

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*la politique foncière communale 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,

Préambule

La situation particulière de la Ville d'Yverdon-les-Bains en sa qualité de chef-lieu du Nord vaudois lui confère un rôle d'importance dans le Canton, rôle en évolution constante au vu des paramètres que sont l'accroissement de sa population prévu pour les prochaines années (plus 6'000 habitants d'ici 10 ans), le développement de ses écoles et l'arrivée de nouvelles entreprises.

Pour répondre aux défis que le développement du territoire de notre commune impose à ses Autorités, il convient que ces dernières aient une vision des orientations et des priorités qu'elles entendent privilégier pour assurer un développement harmonieux à tous niveaux à ses habitants actuels et à ceux qui s'y installeront. Dans ce contexte, la politique foncière constitue un des axes essentiels de réflexion et d'action que la Municipalité souhaite préciser dans ce préavis.

Ce document consiste également en la réponse de la Municipalité à la motion de Monsieur le Conseiller Dominique Viquerat « pour une transparence de la politique foncière d'Yverdon-les-Bains ». Cette motion développée le 7 février 2008 et transformée en postulat par la Commission du Conseil communal chargée de l'étudier, dans sa séance du 21 avril 2008. Ledit document répond également au postulat 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.

A POLITIQUE FONCIERE**1. Définitions****1.1 Définition de la politique foncière**

La politique foncière prend racine dans la nature économique très particulière du « sol ». On peut la définir comme étant l'ensemble des réglementations, moyens, outils, mis en œuvre afin d'assurer l'administration des sols urbains ou agricoles. La politique foncière a notamment pour but de maîtriser le développement urbain, de permettre la réalisation de

projets importants en réservant des terrains pour ce faire, de contribuer à la régulation du marché foncier en freinant la spéculation. »

Les moyens dont disposent les Autorités sont essentiellement les suivants :

- l'action sur le droit des sols par la planification du territoire (plans de quartier) ;
- l'investissement dans l'équipement de terrains non encore construits (viabilisation) ;
- la requalification des espaces publics pour générer une plus-value foncière capable d'attirer des investisseurs privés (reconversion de friches urbaines).

L'action foncière communale est un moyen de l'action publique au service de l'intérêt général ; elle est l'instrument privilégié du partenariat public-privé. Elle permet notamment :

- de disposer des terrains nécessaires au bon endroit au bon moment ;
- d'assumer les coûts des équipements (infrastructures et espaces publics) et des services publics (crèches, écoles, parcs, sports, culture, etc.) au fil du temps ;
- de maintenir des prix fonciers qui soient en adéquation avec le développement souhaité et avec sa capacité financière.

La collectivité doit donc anticiper ses besoins en terrains et acheter les biens stratégiques pour le développement urbain, ou, à l'inverse, vendre ceux qui n'entrent pas ou plus dans le développement stratégique arrêté, en agissant rapidement sur le marché immobilier.

1.2 Définition de la stratégie immobilière

La stratégie immobilière communale constitue un élément de la politique foncière. Elle concerne la gestion du domaine privé communal qui fait partie de son patrimoine financier. On attend de la stratégie immobilière d'une collectivité non seulement qu'elle soit rigoureuse du point de vue financier (rendement et maintien de la valeur) mais qu'elle soit exemplaire du point de vue du développement durable (matériaux et énergie) et de la qualité (concours).

