

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

*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 « Verdun »), à Yverdon-les-Bains*



*Figure 1 : Situation des parcelles n° 502 et 5472 au lieu-dit « Verdun », objet du présent préavis.*

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Dans sa séance du 9 décembre 2010, le Conseil communal a accepté le préavis PR10.45PR concernant une demande de crédit d'investissement de CHF 2'900'000.- pour l'acquisition d'une parcelle de terrain propriété de la Société VHF-Technologies SA (Flexcell). Cette acquisition portait sur une partie de la parcelle n° 548, située à l'intersection de la Route de Sainte-Croix et de l'Avenue de Grandson, au lieu-dit « Verdun ».

La société VHF-Technologies SA (Flexcell), alors en mauvaise situation financière, se séparait en effet d'une partie de son terrain pour assurer sa survie économique. La partie de la parcelle faisant l'objet de cette transaction, d'une surface de 13'813 m<sup>2</sup>, constitue aujourd'hui la parcelle n° 5472, objet du présent préavis.

La Ville, déjà propriétaire depuis 1983 de la parcelle n° 502, adjacente à ladite parcelle, a ainsi acquis un terrain considéré comme stratégique, à un prix de vente conforme au marché des terrains industriels, selon les conditions et possibilités de construire de l'époque. La société Flexcell SA est néanmoins tombée en faillite en septembre 2012.

Suite à la réalisation d'une étude de marché et d'une étude urbanistique visant à cibler le besoin des entreprises régionales et le programme potentiel à installer sur le périmètre, la Municipalité a décidé en 2015 de réaliser un plan d'affectation (ci-après PA) permettant la densification, la diversification des affectations et la valorisation de l'ensemble du secteur. Le 7 mai 2015, le Conseil communal a accepté le préavis PR15.10PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 675'000.- pour l'élaboration du Plan de Quartier Verdan.

Dans le cadre de la réalisation forcée des immeubles propriété de la masse en faillite de la société VHF-Technologies SA (Flexcell), survenue en décembre 2015, le solde de la parcelle n° 548 est devenu propriété de la société Flexos SA (précédemment nommée Y-MO SA), qui a ainsi souhaité se positionner comme un acteur majeur du développement et de la valorisation du site.

A l'instar des parcelles n° 548 et 5250, propriétés de la société Flexos SA, les parcelles n° 502 et 5472, dont la Ville d'Yverdon-les-Bains est propriétaire, sont ainsi comprises à l'intérieur du périmètre du Plan d'affectation « Verdan » en cours d'élaboration.

Entre 2015 et 2018, la Ville a procédé aux différentes études permettant d'élaborer le dossier du PA en collaboration avec la société Flexos SA. Un premier examen préalable a été réalisé par les services cantonaux, en juin 2018, qui ont demandé de revoir la question de l'accessibilité au site. Après plusieurs études et consultations, une solution acceptable a finalement pu être trouvée à cet égard et le dossier est aujourd'hui en cours d'adaptation en vue d'un deuxième examen des services cantonaux<sup>1</sup>.

Toutefois, la Ville n'est pas en mesure de supporter financièrement la réalisation du projet tel que prévu par le PA en cours. La Municipalité a dès lors décidé, sous réserve de la décision du Conseil communal, de répondre positivement à la proposition d'achat des parcelles n° 502 et 5472 par la société Flexos SA, déjà partie prenante du projet. Le 23 décembre 2020, un acte de vente à terme conditionnelle a été signé en ce sens entre les deux parties. L'acte de vente est ferme, aucune des deux parties

---

<sup>1</sup> La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) examinera le projet une deuxième fois suite à la suspension de la procédure d'examen en raison d'un refus par la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) du principe d'accès qui était proposé dans le PA.. Si le futur préavis est positif, le projet pourra alors être soumis à l'enquête publique, puis proposé à l'adoption par le Conseil communal.

ne pouvant se dédire, sous réserve de l'autorisation du Conseil communal, en application de l'article 4 de la loi du 28 février 1956 sur les communes. Une copie de l'acte de vente figure en Annexe 1 du présent préavis.

Le présent préavis a pour but de finaliser cette opération. Il est ainsi demandé au Conseil communal d'autoriser la Municipalité à vendre les parcelles n° 548 et n° 5472 dont la Ville est propriétaire à la société Flexos SA, qui accepte de les acheter pour le prix de CHF 11'500'000.- indépendamment de l'aboutissement ou des conditions mises à l'élaboration du PA « Verdant » susmentionné.

Aux termes du chiffre 10 de l'acte de vente, celui-ci serait toutefois caduc sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre :

- au jour d'entrée en force d'une décision du Conseil communal refusant l'autorisation de vente des parcelles n° 502 et 5472 aux clauses et conditions de cet acte,
- ou le 31 décembre 2021 si cette décision n'est pas rendue ou n'est pas exécutoire à cette date.

En cas de caducité de l'acte, la Commune d'Yverdon-les-Bains devra restituer l'acompte sur le prix de vente qui lui a été versé, sans intérêt, dans un délai de 30 jours partant de l'entrée en force de la décision du Conseil communal.

## 1. Justification de la vente des parcelles n° 502 et 5472

Consciente de la possibilité d'aliénation de ses parcelles n° 502 et 5472, la Ville a fait réaliser une expertise immobilière visant à estimer leur valeur vénale en lien avec le développement envisagé par le PA « Verdant ». Selon cette expertise, réalisée par le bureau iconconsulting le 10 janvier 2017 (Annexe 2 du présent préavis), cette valeur était estimée alors dans une première variante à CHF 11'500'000.- et dans une deuxième variante à CHF 8'600'000.-, en fonction du nombre de surfaces brutes de plancher envisagées (ci-après SBP).

La première variante correspondant aux 77'000 m<sup>2</sup> de SBP envisageables selon l'enquête menée auprès des entreprises yverdonnoises a alors été retenue. Cette variante tient compte du développement de :

- 40'000 m<sup>2</sup> de SBP destinés à l'industrie et à l'artisanat ;
- 8'500 m<sup>2</sup> de SBP destinés à l'implantation de commerces spécialisés conformes à la stratégie commerciale de l'agglomération<sup>2</sup> ;
- 20'800 m<sup>2</sup> de SBP destinés à l'implantation d'activités tertiaires ;
- 7'700 m<sup>2</sup> de SBP destinés au logement ;
- 2'800 m<sup>2</sup> de SBO destinés à des programmes d'intérêt public.

Le rapport d'expertise immobilière est présenté en Annexe 2.

---

2 Stratégie concernant l'implantation d'installations commerciales à forte fréquentation, dont la surface de vente est égale ou supérieure à 2'500 m<sup>2</sup> – AggloY, 2013.

Un montant de CHF 10'500'000.- , correspondant au produit estimé de la vente, a été intégré au Plan des investissements 2020-2029 (ligne n° 3518). Le prix de vente obtenu est largement supérieur à ce montant.

## 2. Le plan d'affectation en cours

Dans la mesure où la vente n'est pas subordonnée à l'aboutissement ou au contenu du PA Verdan en cours d'élaboration, les considérations qui suivent sont données uniquement à titre d'information au Conseil communal. Elles permettent cependant d'en comprendre le contexte et les objectifs.

### 2.1. Périmètre du PA et situation foncière actuelle

Le périmètre du PA "Verdan" se compose de quatre parcelles totalisant une surface de terrain de 52'687 m<sup>2</sup>. La Commune est propriétaire des parcelles n° 502 et 5472, d'une superficie totale de 19'986 m<sup>2</sup>. Les deux parcelles communales représentent un potentiel très intéressant. Elles sont libres de constructions, affectées en zone d'activités – secteur 1, situées en entrée de la ville et proches des axes de transports.



Figure 2 : Situation foncière du PA « Verdan »

N° Parcelle	Propriétaire	Surface	Contenance actuelle
502	Commune d'Yverdon-les-Bains	6'173 m <sup>2</sup>	Non bâtie, champs
5472	Commune d'Yverdon-les-Bains	13'813 m <sup>2</sup>	Non bâtie, champs
548	Flexos SA	29'551 m <sup>2</sup>	Bâtie, une construction de type industriel
5250	Flexos SA	3'150 m <sup>2</sup>	Bâtie, plusieurs constructions de type industriel

## 2.2. Enjeux et démarche de développement du site

Le site de « Verdan » constitue la dernière réserve de terrains en zone industrielle légalisée, libre de constructions et en partie propriété de la Ville d'Yverdon-les-Bains. La demande pour construire et aménager ces terrains est donc importante, principalement de la part des entreprises locales et régionales qui souhaitent s'agrandir ou s'implanter pour la première fois sur le territoire yverdonnois. Une enquête menée en 2014 en collaboration avec l'Association pour le Développement du nord vaudois (ADNV), la Société industrielle et commerciale (SIC), Y-Parc SA et la HEIG-VD a confirmé ceci.

Faute d'autres surfaces communales prêtes à accueillir ces activités, la Ville a pris alors la décision de développer un projet ambitieux, dense, et pouvant offrir une plus grande mixité au plus grand nombre d'entreprises sur le site de « Verdan ». Cette approche permet également d'utiliser le sol de façon rationnelle, comme l'impose la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée en 2014.

Une planification-test a été réalisée en 2015 pour établir les principes urbanistiques et le programme (environ 77'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher) à implanter sur le site. Les résultats ont permis d'établir une carte de synthèse et de dresser un cahier des charges suffisamment précis pour l'élaboration du PA. Un consortium de mandataires<sup>3</sup> a été mandaté ensuite pour la réalisation du dossier.

En 2018, le dossier a été déposé une première fois pour examen préalable des services cantonaux. Suite à un refus de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) concernant le système d'accès proposé, de nombreuses coordinations ont dû avoir lieu entre 2019 et 2020. Un terrain d'entente quant au système d'accès au PA a finalement pu être trouvé avec la DGMR en 2020. Les études du dossier ont alors pu être reprises et un nouvel examen préalable est prévu dans le courant de l'année 2021.

En parallèle, une **convention de planification** (cf. Annexe 3) a été signée avec la société Flexos SA. Ce document a pour but de garantir son engagement concret quant au financement des études nécessaires au développement du site tel que prévu par le PA en cours.

À noter que le 24 mai 2016, la Municipalité a établi un partenariat avec des représentants du Canton et de la Région<sup>4</sup> pour l'élaboration des études en lien avec le PA, d'un concept énergétique ainsi que d'une étude géotechnique avec diagnostic de pollution. Le contrat-cadre signé permet notamment à la Ville de bénéficier d'une subvention pouvant aller jusqu'à CHF 183'000.-, conditionnée à l'octroi d'une aide à fonds perdu au titre de la loi sur l'appui au développement économique (LADE). Le contrat-cadre stipule toutefois que pour l'attribution de la subvention, la Ville ne doit

---

3 Composé des bureaux CCHE (architecte-urbaniste), Team+ (ingénieur mobilité), Triform (ingénieur environnement), IntervalPaysage (architecte-paysagiste) et Focus-E (concept énergétique).

4 A savoir : la Direction général du territoire et du logement (DGTL), le Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS), l'Association pour le développement du Nord vaudois (ADNV) et le Bureau d'agglomération AggloY.

pas vendre ni créer de DDP sur ses fonds avant l'entrée en vigueur du PA. Dans la mesure où la vente se concrétise avant l'entrée en vigueur du plan d'affectation, laquelle est encore soumise à des aléas de procédure et des délais, la Ville pourrait devoir rembourser les montants déjà versés par le Canton. Le montant équivaut aujourd'hui à CHF 101'356.-, versé sur le compte 30.932400.15 « Étude PQ Verdan ». Le montant pourrait s'élever à CHF 129'426.-, en tenant compte de subventions encore à verser pendant le premier semestre de 2021. Cette possibilité est prise en compte dans la fixation du prix de vente, conclue à des conditions favorables pour la Ville et dans la fourchette supérieure de l'estimation réalisée en 2017. Comme on l'a rappelé ci-dessus, il n'est en revanche pas envisageable de reporter la vente, l'acte étant caduc si le Conseil communal refuse l'autorisation de vente ou ne délivre pas une autorisation qui soit exécutoire au 31 décembre 2021.

### 2.3. Principes du Plan d'affectation en cours d'étude

Le projet du PA ne crée pas de nouvelle zone à bâtir. Il modifie l'actuelle zone d'activités pour permettre sa densification et une plus grande mixité d'affectations, tout en garantissant l'implantation d'un maximum d'activités industrielles et artisanales. Cette garantie sera inscrite dans le règlement. Le plan de quartier augmentera en revanche la densité de la zone à bâtir en proposant un IUS de 1.44 contre un IUS de 0.55 actuellement.

En l'état des études, il est prévu notamment d'affecter la majeure partie des terrains en zone d'activités, ainsi qu'une bande au sud, face à la rue Edouard-Verdan, en zone d'habitation de forte densité. Cette dernière vise à permettre la création d'une zone tampon entre les futures activités et les immeubles d'habitation déjà existants le long de la rue Edouard-Verdan, qui conservera ainsi son caractère résidentiel.



Figure 3 : Zones d'affectation selon le dossier du PA transmis à l'examen préalable en 2018

Les périmètres d'implantation, les principes d'accès et l'organisation des aménagements extérieurs seront précisés dans le dossier final du PA. À ce stade, nous pouvons relever les éléments suivants :

- le site se situe à proximité d'éléments végétaux structurants, tels que le cordon boisé de St-Georges ou l'alignement d'arbres le long de l'Avenue de Grandson ;

- il est recensé à l'ISOS comme faisant partie d'une échappée dans l'environnement, en catégorie b « Environnement en relation avec le site bâti » ; les contraintes de sauvegarde ne sont pas clairement précisées, mais elles jouent un rôle important dans le rapport entre les espaces construits et le paysage.

Une étude paysagère a été élaborée dans le cadre du PA, de manière à définir en amont la typologie et la qualité de ses aménagements extérieurs (les césures paysagères, une voie de mobilité douce, les abords des rues, la création d'un parc et d'une place ouverte au public le long de l'Avenue de Grandson, entre autres).

Une étude mobilité a permis de déterminer le système d'accès au site ainsi que le mode de fonctionnement des circulations internes. Toutes les dispositions nécessaires seront prises afin de maîtriser le trafic généré par le projet et les nuisances éventuelles vis-à-vis des quartiers environnants.

#### 2.4. Convention de planification

La société acheteuse se positionne comme développeur de l'ensemble du site, selon une répartition des affectations et surfaces brutes de plancher définie dans le premier dossier du PA envoyé à l'examen préalable des services cantonaux. Ce programme est tout à fait similaire à celui utilisé par le bureau consulting dans le cadre de l'évaluation foncière des biens communaux, bien que de légères adaptations par rapport à la répartition des m<sup>2</sup> soient envisagées. Elles sont définies dans la convention de planification signée entre les parties le 23 décembre 2020 (Annexe 3 au présent préavis).

