

LA MUNICIPALITÉ D'YVORNE AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis n° 08-2026

Attribution d'un mandat visant la planification, le développement, la mise en valeur et la commercialisation d'un centre sportif multi-activités sur la parcelle communale no 134

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Contexte

La Commune d'Yvorne est propriétaire de la parcelle n° 134, sise au lieu-dit "Pré de l'Oie", colloquée en zone de sports et loisirs selon le plan d'extension partiel (PEP) en vigueur. Cette parcelle constitue aujourd'hui la dernière réserve foncière communale susceptible de faire l'objet d'une valorisation dans un cadre conforme à son affectation. Le terrain s'étend sur 24'529 m² et est partiellement occupé par une digue, ainsi que par une zone protégée non constructible à l'arrière de celle-ci. La partie constructible est d'environ 9'800 m².

À la fin de l'année 2022, un porteur de projet a manifesté son intérêt pour le développement d'une infrastructure à vocation sportive sur ce site, incluant potentiellement des activités de formation liées au domaine du sport.

La Municipalité a alors engagé une réflexion visant à examiner les possibilités de valorisation de cette parcelle, tout en tenant compte des contraintes importantes liées à sa situation en zone de danger naturel. La réalisation des digues du secteur "Sous Châble-Rouge - Pré de l'Oie" en 2025-2026 a permis de sécuriser la parcelle. La Municipalité peut désormais planifier la future mise en valeur du terrain.

Une première phase du processus a consisté à vérifier la faisabilité territoriale et réglementaire du projet par le biais d'une autorisation préalable d'implantation (API). Cette étape a permis de confirmer la compatibilité du projet envisagé avec les prescriptions d'aménagement du territoire ainsi qu'avec les contraintes cantonales applicables. L'API est entrée en force le 8 octobre 2025.

Dans le prolongement de cette première étape, la Municipalité souhaite désormais poursuivre le processus de valorisation de la parcelle par la conclusion d'un mandat exclusif de développement immobilier portant sur la planification, la commercialisation et la réalisation d'un centre sportif multi-activités. Ce projet contribuera à renforcer l'offre en infrastructures sportives dans le Chablais, où les équipements existants ne répondent plus pleinement aux besoins de la population.

Le projet envisagé présente plusieurs intérêts publics pour la commune et la région, notamment :

- ⇒ la création d'infrastructures sportives répondant aux besoins locaux et régionaux, à l'usage scolaire, et associatif ;
- ⇒ le développement d'activités économiques en lien avec le sport ;
- ⇒ la valorisation maîtrisée d'un patrimoine foncier communal stratégique ;
- ⇒ la réalisation d'un projet financé intégralement par des partenaires privés durant les phases d'étude et de développement.

La société retenue pour ce mandat est Greenswissestate SA, une société anonyme active, domiciliée à Yvorne, liée à la même structure et aux mêmes dirigeants que la société Limo-Grenadine Sàrl qui s'était chargée du projet de demande d'API. Elle est spécialisée dans la gestion de fonds, les investissements, ainsi que l'administration, le développement et la promotion immobilière dans le Chablais vaudois et valaisan.

2. Contrat de mandat

Afin d'encadrer ce dossier complexe et de garantir la défense des intérêts communaux, la Municipalité s'est entourée des compétences d'un spécialiste en économie immobilière chargé d'accompagner les démarches préparatoires, ainsi que de celles de l'avocat conseil de la commune pour la rédaction du contrat de mandat objet du présent préavis.

Le mandat confié au porteur de projet est axé sur :

- ⇒ la planification du projet ;
- ⇒ le développement d'un centre sportif multi-activités ;
- ⇒ la mise en valeur de la parcelle ;
- ⇒ la commercialisation du projet auprès d'utilisateurs, locataires et investisseurs potentiels.

Le contrat prévoit que l'ensemble des frais liés au développement du projet, notamment les études des besoins, les démarches de commercialisation, les projets d'exécution ainsi que la mise à l'enquête du permis de construire, sont intégralement pris en charge par les développeurs privés, à l'exclusion de la commune.