2. Situation actuelle de la politique foncière à Yverdon-les-Bains

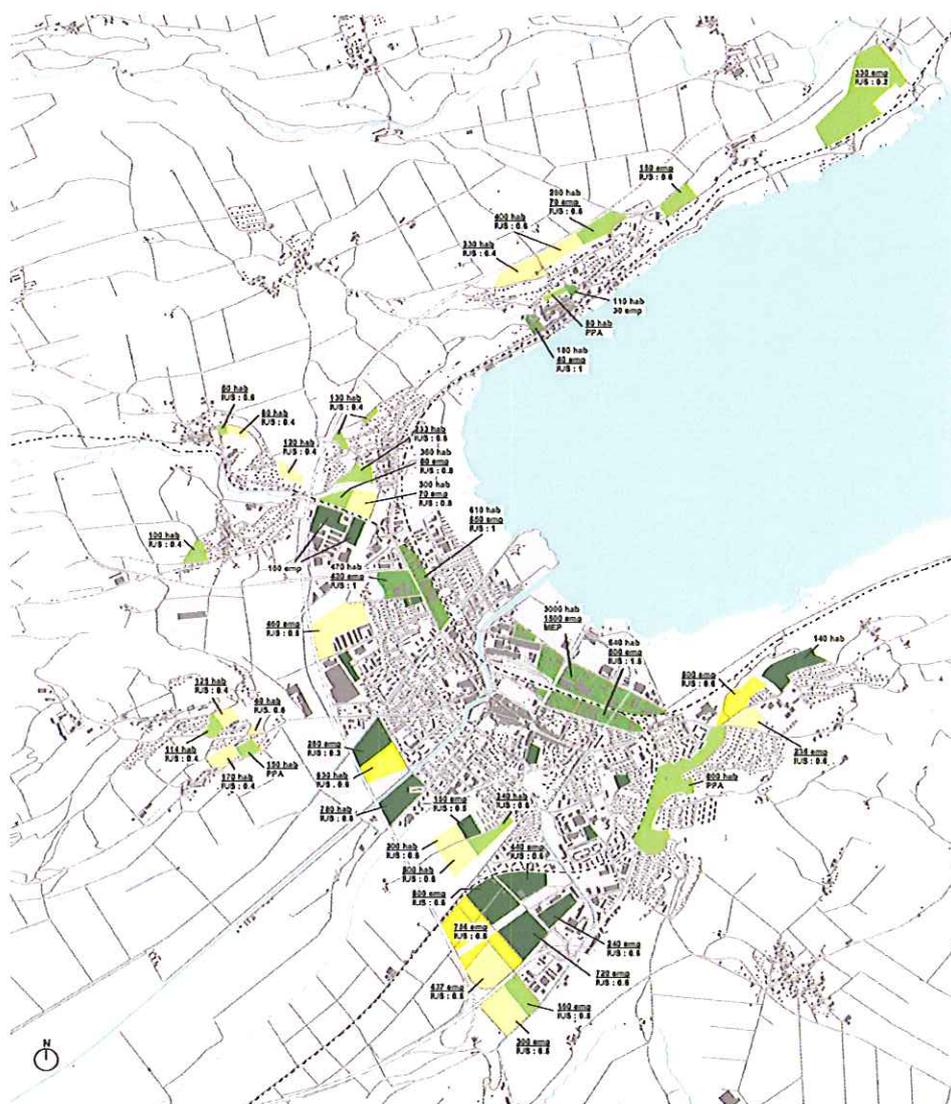
La politique foncière municipale actuelle vise les objectifs suivants :

- la mise en œuvre des projets stratégiques en matière de développements urbains ;
- la promotion de la qualité architecturale et paysagère ;
- une offre de logements et de zones d'activités adaptées à la demande ;
- le développement approprié des transports publics (TP).

3. Développement des objectifs arrêtés

3.1 Mise en œuvre des projets stratégiques en matière de développements urbains

Les sites stratégiques pour le développement urbain ressortent du projet d'agglomération aggroY. Le rapport 2007 (disponible sur www.aggloy.ch) relève les sites de développement privilégiés coordonnés avec une bonne accessibilité, notamment par les transports publics (TP). La carte aggroY 2007 ci-dessous « Capacités et étapes » illustre la croissance envisagée sur la commune en fonction des surfaces des zones à bâtir et des densités théoriques qui leur ont été appliquées.



En principe jusqu'en 2020

Légalisé
Requalifié
Extension 1

En principe après 2020

Différé
Extension 2

agjoY | Projet d'agglomération yverdonnoise plan n° 04

Capacités et étapes

F&M / MRS / Feddesen Edh : 1.25.000 / 21.12.2007



Légalisé 2007 : les terrains affectés à la zone à bâtir pas ou partiellement bâtis en 2007



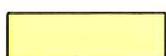
Requalifié : les terrains construits à reconstruire en tout ou partiellement. Pour Yverdon-les-Bains, ces espaces offrent des capacités importantes, largement supérieures pour l'habitat à celles des terrains libres en zone à bâtir.



Extension 1 : les terrains qui pourront être affectés à la zone à bâtir avant 2020. Ces extensions se justifient essentiellement pour renforcer des polarités en devenir, combler des vides entre quartiers, alimenter des axes de bus urbains, voire libérer le secteur Gare-Lac d'activités non adaptées.



Différé : les terrains qui pourront être affectés à la zone à bâtir après 2020.



Extension 2 : les terrains qui pourront être affectés à la zone à bâtir après 2020, non prioritaires.

Fin 2005	Légalisé 2007	Requalifié	Extension 1	TOTAL NOUVEAUX	%	Différé	Extension 2	TOTAL EXTENSIONS
HABITANTS								
24'415	2'500	4'500	1'140	8'140	33%	930	800	9'870
EMPLOIS								
11'167	2'390	2'500		4'890	44%	1'750		6'640

Pour Yverdon-les-Bains, la croissance envisagée par aggroY est de +33% d'habitants et de +44% d'emplois d'ici 2020. A l'échelle de l'agglomération, la croissance est de +37%, ce qui correspond à +10'000 habitants et à +6'000 emplois sur les 9 communes réunies.

On rappelle que le Service cantonal des statistiques (SCRIS) prévoit, quant à lui, une croissance de l'ordre de +6'000 habitants et de +2-3'000 emplois pour l'agglomération.

Pour notre commune, la politique arrêtée vise à revoir les planifications existantes afin de densifier certains quartiers, tout en préservant les qualités intrinsèques à certaines zones (par exemple au centre-ville) et l'harmonie tant architecturale qu'urbaine et paysagère. De même, le Plan Général d'Affectation doit être révisé étant donné son ancienneté (il date de 1985) pour redéfinir les règles des constructions de la ville.

