

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

une demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle 2228 « Derrière les Ateliers » et du bâtiment des Anciens Arsenaux, pour un montant de frs 3'390'000.-

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La parcelle « Derrière les Ateliers » est le témoin d'un pan de l'histoire helvétique. Située à l'angle de la rue de l'Arsenal et du chemin du séchoir, d'une surface de 4'500 m², elle avait été détachée en 1910, d'un terrain de 130 ha. Acquis par la commune en 1881, à la suite de la première correction des eaux du Jura (en 1879, les travaux hydrologiques avaient permis de gagner ces terres sur le lac), pour être vendue à l'Etat de Vaud. Au fil des acquisitions successives, c'est aujourd'hui une surface totale de 10'649 m² qui est inscrite au registre foncier.

La Confédération avait à l'époque entamée une opération de dislocation et relocalisation de certains corps d'armée. Au printemps 1910, le Grand Conseil votait le crédit de construction pour la réalisation de l'Arsenal. La première guerre mondiale et les besoins de stockage de l'armée suisse font apparaître très rapidement le sous-dimensionnement du bâtiment ; raison pour laquelle un nouveau bâtiment est construit en 1916 et 1917. Plusieurs transformations seront opérées au fil des années un dépôt de carburant fera en 1965 l'objet d'un droit de superficie (aujourd'hui démolit et le droit radié).

L'arsenal a ainsi fonctionné pour les besoins de l'infanterie jusqu'en 1999. A cette date, la Confédération suisse ayant décidé de regrouper ses activités dans ses propres équipements, l'arsenal d'Yverdon a été désaffecté au profit des sites de Moudon et de Payerne.

En 2001, la Municipalité prenait acte de la volonté du canton de se défaire de la parcelle et des bâtiments des Anciens Arsenaux. Dans l'attente de trouver preneur, l'emplacement et une partie des installations ont pu trouver d'autres affectations, provisoires, la société industrielle et commerciale ayant pu les utiliser pour l'organisation du Comptoir du Nord Vaudois.

Les prévisions démographiques à l'horizon 2030 et la politique des agglomérations voulue par la Confédération, ont conduit la Municipalité et ses services à planifier la croissance de la Ville d'Yverdon-les-Bains, en identifiant les zones à fort potentiel de développement et de densification. Parmi celles-ci, la zone Gare-Lac fait l'objet de tout leurs efforts afin de légaliser le futur plan de quartier.

Dans ce contexte, la situation de la parcelle et des bâtiments dans la zone des Rives du Lac est apparue au fil des études comme véritablement stratégique, conduisant la Municipalité à s'intéresser de près à leur aliénation par l'Etat et à la réaffectation du secteur.

Processus de négociation

a) Les premières négociations ont débuté courant 2002, avec le service immobilier et logistique. Différentes estimations, en provenance de sa section Gérance et exploitation, puis, actionnée par la Municipalité, de la commission cantonale immobilière (CCI) ont été articulées, sans que la Ville puisse connaître avec toute la transparence souhaitée, les bases de calcul et le détail des montants envisagés. Les intentions de l'Etat semblaient alors varier aussi au fil du développement de ses propres projets, liés soit à l'agrandissement de certains des services de l'Etat implantés sur le territoire yverdonnois, soit à la volonté d'implanter des dépôts voire certains établissements publics.

b) En automne 2003, la Municipalité décidait de mandater un tiers agréé par le Département pour faire une expertise de l'immeuble afin d'en déterminer le juste prix. Le 5 février 2004, la Municipalité prenait acte du rapport d'estimation établi par son mandataire, fournissant un montant très inférieur au prix articulé par la (CCI). L'expertise de la commune établissait la valeur de l'immeuble à 2,3 millions tandis que celle du canton se chiffrait à l'intérieur d'une fourchette allant de 4.5 à 5 millions de francs.

c) Cet écart a conduit à un certain gel des tractations durant les années 2004, 2005, 2006. Malgré plusieurs tentatives de relancer les négociations, de mieux cerner les intentions ou projets cantonaux et de réduire le décalage abyssal dans les estimations respectives, les positions sont restées figées. Une tentative d'échange de terrains entre les Anciennes Casernes et les Anciens Arsenaux avait un temps été envisagée puis abandonnée en raison du différentiel estimé dans la valeur des parcelles.

