

**Rapport de la Commission des affaires immobilières  
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR19.07PR**

**concernant**

**une demande d'autorisation de vente de la parcelle n° 1164 du cadastre  
d'Yverdon-les-Bains d'une surface de 3'798 m<sup>2</sup>, comportant les  
bâtiments ECA n<sup>os</sup> 2114 et B148 (rue des Cygnes 7-9-11), pour un  
montant de CHF 3'100'000.-**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des affaires immobilières a siégé le 1<sup>er</sup> avril 2019.

Elle était composée de Madame Aude BRIAND et Messieurs François ARMADA, Daniel BURDET, Gildo DALL'AGLIO, Marc NICODET remplaçant Anne GILLARDIN GRAF, Vassilis VENIZELOS et du soussigné, désigné Président.

La délégation municipale était composée de Mme Gloria CAPT, Municipale, accompagnée de M. Thomas CZAKA, chef du service des bâtiments et M. Jean-François SUTTERLET, responsable de la gestion immobilière. Nous les remercions pour les explications données, qui ont permis aux membres de la Commission des affaires immobilières d'appréhender les raisons de cette opération.

### **Préambule**

La Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de la parcelle 1164 et de ses immeubles, sis à la rue de Cygnes 7-9-11, site plus connu sous le nom de « La ferme des Cygnes ». Ces immeubles sont vétustes et nécessitent à court terme d'importants investissements. La Municipalité préfère confier la valorisation de cet objet à un privé.

### **Explications**

Cet objet a été acheté par la commune en 1964, pour un montant de CHF 300'000.- (préavis 1964/11). L'opportunité de cet achat reposait sur la situation de la parcelle sur la rive gauche de la Thièle, de disposer d'un éventuel terrain d'échange avec les CFF, si la nécessité s'en faisait sentir, d'y construire un bâtiment scolaire, et de posséder une parcelle à proximité d'un pont routier sur la Thièle projeté à l'époque.

Les travaux de rénovation des bâtiments actuels ont été estimés à environ CHF 3.8 mio et la Municipalité préfère investir plus judicieusement dans d'autres objets du patrimoine communal. Elle a donc décidé de vendre cette propriété. La propriété a été évaluée par deux experts et un courtier, pour finalement arriver à une valeur d'environ CHF 1.8 mio.

Suite à une première offre ridiculement basse, un appel d'offres public a été lancé. 30 dossiers ont été demandés, mais seules 5 offres sont rentrées, dont 2 très proches à CHF 3.0 mio et finalement la plus intéressante fut celle de M. Philippe Gilliéron pour un montant de CHF 3.1 mio.

Le bâtiment principal figure sur la liste du service des monuments historiques avec la note 2, cela signifie que sa rénovation est contraignante et doit être validée par ce service. Afin d'assurer une certaine rentabilité du futur projet, il est indispensable que toute la parcelle soit vendue en bloc.

Les bâtiments seront vendus avec les baux actuels, les locataires sont déjà informés des rénovations qui devront être réalisées et conscients qu'ils ne pourront pas rester pendant les travaux.

Au stade actuel, il n'a pas été tenu compte des besoins éventuels en locaux du conservatoire de musique, ce que regrettent certains commissaires.

La différence de prix entre l'offre et les experts étonne, d'autant plus que l'acheteur devra encore investir dans la rénovation des bâtiments existants et la construction de nouveaux. La Municipalité assure que l'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.64 devra être respecté par le promoteur, ainsi que toutes les lois et règlements en vigueur. Selon la Municipalité, les contraintes liées à l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) ne devraient pas présenter un frein au développement d'un projet de logements à cet endroit, ce qui surprend un commissaire, compte tenu de la proximité de la voie ferrée. La Municipalité assure qu'il n'y aura pas de complaisance dans l'octroi du permis de construire.

Une crainte est que l'Etat s'oppose à ce projet, mais la DGIP (Direction générale des immeubles et du patrimoine) qui a été consultée, est d'accord sur le principe.

La Fondation yverdonnoise pour le logement et d'autres coopératives d'habitations ne sont pas intéressées par cet objet trop compliqué sur le plan financier.

Un commissaire est d'avis que cette opération est peut-être intéressante avec une vision à court terme, mais il estime que la mise en valeur de ce terrain situé près de la gare, du centre-ville et du bord du lac serait plus profitable à la Ville par la suite.

Certains commissaires rappellent que le Conseil communal est toujours dans l'attente de la stratégie de la Municipalité en matière d'aliénation des biens communaux (Postulat Aude Briand, « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune », 2017). Ils estiment que la définition d'une telle stratégie est un préalable nécessaire à toute vente de terrains communaux.

