

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation d'acquisition de la parcelle 3012, Praz Burmez, dans le cadre de la copropriété du Parc scientifique et technologique, pour un montant de Fr. 960'000.-.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le parc scientifique et technologique est l'un des leviers de la politique économique de la 2^{ème} ville du canton. Initiée en 1986, avec la création de la société Y-Parc (le 15 décembre 1986) la légalisation de ce site, avec l'adoption d'un plan directeur, puis du plan partiel d'affectation en 1995, s'est faite en parallèle de son développement foncier.

A cet égard, l'ensemble des opérations foncières menées, dont vous trouverez un historique ci-dessous a permis un regroupement des parcelles, la constitution d'une copropriété aux fins de faciliter la viabilisation et la gestion du site.

Le présent préavis a pour objectif de permettre une dernière opération foncière afin d'obtenir la maîtrise totale du périmètre compris dans le Plan partiel d'affectation, et de disposer ainsi d'une pleine liberté dans les travaux d'équipement du Parc scientifique et technologique. Il s'agit pour la copropriété d'acquérir la parcelle détenue par l'agriculteur J. Pellaux (3012) d'une surface de 26'370 m².

Le montant total de la transaction s'élève à Fr. 1'845'900.- dont Fr. 913'999.55.- (arrondis à 914'000.-) à la charge de la Ville d'Yverdon-les-Bains.

En contrepartie de cette vente, l'agriculteur obtient, pour équilibrer la transaction, deux parcelles, l'une située sur le territoire de Belmont mais appartenant à Yverdon-les-Bains (parcelle 486) au prix de Fr. 118'192.50. ; l'autre appartenant à l'Etat de Vaud, située sur la commune d'Yverdon-les-Bains, la parcelle 6233 (propriété de l'Etat de Vaud).

A. La situation foncière du Parc scientifique et technologique

L'état foncier du PST a connu plusieurs phases de regroupement :

1. lors de l'adoption du Plan partiel d'affectation « PST » et de son règlement, la problématique de la dispersion des biens-fonds était évoquée dans le préavis no 7 du 14 mars 1995. 6 propriétaires se répartissaient alors 13 parcelles. Les difficultés de gestion immobilière que cela pouvait générer avait alors conduit à la constitution d'une Copropriété, au sein de laquelle les propriétaires détiennent non plus des parcelles individualisées, mais des parts de copropriété calculées en % d'une parcelle unique qui prit le numéro 3016.

La copropriété détenait alors 480'000 m² sur les 520'000 m² du périmètre du parc, tel que délimité dans le PPA. Deux parcelles n'avaient pas été intégrées dans la copropriété du PST, la parcelle 3012 (26'370 m²) appartenant à un agriculteur, Monsieur J.-R. Pellaux et la parcelle 3013 (12'787 m²) appartenant à l'Etat de Vaud.

2. En 1999, la parcelle appartenant à la copropriété était de 469'897 m², suite à la vente de deux surfaces à des entreprises (Guinchard SA et Hitech Drive). Les membres de la copropriété étaient alors au nombre de 5 : la commune, le canton, l'ECA, l'Atelier 75 et l'entreprise C. Zschokke EG SA.
3. En 2005, le Conseil communal autorisait la Municipalité à acquérir une partie des parts détenues par le canton, qui souhaitait se désengager du PST. L'autre partie était acquise par l'Etablissement cantonal d'assurance incendie

Copropriétaires	Situation en 2005 après la reprise des parts du canton	
	Parts	‰
Etat de Vaud	23'345	48.58
Yverdon-les-Bains	235'459	490.00
ECA	216'774	451.12
C. Zschokke EG SA	4'950	10.30
Total	480'528	1'000.00

4. En 2006, l'entreprise générale Zschokke SA était reprise par la société Implenia Development AG et donc se retrouvait détentrice des parts de celle-ci dans la copropriété. Le Conseil communal autorisait la Municipalité, le 4 décembre 2008 (PR08.46PR) à acquérir la moitié des parts détenues par Implenia qui souhaitait se dessaisir de cet engagement. L'autre part étant acquise par l'ECA.

C'est donc 3 copropriétaires qui se partagent aujourd'hui trois parcelles : la 3016 (275'321m²) ; la 5302 (34'762 m²) ; la 5303 (8'861 m²). La parcelle 3013 (12'814m²) est partagée elle, entre la commune et l'ECA.

