

## EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

**autorisant le Conseil d'Etat à vendre, dans le cadre de l'assainissement du parc immobilier de l'Etat de Vaud, le bien-fonds n °2'228 sis sur la Commune d'Yverdon-les-Bains, comprenant les bâtiments des Anciens Arsenaux, pour un montant de CHF 3'350'000.-**

### 1 PRÉSENTATION DU PROJET

#### 1.1 Préambule

Le présent EMPD a pour but d'autoriser le Conseil d'Etat à vendre le bien-fonds n °2'228 du cadastre de la Commune d'Yverdon-les-Bains, sis au lieu-dit "Derrière les Ateliers", propriété de l'Etat de Vaud. Cette parcelle couvre une superficie totale de 10'649 m<sup>2</sup> et comprend les bâtiments des Anciens Arsenaux cantonaux. Ce bien-fonds ne présente plus d'intérêt pour les besoins des Services de l'Etat et est disponible à la vente.

Les bâtiments sis sur cette parcelle ne sont utilisés que partiellement par l'Etat. Des locaux sont mis en location auprès de tiers avec un usage prépondérant de dépôt. La vétusté des bâtiments impose des opérations de rénovations importantes pour leur mise en conformité.

La Commune d'Yverdon-les-Bains et le Canton ont eu, depuis plusieurs années, des idées de réaffectation du site sans qu'aucune de celles-ci ne se concrétise. En fonction des nouveaux enjeux territoriaux de l'agglomération yverdonnoise, la cession de la parcelle à la Commune représente un intérêt public certain pour le développement de la ville. Un accord est intervenu entre la Commune d'Yverdon-les-Bains et l'Etat de Vaud pour opérer cette transaction.

#### 1.2 Bref historique

Le site "Derrière les Ateliers" a été gagné par un comblement sur le lac de Neuchâtel lors de la première correction des eaux du Jura à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et faisait partie d'un vaste territoire de quelques 130 hectares, propriété de la Commune d'Yverdon-les-Bains.

La vente d'une fraction de ces terrains à l'Etat de Vaud a été réalisée en 1910 pour les besoins de construction de l'Arsenal. Des agrandissements et nouvelles constructions sont venus régulièrement compléter l'occupation de la parcelle en fonction de l'accroissement des besoins de l'armée, ceci dans le contexte des deux guerres mondiales subséquentes.

L'infanterie a cessé l'usage des bâtiments en 1999 et la Confédération, qui regroupait ses activités, décidait la désaffectation des arsenaux d'Yverdon au profit de Moudon et Payerne. Dès lors, le Canton examinait la possibilité de vendre le bien-fonds.

### **1.3 Contexte foncier et négociations jusqu'en 2010**

Le bien-fonds n° 2'228 est colloqué dans le plan partiel d'affectation "Rives du Lac" légalisé le 9 août 1995. Il est plus spécifiquement situé dans une zone intermédiaire qui précise que l'affectation particulière et l'organisation du site doivent être définies ultérieurement par un plan de quartier. De ces faits, le bien-fonds est actuellement inconstructible.

Des recherches préliminaires d'investisseurs pour l'acquisition de la parcelle ont vite démontré que la vente à des tiers s'avérait particulièrement délicate sur les deux points suivants:

- les conditions de développement du site ne font l'objet d'aucune réglementation existante,
- la procédure de modification de l'affectation est sujette à une grande incertitude pour son aboutissement.

Les directives du Conseil d'Etat préconisent la vente prioritaire d'un bien-fonds à la Commune territoriale lorsque des intérêts publics sont en jeu. En l'occurrence, la Commune évoquait effectivement un intérêt public à moyen terme mais n'avait pas de projet concret à présenter.

La Commune, comme acquéreuse potentielle du terrain, bénéficiait d'une certaine maîtrise du développement du site au titre des compétences qu'elle possède sur les procédures d'affectation de son territoire.

Dans le cadre des négociations initiées en 2001, les expertises effectuées par la Commission cantonale immobilière (CCI) ont écarté les options de démolition immédiate des bâtiments principaux compte tenu de leur valeur résiduelle significative.

De son côté, la Commune d'Yverdon-les-Bains a procédé également à des estimations de valeur de ce bien-fonds, par le biais de son mandataire, qui axait principalement son expertise sur une valeur de reconstruction du site avec une faible prise en compte de la valeur des bâtiments actuels.

Cette dernière estimation étant bien inférieure à celle de la CCI, il apparaissait une divergence de vues sur l'obsolescence des bâtiments et la pertinence d'une démolition immédiate.

