

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation de vente d'une surface d'environ 366 m² à détacher de l'immeuble n° 2040 du cadastre d'Yverdon-les-Bains, surface correspondant à l'emprise des bâtiments ECA n^{os} 247 et 4158 (rue de l'Ancienne-Poste 2), pour un montant de CHF 3'300'000.-

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Ville d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de l'immeuble n° 2040 du cadastre d'Yverdon-les-Bains. Cet immeuble, sis à la place de l'Ancienne-Poste, comporte trois bâtiments, à savoir :

- le bâtiment n° 248 (rue de l'Ancienne-Poste 4), qui comprend notamment la Bibliothèque publique et scolaire ainsi que les locaux du Service de la culture ;
- le bâtiment n° 247 (rue de l'Ancienne-Poste 2), qui comprend notamment des locaux commerciaux (pharmacie et poissonnerie, ce dernier local étant actuellement vide) et des locaux d'habitation loués;
- le bâtiment n° 4158, qui comprend actuellement un commerce d'articles de sport.

Le bâtiment n° 247 comporte quatre niveaux (rez-de-chaussée + deux étages + combles) et bénéficie d'une situation idéale pour y exercer des activités commerciales.

Projet immobilier et commercial

Dans le courant de l'année 2016, des représentants de la société Newport Highstreet AG ont contacté la Ville et l'ont informée du fait qu'elle était en négociations avancées avec les propriétaires des parcelles 2041 et 2043 en vue de l'acquisition de celles-ci et qu'elle souhaitait développer un programme commercial global comprenant les bâtiments adjacents, actuellement occupés par Ochsner Sport (voir ci-dessous Fig. 1). Elle lui a fait une proposition d'achat pour les bâtiments n^{os} 247 et 4158, sis Place de l'Ancienne-Poste 2 (partie Sud de la parcelle 2040, voir ci-dessous Fig. 2).



