



JM

Préavis n° 10
11 avril 2003

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la vente de la parcelle communale n° 1009 sise à l'angle des rues d'Orbe et du
Curtail-Maillet

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Dans sa séance du 2 juillet 1998, le Conseil communal a adopté le plan de quartier n° 130-600 "Bouleaux-Nord" qui régit le périmètre triangulaire compris entre la rue d'Orbe (côté Jura), le rue des Bouleaux (côté sud) et la rue du Curtail-Maillet (côté nord).

Le plan prévoit principalement l'affectation des immeubles à l'habitation, avec une affectation à des équipements collectifs d'intérêt public pour un bâtiment d'angle prévu à l'intersection des rues d'Orbe et du Curtail-Maillet.

C'est à l'angle de ces deux rues que la Commune est propriétaire de la parcelle n° 1009, de 1'363 m², sur laquelle sont édifiés les bâtiments suivants :

- rue d'Orbe 41 : bâtiment comprenant 2 logements, de 94 m² de surface au sol et de 1'075 m³ de volume, construit en 1920 et transformé en 1975.
- rue du Curtail-Maillet 4-6 : bâtiment comprenant 3 logements, de 288 m² de surface au sol et de 1'631 m³ (dont 640 m³ pour le garage atelier).
- deux dépendances de moindre importance de 25 m² de surface au sol et 77 m³ de volume pour l'une et 11 m² de surface au sol et 31 m³ de volume pour l'autre.

Cette propriété a été acquise par la Commune le 30 décembre 1958, pour le prix de fr. 84'000.-.

Le service de l'urbanisme et des bâtiments a étudié, en 2000, les possibilités de mettre en valeur la propriété communale. Le résultat de cette étude montrait qu'il était possible de réaliser un bâtiment d'env. 5'500 m³, comprenant 8 appartements de 4 pièces, tout en conservant le bâtiment de la rue d'Orbe 41, en relativement bon état, mais en démolissant le bâtiment de la rue du Curtil-Maillet 4-6, très vétuste. La Municipalité avait alors décidé de poursuivre les études dans ce sens, avec la recherche d'un partenaire financier dans le but de réaliser des logements pour personnes âgées.

Dans le courant de l'année 2002, l'entreprise générale Ph. Gilliéron S.A. s'est portée acquéreur de la parcelle voisine portant le n° 1010, soit des immeubles sis sans le périmètre du plan de quartier et bordant la rue d'Orbe.

Des contacts ont dès lors eu lieu pour rechercher les possibilités d'une collaboration en vue de la mise en valeur coordonnée des terrains disponibles. Le bureau d'architecture Ph. Gilliéron a ainsi établi un avant-projet global pour permettre d'évaluer le type de partenariat susceptible d'être retenu, trois pistes étant à explorer :

1. maîtrise complète de l'opération par la Commune, avec financement à assurer en propre ou avec un partenaire financier à trouver,
2. partenariat avec l'entreprise générale Ph. Gilliéron S.A., sous forme de construction en commun et répartition ensuite en propriété par étages,
3. vente de la parcelle communale à l'entreprise générale Ph. Gilliéron.

Après avoir abandonné la première solution qui soit sollicitait trop le plan des investissements déjà serré, soit plaçait la Commune dans une situation identique à celle de la deuxième solution, mais en introduisant un acteur supplémentaire dans l'opération, la Municipalité a examiné plus avant cette deuxième solution.

Il est apparu que si la Commune intervenait dans l'opération en se bornant à y faire l'apport de sa propriété, l'autre partenaire assurant le financement du reste, elle se retrouverait propriétaire, en propriété par étages, de 3 petits appartements dans un complexe envisagé de 17 appartements de 2,5 à 6,5 pièces.

Cette perspective a été jugée trop peu intéressante pour la Commune et des tractations ont dès lors eu lieu en vue de la vente de la parcelle 1009.

Les négociations ont abouti à un projet de vente articulé comme suit :

Prix :

▪ terrain de 1'363 m ² estimé à fr. 300.-/m ²	fr.	408'900.-
▪ bâtiment Curtil-Maillet 4-6, vétuste et à démolir	fr.	0.-
▪ bâtiment Orbe 41 :		
➤ valeur selon coût de construction, 1'075 m ³ à fr. 520.-m ³ , sous déduction d'une moins-value de vétusté de 1 %/an entre 1920 et 1975 et de ½ %/an depuis 1975	fr.	173'290.-
➤ valeur selon le rendement locatif actuel capitalisé à 7 %	fr.	<u>181'714.-</u>
➤ estimation moyenne	fr.	177'500.-
▪ arrondi	fr.	<u>13'600.-</u>
	fr.	<u>600'000.-</u>

Etendue du projet : l'acte prévoira l'obligation, pour l'acquéreur, de démolir le bâtiment d'angle de la rue d'Orbe 41 et d'y construire, conformément au plan de quartier, l'équipement collectif d'intérêt public qu'il prévoit. Le prix ci-dessus est aussi fixé pour tenir compte de cette obligation.

Droit de préemption et de réméré : des droits de préemption et de réméré seront inscrits en faveur de la commune en cas de non-réalisation du projet annoncé par l'acquéreur. En particulier, les clauses de l'acte de vente préciseront que l'acquéreur aura l'obligation d'exécuter la démolition permettant la construction de l'équipement collectif d'intérêt public dans un délai d'un an à compter du moment où la démolition sera juridiquement possible (toutes prolongations des baux à loyer actuels étant épuisées).

Aménagement du carrefour Orbe/Cheminet : ce carrefour est actuellement régulé par le système des feux de la petite ceinture, installé il y a une dizaine d'années. Compte tenu de la durée de vie d'un tel aménagement, la Municipalité entend se ménager la possibilité, le terme de celle-ci étant arrivé, de procéder à une nouvelle évaluation de l'organisation des circulations, sans fermer la porte à l'aménagement d'un carrefour giratoire à cet endroit. L'acte prévoira donc la rétrocession éventuelle à la Commune, le moment venu de la surface de terrain nécessaire à un tel aménagement s'il devait avoir lieu.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de la 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 à l'entreprise Ph. Gilliéron S.A. la parcelle communale n° 1009, de 1'363 m², et les bâtiments qui s'y trouvent.

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

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

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

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

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexes : - plans

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