

**Rapport de majorité 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 François Armada (président de séance), Pascal Gafner, Walter Müller, Philippe Pavid (absent et excusé le 10 septembre), Jean-Louis Klaus, Mathias Humbert (remplacé par Thomas Jenni le 10 septembre) et du soussigné, désigné rapporteur de majorité. Pascal Blum était excusé pour les deux séances.

La délégation municipale était composée de Madame Marianne Savary, municipale en charge de l'Urbanisme et des bâtiments (URBAT), Monsieur Yves Martin, secrétaire général adjoint, Monsieur Markus Bärtschi, chef de service URBAT (uniquement le 12 août) et Monsieur Jean-Jacques Jobin, adjoint au chef de service URBAT (uniquement le 10 septembre). Lors de la séance du 10 septembre, la commission a pu bénéficier des explications de Messieurs Christian Kunze et Gérard Galeuchet, respectivement président et membre du conseil de fondation Stähli. Nous les remercions pour les précisions apportées au dossier.

### **Répondre au manque chronique de logements pour étudiants à Yverdon-les-Bains**

Yverdon-les-Bains est une ville de formation. La Haute école d'ingénieurs et de gestion du Canton de Vaud, regroupant diverses filières d'ingénierie et de gestion ainsi que le Centre professionnel du Nord vaudois mais aussi le centre de formation romand Innopark (parc technologique Y-Parc) en attestent. Ces établissements contribuent largement à faire rayonner le nom de la ville au-delà de la région. Cette attractivité s'accompagne toutefois d'une pression forte sur le marché du logement, qui frappe particulièrement les jeunes encore en formation et n'exerçant pas d'activité rémunérée.

Le préavis qui nous est soumis, représente une occasion de répondre au manque chronique de logements pour étudiants à Yverdon-les-Bains. Si d'autres développements sont prévus à moyen terme, notamment dans le quartier Gare-Lac (300 logements-étudiants prévus), ce projet a l'avantage d'offrir 39 chambres et studios à très court terme (mise en location prévue pour novembre 2014).

## **Valoriser une parcelle en plein centre de la ville**

Voilà plusieurs décennies que les Municipalités successives tentent de développer un projet susceptible de valoriser la parcelle communale n° 1131, située en plein cœur de la ville et dont l'usage (un parking) n'est manifestement pas à la hauteur de sa localisation exceptionnelle. Ainsi, en plus d'offrir une réponse au manque de logements, ce projet permet de redonner vie à une friche que de nombreux yverdonnois associent à une image d'abandon.

## **Des opérations foncières indispensables pour permettre la réalisation du projet**

La concrétisation de ce projet passe par deux opérations foncières qui nous sont soumises aujourd'hui :

> Achat d'une partie de la parcelle n° 1132

Cet achat est indispensable pour permettre la réalisation du projet. La réunion des parcelles n° 1131 et 1132 est le seul moyen d'offrir une surface suffisante pour y ériger le nouveau bâtiment. Bien que le prix de la transaction (un peu plus de 1000 frs/m<sup>2</sup>) soit dans la fourchette haute de la valeur du terrain dans le secteur, sa situation centrale et son potentiel constructible rendent l'opération intéressante.

> Constitution d'un droit de superficie en faveur de la fondation Staehli

La solution du droit de superficie permet à la ville de conserver la maîtrise foncière du terrain et de toucher une redevance dont le montant est proche du revenu actuel lié à la location des places de stationnement (13'000 frs/an VS 14'124 frs/an).

## **Un partenaire aux objectifs clairs**

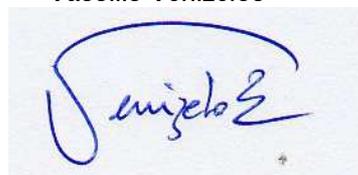
Issue de l'école d'ingénieurs, la fondation Stähli a pour "*but éducatif d'encourager l'étude de problèmes scientifiques et techniques [...]*". La Fondation dispose de fonds pour soutenir la construction de logements pour étudiants. Le financement du projet est assuré par une participation de plus de 5 millions de la fondation. De son côté, la ville met à disposition son terrain pour permettre l'opération. Ce partenariat public-privé constitue une chance unique de développer un projet de qualité répondant à un besoin public évident.

## **Conclusions :**

La majorité de la commission est convaincue de la nécessité de répondre au manque chronique de logements pour étudiants. Yverdon-les-Bains, qui se veut ville de formation, se doit d'offrir un toit à ses étudiants. La qualité du projet a convaincu la majorité de la commission de soutenir ce préavis. Ainsi, par 3 voix pour, 1 abstention et 2 oppositions, la majorité de la commission vous invite à adopter l'ensemble des articles tels que présentés.

Yverdon-les-Bains, le 23 septembre 2013

Vassilis Venizelos

A blue ink signature of Vassilis Venizelos, written in a cursive style, is displayed on a white rectangular background.