Fig. 1 : Situation générale de l'immeuble sis Place de l'Ancienne-Poste 2

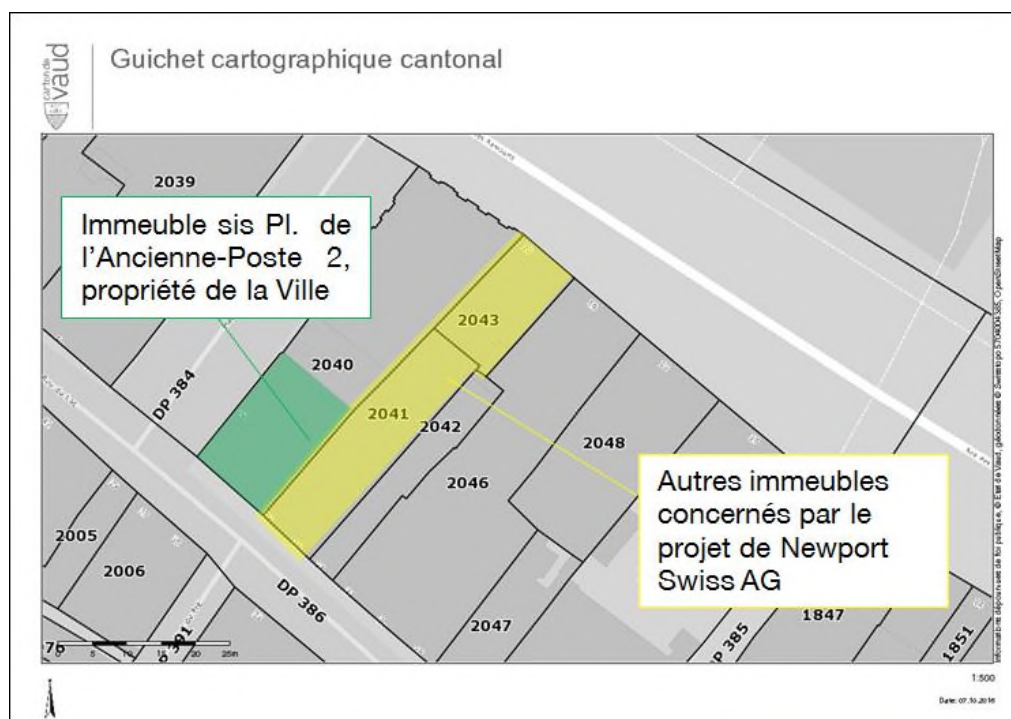


Fig. 2 : Plan de situation

Lors d'une séance qui a eu lieu le 22 juin 2016, les représentants de Newport Highstreet AG, agissant pour Concepts Unlimited AG, ont présenté leur projet, lequel consiste à agrandir les surfaces commerciales actuellement louées à la société Ochsner Sport et à y ajouter une grande enseigne. La future surface couvrirait l'ensemble de l'angle Place de l'Ancienne-Poste – rue du Lac. Ce projet, évidemment intéressant pour les investisseurs, l'est également pour la Ville, car l'installation dans ce secteur d'une nouvelle enseigne commerciale bien connue constituerait un apport d'achalandage pour les autres commerces (« *flag ship store* »); elle contribuerait ainsi grandement à revitaliser et à animer le centre historique.

Ce projet commercial inclut le réaménagement et l'agrandissement du bâtiment n° 247 (Place de l'Ancienne-Poste 2), du bâtiment n° 4158 (Ochsner Sport) et des bâtiments adjacents 249a et 249b (Ochsner Sport), sis sur les parcelles n° 2041 et 2043 qui ont entre - temps été acquises par la société susmentionnée. En revanche, le bâtiment n° 248 (rue de l'Ancienne-Poste 4), qui comprend notamment la Bibliothèque publique et scolaire ainsi que les locaux du Service de la culture, n'est pas compris dans ce projet.

Malgré l'importance des investissements prévus au cours des prochaines années et la nécessité de les financer sans alourdir exagérément la dette, la Municipalité n'entend pas se séparer sans discernement, au plus offrant, du patrimoine immobilier de la Ville. En l'occurrence cependant, compte tenu de l'intérêt de ce projet pour la revitalisation des activités commerciales au centre-ville, la Municipalité a étudié avec attention la demande de Concepts Unlimited AG.

Démarches entreprises

Evaluation immobilière indépendante

A l'été 2016, un rapport d'expertise immobilière indépendant a été commandé au Bureau d'Etudes Immobilières D. Perale, à Vevey, sur la base d'un appel d'offres initié auprès de plusieurs bureaux dans le canton.

L'expertise a été effectuée de façon détaillée et son auteur a analysé les différents éléments du bâtiment, tant ses forces que ses faiblesses. Le rapport d'expertise relève en particulier les points suivants:

- L'emplacement du bâtiment, au croisement d'une place récemment rénovée et d'une rue très passante, est excellent d'un point de vue commercial. Le bilan est plus mitigé concernant les logements : si la localisation présente un avantage pour l'accessibilité aux transports, commerces et services, on note également des nuisances dues aux établissements environnants, notamment les bars et les restaurants ;
- Le bâtiment est recensé avec la note 4 au recensement architectural du Canton de Vaud et peut donc être transformé et rénové dans les limites du règlement du plan général d'affectation (RPGA), ainsi que de l'esprit et de l'esthétique du quartier ;
- Le bâtiment est vétuste; l'état général constaté est moyen ou mauvais sur la majorité des points mentionnés dans l'expertise. En conséquence, les loyers des logements sont très bas, allant de CHF 75 à 129 m²/an.

En conclusion de son rapport, l'expert a dès lors calculé la valeur du bâtiment selon diverses méthodes, correspondant à différentes approches:

- *La valeur intrinsèque indicative.* Selon cette méthode, la valeur du bâtiment se calcule sur la base du coût du terrain et du bâtiment à neuf, dont on retranche la dépréciation due à la vétusté et à divers autres éléments. Cette méthode permet d'estimer « techniquement » la valeur du bâtiment. Selon celle-ci, l'expert estime la valeur du bâtiment à CHF 3'300'000.-
- *La valeur de rendement dans l'état actuel.* Cette méthode, utilisée par l'investisseur, se base sur le montant des loyers qui est obtenu chaque année sur la base de l'état locatif actuel et en déduit une valeur sur la base d'un rendement attendu. Cette méthode permet d'estimer la valeur du bâtiment en fonction de la rentabilité de celui-ci. Selon celle-ci, l'expert estime la valeur du bâtiment à CHF 2'350'000.-.
- *La valeur de rendement supputée.* Cette méthode correspond à la méthode de la valeur de rendement dans l'état actuel, mais envisage une rénovation et donc une augmentation - mesurée pour les logements - des loyers. Selon celle-ci, l'expert estime la valeur du bâtiment à CHF 2'820'000.-.
- *La valeur vénale.* Cette valeur se fonde sur une synthèse des montants obtenus à l'aide des autres méthodes et correspond à la valeur à laquelle le bien devrait pouvoir se vendre selon le prix du marché. Cette valeur se fonde sur l'expérience et les compétences de l'expert. Selon celle-ci, l'expert estime la valeur du bâtiment à CHF 2'820'000.-.

