

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR15.07PR BIS
concernant**

- **une demande d'autorisation pour l'acquisition des parcelles 3805 et 2 dans le secteur Aux Bains et des immeubles sis dessus**
 - **une demande d'autorisation pour la vente des bâtiments et installations au fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**
 - **une demande d'autorisation pour la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent au profit de Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**
 - **la validation d'une transaction globale conduisant au désengagement de la ville des sociétés Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA, ainsi que de l'Association médicale du Centre thermal**
 - **la réponse à la motion du Conseiller D. Viquerat, du 1^{er} novembre 2012**
-

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé à deux reprises le 16 février et le 18 mai 2015.

Elle était composée de MM. Daniel BURDET, Jean-David CHAPUIS, Pascal GAFNER, Mathias HUMBERT absent pour la 2^{ème} séance, Jean-Louis KLAUS, Philippe PAVID excusé pour la 2^{ème} séance, Vassilis VENIZELOS remplacé par Olivier DI PRINZIO pour la 1^{ère} séance et du soussigné, Président de la Commission des affaires immobilières, rapporteur.

La délégation municipale était composée de MM. Jean-Daniel CARRARD, Syndic, pour la 2^{ème} séance, Marc-André BURKHARD représentant le Syndic absent, pour la 1^{ère} séance, Mmes Gloria CAPT, Municipale du service de l'Urbanisme et des Bâtiments, Marianne SAVARY, Municipale du Service des Energies, Sylvie LACOSTE, Secrétaire générale, MM. Fabrice WEBER, Chef des finances, ainsi que Yves BRAUNSCHWEIG, Président des conseils d'administration. Nous les remercions pour les informations données ainsi que pour les réponses aux questions des membres de la commission.

Préambule

Relevons que les deux séances se sont déroulées en présence des deux commissions en charge du traitement de ce préavis à savoir la COFI et la CAIMM. Après avoir entendu les présentations des représentants de la Municipalité, les membres des deux commissions ont pu poser leurs questions et bénéficier des réponses appropriées avant de se retirer pour délibérer séparément.

Points importants ressortant des échanges

- Maîtrise du foncier

Par cette opération, la Ville récupère la maîtrise du sol de tout le secteur des Bains en rachetant les parcelles 3805 et 2 pour créer une nouvelle parcelle communale d'une surface totale de 45'334 m². Une partie d'environ 34'879 m² de cette nouvelle parcelle serait mise à disposition du fonds

immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, sous forme d'un droit de superficie d'une durée de 80 ans. Le solde de la parcelle d'une surface d'environ 10'455 m² sur laquelle se trouve la Villa d'Entremonts ainsi que le parc attenant resterait sous la gestion communale.

- Désengagement de la Ville

Bien que ce point concerne plus la COFI que la CAIMM, il est à relever que cette opération de reprise permet à la Commune de se désengager financièrement des obligations qu'elle a envers Cité des Bains SA et Grand Hôtel des Bains SA. Ce désengagement permettra à la Commune d'augmenter son rating pour ses emprunts futurs.

- Préservation et entretien du patrimoine

La reprise de Cité des Bains SA et Grand Hôtel des Bains SA par le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus permet d'assurer, durant les 5 à 6 prochaines années, l'investissement d'un fonds de 25 millions prévu pour l'amélioration des deux entités.

L'approche du groupe Boas en tant qu'exploitant ainsi que celle du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus en tant qu'investisseur consiste à maintenir une activité en continu dans les deux établissements et répartir les diverses transformations et modernisations sur la période déterminée.

Les termes de la vente, la solidité financière du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus ainsi que l'expérience du groupe Boas dans les secteurs de l'hôtellerie et du thermalisme devraient sans nul doute permettre de pérenniser cette activité étroitement liée avec la Ville d'Yverdon-les-Bains.

- Mise à l'enquête en cours

Une mise à l'enquête a été déposée pour la mise en place d'une structure provisoire type « portacabine », pour permettre l'extension de l'activité de physiothérapie. Il nous a été confirmé que cette réalisation n'est pas prévue avant la vente et que cette mise à l'enquête fait partie intégrante de la transaction, libre au nouvel acquéreur de réaliser ou non cette construction.

- Procédure d'appels d'offres

Il est à relever que la préparation du dossier pour l'appel d'offres a déjà fait l'objet d'une mise en concurrence, le mandat a été attribué au cabinet PricewaterhouseCoopers qui a collaboré avec les spécialistes du conseil d'administration pour faire les analyses et rédiger les documents nécessaires à cet appel d'offres.

