

COMMUNICATION AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'avancement des études relatives au projet « Front-Gare » et l'utilisation du crédit d'investissement octroyé dans le cadre du préavis PR19.30PR concernant une demande de crédit d'investissement de CHF 500'000.- pour la mise en œuvre d'une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) et les études relatives à l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) pour le secteur « Front Gare »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le Conseil communal a traité le 12 décembre 2019 le préavis PR19.30PR concernant une demande de crédit d'investissement de CHF 500'000.- pour la mise en œuvre d'une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) et les études relatives à l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) pour le secteur « Front Gare ». Ce préavis présentait le déroulement des études prévues pour le développement tripartite du secteur de Front-Gare, réparti entre trois propriétaires fonciers, à savoir CFF SA, Poste Immobilier Management et Services SA et la Ville d'Yverdon-les-Bains. Le Conseil communal a octroyé à cet effet un crédit de CHF 500'000.-.

Durant l'année 2020, plusieurs services ont travaillé à une convention de développement pour le secteur de « Front-Gare » qui puisse convenir aux trois parties. Toutefois, malgré plusieurs mois de travail et de multiples consultations des partenaires, aucune proposition de document n'a permis d'aboutir à un accord, en raison notamment d'incertitudes des deux partenaires sur le calendrier de développement, mais aussi de changements de représentants de ces institutions et de modifications des stratégies internes.

En avril 2021, la Municipalité a dû, à regret, prendre acte du fait que ces négociations ne pourraient aboutir et a décidé de se recentrer sur le développement des parcelles communales et la réalisation du programme culturel communal, sans conditionner ces objectifs à la satisfaction des attentes des propriétaires riverains que sont CFF SA et Poste Immobilier Management et Services SA. La volonté de développement de ces deux acteurs institutionnels n'est en effet pas comparable à celle de la Ville, qui souhaite valoriser ses parcelles plus rapidement. De même, la nature largement construite des parcelles de CFF SA et Poste Immobilier Management et Services SA péjore la rentabilité financière d'un développement immobilier pour ces deux acteurs et rend moins probable un développement à court terme des secteurs 2 et 3 du secteur de « Front Gare ».

Malgré cet abandon d'un projet commun, l'avantage pour la Ville est de pouvoir développer le secteur de « Front-Gare » de manière indépendante, permettant d'envisager un développement plus rapide de ses propres parcelles. La Ville peut en effet élaborer en toute indépendance la vision directrice sur l'ensemble du périmètre et faire des choix de développements dans les secteurs 1 et 4, en particulier pour le programme culturel prévu dans le secteur 1.

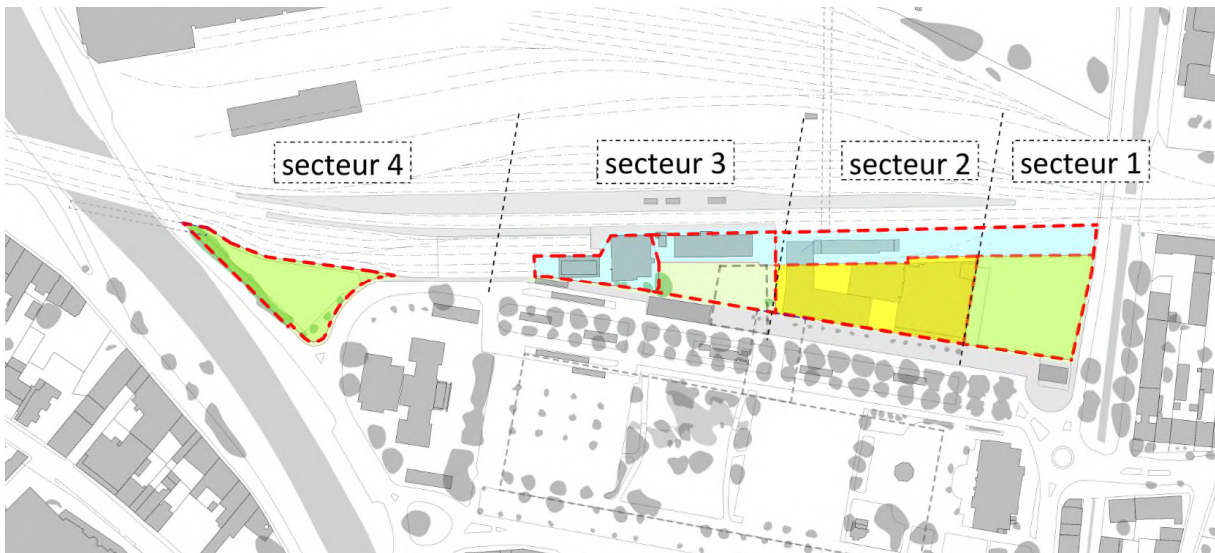


Figure 1. Yverdon-les-Bains : périmètre « Front Gare » et sa répartition en quatre secteurs : Le foncier est réparti entre trois propriétaires : les Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA (en bleu), Poste Immobilier Management et Services SA (en jaune) et la Ville d'Yverdon-les-Bains (en vert)

En août 2021, la Municipalité a décidé de donner mandat au bureau Contour – Gestion de projets SA, bureau spécialisé dans la conduite de procédures stratégiques de développement, afin d'accompagner la Ville dans la mise en œuvre des objectifs visés et de trouver la meilleure stratégie quant au développement de ces secteurs.