Pour le développement urbain, les principaux secteurs stratégiques retenus sont les suivants :

- secteur Gare-Lac avec un potentiel de 3'000 habitants et 1'500 emplois dans le secteur tertiaire proche de la gare ;
- secteur Coteau Est avec un potentiel de 1'000 habitants sur un site exceptionnel ;
- secteur du Parc scientifique et technologique (PST) avec un potentiel d'environ 1'700 emplois secondaires proches de la jonction autoroutière ;
- secteur Quartier Les Parties.

Identification des secteurs stratégiques :

A) Gare-Lac

Le secteur « Gare-Lac » constitue un enjeu majeur du développement urbain à Yverdon-les-Bains. La Municipalité y a déjà consenti d'importants investissements qualitatifs (Parc des Rives, piscine) et acheté plusieurs parcelles (Arkina, Ancien-Stand, etc.). Parmi les projets moteurs figurent notamment un nouveau port, la requalification des abords du Canal Oriental et la réaffectation des friches industrielles. Les principes d'aménagement visent à étendre le centre-ville vers le lac, à préserver à long terme les espaces de loisirs et de nature proches du lac, à mettre à profit le potentiel constructible du territoire proche de la gare CFF et à offrir un cadre de vie de qualité au cœur de

l'agglomération. Le projet est de taille puisqu'il permettra, à terme, l'installation de 3'000 nouveaux habitants et la création de 1'500 nouveaux emplois. A cet égard, on note que l'espace concerné représente le dixième du territoire communal. Pour le développement de cette portion de territoire, les différents enjeux de développement durable que sont l'efficacité énergétique, la gestion des eaux et la mobilité ont été intégrés. Ce document contient également les mesures d'aménagement, et, finalement, les plans. Ces différents éléments concernent l'urbanisme, les énergies et l'aspect paysager. Les zones d'intérêt général sont précisées et sont plus larges qu'actuellement.

Le périmètre sera divisé en 6 strates : Rive du lac, Pré au lac, Parc des Rives, Ville Nouvelle, Place d'Armes et Vieille Ville. Ce projet permettra une transition de la zone bâtie à celle du port, en ménageant les espaces verts dédiés aux sports et à la détente.

En matière de circulation, il est prévu de concilier le transport motorisé et la mobilité douce.

B) Coteau Est

Le concept prévu à cet endroit est destiné essentiellement à l'habitat et doit permettre, à terme, de loger 1'000 habitants supplémentaires. Il est prévu de privilégier la mixité des logements en incorporant dans cette réalisation des appartements dits « subventionnés » et des appartements laissés au marché libre, en location ou à la vente. Cette mixité devrait permettre d'éviter la constitution d'un ghetto. Au plan des activités qui y seront développées, la place sera réservée au secteur tertiaire.

Le projet Coteau Est vise un développement territorial durable et de qualité en matière d'urbanisme, de paysage, de mobilité et d'énergie. Actuellement en zone intermédiaire et libre de toute construction, hormis la Villa Sous-bois, ce projet a pour vocation de devenir un quartier modèle pour Yverdon-les-Bains, en termes de production urbaine (processus d'élaboration du projet) et de qualité de vie. Actuellement, la Municipalité conduit une étude de faisabilité en synergie avec les autres propriétaires privés, dans le but de répartir les droits à bâtir et les coûts d'équipement. Le projet est ambitieux et vise un quartier modèle aux plans écologique et paysager.

Au terme de l'étude (décembre 2010) une proposition de péréquations financière et foncière sera proposée aux propriétaires afin notamment de chiffrer les équipements collectifs nécessaires au développement de ce quartier. Ceux-ci comprennent les infrastructures souterraines et la desserte d'accès au quartier, la gestion des eaux de pluie et l'aménagement des espaces publics (sols, lumière, végétation, mobilier, petites constructions) et la production énergétique.

Ainsi, la faisabilité financière du projet sera garantie par les propriétaires avant la mise à l'enquête publique du Plan Partiel d'Affectation (PPA), soit par une convention d'équipement, soit par la constitution d'un syndicat d'Amélioration Foncière (AF).

Ce projet qui permet d'activer la collaboration avec le Canton par l'intermédiaire de la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM), dont il est l'actionnaire majoritaire, et qui est propriétaire de plusieurs parcelles dans le secteur Coteau Est devrait aboutir à moyen terme. On peut estimer que les constructions pourront commencer d'ici à 2013 ou 2014.

C) Parc Scientifique et Technologique (PST)

Dans le nouveau contexte des objectifs du plan directeur cantonal, de la politique cantonale des pôles de développement économique et du projet d'agglomération yverdonnoise, les enjeux du site du PST se sont révélés sous un jour nouveau. La Municipalité y détient en copropriété 50% des terrains encore disponibles. En outre, elle conduit la révision du plan partiel d'affectation (PPA), ainsi que l'équipement du site, révision qui sera adoptée en 2011. Les zones sont simplifiées et la densité du bâti est augmentée pour atteindre un Indice d'Utilisation du Sol (IUS) de 1.5. Le développement d'une approche multimodale du

stationnement permet de regrouper une grande partie du stationnement dans des parkings centralisés afin de dégager de l'espace constructible sur les parcelles privées.