Un conseiller communal a transmis à la CAIMM, une série de questions relatives à la vente de cette parcelle, les réponses de la Municipalité, par son service des bâtiments, sont données en annexe à ce rapport.

### ***Vœux et Conclusions :***

Vœu :

La commission souhaite que la Municipalité s'enquière des éventuels besoins du conservatoire de musique situé à proximité, et dans la mesure du possible, qu'il en soit tenu compte dans le projet qui sera développé sur cette parcelle 1164.

Conclusion :

Considérant que les investissements importants pour la rénovation des bâtiments situés sur la parcelle 1164, rue des Cygnes 7-9-11, ne sont pas judicieux pour la commune et compte tenu de l'opportunité de réaliser une opération intéressante lors de la vente de cet objet, la majorité de la Commission des affaires immobilières vous recommande, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'accepter les articles 1 et 2 du présent préavis par 3 voix pour, 3 abstentions et 1 voix contre.



Philippe Pavid, Président

Yverdon-les-Bains, le 6 mai 2019

Annexe : questions d'un Conseiller communal et réponses de la Municipalité

Questions de Julien Wicki, conseiller communal, concernant Cygnes 7-9-11 (le 01.04.2019)

## A. Un quartier vivant qui a besoin de lieux de rencontre

Le quartier des Cygnes est un quartier vivant qui peut compter sur un tissu associatif et plusieurs rencontres annuelles importantes (fête de quartier, Brandons, ...). On a là l'occasion unique de lui offrir un bel endroit de rencontre. D'ailleurs, lors d'une réponse à l'une de mes questions, la Municipalité a relevé que l'appel d'offres indiquait qu'une attention particulière serait portée aux projets qui apportent une prépondérance à des objectifs sociaux au service de la collectivité publique. Or, le projet retenu manque sensiblement d'ambition dans ce domaine.

**[BAT] Cette réponse a été apportée à la commission. Il y avait quatre critères d'évaluation dans l'appel d'offres, dont la pondération est présentée dans le tableau ci-dessous. Toutes les offres ont été analysées par le courtier et BAT selon ces critères.**

1	Conditions financières de l'offre	40	%
2	Qualité de l'avant-projet, programme et vision	20	%
3	Solidité financière du candidat-acquéreur	20	%
4	Organisation et compétences des intervenants	20	%

## Questions:

A.1 Dès lors, la Municipalité a-t-elle reçu d'autres dossiers qui donnaient plus d'importance à ces critères? Si oui, quels en étaient les contours et pourquoi ont-ils été écartés?

**[BAT] Un potentiel acquéreur (Realitim), a déposé une offre avec 2 variantes, l'une offrant la possibilité de laisser des surfaces correspondant à 542 m<sup>2</sup> pour le développement du Conservatoire de musique du Nord vaudois (soit 23% des surfaces utilisables), ce qui impliquait une importante réduction du prix d'achat. En outre, la Ville aurait dû s'impliquer dans le projet et y investir des montants très conséquents nécessaires aux travaux du Conservatoire. Aucun montant pour de tels travaux n'est prévu au plan des investissements.**

A.2 Le préavis mentionne une éventuelle collaboration avec le conservatoire, des logements à loyers réduits OU de petits logements. La Ville a-t-elle des garanties au sujet d'engagements fermes de la part de l'acquéreur pour que son projet respecte les critères fixés dans l'appel d'offre?

**[BAT] Le critère n°2 a servi à attribuer des points en rapport à la qualité du projet et en fonction du programme proposé. Aucun critère obligatoire n'a cependant été défini. Toutes les offres au final équivalentes, proposaient des logements pour des questions de rentabilité d'investissement.**

## B. Un projet semé d'embûches?

Selon le préavis, "en cas de carence de la part de la Commune d'Yverdon-les-Bains, cette dernière aurait également à rembourser au promettant-acquéreur Philippe Gilliéron les frais justifiés engagés par lui à l'appui de la demande de permis de construire."

La commune s'engage par ailleurs à collaborer et à signer tous les plans et documents techniques nécessaires au promettant-acquéreur. Elle porte en conséquence tous les risques financiers liés à la phase antérieure au permis de construire. Cette situation rendra potentiellement la commune redevable envers le promettant-acquéreur si de nouvelles contraintes ne permettent pas de réaliser l'ensemble du projet tel qu'envisagé

au stade de l'appel d'offre. Il sera alors difficile de revenir en arrière. Nous pourrions donc nous retrouver coincés avec un projet que l'acquéreur ne pourra finalement pas assurer.