Sur la base de ces études, la Municipalité a décidé en février 2023 de lancer la procédure urbanistique sous forme d'ateliers d'experts, avec l'objectif de produire une vision directrice pour le développement du secteur de « Front Gare ». Par la présente Communication, la Municipalité entend informer le Conseil communal de l'avancement du projet et de l'utilisation du crédit d'investissement accordé dans le cadre du préavis PR19.30PR, compte tenu de l'évolution des circonstances.

Changement de processus

Le scénario pour le développement du secteur de « Front Gare » présenté en 2019 était le lancement d'un mandat d'étude parallèle (MEP) en deux phases (urbanistique, puis architecturale), suivi de l'élaboration d'un plan d'affectation accordant de nouveaux droits à bâtir sur l'entier du périmètre « Front Gare ». Le coût devisé pour cette procédure de MEP était estimée à CHF 350'000.-. Compte tenu des évolutions mentionnées ci-dessus, et avec l'aide du bureau Contour, la procédure de MEP a été repensée en fonction des objectifs de développement de la Ville, pour être remplacée par une démarche aux objectifs similaires, mais plus légère et moins coûteuse : des ateliers d'experts pour la procédure urbanistique.

Le recadrage de procédure offre de nombreux avantages, en termes de qualité, de durée, de procédure et de coût :

MEP	Ateliers d'experts
- Estimé à CHF 350'000.-	- Estimé à CHF 160'000.-
- Durée : environ 12 mois	- Durée : environ 8 mois
- 4 à 6 équipes concurrentes	- 3 équipes non concurrentes
- 1 projet lauréat	- 1 projet idéal co-construit avec les experts

Le budget global pour l'entier de la procédure urbanistique est estimé à CHF 160'000.- TTC, selon détails ci-dessous :

Charges	Budget	Remarques
Bureau Contour	42'000	Mandat Contour validé
Experts et experts développeurs	75'000	Mandats confirmés
Expert délégué (finalisation)	30'000	
Divers, maquette, impressions	5'000	
Logistique salle, repas	3'000	
Imprévus	5'000	
Total	160'000	

Figure 2. Estimation du coût de la procédure des ateliers d'experts (URB, mars 2023)

Avec ces ateliers d'experts, l'objectif est d'élaborer une vision directrice (parfois appelée masterplan ou plan guide) pour tout le secteur « Front Gare ». Une vision directrice est nécessaire pour guider et assurer un développement cohérent de tout le secteur, de la Thièle au Canal oriental, en considérant les besoins de la Ville, mais aussi ceux des deux autres propriétaires que sont CFF SA et Poste Immobilier Management et Services SA. Chacun de ces propriétaires pourra individuellement ensuite élaborer un projet, en fonction d'un ou plusieurs plans d'affectation, pour développer ses immeubles, dans le cadre défini.

L'élaboration de la vision directrice se fera au moyen de trois journées d'atelier, composées d'experts issus de différentes disciplines. Durant ces ateliers, différentes formes urbaines, morphologies et densités seront testées ; les intentions programmatiques pourront être clarifiées, en fonction notamment des nécessités de mobilité ou des contraintes liées à projets connexes. Le réglage fin de la suite du processus dépendra du résultat des ateliers d'experts. Par rapport au scénario de développement initial, plusieurs éléments ont évolué et nécessitent de repenser l'organisation et l'enchaînement des prochaines étapes :

- Volonté d'élaborer deux PA distincts (secteurs 1 et 4) au lieu d'un PA unique en partenariat avec CFF SA et Poste Immobilier Management et Services SA;
- Possibilité d'intégrer des concours d'architecture en amont des PA, afin de travailler par projet plutôt que par règlement.

Un travail d'affinement de la suite des étapes doit être fait avec l'aide du bureau Contour, en fonction des résultats des ateliers, afin de retenir la meilleure option en termes de procédure, de résultat et de coût pour la Commune.

Financement

Selon le préavis PR19.30.PR, le montant dédié à l'organisation des études et procédures était estimé à un total de CHF 1'170'000.-, cofinancées par les trois propriétaires (CFF, Poste et Ville), au prorata des surfaces de propriété foncière. La participation de la Ville se montait ainsi à environ CHF 500'000.- TTC et le crédit d'études accordé par le Conseil communal le 12 décembre 2019 a été calculé sur cette base.