Profil de l'investisseur

Concepts Unlimited AG, société anonyme basée à Zoug, est une société de participations créée en 2013 pour le compte de Newport Highstreet AG (actuellement Newport Swiss AG), également à Zoug. Il s'agit d'une entreprise spécialisée dans le courtage et l'investissement immobilier, principalement pour des projets commerciaux. Elle a pour stratégie d'acheter des immeubles anciens dans des centres historiques, principalement en Allemagne et en Suisse, afin de les rénover, puis d'utiliser son réseau commercial pour les louer ou les vendre à des distributeurs (notamment dans le domaine des textiles).

Offre d'achat

L'offre de Newport Highstreet AG, respectivement de Concepts Unlimited AG (IDE CHE-303.091.696), dont le siège est à Zoug, se montait initialement à CHF 2'500'000.- pour l'achat du terrain supportant les bâtiments considérés, en vue d'y développer une offre commerciale et d'y investir environ CHF 6'000'000.- (montant sans garantie).

Sur la base de l'expertise commandée par la Ville, la Municipalité a estimé qu'elle ne pouvait pas retenir cette offre, qui s'avérait trop basse si l'on tient compte des possibilités uniques offertes par cet immeuble pour y développer une activité commerciale au centre-ville. Elle a ainsi estimé que l'emplacement de l'immeuble devait être mieux valorisé. La Municipalité a ainsi décidé de formuler une contre-offre, sous réserve de l'autorisation du Conseil communal, pour un montant de CHF 3'300'000.- correspondant à la valeur intrinsèque indicative de l'immeuble. Après d'âpres négociations ainsi que diverses analyses et

vérifications, notamment quant aux possibilités constructives, les responsables de la société Newport Swiss AG ont accepté cette proposition et ont transmis à la Municipalité une offre ferme pour ledit montant au nom de la société anonyme Concepts Unlimited AG.

Vente à terme et conditionnelle signée le 29 mars 2017

Afin de garantir les intérêts de la société acheteuse d'une part, de la Ville d'autre part, les parties ont convenu d'une vente à terme et conditionnelle, par acte authentique signé le 29 mars 2017. Cette vente à terme est conditionnée et conclue sous réserve:

- a) de l'obtention par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains de l'autorisation d'aliéner l'immeuble concerné, à délivrer par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains, conformément à la législation vaudoise sur les communes;
- b) de l'obtention par la société acheteuse d'un permis de construire relatif à son projet de construction concernant les bâtiments vendus, soit la réalisation d'un commerce de détail en vue de développer le commerce au centre-ville, et ce au niveau des étages réservés aux activités commerciales.

La vente sera exécutée avec la société Concepts Unlimited AG ou un nommable de son choix que celle-ci a d'ores et déjà désigné en la personne de NPH Yverdon II SA (ou toute autre raison sociale approuvée par les autorités compétentes en la matière) dont le siège sera à Yverdon-les-Bains, que la société Concepts Unlimited AG entend constituer préalablement au transfert de propriété de l'immeuble.

La société acheteuse s'engage à déposer auprès de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, dans les meilleurs délais, mais en décembre 2017 au plus tard, le dossier complet de mise à l'enquête publique relatif à ce projet. Ce dossier doit répondre en tous points aux différentes règles fédérales, cantonales et communales en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

La Ville s'engage de son côté à collaborer avec la société acheteuse, en particulier au niveau des démarches administratives liées à l'obtention de ce permis de construire. Si la Municipalité ne devait pas obtenir l'autorisation de vente de la part du Conseil communal, respectivement si la société acheteuse ne devait pas obtenir le permis de construire pour des raisons qui ne lui seraient pas imputables avant le 30 novembre 2019, la vente à terme et conditionnelle deviendrait caduque et de nul effet, sans dédite, dommages-intérêts ou peine conventionnelle à verser de part ou d'autre.