Le mandat est structuré en plusieurs étapes successives assorties de délais précis :

- 1) une phase de recherche et de validation des utilisateurs et locataires potentiels dans un délai de 18 mois ;
- 2) le dépôt d'une demande de permis de construire dans les 6 mois suivant la validation d'au moins 60% des utilisateurs ou locataires ;
- 3) une phase de recherche d'investisseurs et de commercialisation finale dans un délai de 12 mois après l'obtention du permis de construire.

Le contrat prévoit également que le terrain pourra être valorisé soit par une vente en pleine propriété, soit par l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP). Le choix définitif entre ces deux variantes appartiendra à la Municipalité et interviendra à l'issue de la mise à l'enquête du projet.

Dans ce cadre, un prix de référence de CHF 1'800'000.-- a été arrêté pour une éventuelle vente du terrain. En cas d'option en DDP, le contrat prévoit une durée de 70 ans assortie d'une rente annuelle de CHF 72'000.-- indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Ces montants nous ont été recommandés par le conseiller financier de la commune, et le contrat a été approuvé par notre avocat-conseil.

Afin de garantir la sécurité juridique et économique des démarches entreprises par le mandataire, le contrat prévoit l'inscription au Registre foncier d'un droit d'emption qualifié d'une durée de 72 mois en faveur du mandataire.

Le mandat règle également plusieurs aspects particuliers du projet, notamment :

- ⇒ l'éventuelle intégration d'infrastructures aquatiques, subordonnée à une validation préalable de leur faisabilité financière ;
- ⇒ l'étude des besoins communaux et scolaires en surfaces de gymnastique ;
- ⇒ les conditions financières de mise à disposition y relatives ;
- ⇒ les modalités de résiliation anticipée et d'indemnisation éventuelle du mandataire.

La couverture des besoins des sociétés locales ou régionales devra quant à elle faire l'objet d'investigations et de négociations le moment venu.

3. Nécessité du contrat

La Municipalité estime nécessaire de formaliser dès à présent le cadre contractuel permettant de poursuivre le développement du projet de valorisation de la parcelle n° 134.

En effet, l'aboutissement favorable de la phase préalable d'implantation a permis de confirmer la faisabilité réglementaire et territoriale d'un projet à vocation sportive sur ce site. Cette étape constitue une condition indispensable à la poursuite des démarches de développement et de commercialisation.

Le projet envisagé répond à plusieurs objectifs d'intérêt public, notamment :

- ⇒ la mise en valeur d'un terrain communal aujourd'hui inexploité ;
- ⇒ le développement d'infrastructures sportives répondant aux besoins de la population et des collectivités partenaires avec la création potentielle de synergies avec les besoins scolaires et associatifs locaux ;
- ⇒ le renforcement de l'attractivité sportive et économique de la région.

La conclusion du mandat est également nécessaire afin d'assurer un pilotage structuré du projet et de permettre au partenaire privé d'engager les démarches de commercialisation et les investissements préalables indispensables à la réalisation d'un projet de cette ampleur.

Le mécanisme retenu présente par ailleurs l'avantage de limiter fortement les risques financiers pour la commune. Le contrat prévoit en effet que les frais liés aux études, au développement, à la commercialisation et aux procédures de mise à l'enquête sont assumés par les développeurs privés.

La structure progressive du mandat, organisée par étapes conditionnelles assorties de délais précis, permet en outre à la Municipalité de conserver une maîtrise continue du processus. En cas de non-réalisation des objectifs fixés à chacune des phases, le contrat prévoit automatiquement son extinction sans indemnité, sous réserve des cas particuliers expressément prévus.

Enfin, le contrat maintient à la commune une marge de décision importante concernant les modalités définitives de valorisation du terrain, notamment le choix entre une vente en pleine propriété ou l'octroi d'un droit distinct et permanent (DDP), lequel fera ultérieurement l'objet d'une décision spécifique de la Municipalité.

4. Descriptif du projet

Le développement projeté s'inscrit dans le volume et les principes validés dans le cadre de l'autorisation préalable d'implantation (API) entrée en force le 8 octobre 2025.

