
Rapport de minorité de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR24.23PR
concernant une demande d'un crédit d'étude de CHF 4'775'000.- pour la
relocalisation des Services communaux MEI et SEY ainsi que du
transporteur CarPostal sur la parcelle communale n° 140 au lieu-dit
« Les Isles »

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

La commission a siégé le 17 septembre 2024 et le 3 décembre 2024.

Elle était composée de Mesdames Gloria CAPT, Marceline MILLIoud, Françoise PANASCI, Sinthuja SUBRAMANIAM et Messieurs Mathias ORTEGA, Juan RAMIREZ, Roland VILLARD et de la soussignée, Présidente et rapportrice de la minorité.

La délégation municipale était composée de Mesdames Carmen TANNER, Vice-syndique, Gemma DEMIERRE, Urbaniste (Service BAT) et Messieurs François ARMADA, Municipal, Julien WOESSNER, Chef du Service de l'urbanisme, Thomas CZÁKA, Chef du Service des Bâtiments, Guy CORBAZ, Responsable développement immobilier et grands projets (Service BAT), Linus GODET, Chargé de missions (Service BAT). Nous les remercions pour leur présence nombreuse ainsi que leurs réponses qui n'ont pas convaincus la minorité de la commission.

Le préavis PR24.23PR, soumis à notre approbation, demande un crédit d'étude de CHF 4'775'000.- pour la relocalisation des services MEI, SEY et CarPostal sur la parcelle communale n° 140, au lieu-dit « Les Isles ». Après une analyse approfondie des éléments du préavis et en tenant compte des enjeux financiers, techniques, environnementaux et sociaux, la minorité considère qu'il n'est pas dans l'intérêt de la Commune d'approuver ce projet sous sa forme actuelle. Voici nos raisons.

1. Coût exorbitant et risques financiers

Le coût global du projet, estimé à CHF 38'875'000.-, représente un investissement majeur pour la Ville. Alors même que nous sommes seulement à l'étape du crédit d'étude, le montant demandé, soit CHF 4,775 millions, est déjà très conséquent, représentant 12,28 % du coût total du projet. Il existe un risque important de dépassements budgétaires, comme cela se produit relativement souvent dans des projets comme celui-ci. Si cela devait arriver, les finances communales pourraient être fortement sollicitées, au détriment d'autres projets que la minorité considère comme prioritaires pour la collectivité.

2. Complexité de la gestion, taille de la parcelle et cohabitation des entités

Le regroupement des Services MEI, SEY et CarPostal sur un seul site pose de nombreux défis logistiques. Comme le rapport de faisabilité l'indique, la parcelle n° 140 est relativement restreinte, ce qui complique l'exploitation des infrastructures, notamment en raison des besoins différents de chacune des entités.

La taille de la parcelle ne prend pas en compte le développement futur de CarPostal et les besoins grandissants en transport en commun. En effet, il est fort probable que la parcelle sera déjà trop petite pour CarPostal lorsque nous passerons à la construction. A cette remarque faite en commission, il a été répondu que ce genre de projet ne se fait plus avec une vision sur du long terme. Cette réponse ne peut que questionner.

Le partage de ces espaces pourrait devenir source de conflits, compromettant l'efficacité opérationnelle des différents services. La gestion quotidienne d'un tel site, regroupant des services municipaux et une entreprise privée, ne semble pas avoir été suffisamment étudiée, et aucun plan précis n'a été proposé pour répondre à ces défis.

3. Impact environnemental et nuisances potentielles

La relocalisation de CarPostal et de services MEI et SEY, incluant tous les trois des activités liées à des véhicules lourds et professionnels, va créer des nuisances importantes pour les habitants des alentours, notamment en termes de bruit, de pollution et d'augmentation du trafic. Bien que des études de mobilité aient été réalisées, elles ne garantissent pas une absence totale d'impact sur la qualité de vie des riverains, bien au contraire.

Il ressort en effet de l'étude de mobilité que la relocalisation de MEI, SEY et CarPostal générera 850 nouveaux trajets journaliers moyen sur l'avenue des Trois-Lac dont 60 % de ce trafic généré s'écoulera vers le Nord (En Chamard) et 40% vers le Sud (PST) pour revenir au centre-ville. Pour le retour sur le centre-ville, l'étude de mobilité préconise de faire passer ces véhicules pour la plupart lourds par les rues de Graveline (+ 50 véhicules/jours), Roseyres (+200 véhicules/jours) et d'Orbe (+ 350 véhicules/jours), l'avenue Kiener (+ 500 véhicules/jours), la rue des Philosophes (+ 50 véhicules/jours), le Pont de Gleyres (+ 150 véhicules/jours). Or, l'étude n'a pas examiné si ces infrastructures sont aux gabarits respectivement en état de supporter de telles augmentations de charges de trafics.