Afin de poursuivre le processus de planification en collaboration avec l'Administration communale, l'acheteuse doit cependant obtenir la garantie qu'elle pourra disposer des terrains considérés à l'issue du processus de planification. C'est la raison pour laquelle elle est disposée à les acquérir sans poser de conditions, dans un délai au 31 décembre 2021.

Sur demande de la Municipalité, et par la convention de planification, la société FLEXOS SA s'est en revanche engagée notamment à :

- réaliser un concours d'architecture sur invitation pour réaliser la partie logement ;
- promouvoir les principes du concept d'écologie industrielle ;
- respecter le concept énergétique territorial de la Ville ;
- favoriser l'implantation des entreprises déjà domiciliées sur le territoire yverdonnois ;
- participer financièrement aux frais d'études du PA et rembourser l'entier des études réalisées une fois le PA approuvé ;
- faire bénéficier la Commune d'un droit de préemption en cas de vente future de ses biens-fonds ou de bâtiments.

Par ailleurs, la société FLEXOS SA s'est engagée, pour assurer sur le plan financier la faisabilité des équipements nécessaires au fonctionnement du PA, à la signature

d'une convention d'équipement de droit public assortie d'une charge foncière, au plus tard avant la mise à l'enquête publique du plan.

**Comme on l'a rappelé ci-dessus, ces éléments ne font pas l'objet du présent préavis et seront soumis au Conseil communal ultérieurement, conformément aux dispositions légales relatives à l'adoption des plans d'affectation,** au terme de l'examen préalable des services cantonaux et suite à l'enquête publique. Le planning prévisionnel figure ci-après sous ch. 2.5.

Pour rappel, la vente qui fait l'objet du présent préavis n'est pas conditionnée à l'aboutissement ou au contenu du PA Verdan et sera définitive à la seule condition que le Conseil communal l'autorise par une décision exécutoire au 31 décembre 2021.

## 2.5. Démarches par la suite

Le calendrier ci-après propose un déroulement optimal et optimiste des études et des démarches nécessaires jusqu'à l'adoption des plans définitifs par le Conseil communal et l'approbation par le Département des institutions et du territoire (DIT). Le présent préavis est présenté au Conseil communal parallèlement à l'examen préalable du dossier du PA, soit au printemps 2021. L'objectif, certes ambitieux, est une entrée en force du plan d'affectation en été 2022.

Année 2020	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Convention de planification												
Promesses de vente												
Etudes complémentaires												

Année 2021	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Etudes complémentaires												
Validation Municipalité												
Examen préalable												
<b>Préavis CC demande d'autorisation de vente</b>												
Modifications post examen préalable												
Validation Municipalité												
Enquête publique												



Année 2022	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Traitement des oppositions éventuelles												
Validation Municipalité												
<b>Préavis CC adoption du PA</b>												
Approbation par le DIT												
Entrée en vigueur (délai de recours)												

### 3. Conclusion

La valorisation foncière 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 « Verdun ») est judicieuse. Un montant de CHF 10'500'000.-, correspondant au produit estimé de la vente, figure au Plan des investissements 2020-2029 (ligne n° 3518). D'une part, cette vente est ainsi nécessaire à l'équilibre financier de la Ville à terme, ce d'autant plus que la Ville n'a pas les moyens d'investir elle-même pour valoriser ce site et le mettre à disposition des entreprises intéressées. D'autre part, au vu de la configuration des parcelles et de l'état de propriété (voir Figure 2 ci-dessus), il apparaît judicieux qu'elles appartiennent à un seul propriétaire. Le prix de vente convenu avec la société FLEXOS SA correspond à l'estimation opérée par un expert indépendant en 2017 et est supérieur au montant prévu au plan des investissements. La vente à la société FLEXOS SA, déjà propriétaire d'une partie importante du site, constitue ainsi une opération gagnante pour les deux parties.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, 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 vendre les parcelles n° 502 et 5472 du cadastre d'Yverdon-les-Bains à la société Flexos SA pour le prix de CHF 11'500'000.-, conformément à l'acte de vente du 23 décembre 2020 (minute n° 11'450 du notaire Eric Châtelain) figurant en annexe 1 au présent préavis.

Article 2 : Le produit de la vente sera comptabilisé pour partie au crédit des investissements n° 30.932400.15 « Etude PQ Verdan » et n° 30.130500.10 « Achat parcelle 548 Flexcell » et le surplus sur le compte n° 220.4242.00 « Gains comptables sur immeubles ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire



F. Zürcher

- Annexes :
- 1) Acte de vente à terme conditionnelle du 23 décembre 2020 (minute n° 11'450 du notaire Eric Châtelain)
  - 2) Rapport d'expertise immobilière, bureau iconconsulting, du 10 janvier 2017
  - 3) Convention de planification du 23 décembre 2020

Déléguée de la Municipalité : Mme Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments

# ERIC CHATELAIN, NOTAIRE A PULLY

---

**MINUTE N° 11450 DU 23 DECEMBRE 2020**

**Vente**

**La Commune d'Yverdon-les-Bains / FLEXOS SA**

**COPIE LIBRE**

# VENTE

Devant Eric Châtelain, domicilié à Epalinges, notaire à Pully, pour le canton de Vaud,

se présentent :

**D'une part :**

La **COMMUNE d'YVERDON-LES-BAINS**,

ici représentée par son syndic Jean-Daniel Carrard à Yverdon-les-Bains et son secrétaire municipal François Zürcher à Bottens.

**D'autre part :**

**FLEXOS SA**, société anonyme dont le siège est à Etoy (CHE-173.050.997),

ici représentée par Mario Di Pietrantonio, à Giez, qui agit en vertu d'une procuration spéciale du 18 décembre 2020, produite pour demeurer ci-annexée.

***Lesquelles exposent préalablement ce qui suit :***

- a) La Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire des parcelles 502 et 5472 de cette commune ;
- b) FLEXOS SA est propriétaire des parcelles 548 et 5250 de même commune ;
- c) ces quatre parcelles constituent le périmètre d'un projet de plan d'affectation dénommé ci-après « PA Verdun » ;
- d) une première version du PA Verdun a été déposée à l'examen préalable le 22 juin 2018 ;
- e) la procédure d'examen a été suspendue ensuite d'un désaccord avec la Direction générale de la mobilité et des routes relatif au accès au périmètre ;

f) Un accord ayant été trouvé avec la Direction générale de la mobilité et des routes, l'élaboration du PA Verdan peut désormais se poursuivre avec son adaptation aux différentes demandes ressortant des préavis cantonaux puis son dépôt pour un deuxième examen préalable ;

g) une convention de planification a été signée ce jour, qui a pour objectif, à partir des travaux déjà effectués et des préavis cantonaux, de fixer les modalités d'élaboration du PA Verdan jusqu'à son approbation par le Département compétent et de fixer la répartition des coûts d'études qui en découlent.

***Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit :***

## **I. Vente**

La Commune d'Yverdon-les-Bains vend à FLEXOS SA, qui achète, les parcelles désignées comme suit au Registre foncier :

### **Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5938 Yverdon-les-Bains
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	502
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 92866 78345 96
Surface	6'173 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	30.07.2004 006-2004/2245/0 Division de bien-fonds et vente ( - 3148 m <sup>2</sup> à plle 5250) 05.10.2004 006-2004/2875/0 Expropriation, 228 m <sup>2</sup> au DP
Autre(s) plan(s):	
No plan:	9
Désignation de la situation	Pré-Neuf
Couverture du sol	Pré-champ, 6'173 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuille de dépendance	
Estimation fiscale	290'000.00 2004 (19.08.2004)
<b>Propriété</b>	
Propriété individuelle	
Yverdon-les-Bains la Commune, Yverdon-les-Bains,	24.08.1983 006-162443 Modification d'intitulé

### **Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5938 Yverdon-les-Bains
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5472
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 69839 32645 37
Surface	13'813 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	03.02.2011 006-2011/346/0 Division de bien-fonds + 13813 m <sup>2</sup> de p. 548
Autre(s) plan(s):	
No plan:	9
Désignation de la situation	Rue Edouard-Verdan
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 13'813 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'381'000.00 2011 (04.03.2011)
<b>Propriété</b>	
Propriété individuelle	
Yverdon-les-Bains la Commune,	
Yverdon-les-Bains,	03.02.2011 006-2011/346/0 Achat

**Bien-fonds** : ces parcelles continueront à former deux feuillets distincts au Registre foncier.

#### ***Cette vente est faite sous les clauses suivantes :***

##### **1. ÉTAT MATERIEL**

Les parcelles, avec leurs parties intégrantes et communes ainsi que leurs accessoires, sont vendues dans leur état actuel, bien connu de l'acheteuse, qui ne formule aucune remarque ni réserve de ce fait, soit avec leurs éventuels défauts apparents au sens de l'article deux cents (art. 200) du Code des obligations.

##### **2. ÉTAT JURIDIQUE**

Les parcelles sont transférées dans leur état juridique tel que ressortant du Registre foncier, des dispositions légales et réglementaires applicables aux immeubles et des déclarations de la venderesse, à savoir :

##### **a) Servitudes :**

La parcelle 502 d'Yverdon-les-Bains est intéressée aux servitudes suivantes :

Servitudes actives :

- *Passage à pied et pour tous véhicules ID.006-2004/000830*
- *Canalisation(s) quelconques ID.006-2004/000831*

Servitude passive :

- *Canalisation(s) quelconques ID.006-2004/000831*

La parcelle 5472 d'Yverdon-les-Bains est intéressée aux servitudes suivantes :

Servitude active

- *Canalisation(s) quelconques ID.006-2011/000371*

Servitudes passives :

- *Canalisation(s) quelconques ID.006-1998/003427*
- *Constructions : Empiètement ID.006-1998/003428*
- *Passage public à pied et pour tous véhicules ID.006-2005/000162*
- *Canalisation(s) quelconques ID.006-2011/000371*

L'acheteuse reçoit en cet instant des extraits explicitant les exercices de ces servitudes.

**b) Mention – Annotation – Charge foncière – Gage immobilier :**

La parcelle est libre de mention, d'annotation, de charge foncière et de gage immobilier.

**c) Restrictions de la propriété foncière :**

Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public et le droit privé (telles celles résultant de la police des constructions de la Commune d'Yverdon-les-Bains, du Code rural et foncier, de l'Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 et de l'Ordonnance sur la protection des eaux contre les liquides pouvant les polluer du 1<sup>er</sup> juillet 1998) sont valables sans inscription au Registre foncier.

A cet égard, l'acheteuse déclare avoir pris auprès des services cantonaux et communaux compétents, dans la mesure qu'elle estime utile et suffisante, tous renseignements relatifs en l'état aux possibilités de construction, d'agrandissement de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur les parcelles objet de cet acte, connaître la zone dans laquelle celles-ci

sont englobées selon le règlement communal sur la police des constructions ainsi que son état d'équipement.

En l'état, les parcelles se trouvent en zone industrielle (zone d'activités, secteur 1).

L'acheteuse reçoit en cet instant des extraits du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF) relatifs aux deux parcelles en cause.

**d) Radon et sites pollués :**

Radon

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, l'acheteuse reconnaît avoir été informée :

- que les parcelles 502 et 5472 d'Yverdon-les-Bains sont situées sur la « Carte du radon en Suisse » établie par l'Office fédéral de la santé publique dans une zone où la probabilité (en %) de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup> pour la concentration de radon dans les bâtiments est comprise entre 10% et 20% ;
- que seule une mesure permet de connaître la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier.

Sites pollués

Selon l'article 32d bis de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement, la vente d'un immeuble incluant un site pollué est soumise à autorisation.

Selon le cadastre des sites pollués du canton de Vaud en son état à ce jour, les parcelles objet de cet acte n'incluent pas de site pollué.

**e) Hypothèques légales :**

Certaines créances de droit public relatives aux immeubles sont garanties, lorsqu'une loi spéciale le prévoit, par des hypothèques légales même après le transfert.

Certaines de ces hypothèques peuvent être occultes.

**f) Occupation - location :**



La venderesse garantit que les parcelles objet de cet acte seront transférées libres de toute occupation à quelque titre que ce soit, en particulier qu'elles ne feront pas l'objet d'un bail à ferme en faveur d'un tiers.

### **3. GARANTIE**

Sous réserve des stipulations de cet acte valant garantie expresse de sa part, la venderesse ne donne aucune garantie pour d'éventuels défauts, tant matériels que juridiques, qui pourraient affecter les parcelles objet de cet acte, en dérogation à l'article 197 du Code des obligations, y-compris s'agissant de la constitution du terrain.

Est réservé l'article 199 du même Code, dont la teneur est la suivante :

*Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.*

### **4. ENTREE EN POSSESSION ET JOUISSANCE**

L'entrée en possession et jouissance ainsi que le passage des charges et des risques des parcelles auront lieu au jour de signature de la réquisition de transfert.

Un décompte sera établi par la venderesse à ses frais pour la répartition pro rata temporis des charges des parcelles.

Le solde dû par l'une ou l'autre des parties sera immédiatement exigible.

### **5. PRIX DE VENTE**

Le prix de vente des parcelles objet des présentes est fixé globalement à

**---ONZE MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS---**

Un acompte de un million cent cinquante mille francs (fr. 1'150'000.--) est payé en cet instant par un versement de même montant opéré sur le compte auprès de la Banque cantonale vaudoise 795.88.36 au nom de l'association des notaires vaudois (rubrique Eric Châtelain).

Le notaire instrumentateur est autorisé à le verser immédiatement à la venderesse suivant ses instructions, malgré les conditions suspensives posées à la validité de cet acte selon son chiffre 6 ci-après.

Le solde du prix de vente, soit dix millions trois cent cinquante mille francs (fr. 10'350'000.--) devra être payé en totalité simultanément à la signature de la réquisition de transfert.

#### **6. EFFET SUSPENSIF, DEDIT, CONDITIONS**

Le présent acte est ferme, aucune des parties ne pouvant se dédire.

Sa validité est soumise à l'avènement de la condition suspensive suivante :

*Autorisation du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains à la présente vente par une décision exécutoire.*

#### **7. FORMALITES LIEES A L'ACCOMPLISSEMENT DE LA CONDITION SUSPENSIVE**

S'agissant de la condition suspensive du chiffre 6 ci-dessus, la venderesse s'engage à requérir l'autorisation du Conseil communal, soit à mettre ce point à l'ordre du jour d'une séance du dit Conseil en sorte que la décision de celui-ci soit exécutoire le 31 décembre 2021 au plus tard.

#### **8. EXECUTION**

Pour autant que la condition du chiffre 6 ci-dessus soit remplie, l'exécution de cet acte, soit le paiement du solde du prix de vente et la signature de la réquisition de transfert, interviendra à première requête de la partie la plus diligente, effectuée sous pli recommandé avec double au notaire instrumentateur, moyennant un préavis de 30 jours.

