

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR10.50PR,
concernant
la politique foncière communal
et la réponse au postulat de Monsieur le conseiller Dominique Viquerat "pour une
transparence de la politique foncière d'Yverdon-les-Bains" et
à celui de Monsieur le conseiller Brian Oosterhoff invitant la Municipalité à établir des
contacts avec l'association vaudoise du Coin de Terre afin d'étudier les possibilités de
collaboration dans le projet "Coteau-Est" ou ailleurs sur le territoire communal**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis n° PR10.50PR s'est réunie le 12 janvier 2011. Elle était composée de Madame la conseillère Christiane Layaz-Rochat, ainsi que de Messieurs les conseillers Alain Willommet, Michel Werkle, Walter Müller, André Perret, Jean-Louis Klaus, Mathias Humbert, Philippe Pavid et du soussigné, désigné rapporteur.

La séance s'est déroulée en présence de Monsieur le syndic Daniel Von Siebenthal, de Monsieur le municipal Paul-Arthur Treyvaud, accompagnés par Monsieur Markus Bärtschi (URBAT). Nous les remercions pour les précieux compléments d'information apportés.

Réponse au postulat D. Viquerat : Politique foncière communale

Les deux grandes modalités de régulation de l'aménagement du territoire sont les instruments de planification (plans directeurs, plans d'affectation...) et les opérations foncières. La plupart des grands projets se situant sur des territoires déjà urbanisés (friches urbaines, industrielles...) ou du moins, sur lesquels un projet individuel ou collectif s'est déjà réalisé, la marge de manœuvre des collectivités publiques pour orienter le développement de l'urbanisation à l'aide des instruments de planification existants est fortement restreinte. Ainsi, seule une meilleure articulation entre les aspects de propriété foncière et de droit de l'aménagement du territoire permettra d'orienter le développement de notre ville dans le sens souhaité. Pour répondre aux défis urbains de demain, toutes les grandes villes de Suisse jouent un rôle proactif en développant une véritable politique foncière.

L'action foncière de la commune permet notamment de :

- disposer des terrains nécessaires au développement;
- d'assumer les coûts des équipements techniques et publics;
- d'assurer un contrôle des prix des terrains stratégiques.

Le préavis soumis à la commission des affaires immobilières rappelle la volonté de la Municipalité d'activer les outils fonciers adéquats dans les projets d'urbanisation stratégiques. Un riche exposé des grands projets prévus ainsi que leur priorisation a permis aux membres de la commission de réaliser l'ampleur des défis qui attendent notre commune ces prochaines années.

Vision stratégique de la Municipalité en matière foncière

Les objectifs de la Municipalité en matière foncière se déclinent en 4 points :

- mise en œuvre des projets stratégiques de développement urbain identifiés notamment dans le cadre du projet d'agglomération (Gare-Lac, Coteau-Est, Les Parties, PST)
- promotion de la qualité architecturale et paysagère pour offrir une qualité de vie optimale aux yverdonnois ;
- offre de logement adaptée à la demande ;
- développement d'une politique de mobilité qui réponde aux besoins de tous les modes de transport.

La politique foncière de la Municipalité doit être perçue comme un outil permettant de contribuer à l'atteinte de ces objectifs.

Inventaire des biens immobiliers communaux

La stratégie immobilière communale doit être rigoureuse financièrement et exemplaire du point de vue énergétique. Le travail de recensement effectué par les services de l'administration a permis d'identifier les potentialités de différents biens qui sont en sa possession. Pour pouvoir exploiter pleinement ces données, un travail de centralisation des données doit néanmoins encore être effectué. A partir de cet inventaire complet, la Municipalité pourra améliorer la rentabilité globale de son parc à travers différentes mesures. Elle soumettra à notre Conseil dans le courant de la prochaine législature, un catalogue d'actions visant à préciser ses intentions.

Stratégie de vente et d'acquisition

Les bâtiments communaux ont une vocation publique (locaux de l'administration, équipements, logements d'utilité publique...). Leur vente n'est donc pas envisagée. Toutefois, différentes solutions sont à l'étude pour améliorer leur efficacité et leur rentabilité.

Concernant les terrains communaux, la plupart sont situés dans des secteurs stratégiques. La maîtrise foncière de ces terrains permettra d'orienter leur développement dans le sens souhaité. La façon dont ces terrains seront mis à disposition des constructeurs sera évaluée au cas par cas (vente ou droit de superficie). Certains terrains jugés *non stratégiques* sont par contre destinés à la vente (Champs-Lovats).

Ressources pour assurer une politique foncière communale efficace

Actuellement, les prérogatives en la matière sont dispersées dans plusieurs services de l'administration. Cette organisation n'offre pas de vision globale de la problématique et ne permet pas à la Municipalité d'anticiper efficacement ses besoins. C'est pourquoi, un groupe de travail interne à l'administration a été mis sur pied pour proposer des améliorations.

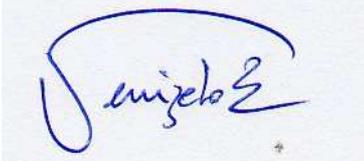
Réponse au postulat B. Oosterhoff

L'association vaudoise du Coin de Terre vise à faciliter l'accès à la propriété de villas. L'association est à l'origine de plusieurs réalisations en ville d'Yverdon-les-Bains. La Municipalité a rencontré les représentants de l'association en août 2010. Il s'est avéré que le projet défendu par l'association (villas) ne répondait pas aux objectifs visés par la Municipalité dans le secteur du coteau-Est (immeubles d'habitation collectifs). La Municipalité rappelle néanmoins, qu'en cas d'adaptation de leur projet vers des formes d'habitation plus en accord avec l'image directrice du secteur, le projet de l'AVCT pourrait trouver place dans le secteur du coteau-Est ou dans le futur quartier Gare-Lac.

Conclusions

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, la commission des affaires immobilières, vous propose d'accepter les articles 1, 2 et 3 du préavis à l'unanimité de ses membres.

Yverdon-les-Bains, le 24 janvier 2011



Vassilis Venizelos