

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

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 »

TABLE DES MATIERES

I. Une politique foncière communale.....	2
II. Besoins de la Ville et structure de la nouvelle politique foncière	3
III. Offre de l'entreprise CBRE.....	4
IV. Adjudication du mandat à l'entreprise CBRE	5
V. Politique du logement	5
VI. Financement et plan des investissements.....	6
VII. Planning prévisionnel	7
VIII. Rapport sur le postulat déposé par M. le Conseiller communal Vassilis Venizelos	8
IX. Conclusion	8

Monsieur le Président
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Lors de la séance du Conseil communal du 2 septembre 2021, et dans le cadre de l'examen du préavis PR21.15PR portant sur la vente de deux parcelles communales au lieu-dit « Verdan », le Conseil communal a exprimé le souhait que la Municipalité mette en place une politique foncière communale pour guider ses choix sur la stratégie foncière à adopter pour le PA « Verdan » et plus largement pour définir la manière de gérer son patrimoine foncier et immobilier sur le long terme.

La Municipalité a chargé ses services de mettre en route ce processus, ainsi que de préciser les options d'accompagnement par un ou plusieurs mandataires spécialisés capables d'épauler la Ville dans ce dossier. Plusieurs références ont été rassemblées sur le sujet pour connaître les bonnes pratiques et constituer une base de connaissance commune. Des contacts avec d'autres collectivités publiques ont permis d'orienter les recherches de mandataires potentiels en Suisse romande pour accompagner la Ville dans la mise en place d'une politique foncière au niveau communal.

Le présent préavis a pour but de :

- présenter la démarche prévue pour la mise en place d'une politique foncière communale ;
- demander à cet effet un crédit d'étude d'un montant de CHF 380'000.- permettant d'un part la mise en œuvre d'une politique foncière communale et d'autre part la réalisation d'une étude type « Objectif logement » portant plus spécifiquement sur le volet de la politique foncière consacré au logement.

I. Une politique foncière communale

La mise en place d'une politique foncière communale est un prérequis indispensable pour prendre des décisions cohérentes en matière d'aménagement du territoire et de gestion du foncier sur le long terme. Cette gestion foncière constitue le socle de différentes politiques publiques, en particulier la politique du logement, la localisation des surfaces destinées aux activités tertiaires et secondaires, ainsi que la mise en cohérence de l'aménagement du territoire et des infrastructures de mobilité. Les instruments de politique foncière sont indispensables pour renforcer les outils d'aménagement territorial et garantir un développement cohérent de l'urbanisation communale.

Les grands principes d'une politique foncière sont énumérés ci-après, en termes d'objectifs généraux et de mise en œuvre :

Valeurs et objectifs généraux :

- éviter/limiter la spéculation foncière ;
- soutenir la mixité sociale, notamment en offrant de bonnes conditions pour le développement de logements d'utilité publique (LUP) ;
- soutenir l'économie locale en offrant de bonnes conditions d'implantations aux entreprises au sein des quartiers mixtes ou dans des zones d'activités (ZA) ;
- garantir l'équilibre économique communal recherché sur le long terme ;
- garantir la qualité des aménagements extérieurs et des espaces publics ;
- assurer la perméabilité piétonne et le développement de cheminements de mobilité douce ;
- conserver la maîtrise foncière publique sur le long terme.

Principes de mise en œuvre :

- recourir systématiquement à des appels à investisseurs, en principe sous la forme de droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (DDP) s'il s'agit de céder ou valoriser des parcelles communales ;
- limiter la vente de terrains communaux à des cas exceptionnels, par exemple si-celle-ci s'inscrit dans le cadre de politiques de collectivités publiques désirant s'implanter dans la commune (structures cantonales ou fédérales, notamment) ou porte sur une adaptation ou correction parcellaire de moindre importance ;
- développer une politique permettant de favoriser le développement de LUP et de faciliter l'implantation d'entreprises apportant une forte plus-value sociale, économique et fiscale, notamment par la création d'emplois hautement qualifiés, le renforcement de l'attractivité et le rayonnement de la ville sur le plan économique, social ou culturel, ainsi que l'amélioration des recettes fiscales.
- intégrer à cette politique des exigences environnementales et sociales ;
- réévaluer à intervalles réguliers les conditions à faire prévaloir en matière d'attribution de DDP ;
- mandater un bureau conseil pour préciser et consolider les chiffres inscrits au plan des investissements concernant la valorisation des parcelles communales et intégrer l'option de la valorisation sous forme de DDP dans la réflexion financière communale.
- préciser les contours de la mise en œuvre du droit de préemption communal prévu par les articles 31 et suivants de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, du 10 mai 2016 (LPPPL).