Des aménagements paysagers structurants regroupent les espaces de promenade et de repos, la récolte des eaux de surface dans un grand canal ainsi qu'un réseau écologique permettant le développement d'une biodiversité intéressante.

Ces aménagements sont en cours de réalisation et devraient être terminés en 2012. Le Parc scientifique et technologique est d'ores et déjà prêt à accueillir des entreprises dans le domaine de la recherche et du développement. La Municipalité mise sur une image soignée du PST pour y attirer des entreprises de valeur. La desserte TP passera également à 15 minutes dès le printemps 2011, moyennant les investissements récemment consentis par votre Conseil.

D) Quartier « Les Parties »

Le lieu-dit « Les Parties » forme un trapèze délimité par l'Avenue Kiener, le Mujon, le canal du Déversoir et l'autoroute, soit 11,5 ha de terres actuellement cultivées qui devraient à terme accueillir, sur environ un tiers de sa surface, de l'habitat et, sur les deux tiers restants, une zone d'activité. La pression de nombre de projets actuels et d'initiatives tant privées que publiques appelle une réflexion globale sur l'avenir du site.

L'affectation du site défini dans le projet du plan général d'affectation mis à l'enquête publique en 1998, en zone d'activités pour la moitié, côté ville, et en zone horticole et maraîchère pour la moitié, côté viaduc, puis entièrement en zone d'activité en 2001, a soulevé plusieurs oppositions qui ont abouti à une procédure devant le Tribunal fédéral. Actuellement ce périmètre est situé en zone agricole inconstructible. Il constitue l'une des réserves futures permettant d'accueillir des activités traditionnelles, à l'inverse de celles développées au PST, qui accueille des activités en lien avec les nouvelles technologies et à forte valeur ajoutée.

3.2 Promotion de la qualité architecturale et paysagère

Cette notion générique fait référence à différents moyens à disposition de la collectivité publique, dans sa collaboration ou son partenariat avec les privés, pour assurer, lors de nouvelles constructions, une qualité de vie correspondant aux standards actuels. Parmi ces moyens figurent l'interdisciplinarité, la mise en concurrence des intervenants, les labels à respecter, les concours d'architecture, le choix des mandataires etc..

3.3 Offre de logements adaptée à la demande

Cet objectif est traité dans le préavis de la Municipalité à votre attention, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, sur la politique du logement. On se borne ici à rappeler que le développement de l'habitat doit se faire en harmonie avec celui des différentes activités économiques si l'on veut éviter de développer une « cité dortoir ». A cet égard, Yverdon-les-Bains dispose du PST pour les activités technologiques et de recherche et développement, c'est-à-dire les activités à forte valeur ajoutée. Pour les activités traditionnelles, telles que l'industrie, l'artisanat et le commerce, il convient d'en tenir compte dans les nouveaux quartiers à créer.

3.4 Développement de la mobilité

En matière de transport, la Municipalité a décidé de développer une approche multimodale afin d'apporter des réponses aux différents types de transport que sont celui motorisé, les Transports Publics (TP) et la mobilité douce. La topographie et la taille d'Yverdon-les-Bains permettent de développer particulièrement ce dernier type de transport (piétons et cyclistes). L'enjeu ces prochaines années consistera à éviter un engorgement du réseau

routier et à maîtriser les nuisances générées par le trafic. Les réflexions liées à la mobilité sont traitées dans le cadre du projet aggroY. Il s'agit de densifier l'habitat et l'emploi proches des dessertes des TP et à développer des alternatives attractives pour le transport individuel motorisé en créant des axes TP coordonnés, desservant les lieux centraux et les secteurs les plus denses. L'étape à l'horizon 2020 prévoit les points forts du réseau suivants :

1. accès prioritaire au centre et échanges inter-quartiers à travers le centre ;
2. desserte soutenue des corridors de développement, donc des entités denses et mixtes Chamard-Centre/Gare CFF – Y-Parc – HEIG – Grandson ;
3. axe fort Grandson – Centre/Gare CFF – Y-Parc.

On rappelle aussi que le Conseil communal a déjà validé l'offre des TP liée à la tarification Mobilis, valable dès décembre 2010.

S'agissant de la mobilité douce, il est prévu de créer un réseau qui permette de valoriser les canaux pour améliorer la sécurité et le confort des usagers.

4. Conclusion

La Municipalité tient à relever les défis qui l'attendent dans son rôle de ville-centre du Nord vaudois. Dans ce but, elle considère indispensable de développer une politique foncière anticipative, efficace et conforme aux prévisions de développement existantes.

