

## RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande d'autorisation pour la vente des bâtiments sis à l'avenue des Sports 11, dits ancienne usine « Arkina » et la mise à disposition du terrain de la parcelle 2176, sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent*

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

Depuis la cessation d'activité de l'usine Arkina (Feldschlösschen) à Yverdon-les-Bains en mars 2008 et l'abandon de la fabrication d'eau minérale à partir de la source des Menhirs, la ville, avec l'appui de l'association de développement économique du Nord Vaudois n'a cessé d'entreprendre des démarches pour trouver des repreneurs à même de relancer l'activité en question. Après plusieurs tentatives infructueuses, une solution s'est profilée dans les derniers mois avec une demande d'implantation d'une société bien connue dans le domaine de la fabrication de boissons, en l'occurrence Bière du Boxer SA.

A l'étroit dans ses locaux actuels à Romanel-sur-Lausanne, ladite société, employant une trentaine de collaborateurs, cherchait un nouveau lieu d'implantation doté d'installations techniques spécifiques (chaînes d'embouteillage) et d'une source d'approvisionnement en eau, pour la fabrication de ses bières.

L'ancien site Arkina satisfait à l'ensemble de ces besoins : conçu pour des activités de même type, il dispose des équipements et d'un point d'approvisionnement en eau potable de qualité, la source des Menhirs. En outre, la situation d'Yverdon-les-Bains, dont l'accessibilité par rail ou autoroute est optimale, permet d'assurer la fourniture des clients dans d'excellentes conditions.

La Ville d'Yverdon-les-Bains, propriétaire des terrains et des bâtiments de l'ancienne usine Arkina, a donc accepté d'entamer des négociations avec la direction de Bière du Boxer SA sur les conditions de leur mise à disposition. Ces dernières viennent d'aboutir avec la signature d'un protocole d'accord, le 5 novembre dernier.

Les conditions définies dans ce document doivent donc vous être soumises avant qu'un acte authentique puisse venir sceller cet accord définitivement.

**Modalités de la transaction**

La Municipalité a eu à cœur pendant la durée de la transaction, non seulement de compenser les montants investis lors de l'achat de la parcelle 2176, y compris les bâtiments et équipements, tels qu'autorisé par le Conseil communal en 2008 (PR08.34PR), soit Fr 6'030'000.-, et lors de l'octroi du crédit d'étude sollicité en 2009 de Fr 470'000.- (PR09.23PR), mais également de satisfaire les objectifs identifiés lors de la délocalisation de l'entreprise Feldschlösschen en 2007. Ceux-ci visaient à relancer la fabrication d'une eau minérale yverdonnoise, afin d'utiliser et de valoriser l'un des axes identitaires de la ville, « Yverdon-les-Bains, ville d'eau ».

## 1) Modalités immobilières et financières

### ⇒ Le terrain

L'accord prévoit la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent, pour une durée de cinquante ans, sur une surface de 15'414 m<sup>2</sup>, au prix de Fr 4.80/m<sup>2</sup>. Un droit d'emption conditionnel est admis en faveur de Bière du Boxer SA, exerçable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, pour une durée de cinq ans. Le prix d'acquisition s'élèverait alors à Fr 150.-/m<sup>2</sup>, soit un montant total de Fr 2'312'100.-. Le montant est indexé.

### ⇒ Les bâtiments et installations techniques

L'entreprise achète l'ensemble des bâtiments, machines et installations techniques, en l'état, pour un montant de Fr 4'190'000.-. Les bâtiments comprennent une usine d'embouteillage, composée d'un sous-sol de 16'416 m<sup>3</sup>, un rez-de-chaussée de 4'136 m<sup>3</sup>, un 1<sup>er</sup> étage de 4'190 m<sup>3</sup>, et un appartement de fonction de 4,5 pièces.

Les installations techniques, elles, englobent une halle d'embouteillage de 35'392 m<sup>3</sup>, deux tunnels de déchargement, un local de captage d'eau, un dépôt de gaz carbonique et deux réservoirs d'eau extérieurs.

### ⇒ La source

La Ville accorde l'exploitation de la source des menhirs pour la fabrication des boissons qui sortiront de l'usine d'embouteillage, en mettant à leur disposition la concession octroyée par le canton.

## 2) Les droits et obligations d'Yverdon-les-Bains

Un droit de réméré est constitué en faveur de la Ville d'Yverdon-les-Bains pour faire face à certains développements qui seraient contraires aux objectifs qu'elle s'est fixée. Elle serait donc en droit de racheter les bâtiments, à des conditions déterminées par des experts désignés d'un commun accord par les parties, si l'exploitation de l'entreprise n'était pas effective, ou si Bière du Boxer SA décidait de modifier la nature ou le type d'activité industrielle et commerciale en abandonnant le cœur de son activité actuelle, soit la fabrication de bières et/ou de boissons. Il en serait de même si l'entreprise devait mettre en vente les bâtiments, soit suite à une cessation d'exploitation soit suite à transfert de son exploitation en un autre lieu.