Au printemps 2005, la Municipalité décidait dès lors de profiter de l'impasse pour charger un groupe de travail, formé d'une délégation municipale, de délégués de l'OTTY, de l'ADNV et de la SIC, pour examiner l'opportunité de confier à un tiers le mandat de réflexion sur la mise en valeur du site et l'affectation possible de ce terrain, sachant que plusieurs pistes liées aux besoins des sociétés locales avaient été évoquées. Les conclusions déposées à l'automne mettaient en exergue la qualité du site et le potentiel de valorisation de la zone lesquels pouvaient expliquer en partie les chiffres articulés par le canton.

d) depuis 2007, les négociations ont périodiquement repris sans qu'un accord final ne puisse être scellé entre l'Etat et la Commune. L'élément déterminant dans l'écart des estimations respectives tenait essentiellement à l'analyse de l'état de vétusté des bâtiments. Le service immobilier et logistique l'évaluait à 30% de la valeur des installations, tandis que les experts mandatés par la ville l'évaluaient entre 50 et 70%. Le deuxième élément ayant certainement influé sur le déroulement des négociations tenait aux affectations possibles de cette parcelle et du bâtiment, qu'il s'agisse des intentions cantonales ou de celles de la Municipalité. La présentation à la Confédération du projet d'agglomération a permis d'affiner la vision de la ville sur le devenir de la zone Gare-Lac, d'établir un plan directeur localisé (PDL) qui offre une assise et une crédibilité aux déclarations d'intérêt de la Municipalité.

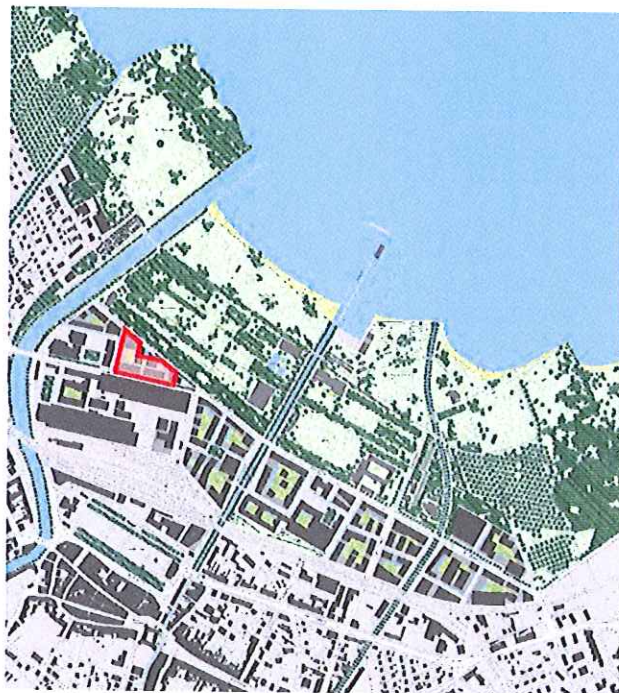
e) L'aboutissement des négociations, le 15 novembre dernier, avec une lettre d'intention du Conseil d'Etat, qui acceptait de réduire ses prétentions de Fr 4'500'000.- à Fr 3'350'000.-, pour tenir compte des enjeux pour le chef-lieu de district du Nord vaudois de cet emplacement névralgique.