Pour pouvoir assumer le développement démographique à Yverdon-les-Bains ces prochaines années, il sera indispensable d'accroître les surfaces constructibles tant sur le plan des logements que sur celui des activités. La maîtrise foncière dans certains secteurs favorisera la mise à disposition de terrains propices à un développement équilibré et qualitatif de l'urbanisme. Le contexte législatif fédéral et cantonal est favorable au développement urbain à Yverdon-les-Bains, en raison du développement des constructions à proximité des centres urbains et des TP qu'il préconise. Dans ce contexte, notre ville, présente une situation idéale, tout à la fois en retrait et à proximité de l'Arc lémanique saturé et de la Suisse alémanique, et très bien desservie par les CFF et le réseau autoroutier. En effet, la pénurie de zones à bâtir, l'engorgement des réseaux routiers et ferroviaires sur l'Arc lémanique poussent l'aménagement du territoire vers le nord jusqu' à Yverdon-les-Bains qui présente l'avantage d'être un centre à part entière.

Sur le plan des transports il convient de mettre l'accent sur le développement de la complémentarité des différents transports publics (trains, bus) pour créer une alternative aux transports privés. Les moyens pour parvenir à cet objectif consisteront notamment à augmenter leur fréquence, étendre leur réseau et améliorer leur confort.

Un autre élément essentiel que la Municipalité n'entend pas perdre de vue consiste en l'anticipation des besoins et des développements futurs. En effet, chacun sait que les procédures en vue d'arriver aux objectifs identifiés sont longues et compliquées (exemple : légalisation d'un Plan de quartier). C'est pourquoi, il convient de prendre en compte cet élément pour définir à temps, les étapes à réaliser, en établissant un calendrier adapté. La collaboration étroite avec le Canton est essentielle dans cette perspective.

S'agissant de ses propriétés foncières, la Municipalité a identifié leur nature et leur potentialité en relation avec sa politique foncière. Sur cette base elle présentera au Conseil communal, le moment venu, les propositions concrètes d'action. Sur le plan organisationnel, elle se concentre sur les dispositions internes adéquates à prendre pour disposer d'outils de travail efficaces.

B REPONSE AU POSTULAT DE MONSIEUR LE CONSEILLER DOMINIQUE VIQUERAT « POUR UNE TRANSPARENCE DE LA POLITIQUE FONCIERE A YVERDON-LES-BAINS »

Lors de la séance du Conseil communal du 7 février 2008, Monsieur le Conseiller communal Dominique Viquerat a développé sa motion sous titre, dont il ressort les éléments essentiels suivants :

1. demande d'un inventaire des différents terrains et immeubles dont la commune est propriétaire, en les classant selon leur importance stratégique pour son développement en 3 catégories : 1) les biens inaliénables, 2) les biens jugés stratégiques, 3) les biens jugés non stratégiques et qui pourraient être vendus ;
2. définition des objectifs à moyen terme concernant les biens stratégiques ;
3. définition de la politique à promouvoir pour la venue d'entreprises dans notre ville.

Ces éléments ont été précisés et complétés par la Commission chargée d'examiner la motion précitée qui l'a transformée en postulat, comme suit :

1. Etablissement d'un inventaire précis du patrimoine yverdonnois comportant une classification selon l'importance stratégique des bâtiments et des terrains ;
2. définition de la vision stratégique de la Municipalité en matière foncière soit : Identification des secteurs stratégiques, des projets de développement concernant les biens fonciers communaux ;
3. information sur la valeur locative des bâtiments et sur leur affectation ;
4. clarification sur la stratégie de vente et d'acquisition de terrains ;
5. moyens financiers et humains à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par la Municipalité.

1. Inventaire des biens immobiliers communaux

En réponse à ces diverses questions, la Municipalité dispose d'une liste des terrains dont la Commune est propriétaire. D'une manière générale, on peut préciser que la majorité de ces parcelles peuvent être conservées à court terme dans le patrimoine communal. En clair, cela revient à considérer qu'elles présentent un intérêt stratégique, compte tenu des objectifs de la Municipalité.

S'agissant des bâtiments propriété de la ville, il convient d'emblée de préciser que celle-ci n'est pas un gros propriétaire foncier comparable à la Ville de Bienne, par exemple. Par contre, Yverdon-les-Bains possède un patrimoine intéressant réparti sur l'ensemble de son territoire. Ses possessions ont essentiellement une vocation publique (écoles, théâtres, monuments historiques etc.). Pour cette raison, tant leur rentabilité que leur utilisation répondent à des critères particuliers qui en font des bâtiments à conserver comme tels. En matière de logements subventionnés, la valeur locative de ces bâtiments est modeste pour répondre à leur vocation première. Leur gestion est assurée par le Service urbanisme et bâtiments, ce qui présente l'avantage de permettre un contrôle dans la durée et de maintenir leur vocation initiale. Il convient de noter qu'à ce jour, l'administration communale ne dispose pas d'informations centralisées concernant tous ces biens. Elle est donc consciente qu'un potentiel d'amélioration existe et s'attache à le développer. A l'inverse, elle relève que toutes les informations qui lui sont demandées dans ce postulat ne présentent pas le même degré d'importance.

2. Objectifs/vision stratégique de la Municipalité

Les grands objectifs en matière de politique foncière de la Municipalité ont été développés ci-dessus, sous chiffre 3, du présent document.

