

**Rapport de minorité  
de la Commission des affaires immobilières du Conseil communal  
d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR21.15PR  
concernant  
la vente à la société Flexos SA des parcelles n° 502 et 5472 situées  
à l'intersection de la Route de Sainte-Croix et de l'Avenue de  
Grandson (au lieu-dit « Verdan »), à Yverdon-les-Bains**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 17 mai, le 1<sup>er</sup> juin et le 11 juin 2021.

Elle était composée de Messieurs Daniel BURDET, Pascal GAFNER, Marc NICODET, Philippe PAVID, Younes SEGHROUCHNI, Julien WICKI et de François ARMADA, désigné Président.

La délégation municipale, lors de la séance du 17 mai, était composée de Mme Gloria CAPT, Municipale, M. Julien WOESSNER, Chef de service URB, M. Thomas CZÁKA, Chef de service BAT, Mme Sara DIAS, Resp. filière planification et aménagements urbains. Nous les remercions pour l'abondance des informations qu'ils ont communiquées.

### Contexte

Le site de « Verdan » est la dernière réserve de terrains en zone industrielle légalisée et libre de construction. Il est situé à l'entrée ouest de la ville, il bénéficie d'une situation géographique idéale, à la fois proche du centre-ville, de l'accès autoroutier et des transports publics régionaux. En 2015, le Conseil communal avait voté un crédit d'étude de CHF 675'000 pour l'élaboration du Plan de quartier Verdan (PR15.10PR), pour répondre à une forte demande de surface pour l'industrie et l'artisanat, de la part des entreprises de la région. Aujourd'hui, le Plan d'affectation Verdan est en cours d'élaboration et devrait entrer en force d'ici à fin 2022.

La proposition de vente de la Municipalité fait suite à une offre de l'entreprise Flexos SA, qui possède déjà les deux autres parcelles du site. Le prix de vente de 11.5 mio correspond à l'estimation réalisée par un bureau d'expertise, pour un Indice d'Utilisation du Sol (IUS) de 1.47. Ce montant comprend le montant des subventions perçues par la Ville à hauteur de CHF 129'426, dans le cadre de l'élaboration du Plan d'affectation et que la Commune devrait rembourser si la vente a lieu avant la validation du Plan d'affectation.

## Position de la minorité de la commission

La minorité de la commission n'est pas forcément opposée à la vente des parcelles communales du site de Verdun, mais estime qu'au vu de l'importance financière et stratégique, plusieurs conditions doivent être remplies avant de procéder à une vente afin de s'assurer que cela soit le scénario le plus profitable pour la Ville.

### **1. Intégrer cette vente dans une stratégie communale claire**

Le 1<sup>er</sup> mars 2018, le Conseil communal avait renvoyé à la Municipalité la motion de la Conseillère communale Mme Aude Briand « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la Commune ». A ce jour, le Conseil communal attend toujours la **vision stratégique de la Municipalité en matière de gestion du patrimoine immobilier**. Sans cette vision, il est difficile pour notre Conseil de se positionner pour ou contre la vente de certains objets sans les intégrer dans une vision d'ensemble. Ainsi la minorité de la commission trouverait préférable d'avoir accès à cette stratégie avant de valider la vente de biens communaux stratégiques, dont les parcelles de Verdun.

### **2. Réaliser le plan d'affectation**

Le plan d'affectation est en cours d'élaboration, en collaboration avec le propriétaire des autres parcelles du site, et devrait être finalisé en 2022. Celui-ci fait suite à un crédit d'étude de CHF 675'000 validé par le Conseil communal. S'agissant d'un emplacement stratégique, à l'entrée de la Ville, nous devons **garder une pleine maîtrise de l'élaboration du plan d'affectation** et nous assurer de la qualité des aspects paysagers du site. En vendant les terrains communaux avant la finalisation du plan d'affectation, nous aurons une marge de manœuvre limitée sur les choix du futur propriétaire, notamment en termes d'aménagements extérieurs ou de présence, sur le site, de logements d'utilité publique (LUP). Cette situation irait à l'encontre de ce qu'avait souhaité notre Conseil, lorsqu'il avait approuvé le crédit d'étude demandant à la Municipalité d'élaborer le plan d'affectation, avec certains vœux, notamment liés à la mobilité douce. De plus, il peut être rappelé que la Commune n'a aucune urgence à vendre ces terrains maintenant et la viabilisation de ceux-ci aura certainement un effet positif sur leur prix de vente. La discussion avec la délégation municipale l'a mis en exergue : vendre à ce stade de l'élaboration du plan d'affectation est « inhabituel ». Nous pouvons donc nous permettre d'attendre l'entrée en force du plan d'affectation.

