

**Rapport de minorité de la Commission des affaires immobilières du
Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR25.32PR**

concernant

l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les acquisitions immobilières dans le cadre de l'exercice des droits de préemption institués par la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI)

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

La Commission des affaires immobilières a siégé le 29 septembre 2025.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Gloria CAPT, Nadia RYTZ, Xavier FISCHER, Président, Gaspard GENTON, Yohann MEYER, et du soussigné, désigné rapporteur de minorité de la Commission des affaires immobilières. MM. Pierre-André MICHOUUD et Olivier SIMON-VERMOT étaient absents.

La délégation municipale était composée de Messieurs Pierre DESSEMONTET, Syndic, François ZÜRCHER, Chancelier, Fabrice WEBER, Chef du Service des finances, Guy CORBAZ, Responsable de la filière développement immobilier et grands projets, Service des bâtiments et Hervé SAVIOZ, Chef de projet au Service d'urbanisme. Nous les remercions pour leurs explications.

1. Objet

Le présent rapport exprime la position de la minorité de la Commission des affaires immobilières, opposée au projet de droit de préemption généralisé tel que proposé dans le préavis PR25.32PR.

2. Analyse critique

2.1. Loyer bas déjà pratiqué par la Ville

Il est relevé que la Ville exploite déjà des logements dont les loyers sont inférieurs aux seuils des LUP.

Dans ces conditions, est-il nécessaire de multiplier encore les projets LUP ? Le risque est de créer des déséquilibres et de fragiliser la gestion existante. De plus, augmenter encore le parc de LUP ne va pas attirer des contribuables dont la Ville a besoin pour son développement et sa prospérité

2.2. Conséquences financières

Le préavis implique la constitution de réserves financières importantes afin de pouvoir exercer rapidement le droit de préemption.

Dans le contexte actuel des finances communales — marqué par des déficits structurels et une capacité d'investissement limitée —, cette charge apparaît disproportionnée et peu prioritaire.

2.3. Rendement indirect incertain

Le préavis ne garantit pas que chaque préemption débouchera effectivement sur une création ou une amélioration significative de logements LUP.

La minorité estime que cette incertitude pèse trop lourd face aux engagements financiers envisagés.

2.4. Déficit démocratique dans la gouvernance des biens communaux

La minorité relève également un déficit démocratique préoccupant : le mécanisme proposé permettrait à la Municipalité d'exercer un droit de préemption et de décider de l'usage des biens immobiliers sans validation systématique du Conseil communal.

Une telle délégation, sur des décisions engageant durablement le patrimoine communal, affaiblit le contrôle démocratique et réduit la transparence envers les citoyennes et citoyens.

Le Conseil communal doit rester partie prenante dans les décisions de cette importance, notamment pour garantir la cohérence entre politique immobilière, urbanisme et finances publiques. Il est en effet tout à fait possible de saisir le conseil communal dans le délai de 40 jours prévus.

3. Position de la minorité

La minorité recommande :

- De limiter strictement le volume financier consacré aux préemptions durant la législature ;
- De soumettre toute opération de préemption à un projet concret et validé par le Conseil communal ;
- De maintenir une gouvernance démocratique claire sur la gestion du patrimoine communal ;
- De privilégier la collaboration avec le Canton ou avec des acteurs privés avant tout recours à un droit de préemption communal.

4. Conclusions :

Pour ces raisons, la minorité de la Commission des affaires immobilières estime que le préavis va trop loin dans ses ambitions, au détriment de la stabilité financière et de la transparence démocratique, sans garanties suffisantes pour les habitantes et habitants.

La minorité, composée de deux commissaires, invite donc le Conseil communal à refuser le préavis tel que présenté.

Composition de la minorité : Mme Gloria CAPT et M. Kevin DELAY



Kevin DELAY, Rapporteur de minorité de la Commission des affaires immobilières

Yverdon-les-Bains, le 27 octobre 2025