Sur ces bases succinctement décrites, la Commune et l'Etat de Vaud n'ont jamais été en mesure de finaliser un accord, bien que chacun ait fourni un effort manifeste pour réaliser cette opération foncière.

### **1.4 Nouvelles bases d'estimation**

Le projet d'agglomération d'Yverdon-les-Bains (AggloY) s'est rapidement développé ces deux dernières années.

En 2011, un concours d'urbanisme a été lancé pour redéfinir l'usage des espaces situés entre le lac et la ville. Le bureau d'urbanisme Bauart SA, lauréat du concours, a imaginé une ville nouvelle comprenant une mixité des affectations. Les connexions de mobilité "Gare-Lac" ont été redéfinies et une zone d'utilité publique stratégique s'impose sur le site des Anciens Arsenaux. Cette dernière s'inscrit également dans une logique de continuité par rapport à la parcelle communale abritant la grande salle de la Marive et les locaux des pompiers.

Un plan directeur localisé est actuellement en cours de consultation dans les Services cantonaux.

Parallèlement à ces démarches, la Commune d'Yverdon-les-Bains a étudié le développement de ses besoins en locaux scolaires pour les deux prochaines décennies et se voit contrainte d'augmenter significativement ses infrastructures à moyen terme. La parcelle de l'Etat représente une situation idéale sur son territoire pour répondre à ce nouveau besoin identifié.

Des faits qui précèdent, la Commune souhaite obtenir la maîtrise foncière du site pour garantir à terme le développement de ses projets d'intérêt public. Elle a donc réitéré sa demande pour

l'acquisition du bien-fonds n °2'228. L'Etat de Vaud, prenant note que cette opération présente un intérêt public prépondérant, entre en matière pour une vente directe.

Une réactualisation de l'expertise de la CCI, imposée par l'affectation future de la parcelle en zone d'utilité publique, a été menée. Les bâtiments actuels peuvent encore conserver leur fonction jusqu'à leur démolition d'ici 5 à 15 ans, laps de temps qui sera nécessaire pour finaliser la légalisation des plans partiels d'affectation et obtenir les autorisations de construire pour les projets communaux.

## **2 MODE DE CONDUITE DU PROJET**

### **2.1 Procédure et conditions de vente**

La loi du 20 septembre 2005 sur les finances (LFIN ; RSV 610.11) prévoit, à son article 10, lettre a, que l'acquisition ou l'aliénation d'immeubles est de la compétence du Grand Conseil lorsque leur valeur dépasse CHF 1'000'000.-. La vente de l'immeuble faisant l'objet du présent EMPD est donc soumise à l'approbation du Grand Conseil.

Au vu de l'intérêt public précédemment évoqué, la procédure de vente par appel d'offres public n'a pas été engagée.

La Commission cantonale immobilière a estimé ce bien-fonds une première fois le 20 juin 2001. Elle a procédé à une révision de son estimation le 2 avril 2004 sur la base du rapport d'expert produit par la Commune d'Yverdon-les-Bains et a cependant maintenu ses conclusions sur la valeur vénale de l'objet. Sur les nouvelles bases d'affectation de 2011 et du temps écoulé depuis la dernière estimation, la CCI a entrepris, le 8 juin 2011, une troisième expertise du bien-fonds. Une fourchette de valeurs vénales comprises entre CHF 3'350'000.- et CHF 3'650'000.- a été retenue.

De son côté, la Commune a également repris une réflexion sur le montant qu'elle pouvait avancer pour garantir la gestion du site sur le long terme.

Le Conseil d'Etat, dans sa proposition du 15 novembre 2011, faisait part de son souhait d'appuyer la Commune dans son projet d'agglomération et obtenait finalement un accord de la Municipalité pour une cession immédiate du bien-fonds n °2'228 de la Commune d'Yverdon pour le montant de CHF 3'350'000.-.

Pour garantir le but poursuivi de cette vente, un droit de réméré sera inscrit jusqu'à ce que la légalisation d'une zone d'utilité publique soit effective sur cette parcelle. L'exercice de ce droit est cependant peu probable en raison de la qualité de l'acquéreur. Le cas échéant, l'opération de rachat suivra les règles de la loi sur les finances.

Dans sa séance du 3 mai 2012, le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains, sur proposition de la Municipalité, a autorisé l'acquisition du bien-fonds n ° 2'228 sis au lieu-dit "Derrière les Ateliers" comprenant les bâtiments des Anciens Arsenaux.

### **2.2 Aspects technique et comptable**

L'ensemble de bâtiments occupent un volume d'environ 23'000 m<sup>3</sup> pour des surfaces brutes de plancher d'environ 4'200 m<sup>2</sup>. Seule une partie du bâtiment ECA n ° 1'919, soit l'Arsenal originellement construit, présente un éventuel intérêt architectural et pourrait être intégré dans des futurs projets de développement.

