

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

concernant

*une demande de crédit d'investissement de fr 2'900'000.- pour l'acquisition d'une parcelle de terrain actuellement propriété de la Société VHF-Technologies SA (Flexcell)*

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### 1. Préambule

La Société VHF-Technologies SA (ci-après : Flexcell), mieux connue sous sa marque de produits Flexcell, est une société suisse fondée en 2000 à l'Ecole d'Ingénieurs du Canton de Neuchâtel dans le but d'industrialiser la production de cellules solaires flexibles. En quelques années, Flexcell est rapidement devenue une entreprise photovoltaïque de pointe. Elle fait partie, depuis 2007, du groupe allemand Q-Cells AG, producteur de cellules solaires à haute performance en silicium mono et multi cristallin. Son capital-actions est détenu par cette dernière, par le groupe Richemond et par divers autres investisseurs privés. Flexcell collabore étroitement avec des partenaires industriels du secteur du bâtiment. En effet, ses modules photovoltaïques font partie intégrante des éléments de construction, ce qui optimise leur utilisation.

### 2. Implantation de Flexcell à Yverdon-les-Bains

Flexcell est implantée à Yverdon-les-Bains depuis 2003, dans le but de se rapprocher de ses partenaires, notamment de la HEIG-VD. Elle emploie environ une centaine de collaborateurs et y possède la parcelle no 548 située entre la route de Ste-Croix, l'avenue de Grandson et la rue Edouard-Verdan sur laquelle se trouvent ses bâtiments et installations. Cette parcelle de plus de 43'000 m<sup>2</sup> présente une surface disponible d'environ 14'000 m<sup>2</sup> en bordure de la route de Ste-Croix et de l'avenue de Grandson.

### 3. Contexte général

Comme nombre de sociétés européennes actives dans l'énergie solaire, la situation financière actuelle de Flexcell est délicate. Ainsi en août 2010, la société yverdonnoise a dû se séparer de 45 de ses 118 employés. Après un début d'année prometteur, le chiffre d'affaires du 2e trimestre est en effet de 60% inférieur aux prévisions. Les entrées de commandes pour le reste de l'année 2010 et les perspectives 2011 restent clairement en-dessous du business plan original. Mais comme l'a expliqué à la presse M. Diego Fischer, cofondateur et directeur technique : « C'est une situation très difficile, mais on va se battre car on croit en l'énergie solaire » (journal 24heures du 28.08.2010).

Flexcell a donc approché la Municipalité pour lui proposer d'acheter la fraction de sa parcelle encore libre de construction. Pour la Municipalité, cette proposition est intéressante à plusieurs titres : d'une part, elle permet d'acquérir un terrain considéré comme stratégique

à un prix de vente conforme au marché des terrains industriels. Du même coup, indirectement, elle participe au maintien d'une société d'avenir implantée sur son territoire.

#### 4. Un site stratégique

Flexcell souhaite vendre 1.4 ha (13'813 m<sup>2</sup>) de sa parcelle sise en zone d'activités. Cette parcelle est mitoyenne à la parcelle no 502 de 6000 m<sup>2</sup> déjà propriété de la Ville.

La propriété communale pourrait donc s'étendre sur une parcelle d'un seul tenant de près de 2 ha sur un site stratégique, car situé à la fois en entrée de ville et proche de l'autoroute.

La Municipalité voit un avantage d'une part à étendre son bien-fonds, de sorte à pouvoir le valoriser au mieux le moment venu, et d'autre part à conserver une certaine maîtrise foncière de ce secteur pour y accueillir un nouveau projet créateur de valeur et/ou d'emplois à Yverdon-les-Bains.

La proposition de Flexcell offre ainsi l'opportunité de maîtriser un côté complet de l'entrée Ouest d'Yverdon-les-Bains. Grâce à cette nouvelle acquisition, la Municipalité pourra veiller à la réalisation d'un projet de qualité qui améliorera l'image de la Ville à cet endroit.

Une telle acquisition s'intègre donc dans une action foncière communale proactive. En l'espèce, elle permettra par la suite, soit de mettre ces terrains à disposition d'un investisseur de qualité, soit de concéder un droit de superficie pour réduire les coûts d'implantation d'une entreprise, soit de l'échanger pour débloquer le développement d'un projet dans le cadre d'un partenariat avec le privé.

#### 5. Conclusion

La possession de ce patrimoine foncier permettra à la collectivité d'agir comme partenaire d'une opération qu'elle estime important de soutenir pour concrétiser son projet de territoire (activités, équipement, etc.). En l'espèce, cela est d'autant plus vrai que la Ville offre peu de surfaces dévolues à l'industrie, sous réserve d'Y-Parc, lequel est toutefois réservé à des activités liées à la moyenne et haute technologie.

La parcelle est partiellement équipée et ne bénéficie pas d'un permis de construire en force, raison pour laquelle Flexcell consent à la vendre au prix de fr 200.-/ m<sup>2</sup>, ce qui correspond approximativement, au prix d'acquisition actuel du terrain au Parc scientifique et technologique, ainsi qu'au prix d'acquisition consenti par l'entreprise lors de l'achat du terrain à la société Leclanché.

