

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation pour diverses opérations immobilières dans la zone d'activité des Champs Lovats

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Depuis 1988, la ville, suite à une modification du tracé de l'autoroute N1 et de l'échange de terrains avec l'Etat de Vaud, est devenue propriétaire d'une parcelle (n° 84) de 38'060 m², qui a fait par la suite l'objet de redécoupages. En 1990, le Conseil acceptait un crédit d'investissement de fr. 2'458'000.- pour l'équipement de la zone industrielle des Champs Lovats.

Depuis, différentes opérations d'octroi de droits de superficie ou d'allénation des terrains ont été soumises à votre Conseil dans cette zone d'activités industrielles et commerciales. Début 2008 notamment, votre Conseil avait validé le préavis 37 relatif à « diverses opérations immobilières dans la zone d'activité des Champs Lovats », lesquelles ont conduit à aliéner certaines des surfaces du périmètre. D'autres opérations du même type vous sont aujourd'hui soumises, lesquelles permettront à des entreprises connues et reconnues de développer dans de bonnes conditions leurs activités industrielles et commerciales.

Pour rappel, ce type d'aliénations a pour objectif de faciliter des opérations immobilières pour des terrains qui ne peuvent être considérés comme stratégiques, permettant ainsi de dégager des ressources financières pour l'acquisition d'autres emplacements, dans le secteur Gare-Lac, par exemple, dont le plan directeur localisé est à l'étude dans le cadre du projet d'agglomération.

S'est posée également, au gré des crises immobilières et de la raréfaction des terrains, la question du choix à consentir entre l'octroi de droits de superficie, option offerte par l'article 779 du Code civil, permettant de conserver la propriété de terrains, et l'aliénation de terrains communaux.

Il semble clairement établi que l'octroi de droits de superficie se justifie pour deux motifs principaux : pour la conservation de terrains considérés comme stratégiques pour le développement de la ville, la vente restant une meilleure option pour valoriser les zones industrielles périphériques et/ou pour faciliter l'implantation d'entreprises qui ne disposeraient pas de capitaux suffisants pour investir dans l'achat des terrains.

Statut actuel des terrains dans le périmètre des Champs-Lovats

La ville est aujourd'hui toujours dans une situation de mixité quant à l'état immobilier et juridique des différentes parcelles de ladite zone. Droits de superficie et de propriété se juxtaposent.

Parcelle	Surface	Statut	Entreprise bénéficiaire
83	6'007 m ²	Propriété de F. Demont	
5104	5'793 m ²	Propriété	CFF
4522	8'674 m ²	Propriété (ex-DDP)	Gabella SA et Halneuves SA
4509	3'115 m ²	Propriété (ex-DDP)	Gaillard Hierzeler SA
5219	3'044 m ²	Propriété (ex-DDP)	Gaillard Hierzeler SA
	1'654 m ²	DDP 4375 (13 mars 1995), d'une durée de 50 ans, avec autorisation de vente du CC à fr. 140.- le m ²	Jean-Luc Hierzeler, atelier d'électromécanique
575	10'000 m ²	DDP pour 30 ans avec possibilité d'acquisition à fr. 140.- le m ²	Sanpac
575	985 m ²	DDP 4507 (10.05.2006) avec autorisation de vente du CC à fr. 140.- le m ²	Hoirie Vinci Négociation en cours pour la vente du terrain à un repreneur de la carrosserie
84	1'811 m ²	DDP 4374 (06.10.1989)	Carrosserie Buhler
575	4'295 m ²	Disponible à la vente	Parcelle à fractionner, 2'100 m ² convoités par l'imprimerie Cornaz Acquéreur potentiel pour le solde, AFIRO

Projet de fractionnement et de vente de 2'100m² à l'Imprimerie Cornaz SA

La parcelle 575 est constituée par un terrain de 15'280 m², dont 10'000 m² ont été octroyés sous forme de DDP à l'entreprise SANPAC et 985 m² sont attribués à la Hoirie Vinci, sous forme d'un DDP convertible en une aliénation en cas de repreneur (décision du Conseil communal du 6 novembre 2008).

Le solde disponible est de 4'295 m², dont 2'100 m² sont convoités par l'Imprimerie Cornaz SA, installée à la rue du Milieu depuis sa création en 1919, d'abord au numéro 9 puis au numéro 35, dès 1941.

Cette entreprise bien connue des yverdonnois, emploie actuellement une quinzaine de personnes et forme des jeunes aux métiers d'imprimeur et de relieur. Il s'agit de transporter l'entier de l'entreprise, administration, bureau technique et les trois secteurs de production de la chaîne graphique (1/ prépresse – ou photocomposition – 2/ l'impression offset à feuilles – 3/ la reliure artisanale et industrielle), sur une fraction de la parcelle 575 (voir sur le plan la nouvelle parcelle 5457). L'entreprise ayant consenti de gros investissements ces dernières années parvient à maintenir ses résultats dans un secteur très concurrentiel.

