

**Rapport de minorité de la Commission des affaires immobilières  
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR13.22PR-BIS  
concernant**

**une demande de crédit d'investissement de Fr. 352'000.—  
pour l'achat d'une fraction de la parcelle n° 1132 , appartenant à la coopérative du  
Cercle ouvrier, en vue de la construction d'un immeuble de logements pour étudiants  
par la fondation Staehli  
et une demande pour la mise à disposition d'une partie des parcelles n<sup>os</sup> 1131 et 1132,  
sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur  
de la fondation Staehli.**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des affaires immobilières a siégé le 12 août et le 10 septembre 2013.

Elle était composée de Messieurs Jean-Louis Klaus, Pascal Gafner, Vassilis Venizelos, Philippe Pavid, excusé pour la 2<sup>ème</sup> séance, Walter Muller, Mathias Humbert, remplacé pour la 2<sup>ème</sup> séance par Thomas Jenni et François Armada désigné rapporteur.

La délégation municipale était composée de Mme Marianne Savary, Municipale, de Markus Baertchi Chef du service Urvat, remplacé pour la 2<sup>ème</sup> séance par Jean-Jacques Jobin, adjoint du Chef de service, d'Yves Martin, Secrétariat général, d'une délégation de la fondation Staehli composée de MM. Kunze et Galeuchet. Nous les remercions pour leur disponibilité ainsi que pour les informations et réponses fournies.

## **Préambule**

Les membres de la commission constatent que, malgré l'envoi d'un préavis version « BIS » devant être plus complet, le préavis manque d'informations importantes dans son contenu. Madame la Municipale reconnaît les faits et prie la commission d'accepter ses excuses pour cette situation.

Au vue des divergences d'opinion pour ce préavis entre les membres de la commission, le Président de la commission a.i. vous présente le rapport de minorité ci-dessous.

## **Introduction**

Le préavis porte sur deux volets indissociables selon la Municipalité, à savoir une demande de crédit d'investissement de Fr.352'000.- pour l'achat d'une fraction de la parcelle n°1132 appartenant à la Coopérative du Cercle Ouvrier et d'autre part, une demande pour la mise à disposition d'environ 681m<sup>2</sup> provenant des parcelles n<sup>os</sup> 1131 et 1132, sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la fondation Staehli.

C'est pour répondre à court terme à la politique du logement en matière de construction de logements pour étudiants (PR10.49PR) et dans l'attente de projets de plus grande envergure dépendant de la planification prévue dans le quartier Gare-Lac, que la Municipalité propose ce présent préavis.

Le projet de la fondation Staehli porte sur la construction d'un bâtiment de 3 niveaux comprenant 39 chambres et studios meublés (plans en annexe) qui est en cours de procédure de mise à l'enquête.

## **Points développés et argumentaires**

### **Achat d'une partie de la parcelle n°1132 à détacher**

Le détail du montant du crédit d'investissement de Fr. 352'000.- comprend le prix du terrain fixé à Fr. 960.-/m<sup>2</sup> et les frais d'achat estimés à environ 5 % soit environ Fr. 17'000.-.

Le prix de vente a été calculé sur la base d'une capitalisation à 3% de la rétrocession de Fr. 10'000.- / an, que la commune fait à la Coopérative du Cercle ouvrier pour la location au prorata, des 27 places de stationnements actuellement situées sur les parcelles 1132 et 1131.

Il est relevé que le prix du m<sup>2</sup> ne tient pas compte de la valeur actuelle du marché, qui selon les dernières transactions réalisées sur Yverdon-les-Bains se situe bien en-dessous de ce montant. D'autre part, le potentiel de valorisation de la parcelle n° 1132 est conditionné par un regroupement avec la parcelle communale n°1131 sans quoi il n'est pas envisageable de pouvoir développer un projet de construction dans ce périmètre restreint de 345 m<sup>2</sup> situé entre deux rues.

