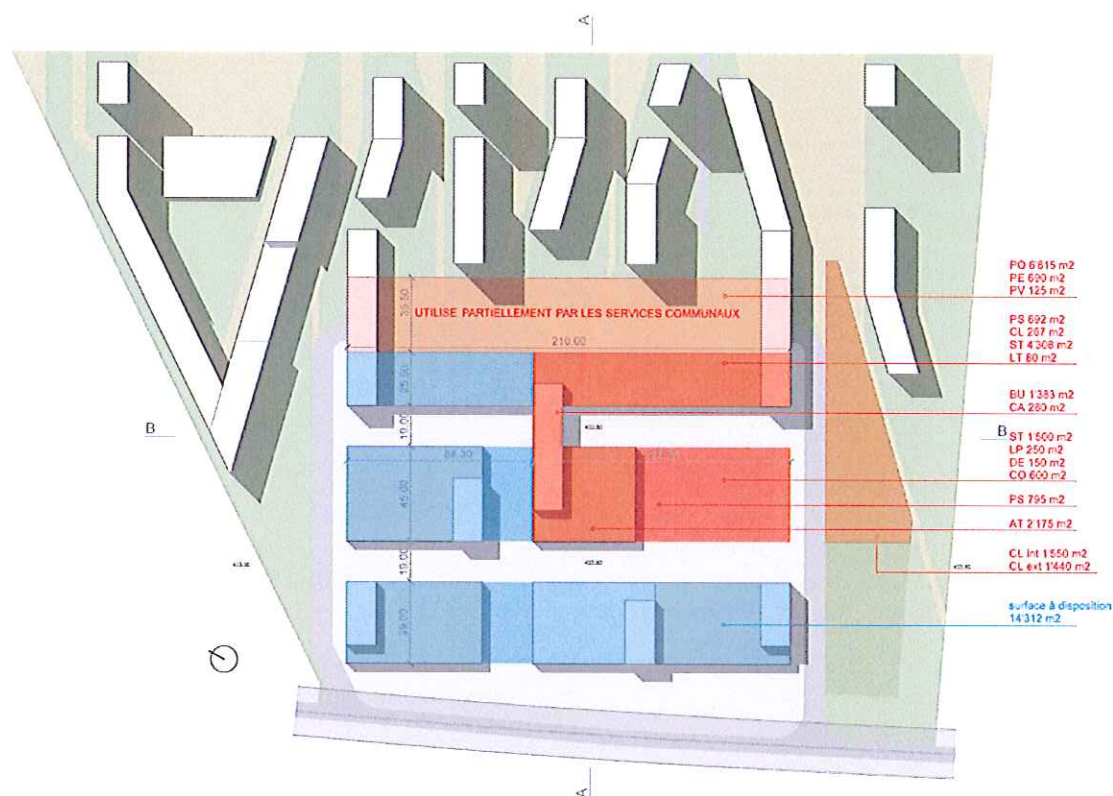
1.4 Planning

Une promesse de vente et d'achat conditionnée à l'accord du Conseil communal et à celui de la Commission foncière rurale, en application de la loi fédérale sur le droit foncier rural, a été signée avec le propriétaire le 17 décembre 2013. Elle est valable jusqu'au 31 décembre 2015.

2. ÉLABORATION DU PQ "AUX PARTIES"

Le Conseil communal a adopté en 2010 un crédit de Fr. 670'000.- pour l'élaboration du PQ « Aux Parties » afin d'affecter les parcelles en zone à bâtir. L'élaboration du PQ est bien avancée. Sa finalisation a toutefois été suspendue, dès novembre 2012, suite à l'acceptation de l'initiative « Stop aux bouchons » demandant la construction d'une route de contournement. Comme il a été indiqué dans le préavis PR13.24PR, la route de contournement traverse 3 secteurs, pour lesquels il a été décidé de mener des études distinctes. Le tronçon centre traverse inévitablement le quartier Aux Parties. Une étude est en cours pour définir le tracé le plus adéquat pour cette route.