Copropriétaires	Situation en 2014	
	Parts	%
Etat de Vaud	23'345	4.86
Yverdon-les-Bains	237'934	49.52
ECA	219'249	45.62
Total	480'528	1'000.00

Malgré ce regroupement important, il reste aujourd'hui une parcelle aux mains d'un agriculteur, la parcelle 3012, d'une surface importante (de 26'370 m²), incluse dans le périmètre du Plan partiel d'affectation, et donc susceptible d'être viabilisé à moyen terme. Le fait qu'aujourd'hui, elle échappe aux copropriétaires pose un problème en termes de stratégie de développement et oblige à des négociations particulières lorsque la parcelle est touchée, de près ou de loin, par les décisions de la copropriété.

Par ailleurs, la révision du PPA du PST, conduite à terme en 2013, avec son adoption par le Conseil communal, prévoit le prolongement de l'Avenue des Sciences ainsi que la construction d'un canal (pour la gestion des eaux), lesquels traverseront la parcelle 3012. Le propriétaire de cette parcelle ne voyait pas de sens à participer au développement du PST et a préféré négocier la vente dudit terrain.

Il s'agit donc pour la copropriété d'acquérir cette parcelle, en répartissant la charge financière au prorata des parts au sein de cette dernière.

B. L'opération immobilière

Les termes de l'opération sont destinés à équilibrer la perte d'un potentiel d'exploitation pour l'agriculteur J.-R. Pellaux et à rémunérer au juste prix des terrains dont la valeur a augmenté, en raison de leur intégration dans le périmètre du PST. Le PPA révisé prévoit

d'une part, que cette parcelle soit traversée par une noue, bordée par l'avenue des Sciences et un canal. D'autre part, deux zones d'activités y sont également planifiées.

Le prix au m² des 26'370 m² a été fixé à Fr. 70.-, soit un montant total de Fr. 1'845'900.- à répartir au prorata des parts de copropriété. L'ECA prend en charge Fr. 842'223.- ; le Canton de Vaud Fr. 89'677.45 et la commune Fr. 913'999.55 (arrondis à 914'000.-)

Par ailleurs, deux terrains agricoles ont été promis à M. J.-R. Pellaux : l'un appartenant à la Ville d'Yverdon-les-Bains et situé sur le territoire de Belmont, soit la parcelle 486, Pré de la Chapelle, située en Pré-champ, d'une étendue de Fr. 26'265 m². Elle sera vendue au prix du terrain agricole, soit Fr. 4.50 le m². Le montant total de la vente s'élève donc à Fr. 118'192.50. La vente de cette parcelle ne dépasse pas les limites fixées dans l'autorisation générale de statuer, octroyée pour la législature 2011-2016 (PR11.26PR) qui octroie une compétence à la Municipalité jusqu'à Fr. 200'000.- par objet.

L'autre parcelle, située sur Yverdon-les-Bains, appartient à l'Etat de Vaud. La parcelle 6233 est vendue au prix de 4.- le m² pour une surface totale de 30'256m².

Les promesses d'achat vente ont été signées en octobre 2012. Elles sont solidaires, dans la mesure où l'absence d'autorisation de procéder, pour l'un ou l'autre des 3 copropriétaires, rendrait caduque la totalité de la transaction. Par ailleurs, leur réalisation dépend de l'entrée en force de la révision du Plan partiel d'affectation et de l'approbation de la Commission foncière rurale, pour les deux terrains agricoles compensatoires.

C. Quelques informations sur la viabilisation du site

L'équipement et l'aménagement du site ont été réalisés en plusieurs étapes, suivant la progression du développement de l'activité économique. **En 1997**, un premier crédit, d'un montant de Fr. 2'145'000.- était octroyé par le Conseil (1997/préavis n° 8). Il permettait de procéder à l'installation des premières infrastructures (alimentation en énergies, réseau de collecteurs, chaussées, éclairage public) et des aménagements paysagers sur la rive sud du canal.

La 2^{ème} phase d'équipement a été plus morcelée. **Entre 2002 et 2004**, plusieurs petits crédits ont permis d'installer des stations transformatrices et des conduites.

La finalisation de la 2^{ème} étape d'équipement et de la 3^{ème} étape de viabilisation ont été conduites en **2008**, grâce à un crédit de Fr. 5'300'000.- (PR08.26PR). Finalement, en **2010**, un montant de Fr. 2'745'000.- permettait de finaliser l'étape 1,2 et 3 ainsi que d'entamer le pré-paysagement des étapes 4 et 5.

A ce jour, 100'000 m² de terrains sont viabilisés et prêts à être vendus.

Coût et financement

Un montant de Fr. 1'200'000.- est prévu pour l'acquisition de cette parcelle manquante, la 3012, au plan des investissements.