Le revenu qui sera généré par la mise à disposition du DDP sur cette partie de la nouvelle parcelle se montera à environ Fr. 6'600.-/an correspondant au 2% de la valeur de la parcelle soit Fr. 13'000.- / 681m<sup>2</sup> qu'il faut ramener au 345 m<sup>2</sup> de la parcelle 1132. Relevons que le prix de rémunération des DDP se situe normalement aux alentours de 5%.

Dès lors, il paraît évident que le prix du m<sup>2</sup> tel qu'il est proposé dans le préavis correspond plus à un sauvetage financier du cercle ouvrier, qu'à une opération équilibrée pour les deux parties comme vous pourrez le constater dans le volet aspect financier développé ci-dessous. La minorité de la commission ne cautionne pas ce genre d'opération.

### **Constitution d'un droit distinct et permanent en faveur de la Fondation Staehli**

#### 1. Situation

La nouvelle parcelle de 681 m<sup>2</sup> qui serait mise à disposition de la fondation Staehli dans le cadre de ce préavis, se situe dans une rue du centre, affectée en « zone de la ville ancienne », dans le périmètre des commerces du centre-ville.

Cette situation ainsi que les possibilités commerciales de la zone influencent fortement sur le niveau de prix du terrain et bien que celui évoqué dans le préavis nous paraisse surfait, nous restons convaincus que même au prix du marché cette zone resterait trop chère. Il est difficilement envisageable de sacrifier des terrains à forte valeur ajoutée, pour réaliser des logements pour étudiants à bas revenu. Nous restons convaincus qu'il est plus important pour l'étudiant de bénéficier d'un prix attractif plutôt que de pouvoir habiter en plein centre-ville.

Nous nous accordons par contre à reconnaître que la situation actuelle de la parcelle n'est pas optimum et que le fait de remplir cette dent creuse permettra d'améliorer l'image architecturale de la rue de Neuchâtel. Nous émettons par contre des réserves sur le fait de ne pas intégrer dans cette réflexion une continuité avec les commerces au rez-de-chaussée.

## 2. Potentiel constructif et intégration du projet

Selon le service URBAT, le règlement d'affectation de cette zone ne limite pas le nombre d'étage sur rez, cependant la Municipalité dans un souci d'intégration avec le voisinage pourrait statuer en la matière comme elle l'a déjà fait par le passé.

Certains membres de la commission regrettent que la possibilité de construire un 4<sup>ème</sup> niveau n'ait pas été exploitée par la fondation dans le cadre du projet. Cela pourrait améliorer le plan financier de cette opération.

## 3. Buts de la fondation

Le préavis étant relativement succinct sur les buts de la fondation, sa composition, ses origines et son activité, les membres de la commission s'accordent à remercier MM. Kunze et Galeuchet pour la précision de leurs informations ainsi que pour les documents transmis lors de la 2<sup>ème</sup> séance (plan financier, statuts, plan d'architecte).

Nous pouvons relever que la fondation n'envisage pas dans le cadre de son projet et de ses buts, la création de surfaces commerciales telles que commerces au rez et parking en sous-sol pour développer un côté commercial. De même que la mise à disposition de ces studios et chambres ne seraient pas réservées aux seuls étudiants de l'HEIG-VD.

La fondation ne cherche pas dans le cadre de ce projet à dégager des bénéfices. Le but principal est de pouvoir fournir aux étudiants des logements à bas coûts, tout en couvrant les frais de fonctionnement et les frais financiers de l'opération.

## 4. Projet

Les représentants de la fondation ont présentés lors de la séance du 10.09.13, leur projet (plans en annexe), ces derniers ont mis en avant l'exemplarité en matière énergétique et la volonté de créer un mini laboratoire pour les étudiants de l'HEIG-VD.

Pour des raisons financières, le projet ne comprend pas la mise en place d'une station de vélo libre qui coûterait environ Fr. 70'000.-, celle-ci pourrait être imaginée dans un 2<sup>ème</sup> temps si l'intérêt s'en fait ressentir par les étudiants.