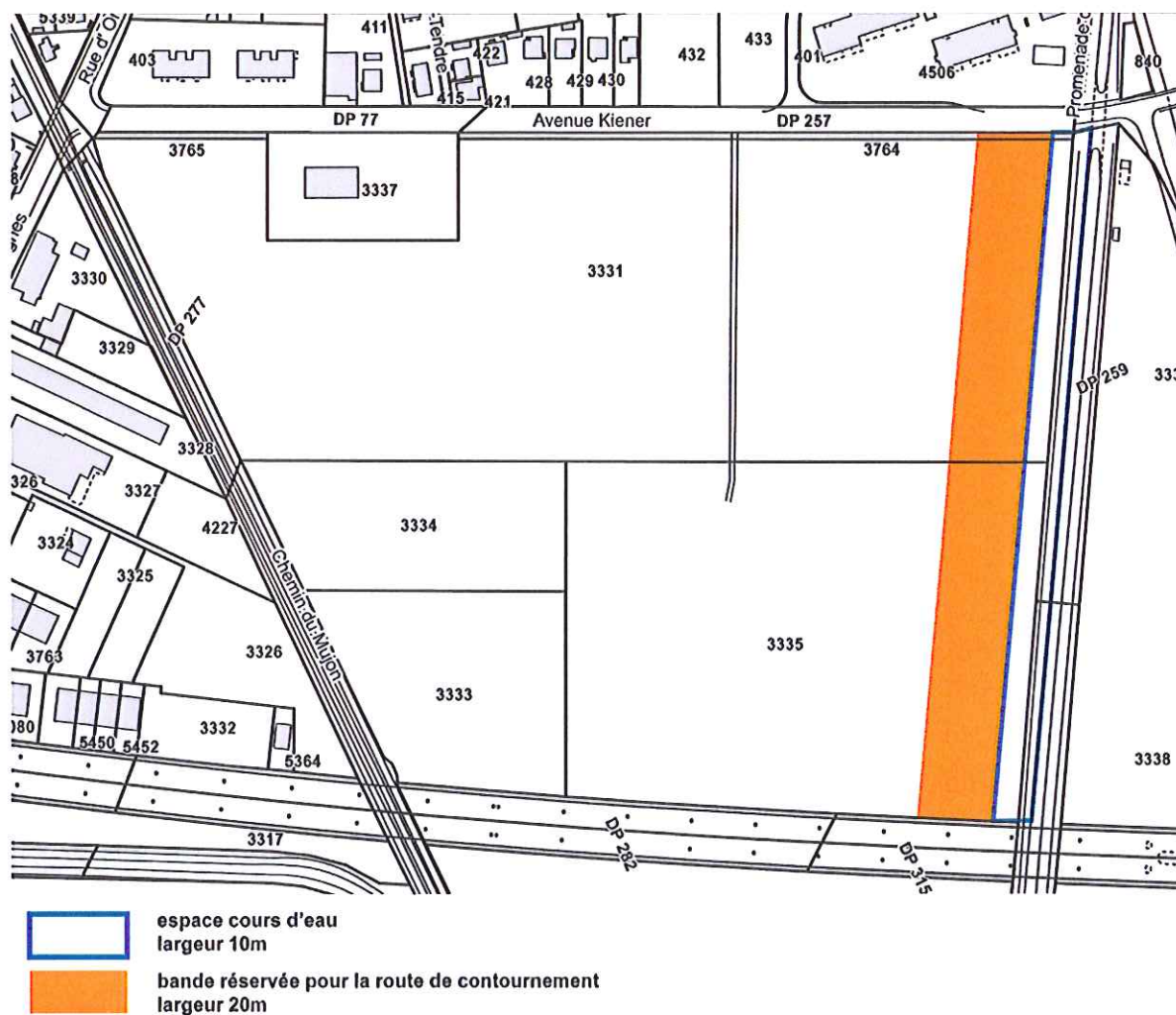
La Municipalité a mis à profit la suspension de l'étude pour préciser le programme pour les futurs bâtiments des services. Il est désormais établi à 15'000 m² de surface au sol, sur un total de 34'500 m². Le solde pourra accueillir les dépôts des entreprises de transport et/ou des bâtiments d'activités.