Le concept prévoit l'aménagement d'infrastructures destinées principalement à des activités sportives et de loisirs, avec la possibilité d'y intégrer également des activités de formation liées au domaine sportif.

Le projet sera développé progressivement en fonction :

- ⇒ des besoins identifiés lors des démarches de commercialisation ;
- ⇒ des utilisateurs et locataires potentiels validés par les parties ;
- ⇒ des contraintes réglementaires et techniques applicables au site.

La conception définitive devra respecter strictement :

- ⇒ les prescriptions du plan d'affectation communal ;
- ⇒ les conditions de l'autorisation préalable d'implantation ;
- ⇒ les exigences figurant dans la synthèse CAMAC ;
- ⇒ les éventuelles contraintes environnementales et géotechniques émises par les services cantonaux compétents, notamment concernant le sous-sol.

Le projet pourrait notamment comprendre des surfaces destinées aux activités sportives indoor, des salles polyvalentes, des espaces de formation, des infrastructures techniques et d'accueil, des surfaces de gymnastique susceptibles de répondre à des besoins communaux et scolaires.

Le contrat prévoit également l'étude d'une éventuelle piscine. Celle-ci demeure toutefois conditionnée à la démonstration préalable de sa viabilité financière globale, incluant les coûts d'investissement, d'exploitation et les engagements éventuels de collectivités partenaires. Sans s'engager formellement à ce jour, le Groupement scolaire du Haut-Lac a évoqué un intérêt pour une piscine. L'Etablissement primaire et secondaire d'Aigle et environs étudie la faisabilité d'utiliser ces salles de sport et bassin de piscine pour ces écoliers.

Une coordination avec les communes membres de ces cercles scolaires devra permettre de préciser les besoins effectifs et les modalités d'utilisation de ces infrastructures.

Le projet sera financé et développé par des partenaires privés, la commune conservant pour sa part la maîtrise des décisions stratégiques relatives à la mise à disposition du terrain et à l'évolution générale du dossier.

5. Coûts

Le montage financier du projet repose sur un principe fondamental du transfert des coûts de développement vers le partenaire privé, la commune n'assumant pas les frais liés aux études, à la conception et à la commercialisation du projet.

En effet, le contrat prévoit que l'ensemble des coûts liés à l'exécution du mandat, notamment les études techniques, les projets d'exécution, les démarches de mise à l'enquête ainsi que les activités de commercialisation, sont intégralement pris en charge par les développeurs du projet.

Seuls les coûts liés au dépôt de l'autorisation préalable d'implantation (API), arrêtés à CHF 15'000.-- HT, ont été versés en vue de l'obtention de la décision cantonale. Ils ont fait l'objet d'une communication écrite au Conseil communal en décembre 2024.

S'agissant de la valorisation du terrain, le prix de référence pour une éventuelle vente est fixé à CHF 1'800'000.--, tandis que l'alternative d'un droit distinct et permanent (DDP) prévoit une rente annuelle de CHF 72'000.--, indexée à l'IPC (base 2026 = 100).

6. Planification

Le développement du projet de centre sportif multi-activités est structuré en plusieurs phases successives, soumises à des conditions de réussite (seuils) et à des délais stricts afin de sécuriser les

engagements de la commune.

Dès la signature du contrat de mandat, le calendrier opérationnel s'articule autour de trois périodes charnières :

- ⇒ La commercialisation initiale (18 mois) : Le mandataire dispose de ce délai pour identifier et valider les futurs utilisateurs ou locataires du centre. Le contrat prend fin automatiquement et sans indemnité si au moins 60% des surfaces ne sont pas attribuées à l'échéance.
- ⇒ Dépôt du permis de construire (6 mois) : une fois le seuil des 60% d'utilisateurs atteint et validé, le mandataire a l'obligation de déposer un dossier complet et conforme de demande de permis de construire auprès du Bureau technique.
- ⇒ Recherche d'investisseurs (12 mois) : Dès l'obtention définitive du permis de construire, une période finale est ouverte pour ancrer le financement et finaliser la commercialisation auprès des investisseurs.