#### 6. Financement

Prix d'achat de 13'813 m <sup>2</sup> de la parcelle no 548	Fr	2'762'600.-
Frais et honoraires (notaire, géomètre...)	Fr	<u>137'400.-</u>
<b>Total</b>	Fr	<b>2'900'000.-</b>



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

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS  
sur proposition de la Municipalité,  
entendu le rapport de sa Commission des Affaires immobilières  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

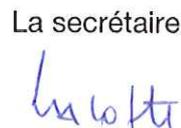
Article 1: La Municipalité est autorisée à acquérir 13'813 m<sup>2</sup> de la parcelle no 548, propriété de VHT-Technologies SA au prix de fr 200.- m<sup>2</sup> ;

Article 2: Un crédit d'investissement de fr 2'900'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte no 1305 «Acquisition parcelle 548 propriété de Flexcell » .

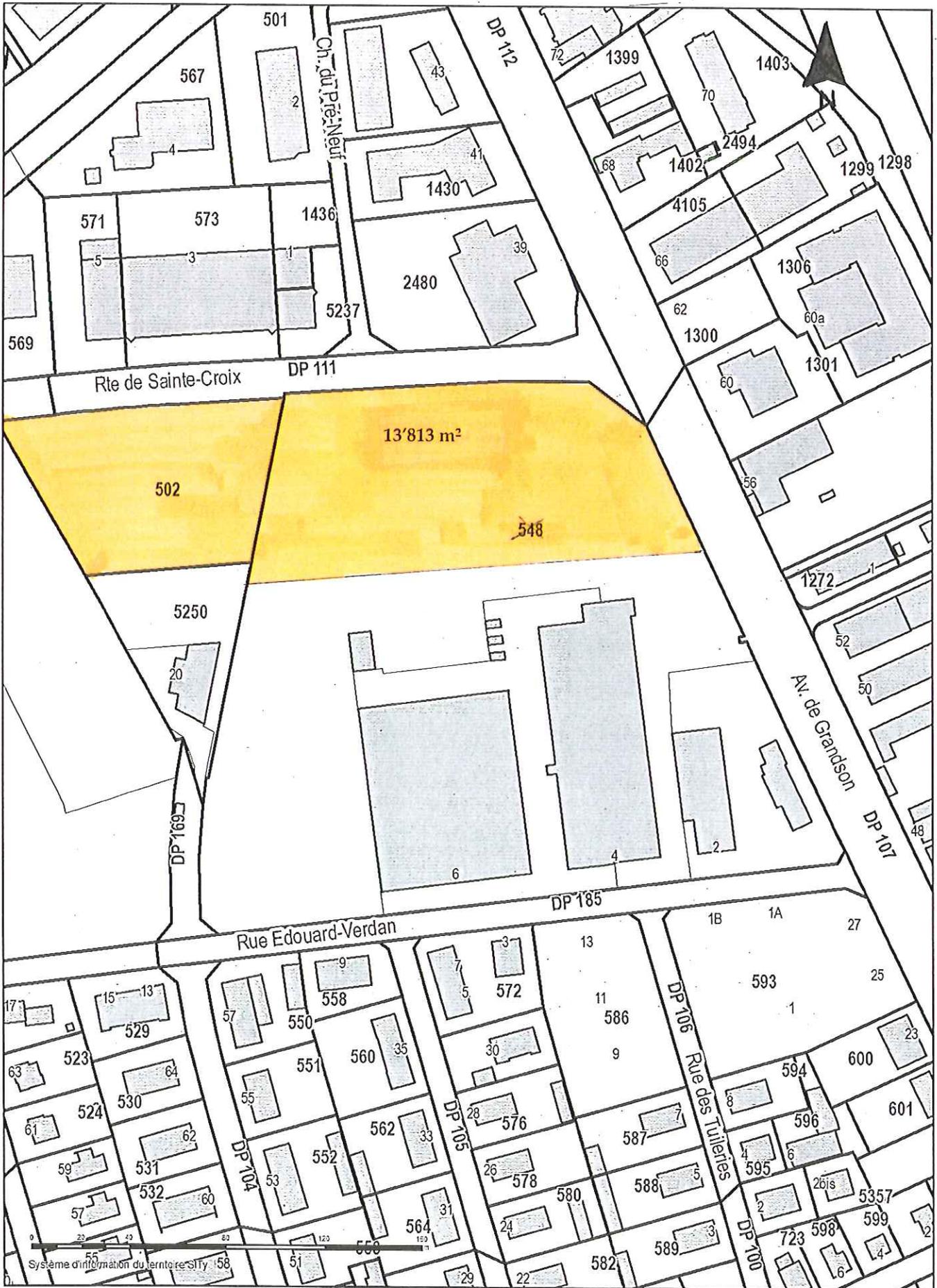
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
  
D. von Siebenthal

La secrétaire  
  
S. Lacoste

Annexe : plan de situation

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



**Plan de situation**

Établi sur la base des données cadastrales. Dépourvu de foi publique

Échelle :  
**1:2000**

10.11.2010