Répartition du programme des locaux - Schéma de principe
En rouge, locaux des services

Le projet de programme entraîne la modification de la zone d'activité sur un certain nombre de points. En effet, et à titre d'exemple, les locaux des services se situent dorénavant contre le parking enterré, les circulations parallèles à l'autoroute sont simplifiées, et il est prévu que les bâtiments de type industriel puissent accueillir aussi bien les services de la Ville, les entreprises de transport que de l'activité privée. Le PQ doit ainsi être adapté pour ce qui est de la limite entre la zone d'habitation et la zone d'activités/(para-)publique, de la position des bâtiments, des circulations et de la récolte des eaux pluviales.

Concernant la route de contournement, la Municipalité a décidé de réserver une bande d'une largeur de 20 m le long du canal du Déversoir. Cette réserve ne préjuge pas d'un autre choix, mais elle a l'avantage de permettre au PQ d'avancer sans attendre le projet définitif de la route de contournement. Le cas échéant, cette bande pourra être affectée soit en zone à bâtir, soit en zone de verdure.



L'évolution de ces éléments du programme du quartier nécessite des études complémentaires. Cette évolution n'étant pas de la responsabilité des propriétaires, il est logique qu'elle soit prise en charge par la Commune.

2.1 Coûts

Crédit déjà accordé

PR10.26PR	Montants TTC		
Mandats d'étude parallèles (MEP)	170'000	85'000	85'000
Elaboration du PQ et des avant-projets d'équipement	500'000	170'000	330'000
Total	670'000	255'000	415'000
Dépassement pour équipe supplémentaire lors du MEP (communication au Conseil communal du 27 mai 2011)	50'000	50'000	
Total préavis	720'000	305'000	415'000

L'étude d'impact et l'étude géotechnique préliminaire ont été directement financées par les propriétaires pour un montant de Fr. 55'000.-.

Coûts supplémentaires

La convention de planification prévoit que l'ensemble des frais pour l'élaboration du PQ et des avant-projets soient à la charge des propriétaires, excepté l'avant-projet pour la zone de rencontre sur l'av. Kiener. Les coûts des études non comprises dans la convention devraient aussi être assumés par les propriétaires, soit également la péréquation foncière et financière et l'étude du remblayage de la parcelle.

Néanmoins, la Commune a fort intérêt à ce que le site soit affecté dans les meilleurs délais afin de libérer les parcelles à Gare-Lac. On remarque aussi que certains propriétaires n'ont pas la liquidité pour financer les études. C'est pourquoi, la Municipalité propose que la Ville assure le rôle de facilitateur en préfinançant les études pour la péréquation foncière et financière ainsi que la planification du remblayage du site.

Descriptif	Montants TTC
Coûts supplémentaires pour adapter le projet	
Complément pour l'élaboration du PQ et des avant-projets d'équipement	90'000.00
Complément pour l'étude de l'impact sur l'environnement	5'000.00
Coûts des études financées par la Ville	
Péréquation foncière et financière	50'000.00
Planification du remblayage	50'000.00
Total surcoût pour la modification du PQ	195'000.00

Les charges annuelles sont calculées uniquement sur ces coûts d'étude supplémentaires et s'élèvent à Fr. 99'840.-

Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (Fr. 2'340.-) et l'amortissement (Fr. 97'500.-).

2.2 Planning

Mois	2015												2016												2017					
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
Demande de crédit au CC																														
Délais de recours																														
Modification du PQ																														
Adoption du PQ par la Municipalité																														
Examen préalable																														
Modification du PQ																														
Examen préalable complémentaire																														
Mise à l'enquête																														
Conciliation avec les opposants																														
Adoption du PQ par le CC																														
Délai de recours																														
Adoption par le Département																														



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 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 acquérir la parcelle no 3333 de la Commune d'Yverdon-les-Bains.
- Article 2 : Un crédit d'investissement de Fr.1'406'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte N° 2014 «Achat parcelle 3333 Aux Parties».
- Article 4 : La Municipalité est autorisée à reprendre et modifier la planification du secteur « Aux Parties » (PR10.26PR du 9 juin 2010).
- Article 5 : Un crédit d'investissement complémentaire de Fr. 195'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 6 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte N° 9302 «Participation frais étude PQ Les Parties».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Mme Marianne Savary, Municipale du dicastère urbanisme et bâtiments.