Ainsi, en voulant créer un nouveau éco-quartier, nous allons engendrer d'importantes nuisances pour des quartiers déjà construits et dont les habitants seront grandement impactés.

Par ailleurs, la transformation d'une parcelle aujourd'hui colloquée en zone de sport en un espace logistique pour des services municipaux et des transports en commun ne s'inscrit pas dans une politique de développement durable respectueuse des attentes des citoyens en matière d'espaces verts et de tranquillité.

4. Problèmes d'affectation du sol et légalité

L'affectation de la parcelle n° 140 pose des questions légales et administratives importantes. Le fait de vouloir implanter des services publics aux côtés d'entreprises privées, comme Interbus, dans une zone d'utilité publique peut créer des problèmes de compatibilité légale. Si cette question n'est pas résolue de manière claire et anticipée, elle pourrait entraîner des retards dans la réalisation du projet ou des contestations juridiques de la part du Canton ou d'autres parties prenantes, compliquant encore davantage le processus.

Pour être totalement transparent cette question a été posée lors de la séance, et il semblerait que cela ne devrait pas poser de difficultés avec le Canton. Le terme a cependant été utilisé au conditionnel.

5. Alternatives insuffisamment étudiées

Bien que le préavis mentionne des études de faisabilité, la minorité estime que d'autres alternatives à ce projet n'ont pas été suffisamment explorées. Il pourrait exister d'autres sites plus adaptés à la relocalisation de ces services, avec un impact moindre sur les

finances de la commune et sur la qualité de vie des habitants. Le fait de concentrer plusieurs services sur un même site, sans prendre en compte les possibilités de répartition ou de modularité, limite la flexibilité d'adaptation aux besoins futurs.

6. Délai long et incertitudes

Le calendrier proposé dans le préavis, qui s'étend jusqu'en 2030, est particulièrement long. La durée de ce projet expose la Ville à des risques de changements économiques, techniques ou environnementaux qui pourraient remettre en cause la pertinence du projet dans les années à venir. De plus, la procédure d'affectation du sol, les concours d'architecture et les nombreuses étapes administratives laissent place à des retards potentiels, pouvant encore allonger ce délai.

7. Impact démographique et infrastructures insuffisantes

La création du quartier Gare-Lac et l'augmentation projetée de 3 000 habitants à Yverdon-les-Bains représentent des défis pour la commune. Cette augmentation démographique va impacter la qualité de vie des habitants actuels. Une densification rapide va générer une surcharge des infrastructures existantes (transports, services publics), des embouteillages, ainsi qu'une hausse des nuisances en termes de bruit et de pollution. Ces facteurs combinés vont compliquer la vie quotidienne pour les citoyens de notre Ville.

Pour répondre à une telle croissance démographique, la Ville devra s'adapter rapidement à ces besoins accrus en équipements collectifs et sociaux et envisager de nouvelles infrastructures, notamment la construction de nouveaux collèges, crèches et autres services publics essentiels. Ces investissements impliqueront des coûts supplémentaires et viendront alourdir les charges de la Ville.

Certes, qui dit nouveaux habitants, dit nouvelles recettes fiscales. Toutefois, il convient d'être prudents; les revenus fiscaux escomptés de ces nouveaux habitants pourraient être bien inférieurs aux prévisions. En effet, une part importante des nouveaux logements sera dédiée à l'utilité publique, ce qui limitera la capacité de ces résidents à contribuer de manière significative aux recettes fiscales de la commune. Le faible rendement fiscal de ces logements, combiné aux coûts élevés des infrastructures supplémentaires nécessaires pour accueillir ces nouveaux résidents, va aggraver le déséquilibre financier de la Ville à moyen et long terme.

Résumé

Pour toutes ces raisons – coût élevé, gestion complexe, impact environnemental, questions légales, alternatives insuffisantes, délai incertain, qualité de vie moins agréable, recettes fiscales inférieures à ce qu'on pourrait attendre – la minorité estime que ce projet ne répond pas aux besoins immédiats de la Ville et présente trop de risques. La minorité vous recommande de refuser ce préavis et d'envisager des solutions alternatives plus adaptées et moins coûteuses pour la relocalisation des services MEI, SEY et CarPostal afin de préserver les intérêts financiers, environnementaux et sociaux de notre commune.

Conclusions :

En vous remerciant de l'attention portée à ce rapport de minorité, je vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers de refuser les conclusions de ce préavis.

Anne-Louise GILLIERON, Rapportrice de minorité



Yverdon-les-Bains, le 20 février 2025