Affectation du terrain

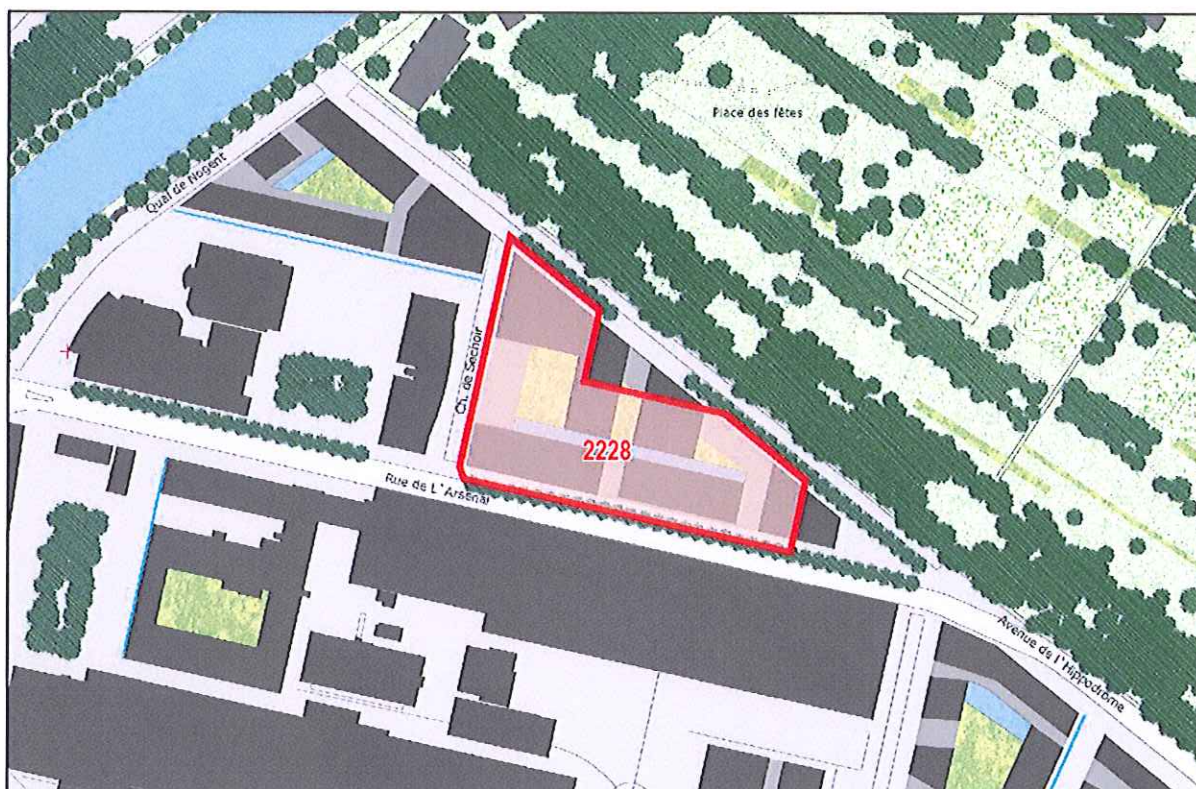
La parcelle de l'ancien arsenal est comprise actuellement dans le périmètre du plan partiel d'affectation "Rives du Lac", légalisé le 9 août 1995. Elle est affectée en zone intermédiaire des rives. Cette zone comprend des terrains dont l'affectation particulière devra être définie par des plans de quartiers. Les bâtiments existants peuvent être entretenus et transformés sans augmentation de volume. Les nouvelles constructions sont interdites. Le plan directeur communal prévoit une affectation publique pour ce site situé en mitoyenneté avec la grande salle de la Marive.

Dans le cadre de son projet de valorisation du territoire situé entre la gare et le lac, la Municipalité a effectué, en collaboration avec l'Etat de Vaud, un concours d'urbanisme, afin de repenser de façon globale le développement de cette portion du territoire et rapprocher la Ville du lac. Le lauréat de ce concours, le bureau d'urbanisme Bauart SA de Neuchâtel, a imaginé d'agrandir la Ville en direction du Lac jusqu'à l'Avenue des Sports, afin d'y créer une « ville nouvelle » comprenant du logement, des emplois tertiaires et du commerces. Les friches industrielles situées dans ce secteur trouveraient ainsi une nouvelle vocation conformément au projet d'agglomération yverdonnoise (aggloY) et du Plan Directeur Cantonal qui cherchent à développer la Ville vers l'intérieur et à mieux exploiter la proximité des transports publics, notamment la gare CFF. Le projet prévoit également une mise en valeur du Canal Oriental afin de créer un parcours attractif entre le Centre Ville et le lac.

Cette démarche devrait aboutir sur une nouvelle réglementation permettant de repenser les affectations de tout le secteur Gare-Lac, donc y compris la nouvelle vocation du site des Anciens Arsenaux. Un plan directeur localisé est en cours d'approbation dans les services cantonaux.