Dans le cas contraire, la signature de la réquisition de transfert consécutive à l'acte de vente à terme et conditionnelle interviendra dans un délai de trente jours dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire, sous réserve de l'autorisation de vente de la part du Conseil communal qui fait l'objet du présent préavis. Si, alors que ces conditions auraient été réalisées, l'une des parties ne se présente pas, ou n'est pas en mesure, ou refuse de s'exécuter, l'autre partie aura à son choix le droit:

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en réclamant des dommages-intérêts moratoires;
- soit de renoncer à l'exécution du contrat et de demander en lieu et place le paiement d'une somme de CHF 330'000.- (trois cent trente mille francs) à titre de peine conventionnelle.

Pour garantir l'exécution de ses engagements, sous condition de l'autorisation du Conseil communal, la Ville concède également à la société acheteuse un droit d'emption sur la

surface d'environ 366 m² à détacher de l'immeuble n° 2040, pour un montant de CHF 3'300'000.-, l'échéance de ce droit étant fixée au 30 novembre 2019.

Conclusion

Le contrat de vente à terme et conditionnelle signé avec Concepts Unlimited AG le 29 mars 2017 garantit l'intérêt des deux parties à une exécution de bonne foi des opérations prévues pour le projet susmentionné, tout en préservant les compétences des autorités en matière de police des constructions et la compétence du Conseil communal de décider de l'acquisition et de l'aliénation d'immeubles (art. 4 al. 6 de la loi du 28 février 1956 sur les communes). L'immeuble considéré, dont la valeur est largement supérieure à CHF 250'000.-, n'entre en effet pas dans la catégorie des objets pour lesquels la Municipalité dispose d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations immobilières (cf. préavis PR16.28PR, accepté par le Conseil communal le 1^{er} décembre 2016).

A cet égard, la Municipalité résume ci-dessous les éléments qui l'incitent à demander au Conseil communal l'autorisation de vendre l'immeuble considéré, aux conditions susmentionnées:

- a) Le bâtiment a une importance stratégique commerciale majeure pour la Ville, car l'installation dans ce secteur d'une nouvelle enseigne commerciale bien connue (« *flag ship store* ») contribuerait grandement à revitaliser et à animer le centre historique.
- b) Le bâtiment est vétuste et les loyers bas. Un développement est possible, mais impliquerait de lourds investissements, lesquels ne sont pas prévus au plan des investissements à ce jour. Les moyens dont dispose la Ville seront au demeurant largement mis à contribution pour financer des projets prioritaires pour le développement de la Ville.
- c) Le prix convenu, soit CHF 3'300'000.-, correspond à la valeur intrinsèque indicative du bâtiment selon l'estimation commandée par la Ville, et, compte tenu de la valorisation de l'emplacement des bâtiments, se situe dans le haut de la fourchette de prix indiquée.



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 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 vendre à la société Concepts Unlimited AG, ou à un nommable de son choix, une surface d'environ 366 m² à détacher de l'immeuble n° 2040 du cadastre d'Yverdon-les-Bains, surface correspondant à l'emprise des bâtiments ECA n^{os} 247 et 4158 (rue de l'Ancienne-Poste 2), pour un montant de CHF 3'300'000.-.

Article 2:

Pour garantir l'exécution des engagements de la Ville, la Municipalité est autorisée à concéder à la société Concepts Unlimited AG, ou à un nommable de son choix, un droit d'emption sur une surface d'environ 366 m² à détacher de l'immeuble n° 2040, surface correspondant à l'emprise des bâtiments ECA n^{os} 247 et 4158 (rue de l'Ancienne-Poste 2), pour un montant de CHF 3'300'000.-, l'échéance de ce droit étant fixée au 30 novembre 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire



F. Zürcher

Délégués de la Municipalité :

- M. Jean-Daniel Carrard, syndic ;
- Mme Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments.