

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR22.22PR**

concernant

**une demande de crédit d'étude de CHF 380'000.- pour la mise en place
d'une politique foncière et une étude type « Objectif logement » au niveau
communal,**

et

**le rapport sur le postulat du 23 juin 2016 de Monsieur le Conseiller
communal Vassilis Venizelos « Pour une valorisation des parcelles
communales occupées par le parking du Midi »**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 21 septembre 2022.

Elle était composée de Madame et Messieurs Claire-Lise MAJOLA, Xavier FISCHER, Pascal GAFNER, Gaspard GENTON, Vadim PILLOUD, Laurent ROQUIER, Bart WIND et de la soussignée Layla OUTEMZABET, désignée présidente.

La délégation municipale était composée de Mesdames et Messieurs Carmen TANNER, Vice-syndique, Julien WOESSNER, Chef de service URB, Thomas CZAKA, Chef de service BAT, Pierre-André JUNOD, Chef de service JECOS, Lydia GUZZARDI, Resp. du secteur logement, Hervé SAVIOZ, Urbaniste. Nous les remercions pour leurs explications, leur volonté d'avancer sur ce sujet et leurs précieuses réponses à nos questions.

Il semble important tout d'abord d'expliquer le fonctionnement et la portée des études qui sont l'objet du préavis. En effet la lecture du Préavis ne permet pas forcément de visualiser les implications concrètes de ces études. Voici des explications plus approfondies qui nous ont été apportées pendant la commission. Le préavis concerne deux études distinctes, quand bien même elles pourront s'alimenter l'une et l'autre.

1. La première étude relève de la politique foncière : elle concerne les options possibles d'utilisation et de mise en valeur des parcelles en propriété communale : leur vocation, leur potentiel constructible, ainsi que leurs modalités d'utilisation, de construction, de mise à disposition à des tiers pour réalisation (réalisation propre, ou par l'intermédiaire de maître d'ouvrages en main communale ou d'intérêt public, DDP, mise à disposition, échange, vente...). Elle doit permettre à la Municipalité de définir sa politique foncière globale et lui permettre de la décliner au cas par cas selon les situations et les objets.
2. L'autre étude, "objectif logement", concerne d'une part l'analyse de la population Yverdonnoise actuelle, par quartier. Elle vise à recenser ses besoins, ses spécificités sociales et contributives, ainsi qu'à évaluer le potentiel des différents quartiers ou secteurs de développement pour répondre aux besoins de toute la population de notre Ville. Cette étude doit permettre de son côté à la Municipalité de définir une politique d'aménagement qui puisse à la fois répondre aux besoins de la population actuelle et

déployer une offre adaptée aux spécificités propres à certains quartiers et pouvant attirer plusieurs catégories de ménages en fonction d'objectifs, sociaux et fiscaux notamment.

L'étude "logement" permettra de fonder une véritable politique communale du logement, qui ne se limite ni aux terrains communaux ni au domaine des logements d'utilité publique. Par exemple, dans tel quartier comprenant des possibilités de bâtir qu'est-ce qui sera le plus intéressant ? Des LUP ? Des appartements pour des familles ? En location ou à la vente ? Des logements pour étudiants ou pour seniors ? Des logements plus luxueux ? L'étude permettra de croiser les palettes d'offres qui semblent le mieux adaptées aux besoins des habitant.e-s de notre Ville, dans chaque quartier avec les retombées fiscales correspondantes. Ainsi grâce à ces informations, la Ville pourra notamment contribuer à définir, dans ses plans d'affectation ou dans les opérations dont elle a la maîtrise foncière, quelles catégories de logements seront à réaliser et dans quelles proportions. A noter qu'au sein des logements LUP, existent différentes catégories de logements, faites pour différentes populations : logements à loyers abordables (contrôlés mais non subventionnés), logements pour étudiant.e-s ou logements protégés pour seniors ou personnes handicapées, ou logements subventionnés.