Dans le cadre de ces réflexions, le site des Anciens Arsenaux a également été étudié afin de proposer une nouvelle affectation d'utilité publique comme nouveau front de la Ville en bordure du Parc des Rives du Lac. Cette affectation pourrait consister en la construction d'un nouvel établissement scolaire et une extension du service incendie et secours, compte tenu des besoins importants générés par l'accroissement de la population, et/ou l'accueil de certains services communaux.



Il faut néanmoins rappeler l'affectation envisagée au début des années 2000, avec la volonté d'exploiter les bâtiments existants pour des lotos ou de les destiner aux activités de la SIC. Outre les investissements importants que devraient consentir la ville, probablement sans soutien financier extérieur, pour adapter les structures vieillissantes, cette affectation ne répond plus aux enjeux identifiés pour ce secteur, par le canton et la ville.

La présente acquisition permet donc à la Commune d'Yverdon-les-Bains de devenir propriétaire d'un lieu hautement stratégique pour son développement à long terme ainsi que pour la réalisation d'équipements publics. Par une meilleure maîtrise du foncier, elle aidera également la Commune d'Yverdon-les-Bains à assurer un développement harmonieux de son territoire conformément au projet d'agglomération yverdonnoise (aggloY) et au Plan Directeur Cantonal.

Descriptif des bâtiments

La transaction comprend l'immeuble suivant :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	387 Yverdon-les-Bains	
Numéro d'immeuble :	2228	
Adresse :	Derrière les Ateliers	
No plan :	26	
Surface :	10'649 m ² , numérique	
Nature :	place jardin	7'513 m ²
	Bâtiment public, No ECA 1919	1'305 m ²
	Garage, No ECA 3502	142 m ²
	Bâtiment public, No ECA 3545	574 m ²
	Bâtiment public, No ECA 1918	1'115 m ²

Il y a actuellement quatre bâtiments sur place :

- le bâtiment principal de l'Arsenal, datant de 1910, comprenant une surface administrative au premier étage et un appartement de 4 ½ pièces au deuxième étage et une halle adjacente non chauffée et non isolée.
- une deuxième halle construite en 1916 dans la continuité du bâtiment principal avec une structure en bois sans chauffage et sans isolation.
- un ancien séchoir construit en 1957 sans chauffage et assez vétuste.
- un garage non isolé datant de 1956 en maçonnerie et avec un toit plat.

Dans l'intervalle, les locaux actuels seraient utilisés de la même manière qu'actuellement en assurant un entretien minimal.

Coût et financement

Le crédit d'investissement que nous vous demandons porte donc sur :

▶ l'acquisition des bâtiments	frs 3'350'000.-
▶ les frais d'acquisition et divers	frs 40'000.-
	<u>frs 3'390'000.-</u>

Les frais de valorisation du site (études et travaux) feront l'objet de demandes de crédit ultérieures.

Un montant de frs 3'350'000.- est prévu au plan des investissements pour cette dépense qui sera financée par la trésorerie générale, imputée dans le compte no 0000 «Parcelle et Bâtiment Anciens Arsenaux » et amortie en 20 ans au plus.

Conclusion

Dans l'ensemble ces bâtiments sont assez anciens et ne correspondent plus à l'affectation envisagée pour un développement cohérent de la Ville en direction du lac. L'intérêt de cette acquisition réside donc principalement dans la valeur du terrain. La mixité de l'affectation permettra d'obtenir le soutien de privés dans les investissements à consentir (partenariats public-privé).

La réalisation de l'autorisation d'acquisition que nous sollicitons dépend également de l'autorisation que le Conseil d'Etat doit lui-même solliciter de la part du Grand Conseil, pour l'aliénation de ce bien, lequel devrait statuer avant l'été sur la base d'un exposé des motifs.



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 acquérir la parcelle 2228 « Derrière les Ateliers et le bâtiment des Anciens Arsenaux.

Article 2: Un crédit d'investissement de frs 3'390'000.- lui est octroyé à cet effet.