La stratégie de vente et d'achat de la Municipalité amène, pour chaque situation, à une pesée des intérêts. La Municipalité met donc en balance, notamment, l'investissement à consentir (achat, viabilisation, rénovation, etc.) et le gain escompté (site stratégique, plus-value éventuelle, présence d'un investisseur privé etc.). Dans son appréciation, la Municipalité vise le moyen à long terme. En effet, le court terme est rarement pertinent pour réaliser les projets d'intérêt général et les développements urbains. D'une manière générale, en distinguant les bâtiments et les terrains propriété de la commune, on peut relever les tendances suivantes:

a. Bâtiments propriété de la commune

Comme indiqué ci-dessus, ces bâtiments dans leur ensemble présentent un intérêt public. Pour cette raison, il n'est pas question de les vendre mais bien de les entretenir pour leur permettre de continuer à répondre au besoin qu'ils satisfont.

S'agissant des bâtiments occupés par les Services de l'administration (Hôtel de Ville, etc.) une réflexion est en cours dans le but de rendre plus efficace leur utilisation. De même, la solution à trouver pour loger efficacement la police communale est au cœur de la réflexion. D'une manière générale, cette dernière doit être globale pour permettre de séquencer efficacement les déménagements à programmer. A ce stade, la Municipalité n'est pas encore à même de donner une réponse globale et circonstanciée. Toutefois, ce sujet constitue l'une de ses priorités.

Par ailleurs, la rentabilité globale du parc immobilier communal en location pourrait être optimisée afin d'en assurer un meilleur financement de l'entretien et une meilleure valorisation.

En outre, s'agissant des bâtiments comportant des logements mis en location, étant donné leur caractère social et le moyen d'action sur le marché du logement qu'elle entend avoir, la Municipalité souhaite les conserver, notamment pour assurer un certain contrôle des loyers.

b. Terrains propriété de la commune

Les terrains que possède la commune, sont souvent situés dans les zones identifiées comme stratégiques (Gare-Lac, Coteau Est, Avenue des Sports, Anciennes Casernes etc.). Pour cette raison, il convient de les conserver dans leur grande majorité et de les utiliser comme levier dans la réalisation des développements prévus à ces endroits. On notera d'ailleurs à cet égard que la commune pourrait les utiliser avantageusement, dans certains cas, en les mettant à disposition de constructeurs sous la forme de droits de superficie. En effet, cette manière de faire permet de les affecter au but visé, en exerçant un certain contrôle, tout en permettant une rentabilité (sauf à les céder à titre gratuit si leur affectation présente un intérêt public prépondérant) et en évitant à la collectivité publique de construire elle-même et donc de devoir dépenser des sommes importantes. Dans l'ouest de la ville, il y a des secteurs en développement dans lesquels la commune ne possède encore aucun terrain. L'objectif de la Municipalité consiste à y acquérir certaines parcelles pour accroître son influence sur le développement.

A l'inverse, les terrains qui ne présentent pas un intérêt particulier en raison de leur situation hors des zones stratégiques définies pour le développement de la ville peuvent être vendus (par exemple aux Champs-Lovats). Le produit ainsi obtenu permettra, soit d'en acheter de

nouveaux dans les périmètres mieux situés stratégiquement, soit d'alimenter le fonds permettant la construction de logements correspondant aux besoins de la population.

3. Moyens financiers et humains de l'action foncière communale

Actuellement l'action foncière municipale est dispersée dans divers services. Les aspects que sont les négociations préliminaires, l'expropriation, l'évaluation foncière, l'instrumentation des actes, notamment, relèvent en effet de différentes entités. Cette manière de faire a pour avantage de développer des connaissances spécialisées par service. En revanche, la Municipalité est consciente de ses limites :

- Lenteur du processus, faute d'un pilotage centralisé ;
- perte du capital-savoir au départ d'un collaborateur spécialiste ;
- risque d'oublier certains aspects, faute de processus systématique ;
- difficultés d'archivage par la dispersion dans divers services ;
- manque de transparence et de données statistiques ;
- manque de ressources pour gérer les besoins par anticipation.

La Municipalité souhaite désormais mieux capitaliser les compétences communales en matière d'action foncière. C'est pourquoi elle a créé un groupe de travail composé de représentants de l'administration générale, du Service de l'urbanisme et des bâtiments, ainsi que du Service des affaires sociales. Ce groupe va faire l'inventaire des missions liées à l'action foncière, en proposant les lignes directrices, l'organisation et divers scénarios de financement. L'objectif premier visera à remédier à l'impossibilité actuelle d'intégrer la totalité des données pour améliorer la vision des charges et revenus par objet afin d'obtenir un rendement satisfaisant par bâtiment.