#### **9. DEMEURE**

Pour le cas où une des parties, pour quelque raison que ce soit, n'exécutait pas le moment venu, la condition suspensive du chiffre 6 ci-dessus pourtant remplie, les engagements résultant pour elle de cet acte, l'autre partie, après avoir fait dûment constater la carence et le fait qu'elle est en mesure pour ce qui la concerne de s'exécuter, pourra, à son choix :

- soit se départir du contrat et exiger, par tous moyens de droit, le paiement d'une peine conventionnelle égale au dix pour cent du prix de vente plus les frais (en cas de carence de l'acheteuse, l'acompte versé ce jour sera considéré comme règlement de cette peine ; en cas de carence de la venderesse,

dit acompte devra être restitué immédiatement, en plus de la peine conventionnelle) ;

- soit exiger, par tous moyens de droit, l'exécution de cet acte et le paiement de dommages et intérêts moratoires.

#### **10. ECHÉANCE, CADUCITÉ**

Le présent acte sera caduc sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre :

- au jour d'entrée en force d'une décision du Conseil communal refusant l'autorisation de vente des parcelles 502 et 5472 aux clauses et conditions de cet acte,
- ou le 31 décembre 2021 si cette décision n'est pas rendue ou n'est pas exécutoire à cette date.

En cas de caducité du présent acte du fait de la disposition ci-dessus, la Commune d'Yverdon-les-Bains s'engage à restituer l'acompte sur le prix de vente qui lui est versé ce jour sans intérêt dans un délai de 30 jours partant de l'entrée en force de la décision du Conseil communal.

Elle sera en droit de requérir unilatéralement la radiation de l'annotation au Registre foncier du droit d'emption qui est concédé à Flexos SA au chiffre II ci-après moyennant la production d'un justificatif de ce versement.

#### **11. FIXATION DU PRIX DE VENTE**

Il résulte des dispositions-ci-dessus que l'exécution de cet acte, pour autant que la condition suspensive du chiffre 6 soit remplie, interviendra très vraisemblablement avant l'adoption du nouveau PA Verdan cité en préambule.

Le prix de vente défini au chiffre 5 ci-dessus est cependant fixé à titre définitif, soit sans égard à l'aboutissement du processus en cours d'élaboration et d'adoption du plan d'affectation précité et de la constructibilité des parcelles sus-désignées qui en résultera, ce que les deux parties à cet acte acceptent expressément.

## **II. Droit d'emption**

Pour la garantie des engagements qu'elle prend au chiffre I ci-avant, la Commune d'Yverdon-les-Bains concède à FLEXOS SA, qui accepte, un

### **DROIT D'EMPTION**

lui permettant d'acquérir, en propriété individuelle, les parcelles 502 et 5472 d'Yverdon-les-Bains telles que désignées ci-dessus.

Le prix d'acquisition est fixé à **onze millions cinq cent mille francs (fr. 11'500'000.--)**, dont un million cent cinquante mille francs (fr. 1'150'000.--) sont déjà versés.

Ce droit est valable jusqu'au 31 janvier 2022.

Il sera annoté au Registre foncier jusqu'à son échéance.

Etant concédé en garantie des engagements souscrits par la venderesse au chiffre I ci-avant, il ne pourra être exercé qu'en cas de carence de celle-ci à l'exécution de la vente, quelle qu'en soit la cause.

Il est incessible indépendamment des droits et obligations liés à la qualité d'acheteur à cette vente.

Pour le reste, les clauses de dite vente lui sont applicables purement et simplement.

### **III. Divers**

#### **1. FRAIS, IMPOTS**

Les frais des présentes, de la réquisition de transfert, les émoluments du Registre foncier et les droits de mutation (sous réserve de la solidarité légale) seront à la charge de l'acheteuse.

#### **2. CONSIGNATION LEGALE A CHARGE DE L'ACHETEUSE**

En application de l'article 62a LMSD entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'acheteuse s'engage à verser sur le compte cité au chiffre 5 ci-dessus, simultanément au solde du prix de vente, une somme de fr. 379'500.--.

Ce montant restera consigné en mains du notaire soussigné et pourra :

- soit être affecté au paiement du droit de mutation à charge de l'acheteuse (dans ce cas, le paiement interviendra par les soins du notaire dès que lui auront été transmis la décision de taxation et le BVR y-relatif),
- soit être restitué à l'acheteuse sur présentation d'un justificatif de paiement du dit impôt.

\* \* \* \* \*

#### **Déclarations Loi Koller (LFAIE) :**

La présente vente n'est pas assujettie au régime de l'autorisation selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), les immeubles en cause se trouvant majoritairement en zone industrielle et servant d'établissement stable au sens de l'art. 2 lettre a) de cette loi.

Par référence notamment à l'article 18a alinéa 1 lettre b)

OAIE, FLEXOS SA déclare :

- qu'elle a l'intention d'édifier sur les parcelles objet de cet acte des constructions destinées à l'exercice d'une activité économique conforme aux dispositions de la zone, plus particulièrement du PA Verdan tel qu'il entrera en force,
- la superficie de réserve destinée à l'extension de l'entreprise ne dépassera en aucun cas un tiers de la surface totale.

**Réquisition pour le Registre foncier :**

Annotation : emption en faveur de Flexos SA échéant le 31 janvier 2022.

**DONT ACTE,**

lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent séance tenante avec lui à Yverdon-les-Bains, le vingt-trois décembre deux mille vingt.

**La minute est signée** : J.-D. Carrard (L.S.) F. Zürcher – M. Di Pietrantonio – E. Châtelain, not.

## PROCURATION

**FLEXOS SA**, (CHE-173.050.997), société anonyme dont le siège est à Etoy,

donne par la présente procuration à

**Monsieur Mario Di Pietrantonio, à Giez.**

aux fins de, au nom de dite société, acquérir de la Commune d'Yverdon-les-Bains, pour le prix de onze millions cinq cent mille francs (Fr. 11'500'000.--), les parcelles 502 et 5472 d'Yverdon-les-Bains, sises au lieu dit « Pré-Neuf » et à la Rue Edouard-Verdan.

Aux effets ci-dessus, arrêter avec la venderesse toutes les autres clauses et conditions de cette opération, faire toutes déclarations et recevoir tous documents relatifs à l'immeuble concerné, se présenter devant notaire et signer l'acte de vente et toutes pièces devant lui être annexées puis la réquisition de transfert, payer un acompte sur le prix de vente et en recevoir valablement quittance et en général faire tout ce qui pourra être nécessaire à la bonne exécution de ce mandat bien que non expressément stipulé ci-dessus.

Etoy, le 18.12.2020

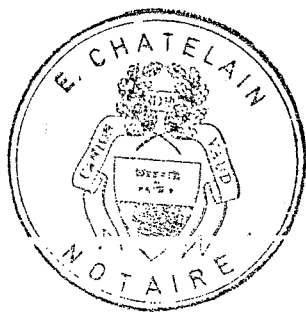


E. BOUVER

Légalisation No 18'777 \_\_\_\_\_

Sur la base d'une comparaison de signatures, je soussigné Eric Châtelain, notaire à Pully, pour le canton de Vaud, atteste l'authenticité des signatures apposées, au recto de la présente, par MM. Aksel AZRAC et Etienne ZELLER, qui engagent valablement FLEXOS SA à Etoy, par leur signature collective à deux et ont justifié de leur identité et qualité par la production de pièces adéquates. \_\_\_\_\_

Pully, le vingt-trois décembre deux mille vingt. \_\_\_\_\_



*[Handwritten signature]*

## RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

<b>Mandant</b>	Service de l'Urbanisme et des Bâtiments de la Commune d'Yverdon-les-Bains, par l'entremise de M. Jeanneret
<b>Propriétaire</b>	Commune d'Yverdon-les-Bains
<b>Adresse de l'objet</b>	Route de Sainte-Croix, Yverdon-les-Bains
<b>N° de parcelles et surface</b>	502 et 5472, de respectivement 6'173 et 13'813 m <sup>2</sup>
<b>Projet</b>	Détermination de la valeur du foncier dans le cadre du plan de quartier « Verdun »

<b>Valeur vénale</b>	<b>11'500'000 CHF (pour le foncier en variante 0)</b> <b>8'600'000 CHF (pour le foncier en variante 1)</b>
----------------------	---





# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION DU MANDAT</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJET DU MANDAT</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>DOCUMENTATION</b> .....	<b>3</b>
4.1	Situation .....	4
4.2	Mobilité .....	4
4.3	Environnement .....	4
4.4	Plan cadastral .....	5
4.5	Cadastre des sites pollués, risques écologiques et amiante .....	5
4.6	Dangers naturels .....	6
4.7	Zone d'affectation actuelle .....	6
4.8	Possibilités de développement .....	7
<b>5</b>	<b>RISQUES</b> .....	<b>9</b>
5.1	Généralités .....	9
5.2	Risques juridiques .....	9
5.3	Risques économiques .....	10
5.4	Risques techniques .....	10
5.5	Risques situationnels .....	10
<b>6</b>	<b>ESTIMATION</b> .....	<b>10</b>
6.1	Méthodologie de l'expertise .....	10
6.2	Valeur de rendement après travaux .....	11
<b>7</b>	<b>VALEUR VENALE</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>ANALYSE STRATEGIQUE INTERNE ET EXTERNE</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES</b> .....	<b>20</b>



## 1 Description du mandat

Mandat remis par M. Gabriel Jeanneret du Service de l'Urbanisme de la Commune d'Yverdon-les-Bains avec pour objectif de déterminer la valeur vénale du terrain tenant compte du potentiel constructible défini dans le plan de quartier « Verdan ».

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

## 2 Ethique et déontologie

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

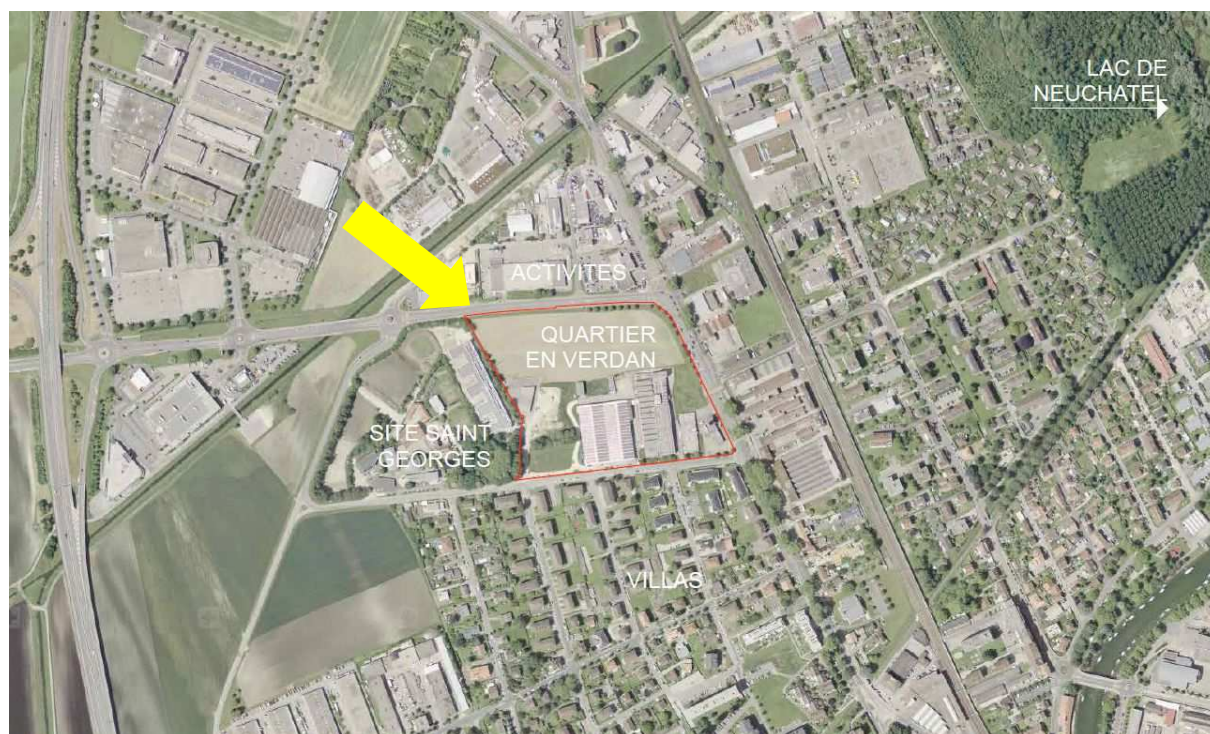
## 3 Objet du mandat

Commune	Yverdon-les-Bains
Adresse	Route de Sainte-Croix
N° de parcelles	502 et 5472
Surface des parcelles	6'173 et 13'813 m <sup>2</sup> , soit un total de 19'986 m <sup>2</sup>

## 4 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Registre Foncier	Intercapi (non-légalisé)	i Consulting SA	14.12.2016
Plan cadastral	Geoplanet	i Consulting SA	14.12.2016
Cadastre des sites pollués	Geoplanet	i Consulting SA	14.12.2016
Plan de quartier	Commune	Mandant	17.11.2016

## 4.1 Situation



## 4.2 Mobilité

	Distance (km)	A pied (minutes)	En voiture (minutes)	En transports publics (minutes)
Gare	1.9	16	7	8
Transports publics	0.2	3	-	-
Autoroute	0.7	-	2	-
Commerces	0.1	1	-	-
Ecole publique	2.2	23	8	14
Hautes écoles	1.9	24	5	18

Les temps indiqués ci-dessus sont mentionnés à titre indicatif et peuvent varier en fonction du trafic, de la vitesse de marche ou de l'itinéraire effectivement emprunté. La distance mentionnée est celle effectuée en voiture (l'itinéraire à pied comporte souvent des raccourcis et celui en transport public des détours).

