



# VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

## MUNICIPALITE

JM

**Préavis n° 17**  
**22 avril 2005**

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

concernant

l'acquisition de l'immeuble du Café du Raisin, à l'avenue Haldimand 79

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le Café du Raisin, sis à l'avenue Haldimand 79, occupe une position stratégique dans la problématique des circulations au carrefour formé par l'avenue Haldimand, la rue Cordey et la rue de l'Industrie, ainsi qu'à la rue de l'Industrie elle-même.

Cette dernière rue est, sur son tronçon compris entre le passage sous les voies CFF et l'avenue Haldimand, en sens unique (direction lac-ville). Son étroitesse, particulièrement sensible au droit de la salle à manger du Café du Raisin, a jusqu'ici fait obstacle à des aménagements assurant une véritable sécurité des piétons et des deux-roues.

Depuis plusieurs années, la Municipalité est à l'affût d'une opportunité permettant d'améliorer la situation.

Au début de l'année 2004, le propriétaire et exploitant du Café du Raisin, M. Gilbert Jaunin, désireux de prendre sa retraite, a mis son immeuble en vente.

La Municipalité a alors pris contact avec l'agence immobilière mandatée par le propriétaire pour mettre en vente son immeuble. Plusieurs échanges de vues, de correspondance aussi, ont eu lieu, mais sans aboutir en raison du désaccord sur le prix.

L'automne dernier, le mandat de l'agence immobilière ayant pris fin sans aboutir à une vente de l'immeuble, la Municipalité a repris directement contact avec le propriétaire. Après un nouveau tour de négociations, un accord, correspondant mieux aux vues de la Municipalité, a pu être trouvé. Le prix

d'achat finalement convenu a ainsi été arrêté à fr. 620'000.-. Une promesse d'achat-vente a été signée, qui réserve évidemment l'accord du Conseil communal.

L'immeuble à acquérir porte sur la parcelle n° 2301 du cadastre, d'une superficie de 504 m<sup>2</sup>. Il est construit des bâtiments portant les numéros 770, 771 et 772 d'assurance-incendie. Leur estimation fiscale est de fr. 730'000.-, tandis que leur valeur d'assurance-incendie à la valeur du jour totalise fr. 1'304'102.-.

Le bâtiment n° 770 est sis à l'angle de l'av. Haldimand et de la rue de l'Industrie. Il comprend un sous-sol avec caves et chaufferie, un rez-de-chaussée avec café-restaurant, deux étages de logements, ainsi que des combles avec chambres. Un garage le complète à l'arrière.

Le bâtiment n° 771, sis en retrait du précédent, abrite la lessiverie et les sanitaires.

Le bâtiment n° 772, au fond de la parcelle comprend des caves en sous-sol, un logement réparti entre le rez-de-chaussée et l'étage, et des combles.

La cour intérieure comprise entre les trois corps de bâtiments offre 7 places de parc.

La Municipalité a fait procéder à une expertise du bâtiment par un bureau d'architectes de la place. Elle confirme l'adéquation du prix convenu avec le vendeur.

Les trois appartements actuellement loués représentent un revenu locatif annuel de fr. 36'000.-. A cela pourra s'ajouter le loyer des locaux du rez-de-chaussée, actuellement occupés par le café-restaurant qui sera amputé de sa salle à manger.

L'acquisition proposée présente un intérêt public évident pour la Commune, puisqu'elle lui permettra d'envisager la démolition de l'annexe du bâtiment n° 770, soit la salle à manger du café-restaurant et le garage sis à l'arrière, pour permettre l'élargissement et le réaménagement des circulations de la rue de l'Industrie. Les adaptations de cette portion de la rue permettront de redéfinir le réseau routier de toute la portion du territoire située entre la ligne de chemin de fer et le lac avec notamment l'étude du statut de l'avenue de l'Ancien-Stand. Les bâtiments restant après cette opération pourront alors soit être revendus, soit réaffectés et valorisés dans le cadre de la gestion du patrimoine immobilier communal.

Le crédit d'investissement demandé est le suivant :

- |   |                      |
|---|----------------------|
| • prix d'achat de l'immeuble                    | fr. 620'000.-        |
| • frais d'acquisition (registre foncier et acte | fr. 8'000.-          |
| • total   | <u>fr. 628'000.-</u> |



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 acquérir de M. Gilbert Jaunin l'immeuble n° 2301 du cadastre, sis à l'avenue Haldimand 79, à Yverdon-les-Bains.

Article 2.- Le prix d'achat est fixé à fr. 620'000.-, frais non compris.

Article 3.- Un crédit d'investissement de fr. 628'000.- est accordé à cet effet.

Article 4.- La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée au compte n° 3329 « Achat Café du Raisin », pour être amortie en 30 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexe : - plan

Délégué de la Municipalité : M. P.-A. Treyvaud