La Ville de Bienne est souvent citée en référence en la matière. D'autres villes romandes comme Vevey, Lausanne ou Genève sont également reconnues comme étant très actives depuis de nombreuses années sur le marché foncier de leur territoire, ce qui leur a permis de mettre en œuvre de manière judicieuse des politiques publiques en matière de localisation des activités économiques ou du logement d'utilité publique. Une politique foncière doit se mettre au service d'objectifs de développement. Dans le cadre des réflexions à mener, il est ainsi essentiel d'aboutir à une vision stratégique de développement au niveau communal, que ce soit en termes de politique de développement des espaces publics, de développement d'infrastructures publiques, de politique du logement ou de développement économique (en lien avec les secteurs d'activités primaires, secondaires et tertiaires). La politique foncière pourra alors se mettre au service de cette vision, afin de donner à la Ville les moyens de réaliser concrètement les buts poursuivis, en cohérence avec la politique d'aménagement du territoire et de développement urbain.

II. Besoins de la Ville et structure de la nouvelle politique foncière

Les besoins de la Ville pour la nouvelle politique foncière ont été structurés en quatre volets :

A - Un volet stratégique

Il s'agit dans un premier temps de réaliser une étude spécifique du contexte et du marché yverdonnois afin d'éclairer le choix des orientations politiques, puis d'organiser une série de rencontres avec les services de la Ville et la Municipalité pour les préciser. Ce volet stratégique est la première étape indispensable pour construire une vision commune et conjointe autour des grands thèmes de la politique foncière : politique du logement, orientations du développement économique de la Ville, objectifs de développement des espaces publics, besoins en infrastructures publiques, stratégie en matière de gestion du foncier et de maîtrise foncière publique, afin de définir ainsi une politique d'acquisition et les moyens d'actions pour atteindre ces grands objectifs.

B - Un volet opérationnel

Le deuxième volet de la politique foncière consiste en la mise en œuvre de la stratégie susmentionnée, soit une phase plus opérationnelle en lien avec des politiques sectorielles ciblées. Il s'agit notamment de définir une stratégie fine en termes de gestion du foncier (vente

ou DDP), les moyens à mettre en œuvre pour pouvoir mettre en place de manière efficace le droit de préemption communal prévus aux articles 31 et suivants LPPPL.

C - Un volet « Valorisation des parcelles communales »

Ce troisième volet consiste à une réévaluation du patrimoine foncier communal et un accompagnement au développement via des mandats spécifiques et ciblés sur certains objets du plan des investissements. En l'état, il s'agit principalement d'une quinzaine d'objets mentionnés en Annexe 2 du présent préavis. Ces objets nécessitent au cas par cas une analyse détaillée afin de dégager une ligne de développement (définition des critères d'investissement ou désinvestissement, conditions pour une possible valorisation sous forme de DDP, critères pour l'établissement d'appels d'offres aux investisseurs). L'objectif de ce volet est la réactualisation des montants de valorisation des parcelles communales figurant au plan des investissements, pour qu'ils soient établis selon une même méthode de travail.

D - Un volet « Développement et appel d'offres »

La liste des parcelles communales à développer figurant au plan des investissements (Annexe 2) identifie six objets dont le développement présente un degré de complexité élevé. Un montant d'environ CHF 20'000.- HT par objet est estimé nécessaire afin de réaliser des analyses plus détaillées et mettre sur pied des appels à investisseurs. Sur la base de cette estimation, un montant de CHF 130'000.- TTC est retenu. Un montant supplémentaire de CHF 20'000.- pour des avis de droit est également comptabilisé.

Les volets A, B et C doivent être traités dans un horizon relativement court (environ 4-6 mois pour le volet A, 12 mois pour les volets B et C). Le volet D est pensé comme une mise en œuvre objet par objet, construite sur les volets précédents et sur une temporalité plus longue.

III. Offre de l'entreprise CBRE

Trois entreprises spécialisées, reconnues dans le domaine et expérimentées dans la mise en place de stratégies communales en termes de foncier, ont été approchées et ont établi des offres sur mesure en fonction du contexte yverdonnois et des besoins spécifiques de la Ville. Après avoir analysé les offres reçues, la Municipalité a retenu l'offre de l'entreprise CBRE. Cette offre met en avant plusieurs références de mandats de politique foncière effectués pour des collectivités publiques ; les discussions préalables avec les interlocuteurs de cette entreprise ont confirmé l'expertise de cette société dans ce domaine.

La société CBRE Suisse compte près de 120 collaborateurs et collaboratrices, organisés en plusieurs départements et équipes offrant des compétences spécifiques et complémentaires. Ces équipes fournissent des prestations d'ordre stratégique (diagnostic, prospective, stratégie, feuille de route) ainsi que d'autres plus opérationnelles et de mise en œuvre.

L'offre de l'entreprise CBRE est structurée en deux blocs principaux :

1. Diagnostic, prospective, stratégie et feuille de route (volets A et B)

Ce mandat sera assuré par l'équipe Recherche & Conseil de CBRE. Il consiste en plusieurs ateliers avec les services de la Ville pour comprendre les pratiques en termes de gestion foncière et de domaines d'application, une analyse générale des marchés résidentiels et non résidentiels, pour permettre d'énoncer dans un premier temps une vision politique préliminaire et définir les grands principes de la stratégie foncière. La conception du modèle de gouvernance et d'une feuille de route est comprise dans cette phase.

2. Evaluation des sites communaux figurant au plan des investissements (volet C)

Ce mandat sera assuré par l'équipe Evaluation de CBRE. Les sites étant de complexité différente (et la quantité de travail à fournir inégale), un montant moyen de CHF 5'000.- par objet a été prévu pour dresser ce bilan du patrimoine foncier communal. En fonction

des objets, l'élaboration d'un à trois scénarios programmatiques pour les sites est prévue. Ce module permettra de mettre à jour le plan des investissements en se basant sur des hypothèses et une méthode de calcul homogènes.

IV. Adjudication du mandat à l'entreprise CBRE

L'offre de la société CBRE a été validée par la Municipalité le 1^{er} juin 2022, sur la base de son offre du 21 mars 2022 (Annexe 1) d'un montant de CHF 145'395.- TTC.

Comme indiqué ci-dessus, le premier volet de l'étude (volet A), constitue le préalable indispensable pour les bases de l'élaboration d'une politique foncière partagée à différents niveaux de l'administration communale. En regard de l'intérêt à pouvoir avancer rapidement sur ces aspects stratégiques, le volet A du mandat (Analyse de marché et contexte), sera financé par les budgets courants des services et a ainsi été adjugé à la société CBRE pour un montant de CHF 26'925.- TTC, indépendamment du crédit d'étude demandé dans le cadre du présent préavis.

En revanche, les volets B et C de l'étude, représentant un montant de CHF 118'470.- TTC, seront adjugés sous réserve de l'octroi du crédit demandé au Conseil communal dans le cadre du présent préavis.

Le marché a été adjugé en procédure de gré à gré, dans le respect de la législation sur les marchés publics, dès lors que le montant en jeu n'excède pas CHF 150'000.- HT.

Les mandats constitutifs du volet D de l'étude feront l'objet de procédures d'appels d'offres distinctes, dans le respect de la législation en matière de marchés publics.

V. Politique du logement

Contexte

L'élaboration d'une politique communale en matière de logement est nécessaire non seulement pour pouvoir orienter la politique foncière, mais également pour accompagner le développement de plusieurs quartiers de la ville, en particulier le secteur « Gare-Lac ». Il importe en effet de pouvoir déterminer rapidement les directions à suivre pour le développement de logements dans ces zones.

Dans ce cadre, et également pour répondre à l'objectif stratégique du Programme de législature 2021-2026 de la Municipalité (voir Communication CO 22.07, du 28 juin 2022) intitulé « Développer une politique communale du logement attractive » (cf. pages 8-9 du Programme de législature), la Municipalité voit tout l'intérêt de réaliser une étude type « Objectif logement ».

Cette démarche, amorcée par plusieurs Communes telles que Rolle, Morges, Lausanne ou Pully est soutenue par le Canton sur le plan technique et financier. La réalisation d'une étude « Objectif logement » permettra de légitimer et de dessiner une politique de logement active et de dresser un état des lieux de ce qui existe et des besoins à moyen et long termes.