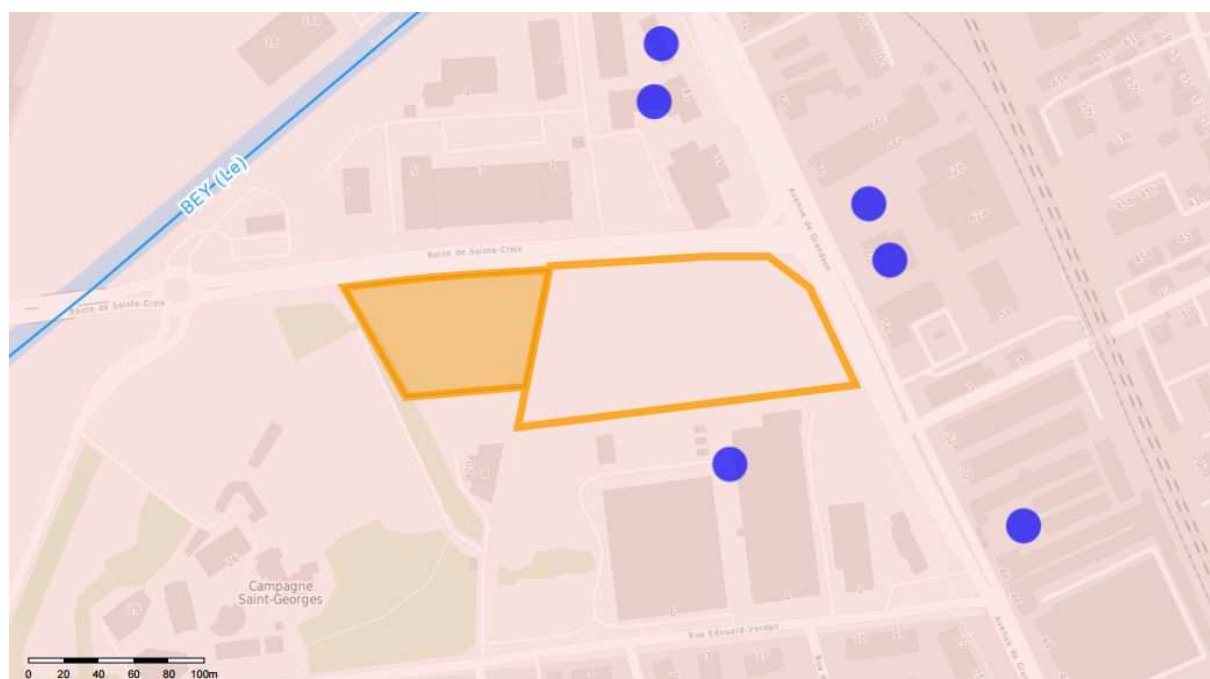
## 4.3 Environnement

Quartier, alentours	Commerces et activités au Nord et résidentiel au Sud
Nuisances	En bordure de la Route de Sainte-Croix, axe chargé
Relief	Parcelle plate
Vue	Dégagement sur le Jura vers l'Ouest
Accès	Accès très aisé en transport privé et bonne desserte en transport public
Visibilité commerciale	Très bonne visibilité depuis la Route de Sainte-Croix

#### 4.4 Plan cadastral



#### 4.5 Cadastre des sites pollués, risques écologiques et amiante

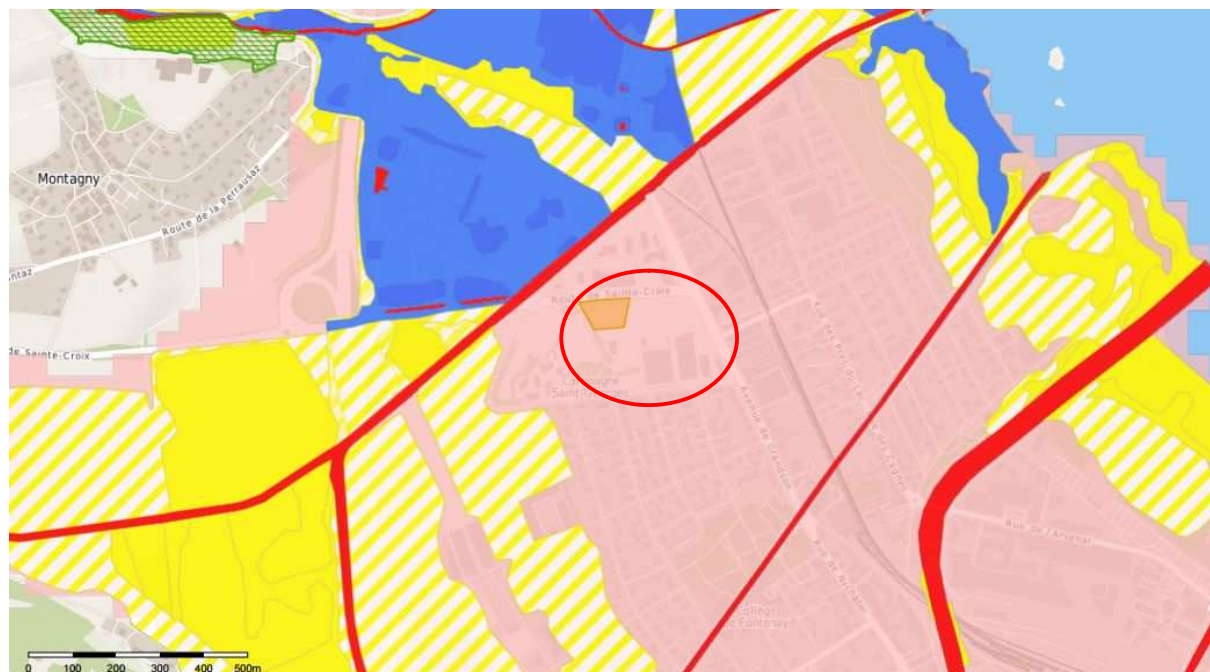


Les parcelles 502 et 5472 ne sont pas recensées au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton de Vaud. Par contre, la parcelle 548 située au Sud du quartier du Verdan y est inscrite. Dans son état actuel, ce site ne nécessite ni surveillance ni assainissement. Néanmoins, un risque de pollution existe, mais seul un sondage permettrait d'en déterminer la nature et l'étendue.

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ces éléments et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune réserve de déduction en compte.

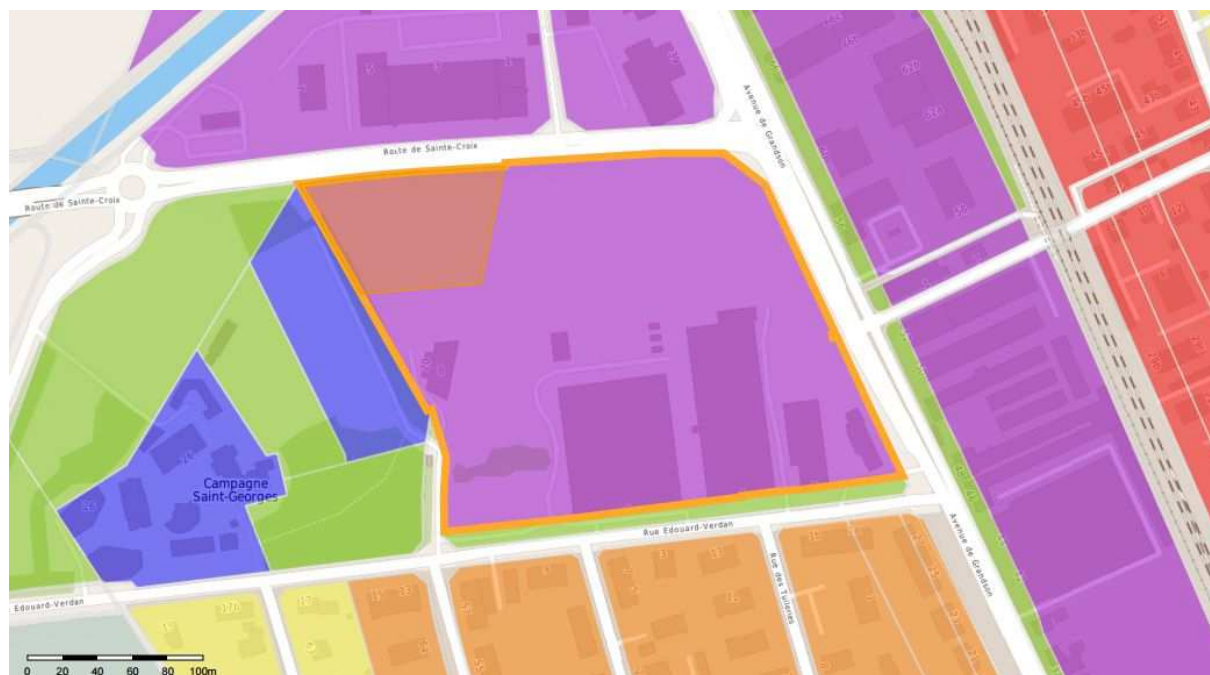


#### 4.6 Dangers naturels



Les parcelles sont répertoriées en zone de crues (danger indicatif). Cet élément n'influence pas la valeur des biens-fonds.

#### 4.7 Zone d'affectation actuelle



Dénomination légale	Type principal
Zone d'activités, secteur 1	Zone industrielle

## 4.8 Possibilités de développement

Les éléments ci-dessous sont issus du projet de plan de quartier « Verdan » du 17.11.2016 (ce document propose 2 variantes qui seront étudiées dans l'analyse ci-dessous) :

IUS variante 0 : **1.47** (selon tableau ci-dessous et 1.46 selon diagramme en page suivante)

IUS variante 1 : **1.13**

L'IUS (Indice d'Utilisation du Sol) correspond au rapport entre la surface brute de plancher (y compris les murs) et la surface de la parcelle.

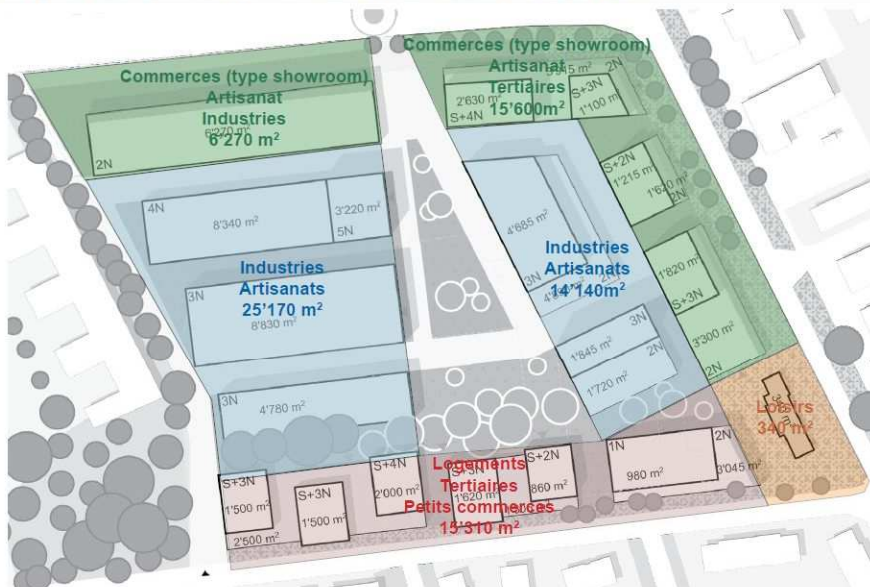
Les divers éléments précités sont repris du tableau et des plans de répartition des droits à bâtir reproduits ci-dessous :

## PROGRAMME

Affectations principales	Surface de terrain approximative	SBP	Zone théorique d'implantation
<b>Artisanat et industrie</b> Hôtels industriels, halles,... Matériaux de construction, fabrication de machines de produits métalliques/informatiques, transports et entreposage, imprimerie,...	~32'900	~40'000	A
<b>Commerce</b> (hors installation commerciale à forte fréquentation, < 2'500 m2) "Expo-vente" et magasins spécialisés Meubles, cuisines, véhicules, carrelages, lustreries, sports...		~8'500	A front route de Sainte-Croix
<b>Tertiaire et petits commerces</b> Petits ateliers, bureaux, services à la personne horlogerie, design, architecture, prof. libérales, coiffeur, instituts de soins,... Restauration et magasins alimentaires Restaurant, cafétéria, épicerie,	~16'800	~20'800 ~19'800 ~1'000	C et D
<b>Logements</b>		~7'700	D
<b>Programme et espaces publics</b> Espace public, divertissements Place, infra. sportives et de loisirs,...	~2'800	A définir	E
<b>Total</b>	<b>~52'500</b>	<b>~77'000</b>	

<b>IUS global :</b>	<b>~1.47</b>
---------------------	--------------

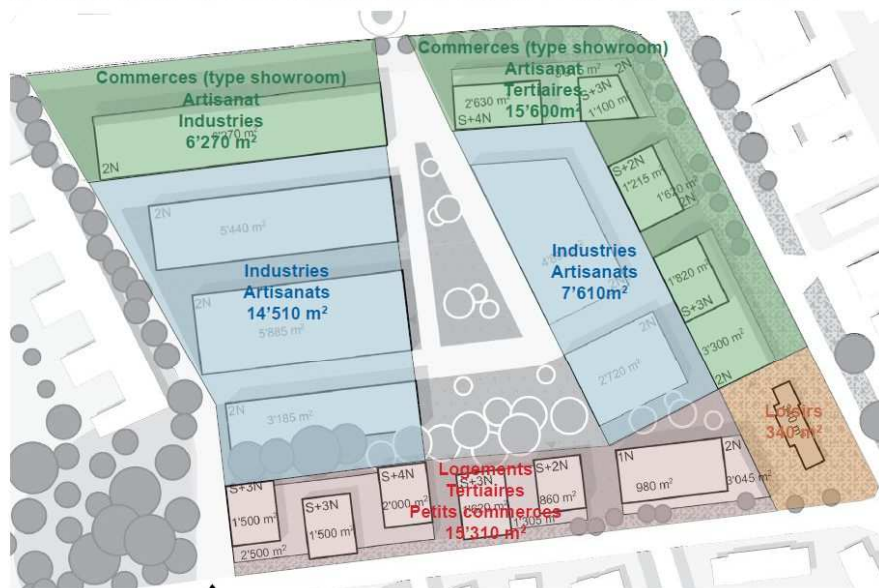
## AFFECTATION ET REPARTITION DES DROITS A BÂTIR - VARIANTE 0



\* selon accord passé avec les propriétaires et le Canton, correspond à 10% de la SPd totale

Propriétaires	Surface foncière	Part des prétentions	Droits à bâtir futurs	Droits à bâtir "bleu"	Droits à bâtir "vert"	Droits à bâtir "orange"	Droits à bâtir "rouge" logements	Droits à bâtir "rouge" tertiaires
Yverdon-les-Bains la Commune	19'986 m <sup>2</sup>	37.9 %	29'120 m <sup>2</sup>	14'900 m <sup>2</sup>	8'290 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	2'915 m <sup>2</sup>	2'890 m <sup>2</sup>
Y-Mo SA	29'551 m <sup>2</sup>	56.1 %	43'100 m <sup>2</sup>	22'050 m <sup>2</sup>	12'270 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	4'310 m <sup>2</sup>	4'275 m <sup>2</sup>
KSR SA	3'150 m <sup>2</sup>	6 %	4'610 m <sup>2</sup>	2'360 m <sup>2</sup>	1'310 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>52'687 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>76'830 m<sup>2</sup></b>	<b>39'310 m<sup>2</sup></b>	<b>21'870 m<sup>2</sup></b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>	<b>7'685 m<sup>2</sup></b>	<b>7'625 m<sup>2</sup></b>
IUS	1.46							

## AFFECTATION ET REPARTITION DES DROITS A BÂTIR - VARIANTE 1



100 places de stationnement en moins (estimation selon normes VSS)

\* selon accord passé avec les propriétaires et le Canton, correspond à 10% de la SPd totale

Propriétaires	Surface foncière	Part des prétentions	Droits à bâtir futurs	Droits à bâtir "bleu"	Droits à bâtir "vert"	Droits à bâtir "orange"	Droits à bâtir "rouge" logements	Droits à bâtir "rouge" tertiaires
Yverdon-les-Bains la Commune	19'986 m <sup>2</sup>	37.9 %	22'600 m <sup>2</sup>	8'380 m <sup>2</sup>	8'290 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	2'265 m <sup>2</sup>	3'540 m <sup>2</sup>
Y-Mo SA	29'551 m <sup>2</sup>	56.1 %	33'460 m <sup>2</sup>	12'410 m <sup>2</sup>	12'270 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	3'345 m <sup>2</sup>	5'245 m <sup>2</sup>
KSR SA	3'150 m <sup>2</sup>	6 %	3'580 m <sup>2</sup>	1'330 m <sup>2</sup>	1'310 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>52'687 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>59'640 m<sup>2</sup></b>	<b>22'120 m<sup>2</sup></b>	<b>21'870 m<sup>2</sup></b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>	<b>5'965 m<sup>2</sup></b>	<b>9'345 m<sup>2</sup></b>
IUS	1.13							

## Descriptif général du projet (pour les parcelles 502 et 5472, au prorata de la surface)

Les surfaces nettes supputées ont été déterminées en prenant les surfaces brutes admises dans les tableaux ci-dessus et en appliquant les ratios généralement admis entre surfaces nettes et brutes (80% pour les logements, 85% pour les surfaces commerciales et 95% pour les surfaces artisanales.