Le prix d'acquisition proposé à l'imprimerie Cornaz SA est de fr 180.- le m². Ce montant est plus élevé que celui consenti lors des dernières opérations immobilières qui vous avaient été soumises. Il s'explique par le fait que les acquéreurs potentiels n'ont jamais été implantés dans ce périmètre et ne disposent donc d'aucun droit de superficie avec droit d'emption. Le prix de fr 140 m², en usage dans ce périmètre, était déjà articulé dans les années nonante. Rien de très étonnant à ce que le calcul du juste prix doive intégrer aujourd'hui la plus-value apportée par l'équipement et le développement de cette zone d'activités.

L'opération s'élèverait donc à fr 378'000.-

Acquisition du solde de la parcelle 575 par la Fondation AFIRO

Simultanément à la demande traitée ci-dessus, est parvenu à la Municipalité un projet d'implantation de l'association AFIRO, centrée sur la réadaptation et l'occupation professionnelle de personnes en situation de handicap. Les buts poursuivis par cette dernière sont atteints au travers de la création et la gestion d'entreprises sociales, consacrées soit à l'évaluation et à la formation professionnelle de cette catégorie de population, soit à la production (ateliers protégés).

D'ores et déjà installée à Ecublens (siège de l'association), à Aubonne, à Renens et à Yverdon-les-Bains, AFIRO souhaite aménager un nouvel atelier de menuiserie aux Champs Lovats, susceptible d'accueillir environ 25 employé-e-s pour 3 professionnels supervisant le travail. Les collaborateurs sont domiciliés pour la quasi-totalité à Yverdon-les-Bains. Ils souffrent de handicaps mentaux et bénéficient de rentes invalidité.

Le solde du terrain, soit 2'196 m² correspond à leurs besoins. L'intérêt d'une implantation dans cette zone d'activités tient en particulier au fait que l'entreprise voisine SANPAC est un client d'AFIRO pour un autre type de production, les emballages alimentaires, et que l'imprimerie Cornaz se voit confier certains mandats.

Le projet de construction dispose d'une triple source de financement : le tiers sera financé via leurs fonds propres, le tiers par le Canton et le solde par un prêt bancaire. Le budget annuel de l'association est de 10, 5 millions de francs.

Nous sollicitons donc l'autorisation de vendre 2'196 m² à fr 180.- le m² , soit pour un montant total de fr 395'100.-.

Conversion d'un droit de superficie et exercice d'un droit d'emption

M. Philippe Bülher exploite depuis de très nombreuses années la Carrosserie Express, rue des Champs Lovats 23, reprise de son père M. Christian Bülher. Depuis le 6 octobre 1989, ce dernier après avoir eu le projet d'acquérir environ 2'000 m², était au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent, sur une fraction de 1'811m² de la parcelle 84 de la zone d'activité des Champs Lovats, pour une durée de cinquante ans. Une donation a pris place le 20 mai 2008, en faveur de son fils, actuel exploitant.

Lors des dernières opérations immobilières, la société n'avait pas été contactée pour mesurer son intérêt éventuel à acquérir la parcelle au prix de fr 140.- le m², prix pratiqué pour Haineuves SA et Gabella SA ou pour l'Hoirie Vinci, installés dans le même périmètre. Par ailleurs, la société Sanpac, s'est vue accorder en mai 2008, un DDP de 30 ans, avec un droit d'emption à fr 140.- le m² pendant toute la durée du DDP.

Aussi, nous sollicitons l'autorisation d'aliéner les 1'811 m² au prix pratiqué dans le cadre de la conversion des autres droits de superficie de ce secteur, à savoir fr 140.- le m², par esprit d'équité.

L'opération s'élèverait donc à fr 253'540.-.

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 fractionner la parcelle 575, en trois nouvelles parcelles. La parcelle 575 nouvelle, de 12'196 m² ; les nouvelles parcelles 5456, de 985 m² (DDP Hoirie Vinci) et 5457 de 2'100 m² ;

Article 2 : La Municipalité est autorisée à vendre à l'Imprimerie Cornaz SA, la nouvelle parcelle 5457, d'une surface de 2'100 m², au prix de fr. 180.- le m² ;

Article 3 : La Municipalité est autorisée à vendre à l'association AFIRO, une fraction de la nouvelle parcelle 575, de 2'196 m², au prix de fr. 180.- le m² ;

Article 4 : La Municipalité est autorisée à vendre à la Carrosserie Bülher, 1'811 m² de la parcelle 84, au 23 de la rue des Champs Lovats, au prix de fr 140.- le m².

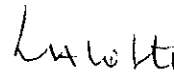
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La secrétaire



S. Lacoste

Annexes : plans

Délégué de la Municipalité : Monsieur D. von Siebenthal