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte no 1312 et amortie en 20 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

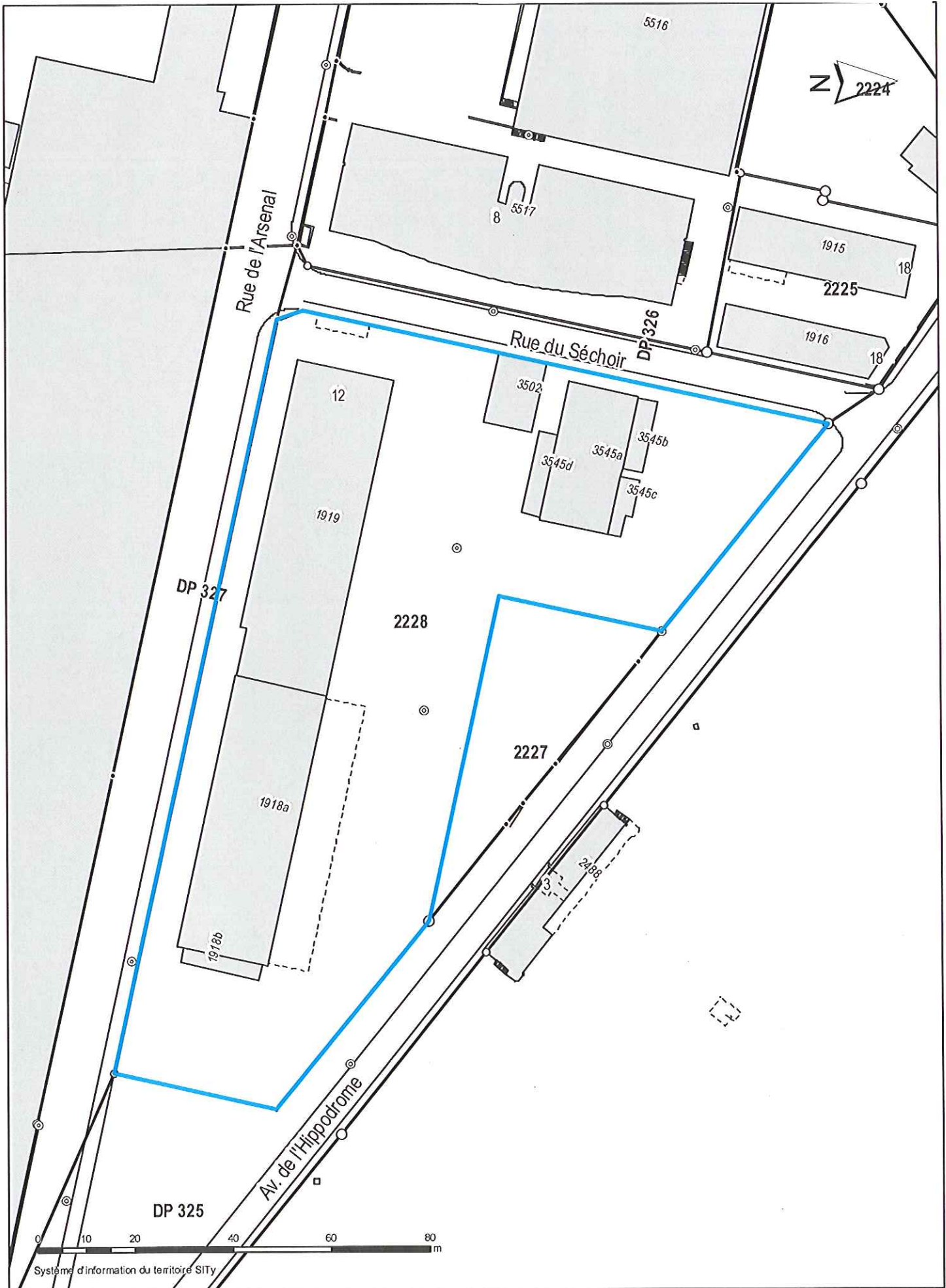
La Secrétaire



S. Lacoste

Annexe: plan cadastral

Délégués de la Municipalité : Monsieur von Siebenthal et Mme M. Savary



Plan de situation

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

-

Échelle :
1:1'000
07.03.2012