	<b>Variante 0</b>	<b>Variante 1</b>
Année de construction attendue	2017 – 2018	2017 – 2018
Volume SIA 416	130'091 m <sup>3</sup>	100'896 m <sup>3</sup>
Surface habitable nette supputée	2'332 m <sup>2</sup>	1'809 m <sup>2</sup>
Surface commerciale nette supputée	9'435 m <sup>2</sup>	7'318 m <sup>2</sup>
Surface artisanale nette supputée	14'350 m <sup>2</sup>	11'129 m <sup>2</sup>
<b>Surface locative supputée totale</b>	<b>26'117 m<sup>2</sup></b>	<b>20'256 m<sup>2</sup></b>
Places de parc extérieures supputées	147	113
Places de parc intérieures supputées	147	113
Revenu locatif logements supputé	583'000 CHF	452'000 CHF
Revenu locatif commerces supputé	1'887'000 CHF	1'463'530 CHF
Revenu locatif artisanal supputé	1'865'468 CHF	1'446'803 CHF
Revenu locatif places de parc supputé	209'280 CHF	160'320 CHF
<b>Revenu locatif annuel total supputé</b>	<b>4'544'748 CHF</b>	<b>3'522'853 CHF</b>
Charges d'exploitation supputées	247'719 CHF	192'131 CHF
Frais d'entretien supputés	165'564 CHF	128'411 CHF

## 5 Risques

### 5.1 Généralités

Les biens-fonds peuvent présenter des défauts de nature et de causes diverses. On peut les classer en quatre catégories distinctes :

- Juridiques (p. ex. droits réels, évolution de la législation, etc.)
- Economiques (p. ex. conjoncture, évolution de la demande, etc.)
- Techniques (p. ex. amiante, vétusté, etc.)
- Situationnels (p. ex. dangers naturels, ligne à haute tension, etc.)

Il est nécessaire de les identifier afin de pouvoir intégrer leur incidence économique.

### 5.2 Risques juridiques

<b>Type</b>	<b>Description</b>
Adoption du PQ	La procédure pour l'entrée en vigueur du PQ peut prendre plus de temps que planifié.
Opposition aux constructions	La construction des bâtiments peut faire l'objet d'oppositions qui peuvent engendrer un temps de réalisation plus long que prévu.



### 5.3 Risques économiques

Type	Description
Mise en valeur des bâtiments	Une fois la construction des bâtiments terminée, leur mise en valeur peut se faire à des niveaux de loyers moins élevés que ceux supputés.

### 5.4 Risques techniques

Type	Description
Risque de construction	Des surcoûts peuvent intervenir, dus à des difficultés techniques en relation avec la nature du terrain ou la construction des bâtiments.

### 5.5 Risques situationnels

Type	Description
Néant	

## 6 Estimation

### 6.1 Méthodologie de l'expertise

La détermination de la valeur de la parcelle est basée sur les possibilités de développement offertes par la zone, respectivement par ce qui est autorisé par le règlement du plan de quartier.

Nous procédons selon la méthode dite de rétro-évaluation qui consiste dans un premier temps à établir la valeur de commercialisation possible après travaux, considérant l'utilisation maximum des possibilités constructibles offertes. A ce résultat, nous soustrayons ensuite les coûts de construction, frais divers et éventuelle marge projetés.

Pour effectuer ce travail, nous nous fondons sur la documentation remise et plus particulièrement sur les tableaux d'affectation et répartition des droits à bâtir.

La détermination de la valeur de commercialisation après construction est basée sur le revenu net théorique, capitalisé par un taux notamment composé par les frais financiers (coût des fonds étrangers et rémunération des fonds propres). Ce taux est communément appelé « taux de capitalisation », bien qu'il s'agisse en réalité de l'actualisation perpétuelle d'un revenu. Par souci de compréhension, nous maintenons toutefois dans les textes et tableaux ci-après la dénomination « taux de capitalisation ».

Le revenu net est déterminé en déduisant notamment les charges d'exploitation et frais d'entretien du revenu locatif annuel. La vétusté actuelle et future est également prise en considération.

## 6.2 Valeur de rendement après travaux

### DESCRIPTIF DU PROJET

Les paramètres repris dans les tableaux ci-dessous indiquent notamment :

- **Le volume** constructible attendu, en regard de la SBP, selon la norme SIA 416 pour la totalité des immeubles, ceci compte tenu des surfaces possibles et de hauteurs standards compte tenu des différentes affectations.
- **Le coût** CHF / m<sup>3</sup> retenu est conforme aux prix actuels et pour des finitions considérées comme « standard ». Ils ne comprennent pas les frais secondaires, qui sont rajoutés par la suite.
- **La surface** utile de plancher (SUP) de chacun des bâtiments. Elle est calculée en prenant en compte le 80% de la SP pour les logements, 85% de la SP pour les commerces et 95% de la SP pour les surfaces artisanales, ce qui correspond à un ratio usuel pour une construction standard.
- **Le revenu locatif** annuel net attendu. Il prend en considération des frais de chauffage et d'eau chaude à charge des locataires des surfaces de logements. Les loyers indiqués correspondent aux prix moyens du jour, ceci sans prendre en considération une hausse éventuelle jusqu'à la mise à disposition des locaux.
- **Le risque de vacance** : admis en regard de chacune des affectations.
- **Les charges d'exploitation et les frais d'entretien** attendus. Ils sont déterminés selon des ratios conformes à l'affectation des locaux.
- **Les places de parc** : conformément aux normes VSS en vigueur à ce jour. Les places de parc visiteurs ne générant aucun revenu, elles ne sont pas mentionnées dans nos calculs.

### VOLUMES ET COÛTS SUPPUTES

#### Variante 0

##### Calcul du volume et valeur à neuf du CFC 2

Affectations ou périmètres	SP (m2)	Hauteur d'étage	Volume (m3)	CHF/m3	Coût CFC 2
<b>Logements</b>					
Marché libre	2'915.00	2.80	8'162	750	6'121'500
Total	2'915.00	2.80	8'162	750	6'121'500
<b>Activités</b>					
En bloc	11'100.00	3.00	33'300	500	16'650'000
Total	11'100.00	3.00	33'300	500	16'650'000
<b>Artisanat / industrie</b>					
En bloc	15'105.00	5.00	75'525	300	22'657'500
Total	15'105.00	5.00	75'525	300	22'657'500
Sous-sol	4'368.00	3.00	13'104	400	5'241'600
<b>Totaux (hors ss)</b>	<b>29'120.00</b>		<b>130'091</b>	<b>390</b>	<b>50'670'600</b>

## Variante 1

### Calcul du volume et valeur à neuf du CFC 2

Affectations ou périmètres	SP (m2)	Hauteur d'étage	Volume (m3)	CHF/m3	Coût CFC 2
----------------------------	---------	-----------------	-------------	--------	------------

#### Logements

Marché libre	2'261.00	2.80	6'331	750	4'748'100
Total	2'261.00	2.80	6'331	750	4'748'100

#### Activités

En bloc	8'609.00	3.00	25'827	500	12'913'500
Total	8'609.00	3.00	25'827	500	12'913'500

#### Artisanat / industrie

En bloc	11'715.00	5.00	58'575	300	17'572'500
Total	11'715.00	5.00	58'575	300	17'572'500

Sous-sol	3'387.75	3.00	10'163	400	4'065'300
<b>Totaux (hors ss)</b>	<b>22'585.00</b>		<b>100'896</b>	<b>390</b>	<b>39'299'400</b>

## REVENU LOCATIF THEORIQUE

### Variante 0

#### Calcul du revenu locatif annuel net supputé et des charges

Description	SP (m2)	Pondération (%)	SUP	CHF/m2	Revenu locatif	Charges d'expl.		Frais d'entr.		
						CHF/m2	CHF	CHF/m2	CHF	
<b>Logements</b>										
Marché libre	2'915.00	80%	2'332.00	250	583'000	35	81'620	20	46'640	
Total	2'915.00		2'332.00	250	583'000	35	81'620	20	46'640	
<b>Activités</b>										
En bloc	11'100.00	85%	9'435.00	200	1'887'000	10	94'350	5	47'175	
Total	11'100.00		9'435.00	200	1'887'000	10	94'350	5	47'175	
<b>Artisanat / industrie</b>										
En bloc	15'105.00	95%	14'349.75	130	1'865'468	5	71'749	5	71'749	
Total	15'105.00		14'349.75	130	1'865'468	5	71'749	5	71'749	
<b>Totaux</b>	<b>29'120.00</b>	<b>90%</b>	<b>26'116.75</b>	<b>166</b>	<b>4'335'468</b>	<b>9</b>	<b>247'719</b>	<b>6</b>	<b>165'564</b>	

Places de parc (selon normes VSS)	Nombre	Loyer mensuel	Revenu annuel
		(CHF)	(CHF)
Places extérieures : Logements	15.00	60	10'800
Place intérieures : Logements	15.00	100	18'000
Places extérieures : Activités	56.00	60	40'320
Places intérieures : Activités	56.00	100	67'200
Places extérieures : Artisanat / industrie	76.00	30	27'360
Places intérieures : Artisanat / industrie	76.00	50	45'600
Revenu locatif annuel net des places de parc	294.00		<b>209'280</b>



## Variante 1

### Calcul du revenu locatif annuel net supputé et des charges

Description	SP (m2)	Pondération (%)	SUP	CHF/m2	Revenu locatif	Charges d'expl.		Frais d'entr.		
						CHF/m2	CHF	CHF/m2	CHF	
<b>Logements</b>										
Marché libre	2'261.00	80%	1'808.80	250	452'200	35	63'308	20	36'176	
<b>Total</b>	<b>2'261.00</b>		<b>1'808.80</b>	<b>250</b>	<b>452'200</b>	<b>35</b>	<b>63'308</b>	<b>20</b>	<b>36'176</b>	
<b>Activités</b>										
En bloc	8'609.00	85%	7'317.65	200	1'463'530	10	73'177	5	36'588	
<b>Total</b>	<b>8'609.00</b>		<b>7'317.65</b>	<b>200</b>	<b>1'463'530</b>	<b>10</b>	<b>73'177</b>	<b>5</b>	<b>36'588</b>	
<b>Artisanat / industrie</b>										
En bloc	11'715.00	95%	11'129.25	130	1'446'803	5	55'646	5	55'646	
<b>Total</b>	<b>11'715.00</b>		<b>11'129.25</b>	<b>130</b>	<b>1'446'803</b>	<b>5</b>	<b>55'646</b>	<b>5</b>	<b>55'646</b>	
<b>Totaux</b>	<b>22'585.00</b>	<b>90%</b>	<b>20'255.70</b>	<b>166</b>	<b>3'362'533</b>	<b>9</b>	<b>192'131</b>	<b>6</b>	<b>128'411</b>	

Places de parc (selon normes VSS)	Nombre	Loyer mensuel (CHF)	Revenu annuel (CHF)
Places extérieures : Logements	11.00	60	7'920
Place intérieures : Logements	11.00	100	13'200
Places extérieures : Activités	43.00	60	30'960
Places intérieures : Activités	43.00	100	51'600
Places extérieures : Artisanat / industrie	59.00	30	21'240
Places intérieures : Artisanat / industrie	59.00	50	35'400
<b>Revenu locatif annuel net des places de parc</b>	<b>226.00</b>		<b>160'320</b>

**Risque de vacance** : admis en regard de chacune des affectations.

## Variante 0

	Revenu locatif (CHF)	Part de l'état locatif (%)	Répercussion des travaux (%)
<b>Logements</b>			
Revenu locatif net	583'000	13.00%	55.00%
Revenu locatif places de parc	28'800	0.64%	
<b>Revenu locatif total</b>	<b>611'800</b>		
Taux de vacance et réduction du revenu	1.00%		-6'118
<b>Activités</b>			
Revenu locatif net	1'887'000	41.64%	20.00%
Revenu locatif places de parc	107'520	2.37%	
<b>Revenu locatif total</b>	<b>1'994'520</b>		
Taux de vacance et réduction du revenu	2.00%		-39'890
<b>Artisanat / industrie</b>			
Revenu locatif net	1'865'468	40.75%	20.00%
Revenu locatif places de parc	72'960	1.59%	
<b>Revenu locatif total</b>	<b>1'938'428</b>		
Taux de vacance et réduction du revenu	3.00%		-58'153
<b>Totaux et moyennes</b>	<b>4'440'586</b>	<b>100.00%</b>	<b>24.77%</b>



## Variante 1

		Revenu locatif (CHF)	Part de l'état locatif (%)	Répercussion des travaux (%)
<b>Logements</b>				
Revenu locatif net		452'200	13.01%	55.00%
Revenu locatif places de parc		21'120	0.61%	
Revenu locatif total		<b>473'320</b>		
Taux de vacance et réduction du revenu	1.00%	-4'733		
<b>Activités</b>				
Revenu locatif net		1'463'530	41.67%	20.00%
Revenu locatif places de parc		82'560	2.35%	
Revenu locatif total		<b>1'546'090</b>		
Taux de vacance et réduction du revenu	2.00%	-30'922		
<b>Artisanat / industrie</b>				
Revenu locatif net		1'446'803	40.77%	20.00%
Revenu locatif places de parc		56'640	1.24%	
Revenu locatif total		<b>1'503'443</b>		
Taux de vacance et réduction du revenu	3.00%	-45'103		
<b>Totaux et moyennes</b>		<b>3'442'094</b>	<b>100.00%</b>	<b>24.69%</b>

### CALCUL DU REVENU NET

Les éléments suivants doivent être portés en déduction de l'état locatif annuel ci-dessus (hors charges de chauffage et eau chaude) afin de déterminer le revenu net qui sera ensuite capitalisé :

**Charges d'exploitation et frais d'entretien** : correspondent aux montants calculés ci-dessus.

**Honoraires de gestion**: sont inclus dans les charges d'exploitation.

### CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Le revenu net est capitalisé à l'aide du coût moyen pondéré du capital (CMPC) dont le taux est déterminé sur la base des frais financiers.

