



Au Conseil communal

1462 Yvonand

Yvonand, le 1^{er} octobre 2026

Préavis municipal No 2026/09

Concerne : Détermination du prix de vente au m² des parcelles au lotissement des Goilles –
Année 2027

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Lors de la séance du Conseil communal du lundi 18 juin 2001, la Municipalité déposait le préavis No 2001/03 daté du 5 juin 2001, relatif à la détermination du prix de vente au m² des parcelles au lotissement des Goilles pour l'année 2001.

Sur la base de divers documents établis en février 2001 par M. Enrico ALBERTI, architecte conseil yverdonnois, membre du conseil international en immobilier d'entreprise, complétant le préavis précité, les conclusions aboutirent à un prix de vente du terrain estimé à CHF 120.00 le m², correspondant à la valeur vénale des parcelles en général.

Après discussion lors de la séance du lundi 18 juin 2001, votre Conseil accepta les conclusions du préavis No 2001/03.

Depuis lors, le prix de vente des parcelles a été régulièrement soumis à l'approbation du Conseil communal. Il a progressivement évolué pour atteindre CHF 320.00 le m², montant qui est demeuré inchangé depuis plus de dix ans.

A ce jour, il reste 7 parcelles au lotissement des Goilles, dont les DDP ont tous été renouvelés pour une durée de 50 ans. Aucune demande d'achat n'a été enregistrée cette année.

Vous trouverez en annexe le plan de situation de l'état des parcelles depuis 2001.

1. Evolution de l'affectation et du marché immobilier

La Municipalité estime toutefois qu'une nouvelle détermination du prix de vente est aujourd'hui justifiée, compte tenu notamment de l'évolution de l'affectation du secteur et de celle du marché immobilier.

Dans le cadre du nouveau Plan d'affectation communal (PACom), le secteur des Goilles passera de la zone de maisons de vacances à une zone d'habitation de très faible densité. Cette évolution de l'affectation confère aux terrains concernés un potentiel d'utilisation différent et une valeur supérieure à celle qui pouvait être retenue lors de la fixation du prix actuel.

Par ailleurs, l'examen du marché de référence permet de prendre acte d'une valeur indicative de l'ordre de CHF 776.00 le m² pour un terrain viabilisé situé en zone de faible densité à Yvonand. Cette valeur constitue un élément de comparaison permettant de situer le niveau de prix actuel du marché, tout en tenant compte des caractéristiques propres aux parcelles du lotissement des Goilles, notamment de leur situation, de leur affectation et du régime de Droit Distinct et Permanent de Superficie (DDPS).

Dans ce contexte, la Municipalité considère que le prix actuel de CHF 320.00 le m² ne reflète plus de manière adéquate l'évolution des conditions-cadres et la valeur des terrains concernés. Il convient également de relever que ce prix n'a subi aucune modification depuis plus de dix ans, alors même que l'affectation du secteur est appelée à évoluer dans le cadre du nouveau PACom.

Après examen de ces différents éléments, et afin de respecter l'engagement pris par son préavis municipal No 2002/03 bis de soumettre chaque année à l'approbation du Conseil communal une proposition de prix de vente au m² des parcelles sises au lotissement des Goilles, la Municipalité propose de fixer, pour l'année 2027, le prix de vente à CHF 510.00 le m² pour les personnes désireuses d'acquérir la parcelle au bénéfice d'un DDPS sur laquelle est construit leur chalet. Ce montant constitue une adaptation mesurée du prix actuellement en vigueur, tout en demeurant sensiblement inférieur à la valeur indicative de CHF 776.00 le m² relevée pour des terrains viabilisés en zone de faible densité à Yvonand.

2. Conclusion

En conclusion, la Municipalité souhaite que le Conseil communal, après avoir entendu le rapport de la Commission des finances, prenne les décisions suivantes :

1. De fixer à CHF 510.00 le m² le prix de vente des parcelles sises au lotissement des Goilles pour l'année 2027.
2. Pour autant qu'il y ait une demande, ce prix est valable uniquement pour l'année 2027. Il sera revu chaque année et soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Laura Marques

Cédric Pellet



Annexe : Plan de situation

Municipale déléguée : Mme Laura Marques, Syndique