C REPONSE AU POSTULAT DE MONSIEUR LE CONSEILLER BRIAN OOSTERHOFF INVITANT LA MUNICIPALITE A ETABLIR DES CONTACTS AVEC L'ASSOCIATION VAUDOISE DU COIN DE TERRE

Lors de la séance du Conseil communal du 5 février 2010 Monsieur le Conseiller Brian Oosterhoff a développé son postulat sous titre dont il ressort qu'un des moyens pour les personnes économiquement faibles de se loger avantageusement consiste à pouvoir bénéficier de l'aide à l'accession à la propriété. L'Association Vaudoise du Coin de Terre (AVCT) a pour but de faciliter l'acquisition de terrains à des familles de condition modeste en vue de la construction de maisons familiales. Il est demandé à la Municipalité d'entrer en contact avec elle afin d'envisager une collaboration.

Il y est répondu comme suit :

Le groupe de travail interne à l'administration communale chargé de la politique foncière et de celle du logement a rencontré en août 2010 les représentants de cette association. Il ressort de cet échange que l'AVCT construit des quartiers de villas individuelles ou mitoyennes depuis 1946, sans but lucratif, dans l'objectif de faciliter l'accès à la propriété. Les réalisations à Yverdon-les-Bains se trouvent dans les quartiers de Vermont, du Prés-du-Lac et des Foulques-Grèbes. Pour faire face à une demande croissante de personnes qui se retrouvent seules dans leur logement ou leur villa devenu trop grand, l'AVCT souhaite créer également un village adapté en surfaces habitables à leurs nouveaux besoins correspondant à des 2-3 pièces. Cela permettra de libérer les logements ou les villas pour de nouvelles familles.

La Municipalité informe que la commune ne dispose plus de parcelles en zone villas ni à faible densité. S'agissant du secteur du Coteau Est, qui sera développé, il comportera des zones permettant la construction d'immeubles d'habitation. Par ailleurs, la Municipalité privilégie la mixité en matière d'habitation afin d'éviter les ghettos. En finalité, il est précisé

que sous réserve du respect du principe de la mixité, le projet de l'AVCT pourrait trouver place dans le futur quartier du Coteau Est ou dans le secteur Gare-Lac pour autant qu'il soit modifié pour viser la construction de petits bâtiments locatifs.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1 : de prendre acte de la politique foncière de la Municipalité ;

Article 2 : d'accepter la réponse de cette dernière au postulat de Monsieur le Conseiller communal Dominique Viquerat « pour une transparence de la politique foncière à Yverdon-les-Bains » ;

Article 3 : d'accepter la réponse au postulat de Monsieur le Conseiller Brian Oosterhoff invitant la Municipalité à établir des contacts avec l'Association Vaudoise du Coin de Terre.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La secrétaire



S. Lacoste

Annexes : - 1 liste
- texte des interventions au Conseil communal

Délégués de la Municipalité : M. D.von Siebenthal, M. P.-A.Treyvaud

Madame la Présidente, mesdames, messieurs les conseillers,

Ce postulat vise à associer l'Association Vaudoise du Coin de Terre (AVCT) à l'étude de faisabilité du plan partiel d'affectation « Coteau-Est »

Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes économiquement vulnérables qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

La plupart de temps, cela se traduit par l'achat de biens immobiliers par la collectivité, qui sont ensuite louées à un prix avantageux

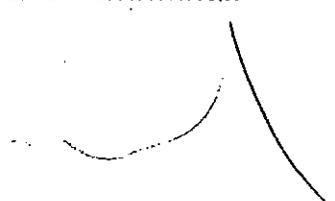
Ce moyen est assez répandu sur notre commune et réponds aux besoins de nombreux citoyens.

Un autre moyen consiste à rendre la propriété immobilière accessible au même type de population.

L'AVCT a pour but de faciliter l'acquisition de terrain en vue de la construction de maisons familiales, pour des familles de condition modeste. Dans le Canton de Vaud, 260 familles ont ainsi bénéficié de l'infrastructure et de l'expérience de cette association. Elle est également à l'origine de deux quartiers à Yverdon-les-Bains, dont les heureux habitants peuvent témoigner de l'excellente qualité de vie qui leur a été procurée.

Par ce postulat, j'invite la municipalité à établir des contacts avec l'Association Vaudoise du Coin de Terre afin d'étudier avec elle les possibilités de collaboration dans le futur projet « Coteau-Est » ou ailleurs sur le territoire communal.