**Frais financiers** : sont structurés sur une base de fonds étrangers/propres standard correspondant aux exigences actuelles des établissements prêteurs, ceci compte tenu du risque lié à la typologie et à l'affectation des surfaces, soit respectivement une répartition 80/20 pour la partie habitation, 70/30 pour la partie commerciale, 50/50 pour la partie artisanale/industrielle.

Partie habitation : le taux de rendement ici admis pour les fonds propres est de 5,50%, ce qui correspond aux attentes actuelles des investisseurs. Pour les fonds étrangers le taux retenu est de 3,00%, soit un taux de base de 2,50% additionné de 0,50% afin de prendre en compte le risque de taux à l'échéance vu les faibles taux actuels.

Le taux des frais financiers est augmenté de 0,191% pour tenir compte du mécanisme de transfert de valeur entre fonds étrangers et fonds propres consécutif à l'amortissement de la dette. Ce ratio s'obtient sur la base d'une projection d'un amortissement de 1,00%/an sur un horizon de 10 ans.

Partie commerciale / administrative : le taux de rendement ici admis pour les fonds propres est de 6,50%, ce qui correspond aux attentes actuelles des investisseurs. Pour les fonds étrangers le taux retenu est de 3,25%, soit un taux de base de 2,50% additionné de 0,50% afin de prendre en compte le risque de taux à l'échéance vu les faibles taux actuels et 0,25% pour l'affectation.

Le taux des frais financiers est augmenté de 0,319% pour tenir compte du mécanisme de transfert de valeur entre fonds étrangers et fonds propres consécutif à l'amortissement de la dette. Ce ratio s'obtient sur la base d'une projection d'un amortissement de 1,50%/an sur un horizon de 10 ans.



Partie artisanale / industrielle : le taux de rendement ici admis pour les fonds propres est de 7,50%, ce qui correspond aux attentes actuelles des investisseurs. Pour les fonds étrangers le taux retenu est de 3,50%, soit un taux de base de 2,50% additionné de 0,50% afin de prendre en compte le risque de taux à l'échéance vu les faibles taux actuels et 0,50% pour l'affectation.

Le taux des frais financiers est augmenté de 0,366% pour tenir compte du mécanisme de transfert de valeur entre fonds étrangers et fonds propres consécutif à l'amortissement de la dette. Ce ratio s'obtient sur la base d'une projection d'un amortissement de 2,00%/an sur un horizon de 10 ans.

### **CALCUL DE LA VETUSTE ET IMPACT SUR LES LOYERS**

La valeur de rendement doit ensuite être corrigée par la vétusté et l'impact des travaux de rénovation sur le revenu locatif.

La vétusté est abordée à travers deux volets, à savoir l'un prenant en considération la vétusté actuelle de l'objet et l'autre traitant des prochains cycles de rénovation et des hausses de loyers légales qui en découleront.

**La vétusté actuelle** est nulle s'agissant d'objets à construire.

**La vétusté future** du coût du bâti (CFC 2) est prise en considération en termes de cycles et de pourcentage du coût du bâti, soit la part de travaux qui seront nécessaires aux échéances déterminées. Dans ce cas, des cycles de 25 ans et des travaux à hauteur de 30% du coût de construction sont pris en considération.

Aucune vétusté future n'est retenue pour les aménagements extérieurs (CFC 4).

**La hausse sur le revenu locatif** générée par les travaux sur le bâti (CFC 2) est ensuite capitalisée, puis actualisée, afin de disposer de leur valeur à ce jour. Dite hausse est généralement admise en répercutant le 50 à 70% de l'investissement. Dans le cas présent, le montant à investir lors des prochains cycles de travaux dépassera probablement le 20% de la valeur ECA.

Ceci oblige le propriétaire à soumettre les travaux au Département de l'Economie (service de l'Unité Logement) et à peut-être voir le niveau des loyers après travaux être limités et soumis à un contrôle pouvant atteindre 10 ans, ceci conformément à la Loi sur la Démolition et Transformation d'objets loués (LDTR). Celle-ci étant plus limitative que le droit du bail en termes de répercussion des travaux, seuls 55% sont ici admis pour la partie habitation, 20% pour la partie commerciale / administrative et 20% pour la partie artisanale.

Ces projections sont admises sans indexation des revenus et des dépenses, ceci afin de ne pas créer de biais dans le calcul.

## TAUX DE CAPITALISATION FINAL

Le taux de capitalisation indiqué en fin de calcul est le rapport entre l'état locatif annuel net (revenu locatif annuel hors frais de chauffage / eau chaude) et la valeur de rendement.

Valeur de rendement :

### Variante 0

#### Calcul de la valeur de rendement

Frais financiers habitation		Taux	Quotité	%
Fonds étrangers		3.000%	80%	2.400%
Rendement des fonds propres		5.500%	20%	1.100%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de	1.0%	0.191%		0.191%
			Frais financiers habitation	3.691%
Frais financiers administratif / commercial / vente		Taux	Quotité	%
Fonds étrangers		3.250%	70%	2.275%
Rendement des fonds propres		6.500%	30%	1.950%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de	1.5%	0.319%		0.319%
			Frais financiers administratif / commercial / vente	4.544%
Frais financiers artisanat / industrie		Taux	Quotité	%
Fonds étrangers		3.500%	50%	1.750%
Rendement des fonds propres		7.500%	50%	3.750%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de	2.0%	0.366%		0.366%
			Frais financiers artisanat / industrie	5.866%
			Taux des frais financiers	4.987%
Valeur de rendement avant impact de la vétusté	4'027'304	/	4.987%	80'748'796

#### Calcul de la vétusté et impact sur les loyers

Coût du bâti (CFC 2)	50'670'600	
Cycle de rénovations (ans)	25	
Part du CFC 2 (%)	30%	
Coût des travaux à investir lors de chaque cycle	15'201'180	
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans	25 ans	-4'861'141
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans	50 ans	-1'554'530
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans	75 ans	-497'119

	Vétusté	Réperc. (%)	TH (%)	Amort. (ans)	Hausse du revenu locatif	
Répercussion lors du 1 <sup>er</sup> cycle	4'861'141	24.77%	4.00%	25	87'311	1'587'692
Répercussion lors du 2 <sup>ème</sup> cycle	1'554'530	24.77%	4.00%	25	27'921	507'723
Répercussion lors du 3 <sup>ème</sup> cycle	497'119	24.77%	4.00%	25	8'929	162'363

**Taux de capitalisation et valeur de rendement** **5.97%** **76'093'784**



## Variante 1

### Calcul de la valeur de rendement

Frais financiers habitation		Taux	Quotité	%
Fonds étrangers		3.000%	80%	2.400%
Rendement des fonds propres		5.500%	20%	1.100%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de 1.0%		0.191%		0.191%
Frais financiers habitation				3.691%
Frais financiers administratif / commercial / vente		Taux	Quotité	%
Fonds étrangers		3.250%	70%	2.275%
Rendement des fonds propres		6.500%	30%	1.950%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de 1.5%		0.319%		0.319%
Frais financiers administratif / commercial / vente				4.544%
Frais financiers artisanat / industrie		Taux	Quotité	%
Fonds étrangers		3.500%	50%	1.750%
Rendement des fonds propres		7.500%	50%	3.750%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de 2.0%		0.366%		0.366%
Frais financiers artisanat / industrie				5.866%
Taux des frais financiers				4.987%

Valeur de rendement avant impact de la vétusté 3'121'553 / 4.987% 62'588'187

### Calcul de la vétusté et impact sur les loyers

Coût du bâti (CFC 2)	39'299'400	
Cycle de rénovations (ans)	25	
Part du CFC 2 (%)	30%	
Coût des travaux à investir lors de chaque cycle	11'789'820	
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans 25 ans		-3'770'232
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans 50 ans		-1'205'671
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans 75 ans		-385'558

	Vétusté	Réperc. (%)	TH (%)	Amort. (ans)	Hausse du revenu locatif	
Répercussion lors du 1 <sup>er</sup> cycle	3'770'232	24.69%	4.00%	25	67'496	1'227'366
Répercussion lors du 2 <sup>ème</sup> cycle	1'205'671	24.69%	4.00%	25	21'584	392'496
Répercussion lors du 3 <sup>ème</sup> cycle	385'558	24.69%	4.00%	25	6'902	125'515

**Taux de capitalisation et valeur de rendement** 5.97% **58'972'103**

### COUT DE REVIENT

S'agissant de déterminer la valeur du terrain par la méthode dite de rétro-évaluation, on procède en soustrayant les postes suivants de la valeur de rendement :

- CFC 1 (travaux préparatoires) : ratio usuel de 1% du coût de revient (hors terrain) ; ceci sous réserve d'autres éventuels travaux spéciaux pour la préparation du terrain
- CFC 2 (coût de construction) : selon coût supputé sous le tableau « volumes et coûts »
- CFC 4 (aménagement extérieurs) : admis à 50 CHF/m<sup>2</sup> (surface non-bâtie au pro rata, soit env. 10'900 m<sup>2</sup>)
- CFC 5 (frais secondaires) : selon ratio usuel pour ce type de construction, soit 8% du CFC 2
- Marge de profit et risque : admise à 10%





Le calcul est le suivant :

### Variante 0

#### Calcul du coût de revient attendu, par CFC

CFC 0	Terrain		12'454'420	16.37%
CFC 1	Travaux préparatoires		760'938	1.00%
CFC 2	Coût de construction		50'670'600	66.59%
CFC 4	Aménagements extérieurs		544'800	0.72%
CFC 5	Frais secondaires (% CFC 2)	8%	4'053'648	5.33%
Autre	Marge de profit / risque		7'609'378	10.00%
Coût de revient attendu			<b>76'093'784</b>	100.00%

Soit une valeur de terrain avant déductions des divers frais de 12'454'000 CHF (incidence foncière d'env. 16.4%).

### Variante 1

#### Calcul du coût de revient attendu, par CFC

CFC 0	Terrain		9'326'001	15.81%
CFC 1	Travaux préparatoires		760'740	1.29%
CFC 2	Coût de construction		39'299'400	66.64%
CFC 4	Aménagements extérieurs		544'800	0.92%
CFC 5	Frais secondaires (% CFC 2)	8%	3'143'952	5.33%
Autre	Marge de profit / risque		5'897'210	10.00%
Coût de revient attendu			<b>58'972'103</b>	100.00%

Soit une valeur de terrain avant déductions de divers frais de 9'326'000 CHF (incidence foncière d'env. 15.8%).

### DEDUCTION

La déduction suivante doit encore être prise en compte :

### Variante 0

#### Calcul de la déduction

Surface du terrain (m2)				19'986
Désignation	%	CHF/m2	Soit en CHF	
Droits de mutation, notaire (en %)	5.000%	-28.79	-575'446	
Frais de mise en valeur	2.971%	-18.52	-370'049	
		-47.31	<b>-945'495</b>	

### Variante 1

#### Calcul de la déduction

Surface du terrain (m2)				19'986
Désignation	%	CHF/m2	Soit en CHF	
Droits de mutation, notaire (en %)	5.000%	-21.54	-430'436	
Frais de mise en valeur	3.076%	-14.35	-286'841	
		-35.89	<b>-717'277</b>	



Les frais d'étude et frais d'équipement sont considérés comme inexistantes car il s'agit d'une parcelle colloquée en zone à bâtir et dont l'environnement est équipé.

Les frais de mise en valeur correspondent aux honoraires perçus par une gérance pour trouver les premiers locataires (usuellement un mois de loyer, y compris les places de parc).

## VALEUR DU TERRAIN

Après déduction des éléments ci-dessus, la valeur du terrain est la suivante :

### Variante 0

<b>Valeur du terrain en variante location (CHF)</b>	<b>11'508'925</b>
Prix unitaire (CHF/m <sup>2</sup> )	576
Incidence foncière	15.12%

### Variante 1

<b>Valeur du terrain en variante location (CHF)</b>	<b>8'608'723</b>
Prix unitaire (CHF/m <sup>2</sup> )	431
Incidence foncière	14.60%

Soit une valeur du terrain à ce jour arrondie de **11'500'000 CHF** pour la variante 0 et **8'600'000 CHF** pour la variante 1.

## 7 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Elle prend en compte l'équilibre entre l'offre et la demande.

La valeur retenue correspond à la variante basée sur la valeur de rendement après travaux, soit une valeur du terrain à ce jour de :

**11'500'000 CHF (variante 0)**

**8'600'000 CHF (variante 1)**

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

## 8 Analyse stratégique interne et externe

<b>FORCES</b> Très bon emplacement pour des surfaces commerciales et d'activités et bon emplacement pour du logement	<b>FAIBLESSES</b> Néant
<b>OPPORTUNITES</b> Développement d'un quartier dans une zone déjà fortement bâtie	<b>MENACES</b> Délai jusqu'à l'obtention des autorisations de construire

## 9 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- L'esquisse de projet articulé dans les calculs ci-dessus n'est à considérer que comme un scénario théorique des possibilités offertes par la parcelle, et non comme un projet. Les calculs devraient être validés par un projet en ayant reçu un permis de construire.
- La valeur vénale est calculée hors droit de mutation.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert

Lausanne, le 10.01.2017



Yves Cachemaille | MRICS  
Expert breveté | Gérant breveté  
Expert certifié ISO 17024 – SEC 04.1

i Consulting SA



Grégory Buchs  
Expert breveté

**Convention de planification du  
Plan d'affectation « Verdan »  
Décembre 2020**

entre la

Commune d'Yverdon-les-Bains,  
comme autorité compétente pour établir un plan d'affectation communal au sens de l'art. 22 ss LATC,  
et comme propriétaire des parcelles 502 et 5472 (6'173 et 13'813 m<sup>2</sup>),  
représentée par la Municipalité,

ci-après la « Commune »,

et

Société anonyme « Flexos SA (anciennement Y-Mo SA) »,  
comme propriétaire des parcelles 548 et 5250 (29'551 et 3'150 m<sup>2</sup>),  
représentée par Mario Di Pietrantonio et Christophe Germain,

ci-après les « propriétaires »,

ci-après tous désignés par les « parties »,

concluent par la présente **Convention de planification** ce qui suit :



## Documents de référence

### Documents d'urbanisme en vigueur :

Plan directeur cantonal (PDCn) du 1<sup>er</sup> août 2008  
Plan directeur communal (PDCom) du 28 mai 1997  
Plan directeur communal des circulations (2020)  
Plan directeur communal de la mobilité douce (2018)  
Plan directeur communal des énergies (2020)  
Plan général d'affectation (PGA) et son règlement (RPGA) du 20 septembre 2016  
Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) du 24 avril 2009  
Projet de l'agglomération yverdonnoise de 2<sup>ème</sup> génération (AggloY 2012) du 25 juin 2012  
Concept TP de l'agglomération de 2016  
Étude d'implantation des installations commerciales à forte fréquentation (ICFF) du 18 février 2016

### Document en cours d'élaboration

Plan directeur des transports publics

### Autres documents :

Site de Verdan, étude de faisabilité – volet mobilité (Team+, juillet 2015)  
Site de Verdan, planification-test (octobre 2015)  
Protocole d'accord entre la Ville d'Yverdon-les-Bains et Y-MO S.A. du 24 décembre 2015

## Abréviations

AggloY	projet d'agglomération yverdonnoise
ICFF	Installations commerciales à forte fréquentation
IUS	Indice d'utilisation du sol (selon la norme SIA 421)
KBOB	Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
LAF	Loi sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961, Vd
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, Vd
LMP	Loi sur les marchés publics du 24 juin 1996, Vd
MEP	Mandats d'étude parallèles
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire, Vd
PA	Plan d'affectation
RLAF	Règlement d'application de la loi sur les améliorations foncières du 13 janvier 1988, Vd
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986, Vd
RPA	Règlement de plan d'affectation
SBP	Surface brute de plancher
DGTL	Direction générale du territoire et du logement, Vd
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SIMAP	Système d'information sur les marchés publics en Suisse
URB	Service de l'Urbanisme, Yverdon-les-Bains
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

## Définitions

**Concept urbanistique et paysager** : le concept définit l'image souhaitée du quartier, notamment la répartition entre les pleins et les vides, la manière d'y circuler à pied, à vélo ou en voiture, la présence du végétal et de la nature en général, les ambiances envisagées, les usages internes aux constructions et ceux des espaces libres, la part entre espaces publics et privés, les rapports avec le contexte et l'existant.