Un droit d'emption qualifié est inscrit au Registre foncier en faveur du mandataire pour une durée totale de 6 ans, garantissant la stabilité à long terme du projet. Si le droit d'emption est exercé mais que le chantier ne démarre pas dans les 12 mois suivant l'échéance de la recherche d'investisseurs, la commune peut activer un droit de réméré (rachat du terrain diminué de 5%) ou exiger le retour anticipé du DDP, évitant ainsi toute spéculation foncière.

7. Durabilité

7.1 Social

La création d'un pôle multi-activités favorise l'accès au sport pour toutes les générations, contribue à la promotion de la santé au sein de la population et renforce la vie associative régionale. Le projet prévoit également l'intégration de salles de sport adaptées aux besoins des établissements scolaires de la région. Par ailleurs, l'éventuelle réalisation d'une piscine permettrait d'offrir un accès de proximité à l'apprentissage de la natation, participant ainsi à la prévention du risque de noyade chez les enfants et au renforcement de la sécurité aquatique.

7.2 Economique

Le contrat de mandat ainsi établi assure une gestion rigoureuse et sécurisée des deniers publics. L'intégralité des frais de planification, d'études et de mise à l'enquête est portée par les développeurs, excluant toute dépense pour la commune.

De plus, la commune s'assure un apport en capital de CHF 1'800'000.-- ou, alternativement, une rente annuelle pérenne de CHF 72'000.-- indexée au coût de la vie, garantissant des revenus à long terme.

Les clauses de droit de réméré et de retour anticipé du DDP protègent la commune contre le gel des terrains ou la spéculation immobilière passive.

En domiciliant sa société à Yvorne, le porteur de projet manifeste d'ailleurs clairement sa volonté de s'ancrer sur le territoire communal.

7.3 Environnemental

Bien que les détails techniques de construction ne soient pas définis à ce stade, le contrat impose des garde-fous environnementaux stricts. Les exigences cantonales annexées à l'autorisation d'implantation (API) garantissent une prise en compte des enjeux environnementaux lors de la construction du complexe sportif. Le projet intégrera plusieurs mesures visant à réduire son impact

environnemental, notamment la production d'énergie photovoltaïque, la récupération des eaux, le respect d'exigences énergétiques élevées, la préservation de la biodiversité ainsi que la limitation de l'emprise au sol.

8. Conséquences de l'acceptation ou du refus du préavis

En cas d'acceptation du préavis, la Municipalité pourra signer le contrat de mandat permettant ainsi au mandataire de débiter l'étude de marché et la recherche d'investisseurs.

En cas de refus du préavis, les travaux de valorisation de cette parcelle ne pourront pas être réalisés durant la période de validité de l'autorisation préalable d'implantation. La parcelle resterait alors inutilisée et l'opportunité de développement risquerait d'être perdue, tandis que les partenaires privés pourraient se retirer du projet. Par ailleurs, les travaux de la phase 1, d'un montant de CHF 15'000.--, resteraient à la charge de la commune sans possibilité de valorisation, et plusieurs années de travail seraient ainsi interrompues.

9. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVORNE

- ⇒ Vu le préavis municipal n° 08-2026 concernant l'attribution d'un mandat visant la planification, le développement, la mise en valeur et la commercialisation d'un centre sportif multi-activités sur la parcelle communale n° 134,
- ⇒ Ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet,
- ⇒ Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- 1) de charger la Municipalité de vendre la parcelle communale n° 134, sise au lieu-dit "Pré de l'Oie", dans un délai de 6 ans, au prix de CHF 1'800'000.--, ou à établir un droit distinct et permanent (DDP) de 70 ans avec une rente annuelle de CHF 72'000.-- indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
le vice-syndic le secrétaire

Jean-Luc Berdoz



Fabien Cathélaz

Adopté en Municipalité le 8 juillet 2026

Délégué-municipal : Mme Claire Glauser, Syndique

Annexe : - projet de contrat de mandat

CONTRAT DE MANDAT ET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Parcelle n° 134 – Centre multi-sports d'Yvorne

Entre

Commune d'Yvorne
La Grappe 2
1853 Yvorne
« la Mandante »

Et

Greenswissestate SA
Lac Vernay 3
1853 Yvorne
« la Mandataire » ou son nommable

1. OBJET DU MANDAT

Parcelle n° 134 de la Commune de Yvorne –

Le présent contrat fait suite à la réalisation de la première partie de la convention signée entre les parties, soit la finalisation d'une autorisation préalable d'implantation (API).

