

**Rapport de la Commission des affaires immobilières du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR09.44PR concernant une demande d'autorisation pour diverses opérations immobilières dans la zone d'activité des Champs Lovats.**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis n° PR09.44 s'est réunie le 6 janvier 2010. Elle était composée de Madame la conseillère Christiane Layaz-Rochat, ainsi que de Messieurs les conseillers Alain Willomet, Michel Werkle, Jean-David Chapuis, Jean-Marc Cousin, Jean-Louis Klaus, Philippe Pavid et du soussigné, désigné rapporteur.

La séance s'est déroulée en présence de Monsieur le syndic Daniel Von Siebenthal, accompagné de Madame la secrétaire générale Sylvie Lacoste. Nous les remercions pour les précieux compléments d'information apportés.

**Nomination du Président de la commission pour l'année 2009-2010**

Conformément au tableau de répartition des présidences de commissions permanentes pour la législature en cours (*Rapport des présidents de partis, 2006*), la présidence de la commission des affaires immobilières revient à la gauche pour la période 2009-2010. La commission décide à l'unanimité de reconduire le soussigné dans ses fonctions.

**Aliénation des terrains situés dans le secteur des Champs-Lovats**

Ce préavis s'inscrit dans la continuité des opérations effectuées dans le secteur en 2008 (Préavis n°37-2008). Dans un périmètre où droits de superficie et de propriété se mêlent, il convient d'harmoniser le statut des différentes parcelles concernées.

La majorité de la commission estime que l'option privilégiée par la Municipalité, d'aliéner les terrains des Champs-Lovats, plutôt que d'opter pour l'octroi de droits de superficie est cohérente. Tout d'abord, cette politique va dans le même sens que les opérations effectuées récemment dans le secteur. D'autre part, bien que ces parcelles se situent aux portes de la ville – ce qui nécessite un traitement particulier de ses abords (cf plus bas) – elles n'ont pas un caractère stratégique dominant. En effet, aucun projet d'intérêt public (équipement, logements...) n'est inscrit dans les différentes planifications en vigueur ou en cours d'élaboration (plan directeur communal, projet d'agglomération...). Enfin, l'intérêt marqué de nombreuses entreprises régionales pour acquérir des terrains afin d'y développer leur activité, doit trouver des réponses concrètes. Parallèlement à ces opérations, la Municipalité étudie d'ailleurs la possibilité de légaliser de nouveaux terrains pour les entreprises qui ne répondraient pas aux critères nécessaires pour s'implanter dans le PST.

**Prix du terrain**

La valeur de la parcelle 84 (140 frs/m<sup>2</sup>) a été alignée sur le prix de vente fixé lors des dernières opérations dans le secteur pour les bénéficiaires de droits de superficie désireux d'acquérir le terrain qu'ils occupent.

Pour les parcelles n° 575 et 5457 (180 frs/m<sup>2</sup>), le prix a été fixé en fonction de différents éléments :

- estimation de la valeur en fonction du marché ;
- rareté du terrain ;
- pratique dans le secteur concerné.

A noter que le montant est inférieur aux terrains du parc scientifique et technologique (180 frs/m<sup>2</sup>). Par ailleurs, aucun acquéreur n'a contesté le prix articulé par la Municipalité.

## **Cautèles contre la spéculation et la thésaurisation**

Etant donné la rareté des terrains industriels en ville d'Yverdon-les-Bains, il est important que les acquéreurs y développent effectivement une activité. Ainsi, pour parer à toute volonté de spéculer sur les terrains acquis, la commission demande à la Municipalité d'inscrire certaines cautèles dans les contrats de vente (droits de réméré, droit d'emption dans le cas où la parcelle ne serait pas valorisée...).

## **Politique foncière communale**

La Municipalité mène une réflexion pour mettre en œuvre une politique foncière communale. Cette politique permettra d'acquérir des terrains localisés dans des secteurs stratégiques (Gare-Lac, réservation pour équipements...). Cette réflexion est également l'occasion de répondre au postulat Viquerat, en procédant à une analyse du patrimoine immobilier communal et en évaluant l'opportunité d'aliéner les biens jugés non stratégiques.

Une telle politique sera l'occasion d'anticiper les besoins fonciers communaux afin de répondre efficacement aux enjeux liés au développement de l'urbanisation attendu. La commission salue la démarche entreprise et se réjouit de prendre connaissance des premières conclusions de cette réflexion.

## **Qualité des aménagements dans le secteur des Champs-Lovats**

Bien que la vocation du secteur des Champs-Lovats soit principalement industrielle et artisanale, sa situation aux portes de la ville doit susciter une réflexion sur le traitement de ses abords et sur la qualité des aménagements situés sur le domaine public. La Municipalité rappelle qu'une mesure du projet d'agglomération prévoit de régler la question à travers la mise en valeur de la porte sud de la ville.

## **Projet d'agglomération**

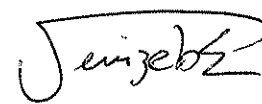
La mise en œuvre du projet d'agglomération va considérablement modifier le paysage urbain ces prochaines années. Certaines orientations retenues quant au développement de l'urbanisation ou de la mobilité vont sans doute susciter un débat public et politique nourri. Les commissaires demandent à la Municipalité d'améliorer la communication et la participation publique sur le projet d'agglomération et souhaitent que le conseil communal soit informé régulièrement des avancées du dossier. La Municipalité rendra public un rapport sur le sujet en mars 2010.

## **Conclusion**

Ces opérations visent à poursuivre la politique de la ville menée dans le secteur des Champs-Lovats. La vente des terrains permettra de répondre aux attentes des entreprises concernées. Les prix articulés sont le fruit d'une estimation cohérente et correspondent à la valeur des terrains dans le secteur. La grande majorité de la commission est donc convaincue du bien-fondé des opérations prévues. Elle rappelle néanmoins son souhait d'être rapidement informée sur la politique foncière que la Municipalité entend mener ces prochaines années sur le territoire communal et désire que le conseil communal soit plus étroitement associé aux réflexions menées dans le cadre du projet d'agglomération.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, la commission des affaires immobilières, vous propose d'accepter l'article *premier* du préavis à l'unanimité de ses membres, et les articles *deux, trois et quatre* à 6 voix pour, 1 contre et 1 abstention.

Yverdon-les-Bains, le 24 janvier 2010



Vassilis Venizelos