Un appartement de 4 pièces d'environ 110 m<sup>2</sup>, destiné au gardiennage du site, est loué actuellement par l'Etat de Vaud. Le bail existant sera repris par l'acquéreur.

Deux baux sont établis en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains pour les locaux des pompiers et concernent environ 278 m<sup>2</sup>.

Le solde des surfaces est utilisé par l'Etat de Vaud qui entretient notamment des archives CEDI de

l'Office d'impôts et des installations de traitement du bois pour l'archéologie. Ces besoins ne s'appliquent pas sur le long terme et ne justifient en tout cas pas l'immobilisation du bien-fonds sur le plan économique.

D'entente avec la Commune, les locaux utilisés par l'Etat, pour ses propres besoins, seront maintenus à sa disposition, à titre gratuit, transitoirement. Cette base conventionnelle sera traitée dans l'acte notarié.

*Description du feuillet du Registre foncier:*

Numéro	2'228	
d'immeuble :		
Adresse :	"Derrière les Ateliers"	
Plan :	n ° 26	
Propriétaire :	Etat de Vaud	
Genre de nature :	Place-jardin	7'513 m <sup>2</sup>
	Bâtiment public ECA n ° 1'919	1'305 m <sup>2</sup>
	Garage ECA n ° 3'502	142 m <sup>2</sup>
	Bâtiment public ECA n ° 3'545	574 m <sup>2</sup>
	Bâtiment public ECA n ° 1'918	1'115 m <sup>2</sup>
Total :		10'649 m <sup>2</sup>
Servitude :		
126424 (D)	Usage à la charge de la parcelle n ° 2'227	
Mentions :	Aucune	
Annotations :	Aucune	

### **3 CONSEQUENCES**

#### **3.1 Conséquences sur le budget d'investissement**

Néant.

#### **3.2 Amortissement annuel**

Néant.

#### **3.3 Charges d'intérêt**

Néant.

#### **3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel**

Néant.

#### **3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement**

Les loyers actuels pour un montant total de CHF 37'800.-/an ne seront plus perçus par l'Etat.

En l'absence d'une destination identifiée des bâtiments, une maintenance réduite de ceux-ci a été effectuée sur cette dernière décennie. Les coûts d'exploitation annuels et les frais d'entretien sont estimés à CHF 30'000.-/an.

La vente du bien-fonds, pour un montant de CHF 3'350'000.-, occasionnera une diminution de la charge d'intérêt théorique de CHF 92'200.- par an (3'350'000.- x 5% x 0.55)

Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur.

### 3.6 Conséquences sur les communes

Cette opération de vente à une collectivité publique répond à un intérêt général de développement des communes partenaires de l'agglomération d'Yverdon-les-Bains (AggloY).

### 3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie

Néant.

### 3.8 Programme de législature (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

### 3.9 Loi sur les subventions (application, conformité)

Néant.

### 3.10 Conformité de l'application de l'article 163 CS

Néant.

### 3.11 Plan directeur cantonal (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

### 3.12 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

### 3.13 Simplifications administratives

La suppression d'une gestion de bâtiments dont la vocation ne répond pas directement aux besoins de l'Etat permet de reporter les tâches des collaborateurs sur d'autres dossiers stratégiques.