Le Mandant confie au Mandataire un mandat exclusif visant la planification, le développement, la mise en valeur et la commercialisation d'un **centre sportif multi-activités**, conformément à **l'API entrée en force le 8 octobre 2025**.

La conception, qui sera intégrée dans le volume validé dans l'API, sera réalisée par le mandataire, en fonction des usages et affectations qui seront prévus consécutivement aux démarches de commercialisation. Ces usages et le projet seront strictement conformes à la réglementation applicable, au plan d'affectation et au permis d'implantation (y compris la synthèse CAMAC) ainsi qu'aux éventuelles contraintes indiquées par la DGE s'agissant du sous-sol.

2. PRISE EN CHARGE DES FRAIS

- Les frais en lien avec l'exécution du présent mandat (notamment études, projet d'exécution, commercialisation, mise à l'enquête) sont intégralement supportés par les développeurs du projet, à l'exclusion ainsi de la mandante.
- Ces frais seront remboursés et payés par les futurs investisseurs lors de la conclusion de la transaction, selon accord de ceux-ci avec la mandante.
- Demeurent réservées les dispositions prévues à l'article 7 du présent contrat (Indemnités).

3. STRUCTURE ET SEUILS DE L'ÉTAPE 2

La phase de mise en valeur et de commercialisation est régie par les conditions suivantes :

- Recherche des utilisateurs/locataires : un délai de 18 mois est alloué pour identifier et présenter les locataires/utilisateurs dès la signature de la convention. A l'échéance de ce délai (sauf prolongation d'entente entre les parties), si 60% des utilisateurs/locataires n'est pas identifié et validé par les parties, le contrat prend fin sans autre préavis ni indemnité de part et d'autre ;
- Dès validation de 60% des utilisateurs/locataires par les parties à la présente, le dépôt d'un dossier conforme de demande de permis de construire au bureau technique de la Commune sera effectué dans un délai de 6 mois. A l'échéance de ce délai (sauf prolongation d'entente entre les parties), si la demande de permis n'est pas déposée, le contrat prend fin sans autre préavis ni indemnité de part et d'autre ;
- Recherche d'investisseurs : la recherche d'investisseurs et la commercialisation finale seront entreprises dans un délai de 12 mois dès l'obtention du permis de construire. A l'échéance du délai, le présent contrat prend fin sans autre préavis ni indemnité. Les parties peuvent s'entendre à l'amiable pour une prolongation du contrat. Toute discussion en vue d'une prolongation devra être sollicitée par l'une des parties au moins trois mois avant l'échéance.

4. PRIX DE VENTE ET DROIT D'EMPTION

Le terrain pourra être vendu en pleine propriété ou en droit de superficie (DDP). La commune se déterminera sur la variante souhaitée à l'issue de mise à l'enquête du projet.

Le prix de vente convenu est de 1'800'000 CHF.

Aux fins de garantir au mandataire la réalisation du présent contrat, soit l'acquisition, la Commune d'Yvorne s'engage à faire inscrire au registre foncier un droit d'emption qualifié d'une durée de 72 mois, en faveur de la Mandataire (ou de toute société désignée par elle) pour la durée du mandat, ce dans les 60 jours après la signature de la présente. Ce droit portera, au choix de la Commune, sur :

- **La vente du terrain** pour un montant de **CHF 1'800'000.-**.
ou
- **l'octroi d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) d'une durée de 70 ans** pour une rente annuelle de **CHF 72'000.- indexée à 100% IPC** (base 2026 = 100.00%)

Dans le cas où le droit d'emption est exercé, mais que les travaux n'ont pas débuté dans un délai de 12 mois à compter de l'échéance du délai de recherche des investisseurs (point 3), le mandant pourra exercer un droit de réméré au prix auquel le terrain a été acquis, diminué d'un montant équivalent au 5% du prix de vente.