Brian Oosterhoff



6 mai 2010

Liste des biens immobiliers propriété de la commune

Nom	Situation	Affectation	m ²
Pré Neuf, Flexcell	Dépendant pour les accès de la parcelle Flexcell	Zone d'activités secteur 1	6'172.87
Petits Marais, chaussée Treyco	Démarche de vente en cours avec ADNV	Zone d'activités secteur 1	3'765.00
Pré champ chaussée Treyco	Démarche de vente en cours avec ADNV	Zone d'activités secteur 1	1'058.00
Pavillon Roger de Guimps	Locataire à déplacer au préalable	Zone composite	1'510.00
Parking des Moulins		Zone ceinture centrale	3'581.00
Rue Roger-de-Guimps	Bâtiment ancien à démolir	Zone ceinture centrale	553.00
Ferme des Cygnes	Ferme ancienne à rénover	Zone composite	3'797.00
Coteau Est	Faire P.Q.	Zone intermédiaire	11'629.00
Coteau Est	Faire P.Q.	Zone intermédiaire	21'581.00
Coteau Est	Faire P.Q.	Zone intermédiaire	6'597.00
Coteau Est	Faire P.Q.	Zone intermédiaire	32'347.00
Coteau Est	Faire P.Q.	Zone intermédiaire	37.00
Coteau Est	Faire P.Q.	Zone intermédiaire	399.00
Bellevue	Proxi zone forêt	Zone résidentiel 1	1'000.00
Arkina		Zone d'activité secteur 1	15'414.00
Parking Anciennes Casernes	Echange avec Etat de Vaud	A développer par PQ	3'947.00
Anciennes Casernes	Echange avec Etat de Vaud	A développer par PQ	3'027.00
Les Abattoirs	Faire nouveau P.Q.	P.Q. Ancien Stand	4'600.00
Service des Energies	Faire nouveau P.Q.	P.Q. Ancien Stand	27'019.00
Rue de l'Industrie	Jardin de la Ville faire nouveau P.Q.	Zone ceinture centrale	8'177.00
Avenue des Sports	DDP pour Kiosque	PPA Rives du Lac	157.00
Rue des Fleurettes	Vente aux RP	Zone résidentielle 1	527.00
Route de Cheseaux	Magnifique arbre sur la parcelle	Zone résidentiel 1	2'273.00
Moulin sous auto-route	Parcelle à échanger avec Zürich Assurance	P.Q. Pré du Canal Ouest	5'521.00
PST	Copropriété 49 % propriété de la Ville	Périmètre des PQ, PPA exis	134'907.29
Av. des Sports - ligne CFF	Jardin du cœur à déplacer	PPA Rives du Lac	5'685.00
Parking OTTY	Emplacement pour projet institutionnel	Zone d'intérêt général	3'275.00
Pavillon Arkina, constructible	Tractations en cours	PEP : derrière la Maladaire	10'010.00
Atelier SEY, Quai de Nogent		A développer par PQ	1'827.00
Café du Raisin	Bâtiment ancien à démolir	A développer par PQ	504.00
		Total	320'897.16

**Rapport de commission au Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains sur la motion « Pour une transparence de la
politique foncière d'Yverdon-les-Bains » de Monsieur Dominique
VIQUERAT**

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,
La commission a siégé une première fois à l'Hôtel de Ville le 8 avril 2008. Elle était composée de Messieurs Jean-Marc Cousin, Olivier Maibach, Jean-Marc Pernet, Dominique Viquerat, Thierry Vuagniaux, Alain Willommet, Christian Pauli, Vassilis Venizelos et Jean-David Chapuis, désigné rapporteur.

Etaient également présents, Messieurs le Syndic Rémy Jaquier, le Municipal Paul-Arthur Treyvaud ainsi que M. Markus Baertschi et François Armada(URBAT). Ils nous ont donné des informations utiles pour la compréhension de la situation actuelle.

La commission s'est réunie une deuxième fois le lundi 21 avril à l'Hôtel de Ville sans les Municipaux et leurs délégués. Lors de la première séance, Monsieur Viquerat nous a donné quelques précisions sur les buts visés par sa motion.

Il souhaiterait avoir une vision claire de la politique de la commune en matière foncière.

Il trouve que les commissions des Finances et Immobilières ont de la peine à se rendre compte des données et de l'importance stratégiques des différents terrains, propriétés de la commune.

Il demande surtout que la vision stratégique de la commune soit clairement définie.

Le syndic, Rémy Jaquier nous a dit que la Municipalité était régulièrement sollicitée, par des industriels du secteur secondaire, pour des terrains et, du secteur tertiaire, pour des bâtiments. Les réponses positives sont rares du fait du manque de terrain.

La planification de la gestion des terrains est terminée dans la zone du PST, par contre elle est en cours dans les zones du Coteau est, Gare-Lac et Chamard (une partie des terrains appartient à la commune).

Une étude est en cours pour l'achat d'un bâtiment qui engloberait tout les services de la commune qui louent actuellement des locaux (police, services sociaux etc...). Cela permettrait de faire de substantielles économies sur le prix des différentes locations.

Le municipal Paul- Arthur Treyvaud nous a énumérés quelques terrains stratégiques selon la municipalité. Certains sont déjà en possession de la commune. Il s'agit du PST, des terrains proche du centre (parc du midi), des anciens arsenaux, des terrains situés le long de l'Avenue Kiener et des terrains du site de Leclanché. Les terrains de Leclanché sont très intéressants mais actuellement trop chers pour les finances communales.

Monsieur Markus Baertschi nous a expliqué qu'une bonne maîtrise foncière permet de répondre aux besoins des collectivités et d'orienter le développement dans le sens souhaité par la ville. La politique de gestion du patrimoine menée par la commune, vise, quant à elle, à développer et entretenir les bâtiments communaux pour couvrir les frais et les rentabiliser.

Monsieur François Armada nous a entretenu sur le parc immobilier relativement ancien et a rappelé que la mise en valeur de ce patrimoine nécessite des moyens importants.