Situation actuelle du logement à Yverdon-les-Bains

A ce jour, il est difficile de réunir les données de manière exhaustive pour dresser une statistique réelle du nombre de logements vacants. Lorsque le taux de vacance est inférieur à 1.5%, on parle de pénurie de logement.

Les chiffres les plus récents montrent que la ville est en état de pénurie, avec un taux de vacance de 0.93%¹ en moyenne lors des trois dernières années.

Les autorités communales disposent de peu d'études chiffrées sur les logements disponibles et la nécessité d'un état des lieux du parc locatif est dès lors indispensable pour établir les lignes directrices d'une politique de logement durable.

Mandat d'accompagnement

En complément à la nécessité de définir un état de la situation actuelle, l'élaboration de la politique communale de logement devra comporter un outil de planification stratégique qui permettra de piloter sa mise en œuvre.

Dans ce sens, à l'instar des études menées à Rolle ou à Morges par exemple, le mandataire qui sera choisi devra proposer des pistes pour répondre aux besoins suivants :

- diagnostic de la situation actuelle (inventaire des surfaces et des logements existants) ;
- offre et demande existante ;
- typologie des logements à bâtir dans le futur ;
- hypothèse sur l'évolution de la population pour les 10 à 20 prochaines années sur la base de plusieurs paramètres (démographiques, économiques, etc.) ;
- stratégie de planification de logement permettant de dégager une ligne à suivre par la Ville ces prochaines années.

Coûts

Sur la base des études « Objectif Logement » réalisées dans d'autres villes du canton, le coût prévisible est estimé à un montant de CHF 100'000 TTC.-.

Une subvention à hauteur de 50% du montant de l'étude est attendue de la part du Canton, soit un montant de CHF 50'000.- environ. La demande de subventionnement sera formellement adressée au Canton dès confirmation d'une offre de mandataire pour l'élaboration de ce mandat.

VI. Financement et plan des investissements

Un montant de CHF 380'000.- est inscrit au plan des investissements 2022-2031 (ligne n° 3'062 « Elaboration politique foncière active (PFA) »), afin de permettre la mise en place d'une politique foncière ainsi qu'une politique du logement. Ce montant est composé de deux montants distincts, affectés à des usages distincts et sous responsabilité de deux services distincts :

1. Un montant de CHF 280'000.- sous la responsabilité du Service de l'urbanisme (URB), permettant la mise en place d'une politique foncière au niveau communal ;
2. Un montant de CHF 100'000.- sous la responsabilité du Service Jeunesse & cohésion sociale (JECOS), permettant la mise en place d'une politique de logement au niveau communal.

Le détail de ces montants se compose comme suit.

1 Entre 2019 et 2021 : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/politique-du-logement/penurie-de-logements/>

<i>Service responsable</i>	<i>Libellé</i>	<i>Montants (arrondis) en CHF TTC</i>
URB	• Mandat d'accompagnement à la mise en place d'une politique foncière (volets B et C)	120'000.-
	• Etude de cas spécifiques (volet D) de 6 objets communaux complexes	130'000.-
	• Mandats de conseil juridique sur certains dossier (volet D)	20'000.-
	• Montant de réserve	10'000.-
URB	Total des montants en lien avec la politique foncière	280'000.-
JECOS	• Réalisation d'une étude de type « Objectif logement » à Yverdon-les-Bains	100'000.-
JECOS	Total des montants en lien avec la politique du logement	100'000.-
Total des montants TTC		380'000.-

Subventions

Plusieurs contacts ont eu lieu avec l'Association pour le développement du Nord vaudois (ADNV) dans le but de solliciter le Service cantonal de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) pour un cofinancement de l'Etat de Vaud et de la Confédération. Des études en lien avec les zones d'activités et bâtiments accueillant des entreprises industrielles peuvent être cofinancées au titre des articles 20 à 25 de la loi du 12 juin 2007 sur l'appui au développement économique (LADE), mais seuls les projets en lien avec les zones d'activités sont éligibles pour de telles subventions. Ainsi un cofinancement cantonal ou fédéral a été estimé dans le présent préavis à CHF 20'000.-

Concernant l'étude « Objectif logement », celle-ci sera cofinancée au niveau cantonal par la Direction du logement (DIL). En effet, le Canton accorde des aides à fonds perdus pour de telles études. Une subvention de CHF 50'000.- est attendue.