Le pourcentage de logement LUP ne peut donc pas être corrélé avec les points d'impôts, cela a été demandé, car ces logements peuvent s'adresser à des ménages aux capacités contributives très différentes. Cela peut permettre au contraire de garantir aux ménages et familles moins favorisés d'avoir accès à un logement, mais aussi de garantir des loyers stables et accessibles pour la classe moyenne. Finalement, le diagnostic « logement » de la répartition de la population yverdonnoise permettra de prévoir des mesures d'aménagements et de projeter un espace public et des structures scolaires et parascolaires en cohérence avec les besoins des populations concernées. L'étude sur la politique du logement sera de la responsabilité du JECOS, et la moitié des coûts de CHF 100'000 sera prise en charge par le Canton.

L'étude sur la politique foncière pourra nourrir, et se nourrir, de l'étude sur la politique du logement, notamment pour les parcelles qui auraient une vocation résidentielle, en tout ou en partie. En effet, en fonction des besoins identifiés, les recommandations en termes de choix d'utilisation, de processus, ou d'éventuels partenaires, peuvent fortement varier. Par exemple, l'étude pourra proposer des appels d'offres en DDP, avec comme conditions d'attribution, des critères décidés en fonction des résultats des différentes analyses, et/ou de les adresser à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, tels que des coopératives de diverses natures. Cela illustre la pertinence de mener ces deux études en parallèle et de les réunir dans le même préavis. La formulation d'une politique foncière communale permettra en outre, à moyen-terme, à la commune d'effectuer des achats de terrain en utilisant son droit de préemption.

On doit par ailleurs relever qu'il a été confirmé à la commission que le fait de conduire ces études n'allait pas pour autant geler les projets ou analyses parallèles en cours et que cela n'allait pas freiner des opportunités qui se présenteraient. Par ailleurs, la commission relève que les alternatives de valorisations des terrains communaux ne se limitent pas à la vente ou au DDP. Il existe non seulement diverses formes de DDP mais également d'autres possibilités, par exemple que la Commune agisse comme maître d'ouvrage ou agisse par l'intermédiaire de la Fondation yverdonnoise pour le logement. Dans les arguments avancés par la minorité il y avait notamment des questions sur le calendrier : Sachant que certains grands projets sont déjà en cours, cette étude reste-elle pertinente, surtout si on n'attend pas les résultats pour lancer des nouveaux projets ? Le prix de l'étude était notamment questionné. Une petite minorité de la commission considère que la marge de manœuvre est

très réduite en raison du faible nombre de terrains à disposition. Elle estime que cette étude ne conduira à aucune mesure qui ne puisse être prise sans la conduire.

La majorité salue et se réjouit des objectifs et grands principes définis par la Municipalité et les services pour la politique foncière communale, en particulier de conserver la maîtrise foncière publique sur le long terme. L'existence d'une politique foncière active permettra de gérer nos biens communaux et de posséder une vision globale de ce que cela implique. Celle-ci apparaît aux yeux de la majorité de la commission comme la clé de différentes politiques publiques, notamment d'une politique communale du logement, permettant la création de logements abordables pour tou-te-s les habitant-e-s, de lutter contre la spéculation immobilière, de répondre au mieux aux besoins de la population et de promouvoir la mixité sociale, mais aussi comme source de revenus constants sur le long terme.

Conclusions :

La commission salue la volonté de la Municipalité de se doter et d'une stratégie de politique foncière active et d'une politique du logement. Elle remercie et salue le travail des services qui ont dû s'emparer d'un sujet dense et nouveau. La majorité de la commission se réjouit de la vision de la Municipalité d'une politique foncière active, qui maintient au cœur de celle-ci, la maîtrise publique du foncier. C'est donc à une forte majorité de ses membres que la commission vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers d'accepter les conclusions de ce préavis.

La commission émet en outre le **vœu** que la Municipalité étudie dans le cadre de la stratégie de politique foncière les options de maîtrise d'ouvrage communale et de promotion et de mise à disposition à des maîtres d'ouvrages d'utilité publique, telles que la Fondation yverdonnoise pour le logement et/ou des coopératives.

Layla Outemzabet, rapportrice



Yverdon-les-Bains, le 3 novembre 2022