

**Rapport de la commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR10.10PR
concernant
une demande de crédit d'investissement de Frs 2'100'000.--
pour l'acquisition de 7'950 m² de la parcelle 2'174 dite du Parc Piguet,
en réponse à la motion de Mme la Conseillère Sarah Winteregg**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 30 mars et le 12 avril 2010 et la composition des membres de ladite commission est identique aux personnes citées dans le rapport de minorité du président.

La délégation municipale était composée de MM. Daniel Von Siebenthal, syndic et Paul-Arthur Treyvaud, municipal. MM. Markus Baertschi et Charles Truchot d'URBAT étaient également présents. Nous les remercions vivement pour les éléments et compléments d'information fournis.

Préambule

La majorité de la Commission regrette que le présent préavis se base uniquement sur le prix d'achat du terrain et qu'il n'inclue pas les coûts qui lui seront consécutivement ajoutés, à savoir:

- Aménagement du parc projeté.
- Frais d'entretien annuels de la végétation et des infrastructures.
- Nettoyage.
- Service de gardiennage (parc fermé la nuit).

Sur la base des renseignements fournis par les représentants présents de notre exécutif, l'aménagement devrait coûter près d'un million de francs et les frais inhérents à l'entretien et à l'exploitation ne sont pas encore évalués.

Il s'agit donc d'un coût global de plus de Fr. 3'000'000.-- pour l'achat et l'aménagement, auquel s'ajouteront les frais d'entretien habituels pour ce genre de réalisations.

Investissements à réaliser à court et moyen terme pour notre ville.

Les investissements en cours ou annoncés pour Yverdon sont très importants, pour rappel une liste non-exhaustive:

Garderie quai de Nogent 5:	Fr. 5'320'000.--
Ecole de Musique et la «Croquette» au Quai de la Thièle:	Fr. 8'100'000.--
Bâtiment de l'Ancienne-Poste:	Fr. 3'905'000.--
Réaménagement du chemin de la Sallaz:	Fr. 3'775'000.--
Réfection de la rue des Uttins:	Fr. 2'874'000.--
Réfection de la rue de l'Indépendance:	Fr. 2'442'400. --
Centre Sportif «Aux Isles»:	Fr. 25'500'000.--
AggloY, après déduction de l'éventuelle participation de la Confédération:	Fr. 75'000'000. -min
Aménagement de l'ancien site Arkina:	Fr. 10'000'000.--
Équipement et aménagement du Coteau-Est:	Fr. 9'000'000.--
Poursuite de l'entretien des réseaux SIE-SIG-SIO, par année min	Fr. 2'000'000.--

Il convient de prendre également en compte toutes les réalisations à entreprendre dans le cadre de l'augmentation de la population de notre ville, laquelle pourrait compter 30'000 âmes ou davantage dans un proche avenir.

Au surplus, les rentrées fiscales devraient tendre vers la baisse pour ces prochaines années. Cette citation de la municipalité est reprise du rapport établi lors de l'établissement du budget. Citation : *CARACTERISTIQUES DU BUDGET 2010 (PR09.41 du 30.10.2009). Consciente que la situation économique aura une influence non négligeable sur les comptes 2010, notamment au niveau des rentrées fiscales et sur le coût de la facture sociale, la Municipalité a construit le budget 2010 avec une certaine prudence et le souci permanent de la maîtrise des dépenses.*

Implantation du site

Le projet se situe dans une zone cloisonnée sur trois côtés qui le rend peu visible des promeneurs. Les touristes fréquentant Yverdon-les-Bains pourraient passer dans le secteur sans même imaginer qu'un parc public se cache derrière les façades des bâtiments longeant la rue du Valentin. L'argument de passage piétonnier n'est pas convaincant, car l'économie de distance à parcourir n'est que de quelques mètres.

Fréquentation des parcs publics yverdonnois

Les parcs existants (Entremonts, 4 Marronniers, Cygnes) ne connaissent qu'une faible fréquentation alors que leur visibilité est plus grande que celle projetée au Valentin.

Le Parc du Castrum

Le parc Piguet ne détient qu'un seul mur du Castrum à l'entrée du côté de la rue des Jordils. Des fouilles ont déjà été effectuées et plus rien ne devrait ressortir dans le parc Piguet. Le Parc du Castrum n'est pas « amputé » par le fait de ne pas acquérir le Parc Piguet et permettrait tout à fait d'en saisir l'ampleur. L'aménagement peut tout à fait rester homogène et cela ne gêne en rien le réaménagement du site.

Conséquences d'un refus du préavis

La parcelle concernée est inconstructible. Outre le fait que la fréquentation du site serait exclusivement réservée aux propriétaires, son entretien leur incomberait, ce qui ne serait pas sans conséquences sur les charges d'exploitation de la future PPE. Malgré cela, conformément au plan de quartier, les 7'950 m² demeureront une zone verte au cœur de notre cité.

Position de la majorité de la Commission

La majorité de la Commission ne désespère pas que les futurs acquéreurs soient réceptifs à des arguments qui seraient susceptibles de convenir à chacune des parties.

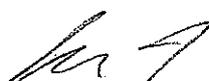
Toutes les possibilités ont-elles été envisagées ?

Par exemple, les partenaires de la PPE pourraient rester propriétaires du fonds tout en laissant l'aménagement et l'entretien à la Commune en échange de son ouverture au public.

Conclusions

La majorité de la Commission considère qu'en regard des lourds engagements que notre ville va consentir dans un proche avenir, il convient de faire des choix. Cette réalisation ne lui paraît pas être prépondérante et le coût de l'opération, prix du terrain, des frais administratifs et d'aménagement compris, avoisinera Fr. 390.--/ m2. Le prix d'achat proposé, même s'il est le résultat d'après négociation, reste trop élevé.

En considération des éléments cités plus haut, la Commission des Affaires Immobilières, par 5 voix contre et 3 voix pour, vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de refuser le préavis municipal PR 10. 10 PR tel que présenté.


Michel Werkle


Valérie Jaggi Wepf