<i>Domaine</i>	<i>Subventions</i>	<i>Montants (arrondis) en CHF TTC</i>
Politique foncière	Subvention cantonale LADE (estimation)	20'000.-
Politique du logement	Subvention cantonale DIL (estimation)	50'000.-
Total subventions attendues		70'000.-

Les deux subventions ci-dessous se porteront en déduction du montant total de CHF 380'000.-. Ainsi le coût final net pour la Ville devrait se monter à CHF 310'000.-

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 78'470.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi de CHF 2'470.- et l'amortissement de CHF 76'000.-. La dépense sera amortie sur 5 ans.

VII. **Planning prévisionnel**

La durée de travail du mandataire a été estimée comme suit :

- Environ 4 à 6 mois pour le volet A (financé par le budget ordinaire)
- Environ 12 mois pour les volets B et C

Le volet D ne fait pas partie du mandat de l'entreprise CBRE.

Septembre 22	<ul style="list-style-type: none"> - Démarrage des ateliers du module 1 (volet A) <ul style="list-style-type: none"> o Analyse générale des marchés résidentiels et non résidentiels o Ateliers avec les services pour comprendre les pratiques en terme de gestion du foncier et domaines d'application.
Fin 2022 – fin 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Adoption du préavis par le Conseil communal - Mise en route des volets B et C <ul style="list-style-type: none"> o Bilan du patrimoine foncier de la commune (14 objets) o Mise à jour du plan des investissements. - Précision des aspects opérationnels et de gouvernance
Mi-2024	<ul style="list-style-type: none"> - Fin du mandat de la politique foncière, rapport final

VIII. Rapport sur le postulat déposé le 23 juin 2016 par M. le Conseiller communal Vassilis Venizelos « Pour une valorisation des parcelles communales occupées par le parking du Midi »

Dans un postulat intitulé « Pour une valorisation des parcelles communales occupées par le parking du Midi » déposé le 23 juin 2016, Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos demandait à la Municipalité « d'étudier dans les meilleurs délais, l'opportunité de lancer un projet de développement sur le secteur actuellement occupé par le parking du Midi ».

L'étude qui fait l'objet du présent préavis analysera le potentiel de développement de cette parcelle en estimant les revenus financiers potentiels d'une telle valorisation. A partir de ces informations, la Municipalité pourra évaluer l'opportunité d'y lancer un projet de développement.

La Municipalité estime que les considérations contenues dans le présent préavis, répondent au postulat. Le présent préavis fait dès lors office de rapport sur le postulat. La Municipalité demande au Conseil communal d'en prendre acte

IX. Conclusion

Les instruments de politique foncière sont indispensables pour renforcer les outils d'aménagement territorial et garantir un développement cohérent de l'urbanisation communale.

Une politique foncière à l'échelle communale est un socle indispensable pour prendre des décisions cohérentes en matière d'aménagement du territoire et de gestion foncière à long terme. Elle guidera le développement urbain et incarnera une vision stratégique de développement au niveau communal, que ce soit en termes de politique de développement des espaces publics, de développement d'infrastructures publiques, de politique de logement ou de développement économique.

L'élaboration d'une politique de logement est visée en parallèle de la mise en place d'une politique foncière, permettant d'orienter la politique foncière communale, mais également d'accompagner le développement de plusieurs nouveaux quartiers comme Gare-Lac notamment.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, 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 : La Municipalité est autorisée à procéder aux études nécessaires pour la mise en place d'une politique foncière et à une étude type « Objectif logement » au niveau communal.
- Article 2 : Un crédit d'étude de CHF 380'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 30.934300.22 « Crédit d'étude pour une politique foncière et un objectif logement » et amortie en 5 ans.
- Article 4 : Le Conseil communal prend acte du 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 ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :  P. Dessemontet

 Le secrétaire :  F. Zürcher

- Annexe 1 : Offre de l'entreprise CBRE du 21 mars 2022
- Annexe 2 : Parcelles communales à développer figurant au plan des investissements
- Annexe 3 : Postulat du 23 juin 2016 de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos

Délégués de la Municipalité : Mme Carmen Tanner, vice-syndique, municipale en charge du dicastère Urbanisme – Ressources humaines – Culture et durabilité et M. Jean-Claude Ruchet, en charge du dicastère Jeunesse et cohésion sociale

Parcelles communales à développer figurant au plan des investissements	
OBJETS	degré de complexité
Parcelles à développer par plans d'affectation (PA)	
1 PA Verdun	
2 Gare-Lac, PA Ancien-Stand	
3 Gare-Lac, PA Sports	
4 Gare-Lac, PA Pêcheurs	
5 Gare-Lac, PA Quai de Nogent	
6 Gare-Lac, PA Front Gare	élevé
7 PA Pré du Canal Ouest	
8 PA Anciennes Casernes	
9 PA Sports 5	élevé
10 PA les Isles	élevé
Parcelles libres à la construction	
11 PST - Yparc	élevé
12 Parcelle derrière Hôtel de la Source, valorisation de terrain communaux	élevé
13 Parking rue du Midi, valorisation de terrain communaux	élevé
Plans d'affectations reportés à 2036	
14 PA "Coteau Est"	
15 PA "Aux Parties"	
Dossier spéciaux	
16 DDP pour la mise à disposition des terrains liés aux maisons de pêcheurs (Iris et Thièle)	

Un Postulat de M. le Conseiller Vassilis VENIZELOS (Pour une valorisation des parcelles communales occupées par le parking du Midi)

Un Postulat de M. le Conseiller Vassilis VENIZELOS (Pour une valorisation des parcelles communales occupées par le parking du Midi.)

Il y a de cela quelques mois, lors de notre dernière séance du Conseil communal, nous avons voté un préavis pour l'acquisition d'une parcelle sur le parking du Midi.

Ce préavis a été accepté à une large majorité avec plusieurs vœux, plusieurs souhaits portés par une majorité du Conseil, portés également par la commission. Un souhait de voir ce secteur se développer le plus rapidement possible dans les limites du possible, en tenant compte des limites des ressources des services et des différents dossiers qui les occupent. J'avais annoncé à ce moment-là le dépôt d'une intervention et comme promis je viens ce soir avec cette intervention qui a été communiquée et transmise à l'ensemble des groupes présents dans ce Conseil. Ce postulat s'intitule donc « pour une valorisation des parcelles communales occupées par le parking du Midi ».

En effet, considérant que l'offre en logements dans la commune d'Yverdon-les-Bains est insuffisante et ne permet pas de répondre à la demande. Il y a un taux de vacances relativement faible. Nous sommes en tout cas très loin du taux de vacances de 1,5 qui permet de répondre à la demande.

Malgré les différents projets qui sont en cours, qui sont portés par les partenaires publics ou les partenaires privés, nous n'arrivons pas à répondre à cette demande.

Nous avons aussi de nouvelles dispositions fédérales, la fameuse LAT qui fait beaucoup parler d'elle dans ce canton, qui va être traduite dans une quatrième adaptation du Plan directeur cantonal qui sera prochainement débattu par le Grand Conseil. Et cette LAT ainsi que le Plan directeur cantonal préconisent de développer l'urbanisation vers l'intérieur.

Avec cette parcelle, avec l'acquisition du mois d'avril, nous sommes propriétaire d'un secteur de 5'000 m² sur le parking du Midi. En appliquant un indice de densité de 1 à peu près ou de 1,2 ce qui correspond aux densités que l'on peut rencontrer dans ce secteur, cela représente un potentiel de 50 à 75 logements. On pourrait même envisager des densités plus élevées, donc ce secteur présente un potentiel de développement intéressant. Et en plus, la maîtrise foncière, le fait d'être propriétaire de ces terrains nous permettrait d'orienter le développement dans un sens souhaité, soit de favoriser des logements à loyer abordable ou alors de favoriser l'implantation de coopérative sur le site ou alors de proposer des standards énergétiques élevés.

Bref, tous ces éléments nous amènent et nous incitent à vous proposer aujourd'hui ce postulat qui a la forme suivante :

Le Conseil communal demande à la Municipalité d'étudier dans les meilleurs délais, l'opportunité de lancer un projet de développement sur le secteur actuellement occupé par le parking du Midi. Cette réflexion devra tenir compte des contraintes liées à la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal et du projet de réaménagement de la rue du Midi.

Je vous remercie.