### **3. Etudier le scénario du droit de superficie**

Tout le monde s'accorde à souligner la dimension stratégique de cette parcelle. La vendre, c'est en perdre le contrôle, tout comme perdre la possibilité d'influer sur les choix qui seront effectués sur la zone. Ainsi, en cas de vente des parcelles communales, l'acheteur a déjà averti que, pour des raisons de rentabilité, il a choisi de ne prévoir aucun logement d'utilité publique (LUP) sur l'ensemble des logements prévus. Or, en octroyant un DDP, la Ville aurait moyen de demander, en contrepartie, la présence de LUP dans le projet et ainsi garantir une certaine mixité sociale. De plus, étant donné les conditions d'emprunt actuelles (avec des taux d'intérêts qui ne dépassent pas les 1% pour les collectivités publiques), un DDP, même avec un taux de rendement de 2 ou 3%, est économiquement beaucoup plus intéressant pour la Commune qu'une vente, tout en permettant de garder en mains publiques une part du foncier yverdonnois. Il convient de relever qu'un DDP peut également dégager des liquidités à court terme, par la convention du paiement anticipé d'une partie des rentes de superficie.

#### 4. Procéder à une procédure compétitive

Une fois le plan d'affectation entré en force et une fois le scénario du DDP envisagé sérieusement, une vente peut être envisagée. La minorité de la commission regrette que cette vente, pour un montant aussi important, n'ait fait l'objet d'aucune mise en concurrence de promoteurs. Certes, il est évident que Flexos SA, propriétaire du reste du périmètre, a un intérêt évident à acquérir les parcelles communales et risque, *in fine* de déposer l'offre la plus intéressante. Néanmoins, c'est une hypothèse qui mérite d'être vérifiée par une procédure compétitive. Comme des exemples récents l'ont montré, de telles procédures peuvent conduire à dépasser les estimations faites par les experts et ainsi faire émerger la solution la plus favorable pour les finances de la Commune. Par ce refus, la minorité de la commission souhaite inviter la Municipalité à **mettre en concurrence les promoteurs**, de façon à sélectionner la variante la plus intéressante pour les finances communales. La Municipalité nous assure avoir reçu la meilleure offre envisageable, mais sans éléments de comparaison, il est impossible pour notre Conseil de valider ce postulat.

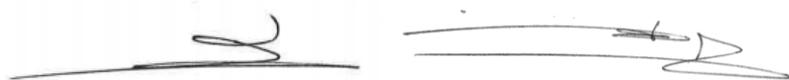
#### Conclusions :

La minorité de la commission n'est pas formellement opposée à la vente des terrains communaux du site de Verdun, mais refuse ce préavis pour les raisons suivantes:

1. Absence de stratégie de la Municipalité en matière de gestion du patrimoine immobilier, ne permettant pas à notre Conseil de se prononcer, en connaissance de cause, sur l'opportunité ou non de vendre ces terrains ;
2. La vente de ce terrain impliquerait une perte de maîtrise sur l'élaboration du plan d'affectation, qui est en cours d'étude ;
3. L'alternative du DDP n'a pas été étudiée, alors qu'elle pourrait avoir des avantages en termes financiers et de maîtrise des activités sur la parcelle ;
4. Aucune mise en concurrence des promoteurs, pour une vente de CHF 11'500'000.-.

Pour toutes ces raisons, la minorité de la Commission vous invite, à 4 pour, 2 voix contre et 1 abstention, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à refuser ce préavis et à le renvoyer à la Municipalité.

Younes SEGHROUCHNI et Julien WICKI, rapporteurs



Yverdon-les-Bains, le 5 juillet 2021