La gestion du bâtiment se ferait conjointement avec l'HEIG-VD pour la partie administrative et éventuellement en collaboration avec une partie du personnel du Tempo pour la logistique.

Les membres de la minorité ne remettent pas en question la qualité architecturale des espaces et de l'affectation des locaux proposés dans le cadre du projet de la fondation. Cependant nous émettons des doutes sur la viabilité de ce projet au vu de l'aspect financier relativement tendu de cette opération et cela malgré la mise à disposition du terrain à un montant préférentiel.

## 5. Aspects financiers

Au niveau de la Commune, l'opération proposée se décompose de la manière suivante :

Manque à gagner sur places de stationnement : 24'000.00 – 10'000.00 =	Fr. 14'000.00
Intérêt + amortissement moyen à 3,5 % sur 1/2 crédit d'investissement	Fr. 6'000.00
<b>Total annuel des charges</b>	<b>Fr. 20'000.00</b>
<b>Total annuel des revenus</b>	<b>Fr. 13'000.00</b>
<b>Charge annuelle pour la commune</b>	<b>Fr. 7'000.00</b>

Au niveau de la Fondation, l'opération proposée se décompose de la manière suivante :

Frais financiers sur Fr. 5'132'500.00 (Coût d'ouvrage)	Fr. 143'600.00
Frais généraux	Fr. 112'915.00
Frais de DDP	Fr. 13'000.00
<b>Total annuel des charges</b>	<b>Fr. 269'515.00</b>
Détails loyers des chambres et studios : 30 x 542.-, 7 x 650.-, 2 x 830.-=22470.-x 12	<b>Fr. 269'640.00</b>
<b>Revenu annuel pour la fondation</b>	<b>Fr. 125.00</b>

Les prix pratiqués ci-dessus sont plus élevés que la fourchette évoquée dans le préavis comme référence (Fr. 350.- / Fr. 550.-), ce qui risque de déboucher sur la nécessité d'octroyer un subside à la fondation afin que celle-ci puisse dans un deuxième temps abaisser les loyers.

#### 6. Reconnaissance du manque de logements pour étudiants

Si tous les membres de la commission s'accordent sur le fond, à savoir qu'il est nécessaire de créer des logements pour étudiants sur le territoire de la Commune d'Yverdon-les-Bains, tous ne s'accordent pas sur la forme qui est proposée dans le cadre de ce préavis.

Nous regrettons le manque d'ouverture et le niveau de contrainte qui est fixé dans le cadre des recherches en matière de possibilités de créer des logements pour étudiants. Il semblerait qu'il existe des possibilités aussi bien sur la parcelle de l'HEIG-VD, que dans son périmètre direct. Cependant, les représentants de la fondation Staehli ne désirent pas que les étudiants soient logés à proximité de leur école. La commission regrette cette position car les terrains disponibles se font rares et deviennent de plus en plus chers.

#### **Conclusions :**

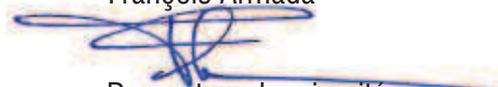
Le préavis tel que proposé est défavorable pour la Commune qui doit acquérir au prix fort, les 345 m<sup>2</sup> provenant de la parcelle 1132 propriété de la coopérative du Cercle ouvrier.

Les contraintes liées à la zone sur laquelle se situent les deux parcelles ainsi que les aménagements nécessaires à l'implantation du projet viennent renchérir le prix de construction pour la fondation Staehli.

Au vu de ce qui précède, les membres de la minorité sont convaincus de la nécessité de créer des logements pour étudiants, mais pas dans les conditions de ce préavis.

Dès lors ces derniers vous recommandent de refuser les articles 1, 2, 3, 4 tels que présentés et dans un deuxième temps d'encourager la Municipalité à ouvrir son champs de recherche pour trouver des solutions à ce problème.

François Armada



Rapporteur de minorité

24 septembre 2013



Quai de la Thièle

Rue de Neuchâtel

SITUATION 1:500