## 3) Les conditions annexes

Nous le disions en préambule, l'arrivée de l'entreprise Bière du Boxer offre l'opportunité de concrétiser une idée chère aux yverdonnois, la relance d'une eau minérale locale. Cette société dispose de plusieurs atouts pour réussir une telle opération, un réseau de distribution dans toute la Suisse et l'expertise métier propre à la fabrication de boissons.

La Municipalité a donc fixé comme contrepartie aux conditions financières octroyées l'exigence de conduire une étude de faisabilité et de lancer le produit d'ici fin 2014. Si le brasseur devait renoncer à ce lancement, la ville s'est réservée la possibilité d'augmenter le prix du droit de superficie de Fr 4.80/m<sup>2</sup> à Fr 6.80/m<sup>2</sup>, dès janvier 2020, soit à l'échéance du droit d'emption.

Par ailleurs, il apparaît important que la mise à disposition d'une eau de source de qualité pour la fabrication des bières du Boxer ait des retombées pour la ville en termes d'image. Les deux partenaires étudieront conjointement, avec les départements communication et marketing, la façon de mettre en valeur la ville sur lesdits produits.

## **La relocalisation des services techniques communaux**

La Municipalité avait lancé une étude sur la réaffectation possible des bâtiments de l'avenue des Sports, notamment pour l'accueil de services communaux : un crédit d'études lui avait été octroyé à cet effet, d'un montant total de Fr 470'000.-.

Après quelques retards imputables à la santé du mandataire, le résultat de l'étude a été produit le 12 octobre dernier.

Cette dernière s'articulait en cinq volets : un inventaire des surfaces utilisées actuellement par les deux services dont le regroupement était pressenti ; une comparaison avec les surfaces disponibles sur le site et dans les bâtiments de l'avenue des Sports ; l'étude des options de regroupement sur la base des consultations des services des énergies et des travaux et de l'environnement ; l'étude de l'état architectural et technique des bâtiments ; et la présentation d'une variante d'aménagement.

Il n'est pas inutile de mentionner à cet égard le coût estimatif auquel était parvenu le mandataire pour la mise en conformité, l'aménagement et la construction d'une extension, soit un montant de Fr 21'446'246.- avec une réserve globale de Fr 3'228'000.- (15%), compte tenu des incertitudes quant à l'état de certaines structures.

De telles conclusions permettent de considérer, compte tenu des besoins généraux actuels en matière d'investissement, que la réaffectation des bâtiments pour des besoins internes à l'administration aurait été particulièrement dispendieuse.

Pour ce qui est du coût final de l'étude, nous pouvons d'ores et déjà fournir une estimation solide fondée sur les versements déjà effectués et sur les sommes engagées : Fr 203'000.- ont été engagés sur les Fr 470'000.-

### **Conclusion**

L'accord avec l'entreprise Bière du Boxer correspond aux orientations stratégiques voulues par la Municipalité pour défendre les intérêts économiques et l'image de la Ville. Il lui appartient néanmoins de gérer l'impact et les conséquences qu'il comporte sur deux plans : sur un plan interne, à l'égard des services auxquels une relocalisation et un regroupement avaient été promis ; sur un plan urbanistique et architectural, puisque le plan directeur localisé Gare-Lac en cours d'examen, nécessite de libérer l'espace occupé par STE à la rue de l'Ancien-Stand.

Le service urbanisme et bâtiments est donc aujourd'hui chargé de présenter des alternatives à la Municipalité.



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 les bâtiments et à mettre le terrain et la source à disposition de Bière du Boxer SA ;

Article 2: Les modalités du protocole d'accord sont acceptées, soit :

1) la vente des bâtiments et installations techniques pour la somme de Fr 4'190'000.-

2) la mise à disposition du terrain, soit 15'414 m<sup>2</sup> sous forme de droit de superficie, à Fr 4.80 le m<sup>2</sup> avec constitution d'un droit d'emption pour cinq ans, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015 au prix de Fr 150 le m<sup>2</sup>, indexé.

3) la mise à disposition gratuite de la source des menhirs

Article 3: Le conseil prend acte de la prochaine clôture du crédit d'étude no 9314 « réaffectation du site Arkina » ainsi que des pistes explorées pour la relocalisation des services techniques.

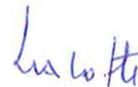
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La secrétaire



S. Lacoste

Délégués de la Municipalité : Messieurs Daniel von Siebenthal et Paul-Arthur Treyvaud