*[BAT] La promesse de vente mentionne qu'en cas de carence de la Commune, les frais de mise à l'enquête seront à rembourser à l'acquéreur. En l'occurrence, la carence consisterait uniquement à la renonciation à vendre. Il appartient au futur acquéreur de déposer un dossier d'enquête conforme à la réglementation en vigueur, la Ville ne signant les plans qu'en tant que propriétaire. Si le permis venait à être refusé pour des raisons qui incomberaient uniquement à l'auteur du projet (dossier non conforme à la réglementation), en l'occurrence le promettant-acquéreur, il n'y aurait dans ce cas pas de dédommagement de la Commune à l'acquéreur.*

Questions:

B.1: Dans le projet de l'acquéreur, des logements sont prévus dans la grange. Si c'est le cas, cela signifierait des travaux lourds dans un bâtiment classé. La DGIP a-t-elle déjà été consultée sur ce sujet?

*[BAT] Oui et elle ne s'opposera pas à la valorisation et au développement du site. Voici un extrait de leur réponse :*

Idéalement, notre Service recommanderait bien évidemment, de travailler sur la maison existante et de ne pas toucher la parcelle, ou avec des projets d'envergure très modeste. Sur le principe, le mur de clôture du jardin devrait être conservé. De même le cordon boisé à l'est. Enfin, un groupe d'arbre dont certains majeurs, sont conservés au sud-ouest. **Pour le canton, il n'y a pas une interdiction stricte de densification de la parcelle, pour autant que les éléments du jardin soient préservés.** Il faudrait, pour obtenir un projet de qualité, qu'un paysagiste accompagne la réflexion.

Par ailleurs, les vues aériennes montrent que l'espace laissé libre est de très petite étendue actuellement et en tout cas bien moins que sur le projet d'implantation que vous avez envoyé.

B.2: La parcelle se trouve également à côté des voies CFF. L'ordonnance sur le rayonnement non ionisant limite la construction de nouveaux logements à proximité des voies pour préserver la santé des habitant-e-s et la proximité du nouveau bâtiment avec les voies semble incompatible en respectant l'ORNI. Cet aspect a-t-il été pris en compte dans la réflexion de l'acquéreur?

*[BAT] Un plan d'intention avec implantation possible a été effectué par le courtier, mentionnant notamment la limite des constructions côté CFF en respect avec l'ORNI. Il faisait partie intégrante du cahier des charges.*

B.3: Le plan mentionne également une rampe donc, a priori, des places de parc en sous-sol (?). Une évaluation de faisabilité a-t-elle été faite étant donné la présence d'arbres centenaires (et leurs racines!) classés?

*[BAT] Non, l'emplacement du parking et de sa rampe devront faire l'objet d'une étude par l'acquéreur.*

*Tous ces points (B1-2-3) sont clairement mentionnés et identifiés dans le cahier des charges élaboré par le courtier, et c'est en connaissance de cause que toutes les offres ont été déposées.*

C. Prise en compte d'autres scénarios

La variante 3 prévoyant la mise la disposition de la moitié du bien-fond à long terme sous forme de DDP est basée sur des montants estimés entre 600'000 et 800'000 pour une durée

variant de 60 à 90 et sur la mise à disposition d'un terrain morcellé. Toutefois, il me semble que la valeur du DDP est largement sous-évaluée.

Tenant compte d'une valeur de rendement usuelle de 5%, on arrive à un montant de 3'265'500 Fr. pour un DDP sur 90 ans (2'175'000 Fr. pour un DDP de 60 ans).

Détail du calcul :

Soit 1610 m<sup>2</sup> à 450 Fr./m<sup>2</sup> représentant une valeur de 725'000 Fr.

A raison de 5% sur 90 ans : 3'262'500 Fr.

A raison de 5% sur 60 ans : 2'175'000 Fr.

***[BAT] La valeur d'un DDP ne peut être calculée ainsi. Si l'on part de l'hypothèse d'une rente annuelle, les montants des redevances annuelles ne peuvent pas simplement être additionnées. Elles doivent être actualisées en fonction de l'écoulement du temps. Une redevance de Fr. 36'250.- perçue dans un an vaut maintenant Fr. 34'523.81 qui, placés à p. ex. 5%, vaudront effectivement Fr. 36'250.- dans un an. Plus on s'éloigne dans le temps, plus la valeur actuelle sera faible. Que ce soit sur une durée de 60 ou 90 ans, le montant total des redevances se rapprochera alors de la valeur du terrain. On peut dans ce calcul tenter d'augmenter le montant de la redevance et diminuer le taux d'intérêt, les chiffres obtenus ne couvriraient quand même pas les travaux de la ferme qui, pour une rénovation complète, ont été évalués entre 3 et 4 millions de Fr. Au passage, une redevance de 5%, telle qu'elle est pratiquée à Lausanne sur certaines parcelles, serait trop élevée dans notre cas.***

