

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

concernant

*une demande d'autorisation pour la vente de la parcelle no 662 à la Chaussée de Treycovagnes à Yverdon-les-Bains à la Société Saudan Sàrl*

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### 1. Préambule

L'entreprise de menuiserie Saudan Sàrl a manifesté en 2011 son intention de regrouper ses différents sites dans une halle d'environ 1000 à 1200 m<sup>2</sup> à Yverdon-les-Bains. Dans ce but, et en collaboration avec l'ADNV, elle a demandé à la Municipalité si cette dernière pouvait lui proposer un terrain permettant de répondre à cette nouvelle implantation. Les différentes recherches qui ont suivi ont permis de proposer à la vente la parcelle no 662 située à la Chaussée de Treycovagnes. Le présent préavis a pour objet de soumettre à votre accord dite aliénation d'une parcelle propriété de la Commune en harmonie avec la politique foncière de la Ville telle que décrite dans le préavis PR10.50PR.

### 2. La demande

L'entreprise Saudan Sàrl a été créée en 1997 et occupe une vingtaine de collaborateurs répartis sur trois sites de la région. Actuellement, pour assurer sa pérennité et son développement, elle se trouve dans l'obligation de regrouper ses différents sites en un seul comportant une halle d'environ 1000 à 1200 m<sup>2</sup>. Cette dernière est prévue en ossature de bois et répondra aux critères d'isolation Minergie. Le projet prévoit la pose d'éléments photovoltaïques en toiture et la valorisation des déchets de production pour l'énergie de chauffage, permettant à cette usine d'être énergétiquement autonome (cf. Annexe 1).

### 3. Analyse

La Ville n'est pas un grand propriétaire foncier et dispose de peu de terrains situés en zone d'activité répondant aux critères d'implantation de cette jeune entreprise sur le territoire yverdonnois. Toutefois, elle est propriétaire de la parcelle no 662 située à la Chaussée de Treycovagnes (cf. Annexe 2 plan de situation), d'une surface de 2310 m<sup>2</sup> correspondant aux besoins de l'entreprise Saudan Sàrl. Les premières négociations entreprises avec cette dernière ont porté sur la possibilité de lui conférer un droit de superficie distinct et permanent afin de permettre à la Ville de conserver la maîtrise du sol sur cette parcelle.

Toutefois, il est très vite apparu que l'absence d'équipement de celle-ci nécessite qu'elle soit raccordée en eau, électricité et que son accès soit goudronné. Si la Ville réalise ces travaux, seule une partie de son coût pourrait être mise à la charge de l'entreprise Saudan Sàrl, dans la mesure où la démarche nécessiterait le dimensionnement et la planification des infrastructures publiques pour l'ensemble du périmètre situé entre le Domaine public 306 et la rue du Levant. Il appartiendrait donc à la Commune d'en assumer la majeure partie. Par ailleurs, la durée de ces travaux serait longue compte tenu des procédures à suivre et ne conviendrait pas à l'entreprise Saudan Sàrl qui est pressée de concrétiser son projet faute de quoi, elle cherchera à trouver une alternative hors de la Commune.

Compte tenu de ce qui précède, c'est la solution de la vente de cette parcelle qui paraît être la plus judicieuse dans l'intérêt des deux parties. Les discussions ont permis de fixer les conditions suivantes :

- vente de la parcelle no 662 totalisant une surface de 2310 m<sup>2</sup> à l'entreprise Saudan Sàrl
- prix offert au m<sup>2</sup> : frs 125.- correspondant à celui du marché actuel des terrains industriels vendus à Yverdon-les-Bains, soit un prix situé dans la fourchette de frs 180.- à frs 200.- le m<sup>2</sup> sous déduction des coûts d'équipement estimés entre frs 65.- et frs 80.- le m<sup>2</sup>
- déclassement du chemin d'accès au domaine privé
- prise en charge des frais d'équipement par l'entreprise Saudan Sàrl, y compris les procédures et la réalisation.

Cette solution implique le déclassement des routes d'accès du Domaine public 274 et 306 qui incombera à la Commune. Une servitude de passage en faveur de l'entreprise Saudan Sàrl devra être établie de même qu'une convention réglant la question des coûts et de l'entretien. Ce document devra également intégrer la question du développement éventuel de la zone en cas d'intérêt futur des propriétaires voisins. Une servitude de passage en faveur de ces derniers devra également être constituée afin de leur garantir un accès sur le Domaine public. Pour ces opérations et compte tenu du fait que l'entreprise Saudan Sàrl accepte de prendre à sa charge les frais d'équipement, il est prévu que la Ville assume ceux du cadastre et de mutation estimés à frs 8'000.-. On précise encore que la procédure de déclassement devrait s'étendre sur une durée de 3 à 5 mois.