Montant total de la transaction :

Rubrique	Montant
Achat parcelle 3012	Fr. 914'000.-
Honoraires et frais (5%)	Fr. 45'700.-
Total	Fr. 959'700.- (arrondi à Fr. 960'000.-)



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 acquérir la parcelle 3012 au prorata de ses parts de copropriété au Parc scientifique et technologique, soit pour 49.52% de l'ensemble ;
- Article 2: Un crédit d'investissement de Fr. 960'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 1104 «Achat parcelle 3012 -PST ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Annexes : plans des parcelles concernées

Délégué de la Municipalité : Monsieur D. von Siebenthal, syndic

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
"PST - PARC SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE"

PROJET

ECH : 1/2'000

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ

le

Syndic:

Secrétaire :

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

le

Président :

Secrétaire :

SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

du

au

L'attestent

Syndic:

APPROUVÉ PRÉALABLEMENT PAR

LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT

Lausanne, le

Cheffe de Département

MISE EN VIGUEUR LE

Document élaboré par FISCHER + MONTAVON Architectes-urbanistes SA, Yverdon-les-Bains
avec ADR Sàrl, Genève
Fond cadastral établi et certifié par JAQUIER & POINTET SA, géomètres officiels, Yverdon-les-Bains, le

juin 2012
version pour enquête publique

LEGENDE

Périmètre du PPA

AFFECTATION

Zone d'activités économiques (hors DP)

AIRES DE CONSTRUCTION

Aire d'activités

Aire de services A, B et C

6'500 m² SPd - Surface de Plancher déterminante max par aire

Limite d'implantation des constructions

Limite de constructions à maintenir

Limite de constructions à radier

100 m à l'axe de l'autoroute

Parking collectif

Bâtiment à démolir

Ligne HT (projet)

AIRES D'AMÉNAGEMENT

Aire de circulation

Aire de circulation indicative

Aire piétonnière

Aire de la Promenade des Sciences

Aire de noue

Aire de transition

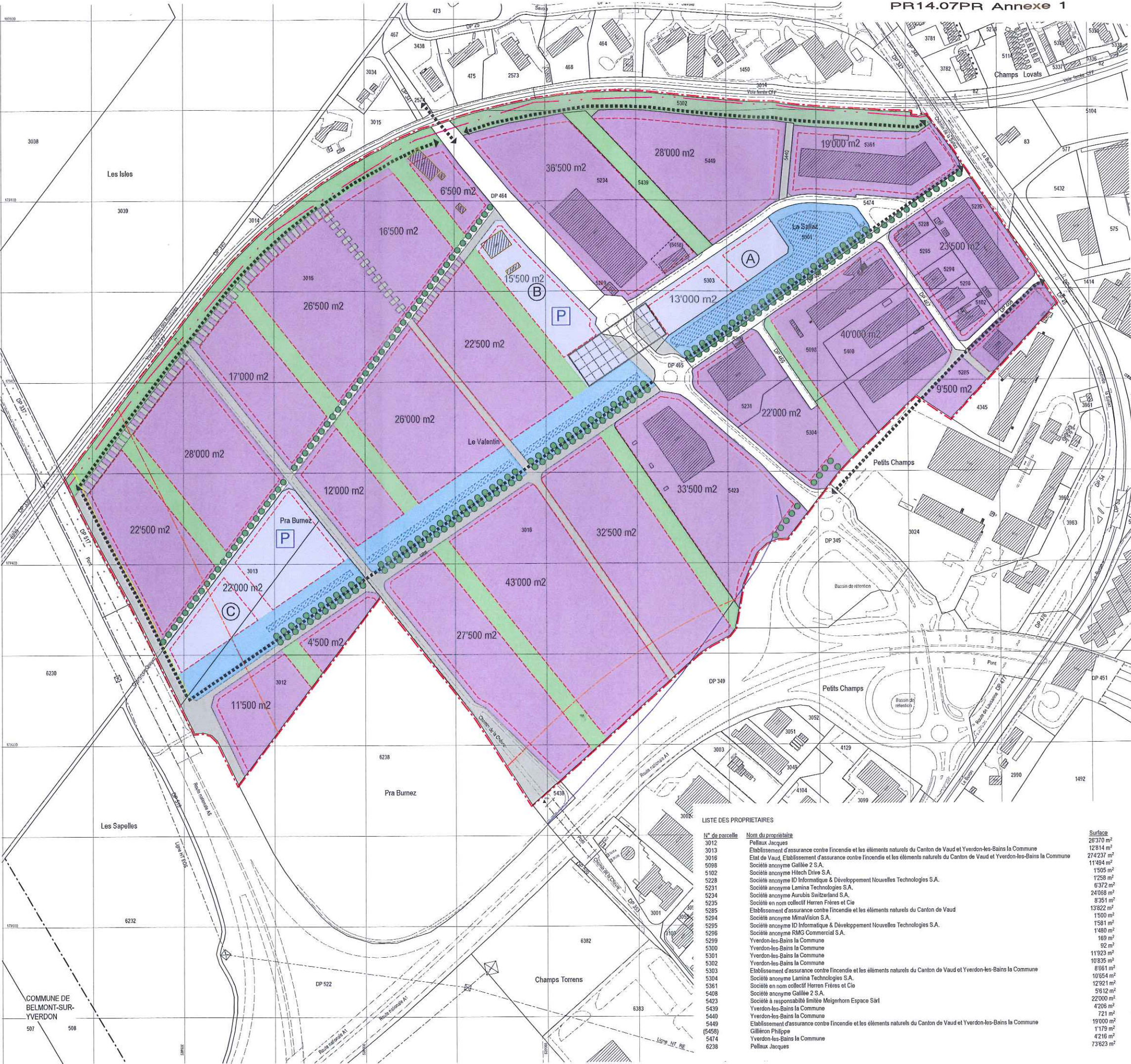
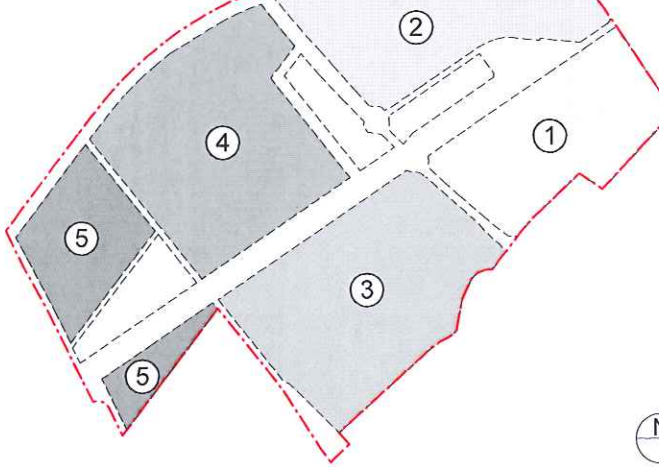
Place publique