Si c'est un DDP, il y aura retour anticipé si les travaux n'ont pas débuté dans un délai de 12 mois à compter de l'échéance du délai de recherche des investisseurs (point 3), cela aux conditions prévues par l'acte de DDP.

Si le droit d'emption n'est pas exercé d'ici l'échéance figurant au Registre foncier, il prend fin, de même que le mandat, sans indemnité de part et d'autre. Il en va de même si le permis de construire est refusé.

5. MODALITÉS ET DÉLAIS DES INFRASTRUCTURES AQUATIQUES

La réalisation éventuelle des infrastructures aquatiques est expressément subordonnée à la validation préalable de leur faisabilité financière globale. À ce titre, devront être établis et confirmés :

1. **Engagements tiers** : Confirmation des besoins et de la capacité financière des collectivités partenaires (notamment le Groupement scolaire d'Aigle – Yvorne - Corbeyerier).
2. **L'investissement** : Coût total incluant études, construction, équipements techniques et réserves.
3. **Le financement** : Modalités incluant fonds propres, emprunts et éventuelles subventions publiques.
4. **L'exploitation** : Coût complet (énergie, personnel, maintenance) et plan financier démontrant l'équilibre durable.

Délai et Prolongation :

- La Commune doit se prononcer dans un délai de **9 mois** dès la signature du présent mandat.
- Ce délai peut être étendu d'un commun accord. Toute extension entraînera automatiquement la prolongation équivalente de la durée du mandat ainsi que de la validité du droit d'emption.
- À défaut de validation, la composante aquatique ne sera pas réalisée, sans affecter les autres éléments du développement. **Elle ne devra générer aucun déficit pour l'exploitant.**

6. ENGAGEMENT LOCATIF DE LA COMMUNE

La commune est intéressée à pouvoir disposer de surfaces de halle de gym dans le bâtiment. A ce stade, le besoin n'a pas été qualifié. Il y a lieu, pour la commune d'Yvorne, de se concerter avec les autres communes qui font partie du cercle scolaire pour déterminer ledit besoin. Cette démarche sera entreprise après la signature du présent contrat de mandat et il est convenu que, dans un délai de six mois à compter de la date de la signature, les besoins seront communiqués au mandataire.

Au titre d'information préalable, les indications suivantes sont issues des directives du Service de l'éducation physique et du sport de l'Etat de Vaud pour la réalisation de salles de gymnastique. *(le document de référence est annexé)*

- **Prix par période** : CHF 57.50 hors TVA par période scolaire officielle.
- **Nombre de période estimée** : à fournir par la commune d'Yverne
- **Aménagements et finitions** : selon directive cantonale

Les tarifs de location par période s'entendent pour des locaux livrés finis et correspondant à la directive mentionnée ci-dessus.

7. INDEMNITÉS DE RÉSILIATION ANTICIPEE

Si la Commune décide unilatéralement, par une résiliation anticipée, de mettre un terme aux relations contractuelles, sans qu'il n'y ait de manquement de la mandante et alors que le projet développé est en tous points conforme aux objectifs et règles du plan d'affectation ainsi que de l'autorisation d'implantation, elle s'engage à verser au mandataire, sur présentation de justificatifs, les montants représentant le travail fourni à la date de la résiliation anticipée. En cas de contestation, le tribunal compétent sous chiffre 8 tranchera.

Si les délais indiqués sous point 3 sont échus et sans exercice du droit d'emption, le mandant est libéré de toute forme d'indemnité.

8. DROIT APPLICABLE ET FOR

Le présent contrat est soumis au droit suisse. Le for juridique est fixé à **Aigle**.

Lieu / Date : _____

Lieu / Date : _____

Pour la Mandante

Pour la Mandataire

(Signature et timbre)

(Signature et timbre)