Traitant de l'achat des objets qui nous occupent, comme il est précisé dans le préavis, nous pouvons considérer en finalité les offres de deux entités dont le groupe Boas associé au fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus. Après plusieurs entretiens ayant pour but de clarifier les intentions des deux entreprises, le choix s'est porté sur le groupe Boas associé au fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Living Plus pour diverses raisons qui sont développées dans le préavis.

- Considérations financières

Concernant la redevance pour le DDP, celle-ci se chiffre à CHF 2,60/m² avant déduction de l'actuel DDP courant jusqu'en 2075 pour la parcelle 27. Ce prix passe à environ CHF 1,35 après prise en compte de ce manque à gagner pour la Commune.

Le prix relativement bas de cette rémunération est compensé par le fait qu'elle sera perçue en un seul versement au moment de l'achat. D'autre part, il faut prendre en considération l'entier de la surface du DDP avec les différentes possibilités d'utilisation par zone.

La valeur à neuf des bâtiments se chiffre selon l'estimation de l'ECA à environ CHF 72'255'000.-, dès lors le prix de vente de CHF 24'700'000.- représente le 34% de la valeur à neuf.

Bien que nous puissions considérer que ce prix de vente est relativement bas, il faut prendre en compte trois aspects essentiels dans cette opération :

- La vétusté du parc immobilier sachant que le centre thermal a été construit en 1976 et le Grand Hôtel des Bains en 1986.
- Les 25 millions de francs d'investissements que va consentir le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus pour les 5-6 années à venir.
- La valeur du marché pour ce type d'objet en fonction de l'offre et la demande ainsi que de la santé économique du secteur d'activité.

La vente comprend le mobilier en place dans les deux établissements, seul les inventaires seront traités de manière spécifiques hors convention de vente.

- Devenir de la Villa d'Entremonts

Les salles de la Villa d'Entremonts font à ce jour l'objet d'un bail de location, avec le Grand Hôtel des Bains, stipulant les clauses d'utilisation et la réglementation d'utilisation de celles-ci par l'administration communale. Il est envisagé d'établir un nouveau contrat avec le groupe Boas sur les mêmes bases que celles existantes avec le Grand Hôtel des Bains.

- Concession pour l'exploitation de la Source

Comme la loi réglant l'occupation et l'exploitation des eaux souterraines dépendant du domaine public le prévoit, la source située sur le périmètre qui nous occupe devrait faire l'objet d'une concession. Après de longues recherches, il s'avère qu'aucune concession n'a été établie à ce jour pour cette source. Bien que le Canton accepte que l'exploitation se poursuive sous le régime actuel, ce dernier demande à la Ville en tant que futur propriétaire du bien-fonds de faire les démarches nécessaires pour légaliser cette situation dans un délai de 2-3 ans.

- Amendement

Il est évoqué que la Municipalité sollicite l'achat des parcelles 2 et 3805 pour créer une seule parcelle communale de 45'334 m².

L'article 10 du préavis est donc incorrect, celui-ci devrait être rédigé de la manière suivante :

Article 10 : La Municipalité est autorisée à octroyer à Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus un droit de superficie distinct et permanent, renouvelable, sur ~~une parcelle~~ **une partie** d'environ 34'879 m² **de la nouvelle parcelle**, pour 80 ans.

Conclusions :

L'opération proposée par la Municipalité permet à la Commune de se désengager totalement des deux sociétés anonymes Grand Hôtel des Bains SA et Cité des Bains SA en pérennisant la poursuite et le développement du thermalisme à Yverdon-les-Bains par le groupe Boas spécialisé en la matière avec l'appui financier du fond immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus.

Suite au remplacement du préavis PR15.07PR initial par sa version bis, nous pouvons relever que le nouveau DDP sera conjointement signé par Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et le groupe Boas.

En acquérant les parcelles 2 et 3805, la Commune fait probablement la meilleure affaire de cette opération puisqu'elle devient propriétaire de tout le périmètre, ce qui lui permet d'avoir une vision sur le développement stratégique de cette zone et de son activité.

Dès lors, la CAIMM à l'unanimité des membres présents, vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter les articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 et 15 tels que présentés par la Municipalité et l'article, 10 tel qu'amendé par la commission.

Yverdon-les-Bains le 19.05.2015

François ARMADA
Président de la CAIMM