***Le calcul utilisé dans notre cas tenait compte d'une rente unique et fait intervenir la méthode des « discounted cash flows » ou DCF, qui prend en compte encore d'autres paramètres.***

***L'expert, en estimant la valeur du DDP, a pris en compte les nombreuses contraintes du terrain (ICOMOS, ORNI, etc.) et le faible développement possible. Cela reste une valeur d'expert et non d'amateur, qui pourrait être plus haute en cas de réel intérêt d'un acquéreur, voire plus basse également si peu d'intérêt.***

Ceci dit, aucune variante ne prévoit la mise à disposition de l'entier de la parcelle, ferme comprise. Cette solution mènerait la commune au résultat suivant :

1 : Rénovation de la ferme au frais et aux risques de l'investisseur (à la différence de la variante 3), sans aucune charge pour la commune.

2 : Valeur de rendement du DDP de 8'100'000 Fr. pour un DDP de 90 ans. (5'400'000 Fr. pour un DDP de 60 ans).

3 : Permet à la commune de préserver l'entier du bien commun à long terme

4. Évite un morcellement

***[BAT] Le calcul est là-aussi erroné. On ne peut additionner les rentes annuelles de la sorte. De plus, la rénovation d'un bâtiment comme la ferme des Cygnes, en mauvais état et classé en note 2, représente une moins-value très importante.***

***Une offre avait été déposée dans ce sens par un promoteur en 2017. Une rente de DDP pour 90 ans avait été évoquée, mais elle était restée trop faible, car basée sur un prix de terrain à Fr. 180.-/m<sup>2</sup>, ce qui représentait au final, un DDP d'à peine plus d'un million. L'offre impliquait de plus une dérogation à l'indice d'utilisation du sol (IUS).***

Questions:

C.1 Comment la Ville arrive-t-elle à un montant aussi faible dans son scénario 3?

***[BAT] Ce calcul est le fruit du travail de l'expert, en collaboration avec BAT.***

C.2 La Municipalité a-t-elle examiné la possibilité de confier la valorisation de cet objet à la Fondation pour le logement, dont la Ville est fondatrice ? Si non, pourquoi ? Si oui, pourquoi l'a-t-elle écarté

***[BAT] Cela a été évoqué, mais l'investissement a été jugé trop risqué et peu rentable vu sa complexité.***

C.3: La Municipalité a-t-elle examiné la possibilité de confier la valorisation de cet objet à un acteur du logement et programme d'utilité public (coopérative d'habitation par exemple)?

***[BAT] Oui, mais le prix d'achat proposé ne dépassait pas le million.***

C.3 Pourquoi la Municipalité n'a-t-elle pas prévu un scénario 5 avec un DDP pour toute la parcelle qui permet à la Ville de ne pas perdre le contrôle sur du foncier sans assumer les coûts lourds d'une rénovation avec une valeur de rendement bien supérieur au prix de vente.

***[BAT] Cette option a été envisagée, mais les rentes de DDP auraient été trop faibles, car peu d'investisseurs sont intéressés à investir dans ce type d'opération. Vu les contraintes du terrain et de l'immeuble, le rendement est faible.***

***Pour résumer, il s'agit en l'occurrence ici d'un marché de niche, car l'objet est très particulier. Deux experts immobiliers se sont prononcés, l'un à Fr. 1.8 mio et l'autre à 1.6 mio, valeur basée sur le faible rendement de l'immeuble, sa situation proche du centre-ville, les contraintes liées à son classement historique (immeuble et jardin), sa vétusté, sa proximité des voies CFF (ORNI), un coefficient de valorisation relativement faible (0.64) et des coûts de rénovation de la ferme très élevés (entre 3 et 4 millions de fr.). Les offres déposées (deux à plus de 3 mio) sont à considérer comme une valeur d'amateur et ces différences sont courantes dans l'immobilier pour les objets particuliers. Preuve en est qu'environ 30 dossiers ont été téléchargés suite à la publication officielle et que seulement 5 offres dont 4 sérieuses ont été déposées. Si ce marché était vraiment porteur (objet facile à valoriser), nous aurions reçu au minimum 15 à 20 offres. Dans le cas d'un DDP, le nombre d'offres aurait été encore plus faible, voire probablement nul.***

***Aucune somme n'était prévue au plan des investissements, ni pour la création de locaux pour le Conservatoire, ni pour la rénovation de la ferme. La variante la plus intéressante est donc de vendre cet objet au plus offrant, afin de ne plus en avoir la charge, au vu de sa faible rentabilité.***