**Plan d'affectation (PA)** : Un plan d'affectation règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes. Il fixe les prescriptions relatives à l'affectation du sol, au degré de sensibilité au bruit, à la mesure de l'utilisation du sol ainsi que toute autre disposition conforme à l'art. 24 LATC, au plan directeur cantonal, ou aux législations spéciales. Il est contraignant pour les autorités et les propriétaires. A l'échelle du quartier il permet de fixer dans le détail les principes et les règles d'urbanisme, de paysage et de construction dans un secteur particulier. Un plan d'affectation est établi par la municipalité (art. 34 LATC), parfois avec l'appui de mandataires.

**Programme d'aménagement** : le programme décrit le contenu fonctionnel et esthétique d'un aménagement urbain et paysager, incluant notamment la nature des édifices et des espaces libres, les modes d'occupation en quantités et qualités, voire le zonage et parfois certains aspects du règlement d'urbanisme.

**Équipement** : l'équipement permet la mise en valeur et la commercialisation des parcelles affectées par le PA. Au sens large, il comprend les infrastructures souterraines, la gestion des eaux de pluie et l'aménagement des espaces publics (ex. revêtements, éclairage, végétation, mobilier, petites constructions). Il distingue les travaux collectifs, qui incombent à plusieurs partenaires, des travaux individuels, qui incombent à un propriétaire. Il permet également de distinguer les espaces dédiés au public et leur statut foncier.

**Espaces libres** : comprennent les espaces non construits accessibles au public, ou affectés à des usages publics ainsi que les espaces affectés à des usages privés non construits. Ils peuvent être de propriété publique ou privée, ou attribués au domaine public.

## Préambule

La réalisation du PA est le résultat d'un travail collaboratif qui est cadré par des différentes conventions en fonction de la phase du projet.

La présente convention fixe les enjeux du PA et les ambitions en termes de qualité. Puis, elle identifie les études nécessaires et leur financement ayant pour objectif son approbation.

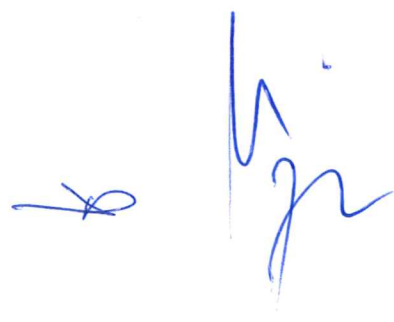
Les conventions suivantes permettent d'assurer la mise en œuvre du PA dans le respect des enjeux définis dans la convention de planification.

Dans le cadre d'un déroulement usuel de PA, quatre conventions doivent être élaborées.

1- Convention de planification	Elaboration du PA
2- Convention de péréquation foncière et financière	Répartition des droits à bâtir et nouvel état parcellaire
3- Convention d'équipement	Répartition des coûts d'équipements techniques et collectifs et des études liées
4- Convention de gestion	Mode de gestion et répartition des coûts d'entretien des espaces libres

## Table des matières

A.	Dispositions générales .....	5
A.1.	Objectif.....	5
A.2.	Contenu de la convention.....	5
A.3.	Les compétences des parties et des mandataires .....	5
B.	Programme .....	5
B.1.	Études préalables au plan d'affectation .....	5
B.2.	Élaboration du plan d'affectation .....	6
B.2.5.1.	Volet 1 : L'architecture, l'urbanisme et le paysage.....	8
B.2.5.2.	Volet 2 : La mobilité .....	8
B.2.5.3.	Volet 3 : L'environnement, l'énergie .....	8
B.2.5.4.	Volet 4 : L'équipement du site .....	9
B.2.5.5.	Volet 5 : La péréquation foncière et financière.....	9
B.3.	Réalisation .....	9
C.	Aspects fonciers .....	10
C.1.	Faisabilité foncière.....	10
C.2.	Syndicat d'améliorations foncières .....	10
C.3.	Plan cadastral .....	10
D.	Financement.....	10
D.1.	Répartition des coûts pour l'élaboration du plan d'affectation.....	10
D.2.	Répartition des coûts pour les espaces libres et les équipements collectifs .....	12
D.3.	Dépassements éventuels des montants prévus.....	12
E.	Dispositions finales.....	13
E.1.	Transfert de la propriété .....	13
E.2.	Adoption du PA et autorisations de construire .....	13
E.3.	Changement de circonstance.....	13
E.4.	Validité et échéance .....	13
E.5.	Accord à l'amiable .....	13
E.6.	For .....	13
	La présente convention est soumise au droit suisse et le for exclusif est à Yverdon-les-Bains. ....	13
E.7.	Signatures.....	14



## **A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **A.1. Objectif**

La présente convention de planification a pour objectif de fixer les modalités pour l'élaboration d'un plan d'affectation au sens de l'art. 22 ss LATC, jusqu'à son approbation par le Département compétent, et fixe la répartition des coûts d'études qui en découlent.

### **A.2. Contenu de la convention**

La présente convention définit les conditions pour :

- les compétences et les responsabilités des parties et des mandataires ;
- le programme ;
- les aspects fonciers ;
- le financement du PA (répartition et modalités) ;
- les dispositions finales.

### **A.3. Les compétences des parties et des mandataires**

#### **A.3.1. Propriétaires**

Les propriétaires conduisent les démarches foncières indispensables à la faisabilité du PA (cf. infra B.2.5. volet 5). Ils sont consultés tout au long du processus d'élaboration du projet de planification. Ils participent aux séances DIPRO et reçoivent au préalable pour information, les présentations exposées lors des séances de COPIL. Ils s'engagent à traiter ces documents de manière strictement confidentielle.

#### **A.3.2. Commune**

La Commune, qui est également propriétaire, est maître d'ouvrage des études visées dans la présente convention (cf. infra B.2.5, volets 1 à 4). Elle conduit la procédure de planification. Elle est l'interlocuteur des mandataires, de l'État, du Conseil communal et des opposants.

La Commune veille à la prise en compte adéquate de l'intérêt public et au respect du cadre légal.

#### **A.3.3. Mandataires**

La réalisation du PA et des études y relatives sont attribuées à des bureaux compétents en urbanisme et en paysage, complétées par des spécialistes en mobilité, en environnement, génie civil, montage financier et péréquation, notamment.

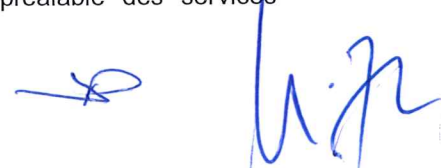
Les contrats établis dans le cadre de la présente convention seront de type KBOB.

## **B. PROGRAMME**

### **B.1. Études préalables au plan d'affectation**

Plusieurs études ont été élaborées jusqu'à la signature de la présente convention :

- enquête auprès des entreprises ;
- étude de faisabilité ;
- planification-test ;
- dossier de plan d'affectation pour envoi à l'examen préalable des services cantonaux (premier envoi).



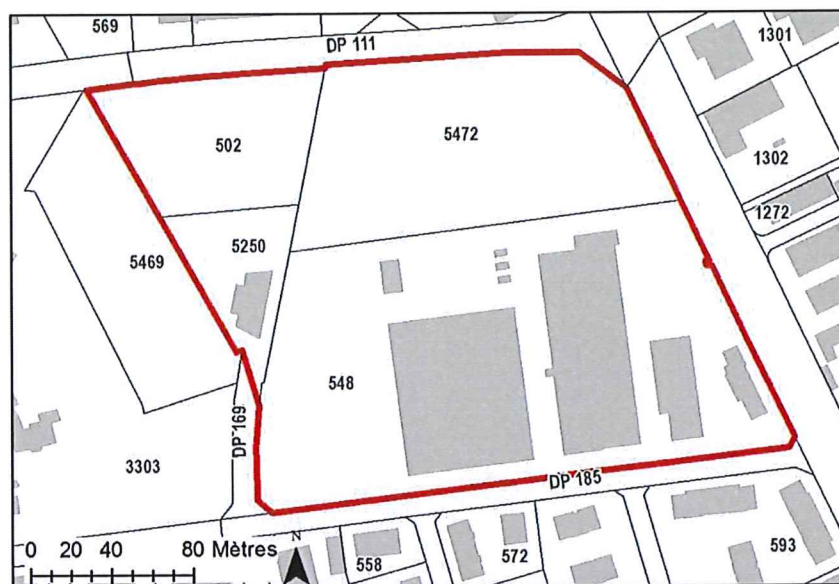


Ces études devront être respectées pour l'élaboration du PA par la suite.

## B.2. **Élaboration du plan d'affectation**

### B.2.1. Périmètre du plan d'affectation

Le périmètre du PA mentionné au chapitre C.2 est illustré ci-après. Il concerne les parcelles n<sup>os</sup> 502, 548, 5250 et 5472.



### B.2.2. Contexte

Le site de Verdun constitue la dernière réserve de terrains en zone industrielle légalisée, libre de constructions et en partie propriété de la Ville d'Yverdon-les-Bains. La demande pour construire et aménager ces terrains est donc importante, principalement de la part des entreprises locales et régionales qui souhaitent s'agrandir ou s'implanter pour la première fois sur le territoire yverdonnois.

Face à ce contexte, la Ville a pris la décision de développer un projet ambitieux, dense, et pouvant offrir une plus grande mixité d'activités pour répondre aux besoins de plus d'entreprises. Ceci permet aussi d'utiliser le sol de façon plus rationnelle.

Ce choix a nécessité d'évaluer la demande potentielle en surfaces pour des activités. En 2014, une enquête auprès des entreprises locales et régionales a été réalisée. Les résultats ont permis d'esquisser une première étude de faisabilité (implantations, gabarits, gestion du trafic).

Durant l'été 2015, trois bureaux d'architecte-urbaniste ont été invités pour une planification-test afin d'élargir les réflexions concernant l'étude de faisabilité. Ils avaient pour objectif d'esquisser une image possible du futur quartier, sur la base des potentiels connus. Une carte de synthèse et un programme constituent la synthèse de ce travail (cf. annexes).

La troisième étape consiste en l'élaboration du plan d'affectation, sur la base du programme en annexe.

La présente convention est ratifiée après que le PA Verdun ait été déposé à l'examen préalable en date du 22.06.2018 et que la procédure d'examen préalable ait été suspendue suite à un désaccord de la DGMR relatif aux accès au PA. Un accord sur l'accès ayant été trouvé et confirmé par la DGMR en février 2020, l'élaboration du PA peut se poursuivre. Des adaptations du PA aux différentes demandes des préavis cantonaux et une nouvelle dépose du dossier pour un deuxième examen préalable sont nécessaires.

### B.2.3. Enjeux

Ce PA est composé de plusieurs enjeux :

**Créer de l'emploi et du logement**, en faisant cohabiter les entreprises de type secondaire avec des entreprises de type tertiaire et des logements. La cohabitation devra être harmonieuse entre les différentes affectations. Les entreprises à forte nuisance (bruit, vibration, ...) devront pouvoir se développer sans contrainte et les futurs habitants pourront jouir d'une bonne qualité de vie, ceci dans le respect des degrés de sensibilité au bruit attribués au PA. La densité sera garantie par une superposition des affectations (mixité architecturale) pour éviter un zoning entre « secondaire-tertiaire-logement ».

**Garantir un équilibre économique dans les coûts de constructions** des différents types de bâtiments. Les bâtiments donnant sur les fronts de rue et signifiant l'« entrée de ville » auront une réflexion architecturale plus soignée et attentive à cet aspect. À l'inverse, au centre du site, les constructions peuvent être plus rationnelles et modulables, afin d'avoir des coûts de construction moins élevés et accueillir des entreprises recherchant des locaux relativement « bon marché ».

**Proposer des espaces libres de qualité et un traitement soigné de l'espace rue** avec les axes bordant le quartier, notamment la route de Sainte-Croix et l'Avenue de Grandson, pour valoriser le site et offrir des espaces publics de qualité également pour les quartiers limitrophes.

### B.2.4. Objectifs du plan d'affectation

Les objectifs principaux pour ce PA sont :

- De densifier et diversifier les usages pour optimiser l'utilisation du sol.

Actuellement affecté à la zone d'activités du secteur 1 du Plan général d'affectation (PGA), le potentiel constructible est relativement faible et il n'est pas possible de construire des commerces et des logements. Un des buts du PA est donc de permettre une diversification des affectations (commerce, services et logements) :

- en développant un quartier avec une mixité fonctionnelle composée, d'une part des activités industrielles et artisanales, tertiaires, commerciales, de loisirs et de services et, d'autre part de l'habitation collective et des activités culturelles et de loisirs ouvertes à tous ;
  - en respectant les surfaces commerciales maximales admissibles conformément à la stratégie ICFF de l'agglomération ;
  - en créant des surfaces d'activités industrielles et artisanales permettant de remédier à leur pénurie et de dynamiser le tissu économique existant ;
  - en respectant des normes environnementales et en garantissant la mise en œuvre des objectifs de développement durable et d'écologie industrielle.
- D'amorcer un développement urbain de qualité.

Ce secteur construit « au coup par coup », par le passé nécessite d'être revalorisé et développé en cohérence avec les quartiers limitrophes. Une attention particulière doit être portée :

- à l'aménagement qualitatif des abords du quartier, par un projet paysager tenant compte des typologies environnantes et de la problématique de la qualification de l'entrée de ville d'Yverdon-les-Bains ;
- à la définition d'un espace public de qualité (taille, emplacement, concept général, etc.) destiné à la fois aux habitants et aux futurs employés ainsi qu'aux visiteurs du site ;
- au réseau de mobilité douce existant et à la garantie des accès piétons vers les arrêts de transports publics ;
- à la mise à disposition d'une offre adéquate en stationnement pour tous les modes ;
- au bon fonctionnement du quartier en terme de desserte et livraisons.



