

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation pour l'échange de parcelles entre la Ville d'Yverdon-les-Bains et les Chemins de Fer Fédéraux et l'octroi d'un crédit d'investissement de frs 387'000.-

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Cette demande d'échange de terrains avec les Chemins de fer fédéraux (CFF) constitue l'une des premières étapes visant la légalisation du sol pour réorganiser et densifier le quartier dit « Gare-Lac ». Cette procédure englobe une large frange de territoire au nord des voies CFF, dont le site de l'Ancien-Stand. Dans ce contexte et à terme, pourrait intervenir la construction d'un ou de bâtiments comportant des logements pour étudiants afin de répondre à la forte demande en la matière.

Le contexte

1. Légalisation du sol

Le site est compris dans le Plan directeur localisé du quartier concerné qui est en phase d'élaboration. La procédure en cours devrait, à terme, lui permettre de contenir de vastes surfaces destinées à la création de 3000 logements et de 1000 emplois supplémentaires. Ces constructions tiendront largement compte de la qualité architecturale et paysagère à donner au site. Ce plan sera soumis à votre examen en vue de son adoption dans le courant 2012. Dans ce cadre, l'échange de parcelles avec les CFF constitue l'une des étapes préalables à réaliser.

2. La demande de logements destinés aux étudiants

La Commune a été approchée par le Canton (Direction générale de l'enseignement supérieur : DGES) dans la perspective de permettre la réalisation de logements pour étudiants, actuellement en nombre largement insuffisant. L'importance de cette demande s'explique, notamment, par la réunification, sur sol yverdonnois, de la haute école d'ingénieurs et de la haute école de gestion, ce qui en fait le campus le plus important de toutes les hautes écoles de Suisse occidentale (HES-SO). La Municipalité envisage de participer à la création de tels logements (cf PR49.10PR sur la politique du logement), notamment par l'octroi d'un ou de droits de superficie distincts et permanents, à constituer sur des parcelles propriété de la Commune en faveur d'une ou de sociétés ou associations prêtes à construire et à gérer de telles structures. Cette manière de faire présente l'avantage de laisser à des spécialistes du domaine privé la promotion et la gestion de ces logements et de permettre à la Commune de conserver la maîtrise du patrimoine foncier, en application de ses politiques foncières et du logement.

Le projet

1. Historique

En juin 2009, la Municipalité s'est adressée pour la première fois aux CFF dans le but de procéder à l'échange des parcelles respectives. Ces derniers ont donné leur accord de principe en septembre de la même année, ce qui a permis de rédiger un premier projet d'acte notarié, au début 2010. Les discussions qui suivirent ont permis aux CFF de faire valoir leur demande de pouvoir disposer d'une bande de terrain en bordure de leurs ateliers pour assurer un accès à moyen terme à leurs véhicules lourds. Au début 2012, un nouvel acte notarié, qui prend en compte cette demande, a été soumis à validation de part et d'autre.

2. Echange

Le site de l'Ancien-stand a été identifié comme un endroit propice à la construction de logements en raison de sa situation géographique centrale. L'échange de terrains contigus entre la Commune et les CFF est utile à la réalisation de bâtiments qui pourraient comporter des logements pour étudiants. Les parcelles concernées sont les parcelles nos 2230 et 2233 propriétés de la Commune et la parcelle no 2220, propriété des CFF. L'accord porte sur une cession d'une surface de 1549 m² par les CFF à la Commune qui, quant à elle, cèderait en contre-partie une surface de 622 m². Le prix de vente a été fixé d'un commun accord à frs 250.-/m². Il correspond aux prix du marché pour les parcelles situées à cet endroit en adéquation avec de la procédure de légalisation en cours. Compte tenu de la différence de taille de l'une et l'autre parcelles, objets de l'échange, la Commune, qui deviendrait propriétaire d'une part de terrain supérieure à celle qu'elle transférerait aux CFF, devrait à ces derniers une soulte de frs 232'000.-. Le plan ci-annexé met en évidence les différents objets de la transaction.

S'agissant de l'accès voulu par les CFF à leurs ateliers, il s'agit d'une bande de terrain de 2,5 m de large située à proximité de ces derniers pour leur permettre d'élargir cette zone de circulation. Cette requête paraît légitime et rencontre l'accord de la Municipalité.

Conclusion

L'échange des parcelles nos 2220, 2230 et 2233 constitue le préalable nécessaire à la construction de logements sur le site de l'Ancien Stand qui a été identifié et retenu pour répondre à une telle demande, compte tenu notamment de sa situation centrale et de ses possibilités constructibles. Par ailleurs, aussi bien la Municipalité que les CFF se sont entendus sur les conditions de l'échange des parts de leurs parcelles respectives. Il convient donc de procéder à cet échange de parcelles qui s'inscrit dans le contexte plus général de la procédure de légalisation du Plan directeur localisé du secteur « Gare-Lac ».

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 aux Chemins de fer fédéraux une surface de 622 m² des parcelles n° 2230 et 2233, dont elle est propriétaire, au prix de frs 250.- le m², pour un montant équivalent à frs 155'500.- ;
- Article 2 : La Municipalité est autorisée à acheter une surface de 1549 m² de la parcelle no 2220, propriété des Chemins de fer fédéraux, au prix de frs 250.- le m² ;
- Article 3 : Un crédit d'investissement de frs 387'000.-lui est accordé à cet effet, la soulte acquittée s'élèvera à frs 232'000.-
- Article 4 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 1314.

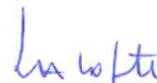
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La secrétaire



S. Lacoste

Annexe : un plan des parcelles

Déléguée de la Municipalité : Madame M. Savary

Grapher n° 1000333

PLAN CADASTRAL - MUTATION
COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS

Folios 33 et 37

Yverdon, le 7 novembre 2011

Cadastre sur la base des
données cadastrales

Copie

A la Gare

Au Tirage

Au Tirage

A l'Usine à Gaz

Exploitation GUY/MA
Société Anonyme
Capital 10000000
Société à responsabilité limitée
Régistrée au Tribunal de Commerce
de Yverdon le 15/05/2007
N° 10000000
N° 10000000
N° 10000000
N° 10000000



CF

CF

CF

CF

CF

CF

CF

CF

CF

CF

