
**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR16.07PR**

concernant

**une demande de crédit d'investissement de Frs 6'100'000.-
pour l'acquisition de la parcelle n° 2352 et des bâtiments sis sur cette dernière,
avenue des Sports 5**

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 14 mars 2016.

Elle était composée de Messieurs Daniel BURDET, Pascal GAFNER, Jean-Louis KLAUS, Julien MING, Marc NICODET, Vassilis VENIZELOS et du soussigné, désigné rapporteur. Monsieur François ARMADA s'est excusé.

La délégation municipale était composée de Messieurs le Syndic Jean-Daniel CARRARD, Gabriel JEANNERET, urbaniste et du chef de service de la culture Raphaël KUMMER. Nous les remercions pour les compléments d'informations et les réponses apportées aux questions de la commission.

Cette parcelle est idéalement située dans une zone proche du lac et dédiée aux sports et aux loisirs. Les bâtiments s'y trouvant nécessiteront une rénovation, pour certains d'entre eux, suivant les affectations choisies, des travaux conséquents seront nécessaires.

Si ce terrain est acheté, qu'elle sera son affectation ?

Certains locaux sont déjà loués par les services communaux et ceux loués dans d'autres secteurs de la ville pourraient être déplacés dans ces bâtiments permettant une meilleure synergie.

Un chauffage à distance en liaison avec la STEP pourrait être mis en service lors de la rénovation et l'agrandissement de la station d'épuration.

Certains bureaux administratifs du Service des travaux pourraient provisoirement s'y installer avant leur déménagement dans le quartier « Aux Parties ».

Le Service de la Culture sont également intéressés par ces locaux pour plusieurs projets.

Un bâtiment pourrait être transformé en dortoir qui servirait aussi bien pour des manifestations sportives que lors de créations culturelles.

Un restaurant aurait également sa place dans le secteur.

L'acquisition de ce terrain éviterait de procéder à des négociations de servitude ou d'expropriations lors de la réalisation de la promenade des Sports et l'avenue de la Plage prévu dans le PDL Gare-Lac.

Le montant de l'achat n'étant pas prévu dans le plan des investissements, le plan devra être modifié pour supprimer d'autres investissements.

Prix :

Le prix de ce terrain est plus élevé que le prix proposé à la commune il y a 3 ans.

L'actuel propriétaire l'a déjà acquis plus cher que l'offre préférentielle faite à la commune à l'époque. Certains frais (droits de mutation, honoraires notaire, divers travaux effectués etc...) sont à rajouter à la facture. Une négociation a eu lieu pour arrêter le prix à Frs. 6'000'000.- auquel il faut rajouter les frais d'acquisition de Frs 100'000.-.

La rentabilité de la parcelle est de 4,57% si l'on tient compte de l'encaissement effectif des loyers actuels.

La commission des finances à souhaité intégrer un vœu dans ce rapport :

La COFI est favorable à l'acquisition de la parcelle n° 2352, sise à l'avenue des Sports 5. Afin de réduire son impact sur les finances communales, elle émet le vœu qu'un certain rendement locatif y soit maintenu. Le maintien de surfaces en location permet aussi de répondre à une demande réelle de la part de sociétés et associations, dans un contexte de raréfaction de locaux de ce type.

Conclusion :

La Commission des affaires immobilières, vu le potentiel de cette zone, souhaite qu'un projet ambitieux, axée sur le sport, la culture et la jeunesse soit créé sur cette parcelle.

Elle vous recommande d'accepter les articles 1 à 3 de ce préavis à l'unanimité.

Jean-David Chapuis