Une capacité constructive de 76'050 m<sup>2</sup> est visée, répartie suivant le programme détaillé dans le règlement annexé (annexe 5). Ce programme, incluant notamment 2'500 m<sup>2</sup> de commerces spécialisés ainsi que 15 % de zone d'habitation de forte densité, est le résultat des négociations entre les parties et permet d'assurer le respect des objectifs du plan d'affectation et l'équilibre économique du projet. A ce titre il devra être maintenu sans modification substantielle, sous réserve des préavis éventuels des services cantonaux et de l'aboutissement d'éventuelles procédures juridiques suite à la mise à l'enquête du dossier. Les parties confirment leur volonté de maîtriser ce programme sans modification substantielle.

**B.2.5. L'établissement du plan et du règlement au sens de l'art. 22 ss LATC**

L'élaboration du PA comprend cinq volets principaux détaillés ci-dessous. Au besoin, d'autres études pourront être menées pour l'élaboration du PA.

**B.2.5.1. Volet 1 : L'architecture, l'urbanisme et le paysage**

Un cahier des charges pour l'élaboration du PA a été élaboré et se trouve en annexe de ladite convention. Il comprend notamment les rendus suivants :

Pour les prestations d'architecture et d'urbanisme :

- un règlement du plan d'affectation (RPA) ;
- un plan de base ;
- un plan du foncier ;
- un rapport d'aménagement selon art. 47 OAT.

Pour les prestations de paysagiste :

- Un dossier d'avant-projet des espaces extérieurs comprenant l'ensemble des documents (plan, coupes, élévations, perspectives, etc.) aux échelles appropriées ;
- Un dossier descriptif des différentes typologies d'espace libre ;
- un chiffrage à +/- 20% des espaces extérieurs.

Le cahier des charges comprend également les prestations d'un géomètre.

**B.2.5.2. Volet 2 : La mobilité**

Le dossier de PA sera complété par une étude de mobilité prenant en compte notamment :

- l'intégration des concepts communaux et régionaux concernant pour les Transports publics (TP), les Transports individuels motorisés (TIM), la Mobilité douce (MD) ;
- l'accessibilité au quartier depuis son périmètre extérieur (passages piétons, carrefour,...) ;
- l'accessibilité interne au quartier ;
- les besoins et l'emplacement du stationnement pour les véhicules et les deux-roues, calculés selon les normes VSS en vigueur (un facteur de réduction pourra être appliqué) ;
- les liaisons piétonnes et cyclables à l'intérieur du quartier ;
- une traversée de mobilités douces « Nord-Sud », maillon d'un itinéraire prévu dans le projet d'agglomération, entre la route de Sainte-Croix et la rue Edouard Verdan.

**B.2.5.3. Volet 3 : L'environnement, l'énergie**

Le dossier de PA sera complété par des études sur les problématiques liées à l'environnement, l'énergie et les équipements techniques ou collectifs du quartier, prenant en compte notamment :

- l'analyse des sols pour déterminer la pollution éventuelle sur les terres et l'eau ;



- le remodelage du sol ;
- la gestion des eaux ;
- l'OPB, l'OPAM ;
- les possibilités pour l'approvisionnement énergétique (CAD, géothermie,...) et les règles et normes énergétiques à respecter pour les bâtiments (toitures, énergies renouvelables,...).

#### B.2.5.4. Volet 4 : L'équipement du site

Le dossier de PA sera également complété par des études sur les problématiques liées :

- aux infrastructures, notamment souterraines, garantissant la viabilisation du nouveau quartier, à savoir tous les services indispensables aux affectations prévues par le PA ;
- à l'équipement de surface, notamment les accès ;
- au chiffrage de tous les équipements souterrains et de surface comprenant les espaces libres, avec un degré de précision de +/- 20%.

#### B.2.5.5. Volet 5 : La péréquation foncière et financière

Les propriétaires et la Commune **s'engagent à élaborer un cahier des charges pour l'élaboration d'une péréquation foncière et financière dont l'objectif principal consiste en une répartition économiquement juste des droits à bâtir, hors syndicat foncier.**

### B.3. **Réalisation**

Les propriétaires et la Commune **s'engagent à assurer la qualité globale des espaces libres et des équipements conformément à l'avant-projet élaboré dans le cadre du PA.**

Ils s'engagent également à :

- **effectuer un concours d'urbanisme / architecture sur invitation, selon des modalités définies entre les parties, pour réaliser la partie logement ;**
- **promouvoir les actions définies dans les fiches d'actions du concept d'écologie industrielle ;**
- **suivre les scénarios développés dans le concept énergétique territorial.**

La réalisation est supervisée par la Commune.

La Commune pourra demander la fixation d'un délai pour réaliser les concepts d'écologie industrielle et énergétique, ainsi que les travaux collectifs.

#### B.3.1. Gestion

Par une gestion adéquate, les parties **s'engagent à :**

- **conserver durablement la qualité globale des équipements réalisés ;**
- **favoriser des entreprises déjà domiciliées sur le territoire yverdonnois (à conditions égales) ;**
- **à développer, participer et animer la future entité de gestion du site.**

La Commune pourra exiger l'établissement d'un plan de gestion pour les infrastructures, les superstructures et le paysage. L'exécution de ce plan pourra être garantie par une convention de droit public (Convention de gestion) assortie d'une charge foncière et/ou par la constitution d'un syndicat de gestion (art. 45 LAF).

Sont réservées toutes mesures ou directives découlant de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités en cours de développement par les instances régionales compétentes. La conformité à cette stratégie est obligatoire, conformément au Plan directeur cantonal.



## **C. ASPECTS FONCIERS**

### **C.1. Faisabilité foncière**

Les parties s'engagent à mener les démarches nécessaires pour l'élaboration d'une péréquation foncière et financière dont l'objectif principal consiste en une répartition économiquement juste des droits à bâtir.

La faisabilité foncière du PA et de ses équipements devra être garantie par les propriétaires au plus tard avant la mise à l'enquête publique du PA par des conventions en la forme authentique et/ou des servitudes inscrites au registre foncier.

### **C.2. Syndicat d'améliorations foncières**

En cas de désaccord entre les propriétaires, la Commune pourra engager les études préliminaires (art. 85c LAF) et créer d'office un syndicat d'améliorations foncières (art. 25 et 85k LAF), en vue de définir :

- a. L'avant-projet des travaux collectifs et la vérification de leur compatibilité à la législation sur la protection de l'environnement, ainsi que l'estimation de leur coût.
- b. Les principes d'estimation des immeubles et des valeurs passagères selon l'ancien et le nouvel état.
- c. Les études en vue de la mise à l'enquête et de la réalisation des équipements.
- d. Les principes de la répartition des frais.

### **C.3. Plan cadastral**

Le plan de base est établi conformément au plan cadastral mis à jour et authentifié par un ingénieur géomètre breveté. En cas de remaniement de terrains à bâtir, le fond cadastral du PA correspond au projet de nouvel état parcellaire (art. 12 RLATC).

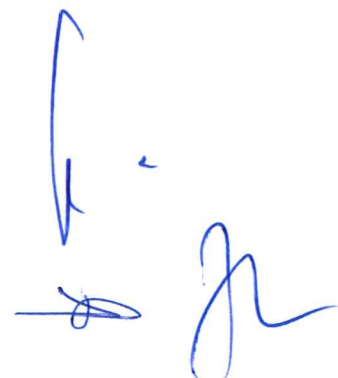
## **D. FINANCEMENT**

### **D.1. Répartition des coûts pour l'élaboration du plan d'affectation**

La Commune soutient activement la planification en confiant son pilotage à un chef de projet au sein d'URB et en fournissant les données de base dont elle dispose.

Les autres coûts de la planification sont assumés par les propriétaires (cf. voir répartition ci-après).

Le budget pour l'élaboration du PA, tel approuvé par le Conseil communal le 2 mars 2015, dans le cadre du préavis PR15.10PR, est le suivant :



<b>Mandats de planification</b> (jusqu'à l'approbation du plan d'affectation)	<b>Budget TTC</b>
<b>Programme d'aménagement</b> Etude potentiel Principe pour l'établissement du PA Document de synthèse et illustrations Prestations de spécialistes	<b>CHF 130'000.-</b> CHF 35'000.- CHF 30'000.- CHF 25'000.- CHF 40'000.-
<b>Mise en vigueur du PA</b> Elaboration du PA Traitement des espaces libres et le rapport à la rue Production du rapport 47 OAT	<b>CHF 240'000.-</b> CHF 160'000.- CHF 75'000.- CHF 5'000.-
<b>Etudes pour spécialistes</b> Etude d'impact Géomètre Mobilité Diagnostic pollution Etude géotechnique Concept énergétique	<b>CHF 145'000.-</b> CHF 60'000.- CHF 10'000.- CHF 25'000.- CHF 25'000.- CHF 15'000.- CHF 10'000.-
<b>Choix de la procédure</b> Montage pour un partenariat public/privé Etude de rentabilité Péréquation foncière et financière Frais de juristes et de notaires	<b>CHF 70'000.-</b> CHF 15'000.- CHF 15'000.- CHF 20'000.- CHF 20'000.-
<b>Frais secondaires</b> Communications, maquettes, reproductions Autres frais secondaires	<b>CHF 30'000.-</b> CHF 25'000.- CHF 5'000.-
<b>Divers et imprévus</b> Divers et imprévus (10%) <sup>1</sup>	<b>CHF 60'000.-</b> CHF 60'000.-
<b>Total mandats TTC</b>	<b>CHF 675'000.-</b>

La répartition de la participation financière de ces frais est calculée au prorata des mètres carrés des parcelles comprises dans le périmètre du PA, conformément à ce qui a été établi dans le préavis cité ci-avant, soit :

	Répartition	À charge selon budget ci-dessous
Pour la Commune (19'986 m2) :	37.9 %	CHF 255'825.-
Pour Flexos SA (32'701 m2)	62.1%	CHF 419'175.-
<b>Total (52'687 m2)</b>	<b>100 %</b>	<b>CHF 675'000.-</b>

<sup>1</sup> L'élaboration du concept d'écologie industrielle est intégrée à cette section.

Toute subvention cantonale perçue par la Commune, sera déduite des montants à rembourser par les privés, au prorata des surfaces tel qu'indiqué ci-dessus.

Dans le cas où un ou plusieurs propriétaires ne peuvent participer financièrement aux études, un montage financier doit être élaboré et validé par la Ville et les autres propriétaires pour couvrir les coûts prévus pour la planification.

Dans l'éventualité où les coûts de planification d'un propriétaire ont été anticipés (jusqu'au moment de signature de la présente convention) ou seraient anticipés à futur par un ou plusieurs propriétaires ou par la Ville, le montant anticipé devra être restitué soit lors de la vente de la parcelle par son nouveau propriétaire, soit dans les délais fixés préalablement, mais au plus tard lors de la viabilisation de la parcelle (première autorisation de permis de construire sur la parcelle). Le montant restitué est calculé au prorata de la surface faisant l'objet de la transaction.

La répartition de la participation financière est calculée par la suite au prorata des mètres carrés des nouvelles parcelles / propriétés foncières.

Le montant des coûts anticipés par un ou plusieurs propriétaires ou par la Ville est garanti par l'inscription d'une charge foncière (art 782 ss CC). Tous les frais relatifs à l'inscription de la charge foncière sont à la charge exclusive du fonds grevé.

## **D.2. Répartition des coûts pour les espaces libres et les équipements collectifs**

Les parties **s'engagent à établir une répartition des coûts pour la réalisation des espaces libres et les équipements collectifs dans le cadre de la péréquation foncière et financière réalisée lors de l'élaboration du PA.**

La faisabilité financière des équipements devra être garantie par les propriétaires au plus tard avant la mise à l'enquête publique du PA par une convention de droit public (Convention d'équipement) signée avec la Commune et assortie d'une charge foncière. Les règlements communaux ad hoc sont réservés.

## **D.3. Dépassements éventuels des montants prévus**

En cas de dépassements des montants devisés au point D.1 de la présente convention ou de toute autre dépense non prévue nécessaire à la mise en œuvre du PA, ces dépassements seront entièrement à la charge des propriétaires privés, hors la Commune.

Cette clause est valable pour autant que la vente du terrain communal à Flexos SA soit acceptée par le Conseil Communal. Au cas où cette vente ne serait pas acceptée par le Conseil Communal, les parties s'engagent à prendre en charge les éventuels dépassements au prorata proposé ci-dessus.



## **E. DISPOSITIONS FINALES**

### **E.1. Transfert de la propriété**

En cas de vente des biens-fonds ou d'octroi d'un droit de superficie avant la réalisation du plan d'affectation, les propriétaires prennent toutes les mesures utiles pour informer le/s futur/s acquéreur/s ou le/s futur/s superficiaire/s de l'existence de la présente convention et des obligations qui leur incombent de ce fait ; en particulier, ils transmettent au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique leur exemplaire original de la convention, lequel l'annexera audit acte.

La Commune bénéficiera d'un droit de préemption à annoter au Registre foncier en cas de vente de bien-fonds ou de bâtiments dans l'emprise du périmètre du PA Verdan (hors acquisition de la parcelle KSR par Flexos SA).

### **E.2. Adoption du PA et autorisations de construire**

La présente convention ne garantit ni l'adoption du PA, ni la délivrance des permis de construire en découlant.

### **E.3. Changement de circonstance**

En cas de modification notable au cours de la procédure de légalisation du PA, les parties conviendront des adaptations nécessaires à la présente convention par avenant sous la forme écrite et acceptée par toutes les parties.

### **E.4. Validité et échéance**

La convention est réputée valable dès la signature par toutes les parties.

Elle vient à échéance au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur du PA et au plus tard lorsque les parties se seront toutes acquittées de leurs obligations.

### **E.5. Accord à l'amiable**

Dans la mesure du possible, les parties s'efforcent de régler à l'amiable les éventuels litiges qui pourraient survenir au sujet de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention.

### **E.6. For**

La présente convention est soumise au droit suisse et le for exclusif est à Yverdon-les-Bains.





## E.7. Signatures

Les soussignés, ainsi que leurs représentants, déclarent avoir lu, compris et accepté le contenu de la présente convention.

Propriétaire  
Ville d'Yverdon-les-Bains

Propriétaire  
Flexos SA

Yverdon-les-Bains, le 23.12.2020

Commune d'Yverdon-les-Bains,  
représentée par la Municipalité

Le Syndic  
Jean-Daniel Carrard



Le Secrétaire général  
Francois Zürcher

Annexes :

- 1) Planning prévisionnel
- 2) Enquête menée auprès des entreprises
- 3) Etude de faisabilité
- 4) Carte de synthèse et programme issus de la planification test
- 5) Plan – règlement – rapport 47OAT déposé à l'examen préalable le 22.06.2018
- 6) Préavis des services cantonaux sans synthèse (DGTL)