#### 4. Conclusion

L'entreprise Saudan Sàrl s'est engagée à payer le prix demandé, soit la somme de frs 288'750.- pour l'achat de la parcelle no 662, d'une surface de 2310 m<sup>2</sup>, et à respecter les conditions posées (prise en charge des frais d'équipement et signature d'une convention d'équipement et d'entretien). Par ailleurs, la solution proposée libère la Commune de l'obligation de dépenser une somme importante pour l'équipement de ce secteur et de garder sur sol yverdonnois une entreprise jeune, orientée vers une conception d'implantation respectueuse de l'environnement et intégrant les critères du développement durable. Eu égard à la politique foncière menée par la Municipalité, cette dernière perdra certes la maîtrise de cette parcelle mais à des conditions négociées prenant en compte les différents intérêts en jeu. La solution proposée s'intègre donc pleinement dans la politique foncière développée par la Municipalité et acceptée par votre Conseil.

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

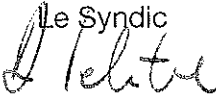
sur proposition de la Municipalité,

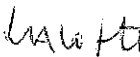
entendu le rapport de la Commission des affaires immobilières, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: la Municipalité est autorisée à vendre la parcelle no 662 pour le prix de frs 288'750.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
  
D. von Siebenthal

La secrétaire  
  
S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Madame Marianne Savary

Annexes : ment

# ANNEXE 1

## Objectif :

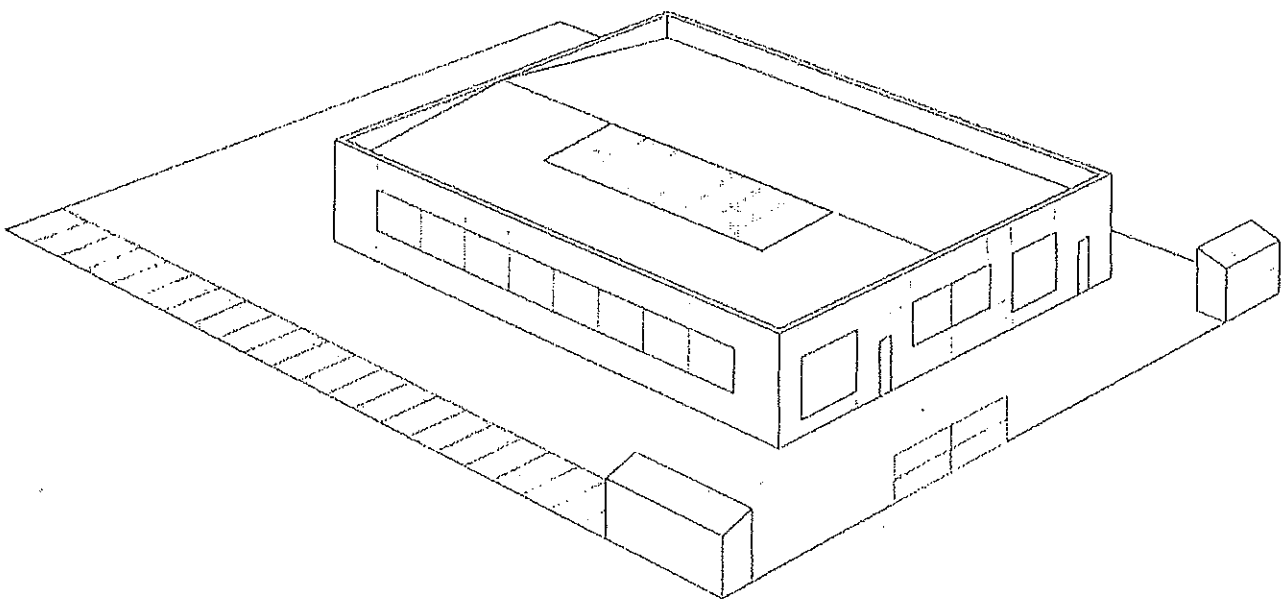
Réunir l'ensemble de l'entreprise actuellement disséminée sur trois sites dans une halle moderne et fonctionnelle d'une surface d'environ 1000 à 1200 m<sup>2</sup>, comprenant un show room, des bureaux et un espace de production.

## Concept :

Construire une halle sur ossature bois, d'aspect contemporaine, avec de grands vitrages affleurés au revêtement extérieur formé de bardage en matériaux composite moderne.

Le niveau d'isolation correspondant aux critères « minergie », serait accompagné de mesures permettant une autonomie complète au niveau énergétique.

- La toiture recevrait des panneaux photovoltaïques intégrés afin de produire l'ensemble de l'énergie électrique consommée par l'entreprise.
- La valorisation des déchets de production permettrait de générer l'énergie de chauffage.
- La récupération et le filtrage des eaux pluviales reprise en toiture permettrait de couvrir le faible besoin en eau courante que nécessite notre activité.



ANNEXE 2



Plan de situation

Échelle : 1:1'000

30.01.2012

Établi sur la base des données cadastrales. D'origine de loi publique

Système d'information de territoire CITY

Yverdon-les-Bains