Suite à la décision de la Municipalité de recentrer les objectifs du projet sur les intérêts de la Ville, la Commune doit désormais supporter financièrement le développement du projet « Front Gare », de sorte que le scénario initial de financement devra être actualisé. La participation des autres propriétaires étant réduite, la part de la Ville va donc augmenter. Le tableau ci-dessus compare l'estimation des coûts faite dans le cadre du préavis PR19.30PR avec le scénario actuel :

Développement Front-Gare Estimation des coûts - financement

		estimation PR19.30	nouvelle stratégie
Estimation des coûts par CFC			
CFC 003	Expertises géotechnique et pollution des sols	100'000	70'000
CFC 002	Géomètre	20'000	10'000
CFC 004	Frais d'établissement de PA	370'000	370'000
CFC 02	Droits de mutations, notaire RF, frais avocat	200'000	120'000
CFC 501	Concours d'architecture	0	0
CFC 5050	Concours d'urbanisme (MEP)	350'000	0
CFC 5050	Ateliers d'experts + vision directrice	0	160'000
CFC 52	Frais divers	50'000	50'000
CFC 58	Imprévus	80'000	80'000
Total devis général frais d'études TTC		1'170'000	860'000
Répartition des frais			
- Yverdon les Bains		41.7%	487'890
- CFF immobilier		24.6%	287'820
	à confirmer, si co-développement du secteur 1		(100'000)
- Poste Immobilier		33.7%	394'290

Figure 3. Tableau comparatif des coûts : estimation dans le cadre du préavis PR19.30PR et comparaison avec le scénario actuel

Avec la stratégie actuelle, la vision directrice sera développée dans le cadre d'une procédure spécifique d'ateliers d'experts courant 2023, plutôt que par un MEP développé en partenariat à trois entités. Si la Ville supporte l'entier des coûts de cette procédure urbanistique, le travail à fournir est moindre que pour le MEP prévu initialement ; de plus, les ateliers d'experts ont l'avantage de pouvoir se mener dans une temporalité plus courte. Les coûts se réduisent proportionnellement. Les frais divers (expertises géotechniques, géomètre, frais de mutation et imprévus) subsistent, mais sont réduits aux secteurs 1 et 4 uniquement.

Pour la deuxième phase, soit le développement de projets architecturaux dans les secteurs 1 et 4, la mise en place de concours d'architecture (un concours portant sur les deux sites ou deux concours distincts) est l'option envisagée actuellement. Ce(s) concours pourra(-ont) se dérouler à la suite des plans d'affectation ou en amont de ceux-ci, afin de travailler sur la base du concours plutôt que par le règlement. Cette étape de concours n'était pas prévue dans le calcul des coûts mentionnés dans le préavis PR19.30PR : il s'agira de les estimer au plus près, en fonction du volume de travail qui pourra être déterminé à l'issue des ateliers d'experts.

Afin que la Ville puisse financer ce développement de manière autonome, un montant supplémentaire de CHF 500'000.- a déjà été prévu au Plan des investissements 2022-2031 (ligne 3037.1 « PA Front Gare – complément »). Le budget total de l'entier du processus pourra être confirmé à l'issue des ateliers d'experts, prévue cet automne 2023. La Municipalité sera alors en mesure de présenter au Conseil communal la vision directrice réalisée, mais également la suite du développement du secteur de « Front Gare » en termes de stratégie, de budget (affiné) et de planning (adapté). La Municipalité sollicitera alors le Conseil par préavis pour une demande de crédit additionnel avant d'amorcer la phase 2.

Etat des dépenses sur le compte n° 30.933100.19

A ce jour, un montant de CHF 60'000.- a été consommé sur le crédit d'investissement initial de CHF 500'000.-. Ce montant a permis de financer l'accompagnement de la Ville par un mandataire dans les discussions avec CFF SA et Poste Immobilier Management et Services SA, ainsi qu'à préparer les documents de base nécessaire pour le développement du secteur de « Front Gare » (réalisation de relevés topographiques, pré-études environnementales et historiques du périmètre de « Front Gare »). L'accompagnement par le bureau Contour est également financé par le crédit d'investissement.

Pour les ateliers d'experts qui se tiendront cette année 2023, le montant engagé par la Municipalité pour le défraiement des expert.es se monte à CHF 75'000.-, qui seront prélevés sur le crédit d'investissement. Un montant complémentaire estimé à CHF 30'000.- sera alors adjugé, permettant la formalisation de la vision directrice par l'expert délégué à cette tâche. Il sera également imputé au compte d'investissement précité.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre acte de la présente communication.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Dessemontet

Le Secrétaire :


F. Zürcher