Bassin / canal (emprise indicative)

Parcours cycles et piétons (tracé indicatif)

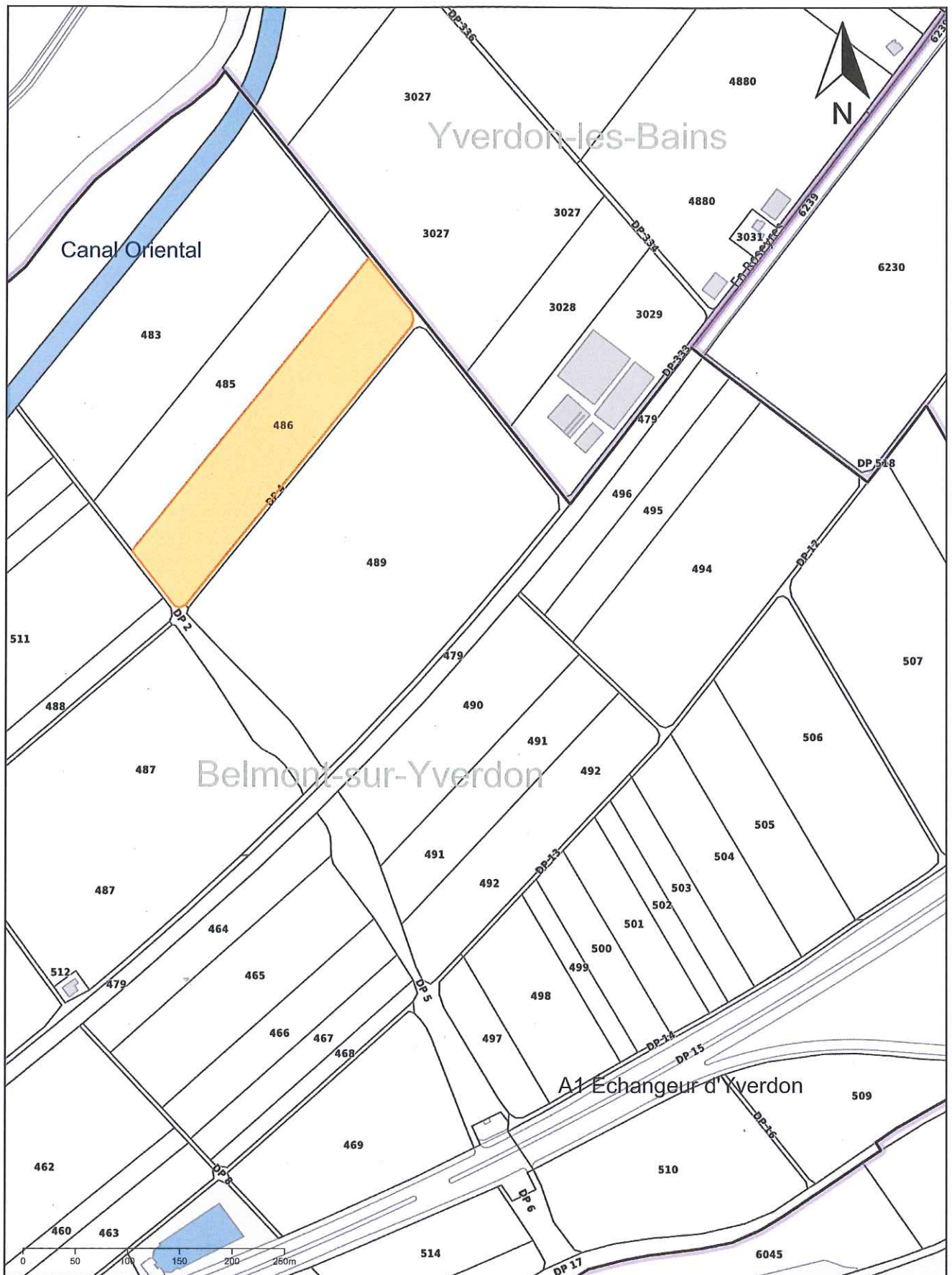
Arborisation obligatoire (emplacement indicatif)

SCHEMA DES ETAPES



LISTE DES PROPRIETAIRES

N° de parcelle	Nom du propriétaire	Surface
3012	Pellaux Jacques	26'370 m ²
3013	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et Yverdon-les-Bains la Commune	12'814 m ²
3016	Etat de Vaud, Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et Yverdon-les-Bains la Commune	27'423 m ²
5098	Société anonyme Gallée 2 S.A.	11'494 m ²
5102	Société anonyme Hitech Drive S.A.	1'505 m ²
5228	Société anonyme ID Informatique & Développement Nouvelles Technologies S.A.	1'258 m ²
5231	Société anonyme Lamina Technologies S.A.	6'372 m ²
5234	Société anonyme Aurubis Switzerland S.A.	24'068 m ²
5235	Société en nom collectif Herren Frères et Cie	8'351 m ²
5285	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud	13'822 m ²
5294	Société anonyme Mimavision S.A.	1'500 m ²
5295	Société anonyme ID Informatique & Développement Nouvelles Technologies S.A.	1'581 m ²
5296	Société anonyme RMG Commercial S.A.	1'480 m ²
5299	Yverdon-les-Bains la Commune	169 m ²
5300	Yverdon-les-Bains la Commune	92 m ²
5301	Yverdon-les-Bains la Commune	11'923 m ²
5302	Yverdon-les-Bains la Commune	10'835 m ²
5303	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et Yverdon-les-Bains la Commune	8'661 m ²
5304	Société anonyme Lamina Technologies S.A.	10'654 m ²
5361	Société en nom collectif Herren Frères et Cie	12'921 m ²
5408	Société anonyme Gallée 2 S.A.	56'12 m ²
5423	Société à responsabilité limitée Moigherhorn Espace Sàrl	22'000 m ²
5439	Yverdon-les-Bains la Commune	4'206 m ²
5440	Yverdon-les-Bains la Commune	721 m ²
5449	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud et Yverdon-les-Bains la Commune	19'000 m ²
(5458)	Gilléron Philippe	1'179 m ²
5474	Yverdon-les-Bains la Commune	4'216 m ²
6238	Pellaux Jacques	73'623 m ²



Ville d'Yverdon-les-Bains
Guichet cartographique

Informations dépourvues de foi
publique.

Aucune garantie n'est donnée quant à
l'exactitude et la mise à jour des
données de ce plan.

Commune de Belmont-sur-
Yverdon

Parcelle n°486

Propriétaire : Commune d'Yverdon-les-Bains

Date

12.02.2014

1:5000