### 3.14 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de francs

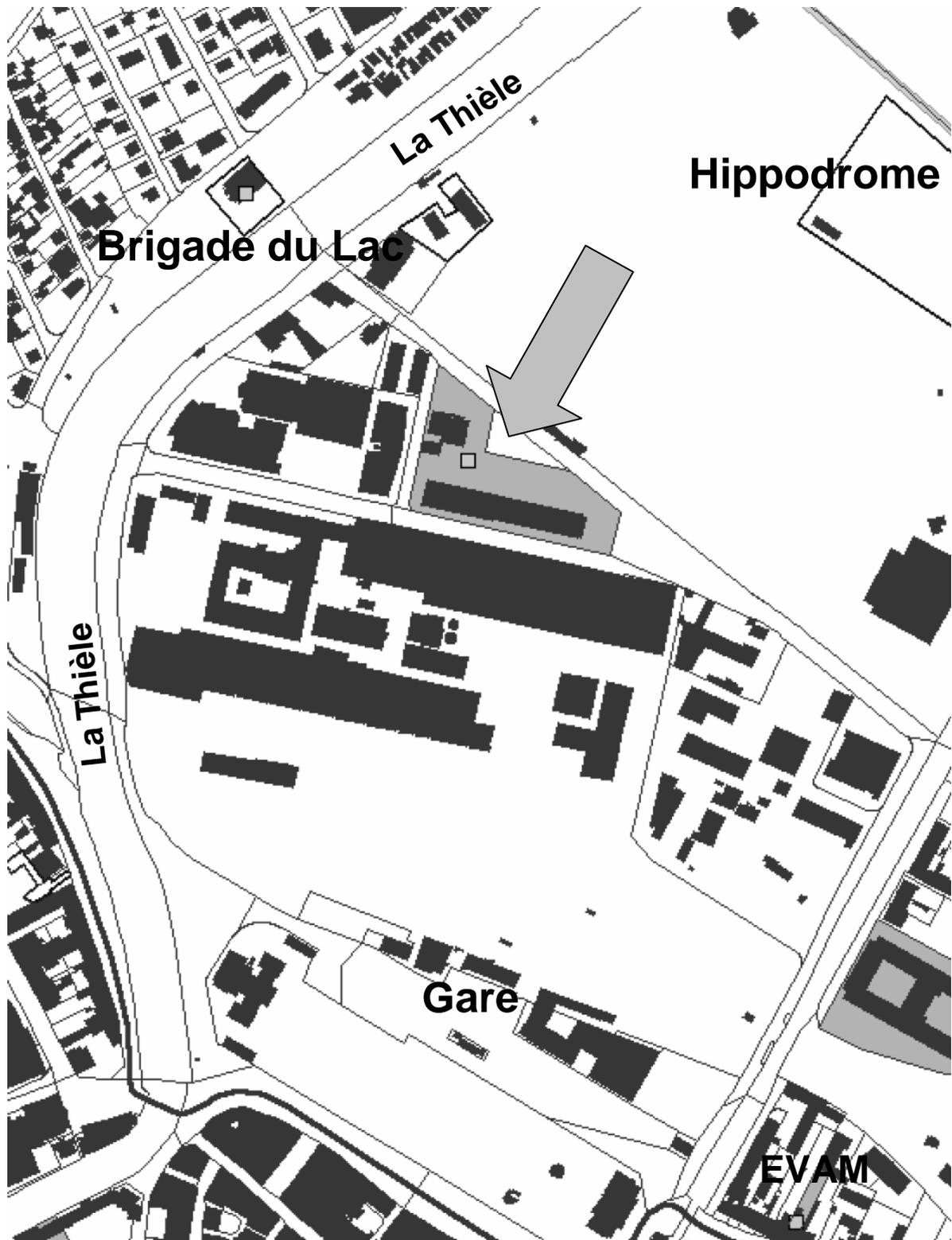
Intitulé	Année	Année	Année	Année	Total CHF
	2012	2013	2014	2015	
Personnel supplémentaire (ETP)	0	0	0	0	0
Frais d'exploitation	0	0	0	0	0
Charge d'intérêt	0	0	0	0	0
Amortissement	0	0	0	0	0
Prise en charge du service de la dette	0	0	0	0	0
Autres charges supplémentaires	0	0	0	0	0
<b>Total augmentation des charges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Diminution de charges	0	122.2	122.2	122.2	366.6
Revenus supplémentaires	0	-37.8	-37.8	-37.8	-113.4
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>-84.4</b>	<b>-84.4</b>	<b>-84.4</b>	<b>-253.2</b>

#### **4 CONCLUSION**

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret ci-après :

**YVERDON-LES-BAINS – Parcelle n° 2'228**  
**Anciens Arsenaux cantonaux**

---



# PROJET DE DÉCRET

**autorisant le Conseil d'Etat à vendre, dans le cadre de l'assainissement du parc immobilier de l'Etat de Vaud, le bien-fonds no 2'228 sis sur la Commune d'Yverdon-les-Bains, comprenant les bâtiments des Anciens Arsenaux, pour un montant de CHF 3'350'000.-**

du 15 août 2012

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat

*décète*

## **Art. 1**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à vendre, à la Commune d'Yverdon-les-Bains, le bien-fonds no 2'228 du cadastre de la Commune d'Yverdon-les-Bains, sis au lieu-dit "Derrière les Ateliers", propriété de l'Etat de Vaud, d'une surface globale de 10'649 m<sup>2</sup> comportant 4 bâtiments pour une surface totalisant 3'136 m<sup>2</sup> au sol, pour le montant de CHF 3'350'000.-.

## **Art. 2**

<sup>1</sup> Le produit de la vente sera porté au crédit du compte "Pertes et Profits" de l'Etat de Vaud.

## **Art. 3**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 15 août 2012.

Le président :

*P.- Y. Maillard*

Le chancelier :

*V. Grandjean*