

Au Conseil Communal de et à  
1337 Vallorbe

Vallorbe, le 1<sup>er</sup> juin 2018

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission de gestion (ci-après : « la CG ») composée de Mesdames Lauranne BRECHON et Anne ROCCA et de Messieurs Italo FACCHINETTI, Joël JEANMONOD, Alain KOLLY (Président), Alain KÜNZLER, Johann MANGE, Robert SIMONET et Luc-Olivier STRAMKE (Rapporteur), s'est réunie à six reprises les 30 octobre et 20 novembre 2017, ainsi que les 5 février, 19 mars, 9 avril et 7 mai 2018. Madame Lauranne BRECHON et Messieurs Italo FACCHINETTI, Joël JEANMONOD et Robert SIMONET étaient excusés pour la séance du 30 octobre 2017. Monsieur Robert SIMONET était également excusé pour les séances du 20 novembre 2017 et du 5 février 2018. De même, Monsieur Italo FACCHINETTI était excusé pour la séance du 7 mai 2018.

La CG tient à remercier Monsieur le Syndic Stéphane COSTANTINI pour sa présence à notre séance du 19 mars, ainsi que pour ses explications et réponses à nos questions, toujours détaillées et à propos.

Suite à son dernier rapport rendu sur le bureau technique, la Commission a choisi de se pencher sur le parc immobilier de la Commune, s'agissant d'une part des immeubles voués à l'industrie ou l'artisanat, et d'autre part de ceux destinés au logement. Ensuite de quelques séances sur le sujet et après l'élaboration d'une liste de questions, la CG a rencontré la Municipalité, conformément à ce qui précède.

## **I. Des surfaces immobilières industrielles et artisanales**

N.B. : Les montants des surfaces ci-après sont des approximations, inévitables en raison de la juxtaposition de certaines zones qui ne se recoupent pas avec les limites de parcelles.

Dans le cadre du PGA actuel, les *zones d'activités* de la Commune représente environ 252'000 m<sup>2</sup> ; sur ce total, environ 77'000 m<sup>2</sup> sont propriété de la Commune. En guise de remarque préliminaire concernant le futur plan général d'affectation (« PGA »), la Municipalité souligne qu'elle n'a pas l'intention de dézoner du terrain agricole, dans le but de préserver les surfaces de production agricole.

Le prix estimatif au mètre carré varie entre fr. 100 et 140.- ; le chiffre exact dépend de la situation de l'immeuble et bien évidemment de la demande. Si l'immeuble est déjà construit, on ajoute le prix du bâtiment au montant précité. Pour toutes les parcelles qu'elle acquiert en propriété, la Commune ne fonctionne pas de la même manière que les particuliers, par un système d'emprunt bancaire donnant lieu à la constitution d'une cédule hypothécaire. Au contraire, la Commune règle au comptant l'intégralité du prix d'achat et les éventuelles cédules hypothécaires sur les terrains sont conservées.

La CG a par la suite souhaité connaître l'emplacement plus précis de ces surfaces. La Municipalité a pris la peine de dresser un portrait relativement détaillé dont il est ressorti les éléments suivants :

- **Le Moutier** : 40'000 m<sup>2</sup> de terrains privés ;
- **Rue de l'Orbe** : 4'000 m<sup>2</sup> de terrains privés ;
- **Plans-Praz et Rue de Lausanne** : 107'000 m<sup>2</sup> partagés entre propriétés privées et terrains en mains communales : Ces derniers représentent quatre parcelles (1006, 1007, 1012 et 1532) pour un total de 8'768 m<sup>2</sup>. M. COSTANTINI précise qu'initialement, lors de l'adoption de l'ancien PGA, une liaison était prévue entre les zones industrielles de Plans-Praz et du Day.
- **Zone du Day** : 101'000 m<sup>2</sup>, également répartis entre propriétés privées et communales : Sur ce total, la Commune possède environ 68'408 m<sup>2</sup>. A ce jour, seule une parcelle est construite, accueillant la halle du Day. Des projets sur ces surfaces sont actuellement en phase d'examen.

En outre, la Municipalité rappelle que des activités artisanales sont envisageables dans les *zones urbaines à moyenne densité*, pour autant que les nuisances restent compatibles avec les normes en vigueur. Ces surfaces représentent environ 106'800 m<sup>2</sup> au total, dont 7'064 m<sup>2</sup> appartiennent à la Commune. Le prix estimatif de surfaces pouvant servir à l'artisanat varie entre fr. 140 et 350.-/m<sup>2</sup>.

La situation géographique de ces terrains est la suivante :

- **Plans-Praz et Rue de Lausanne** : 29'000 m<sup>2</sup>.
- **Le Day** : 20'700 m<sup>2</sup>. Propriétés communales : 1'851 (1050) + 5'213 (1051) m<sup>2</sup>.
- **Les Jurats** : Propriétés privées pour environ 34'600 m<sup>2</sup>.
- **Le Creux** : Propriétés privées pour 22'500 m<sup>2</sup>.

Les *zones urbaines à moyenne densité* de la Commune pourraient aussi servir à des activités artisanales ; cependant, les parcelles concernées sont à ce jour toutes construites et la Commune n'en possède plus.

En termes immobiliers, beaucoup d'entreprises se sont prioritairement intéressées à d'autres communes du Nord vaudois. Dans ces régions, il semble que les terrains soient en train de se raréfier. A ce jour, la Municipalité examine trois demandes de terrain ; sur une vingtaine de rendez-vous par année, environ un seul aboutit. Pour le logement, les démarches aboutissent la plupart du temps alors que pour les terrains d'activités, il est plus rare que les prises de contact aboutissent à une vente ou une location.

La CG s'est également intéressée aux droits de superficie, qui peut représenter une alternative à la vente ferme de parcelles. La Municipalité est ouverte à l'octroi de tels droits, car ils lui permettent de bénéficier de rentrées locatives chaque année (rente du superficiaire). La location-vente représente une autre possibilité. Comme indiqué plus haut, trois demandes sont actuellement courantes, vente ferme et droit de superficie confondus. Il s'agit d'entreprises privées existantes qui souhaitent construire à Vallorbe, dont les secteurs d'activités respectifs divergent.

La Municipalité ne fixe qu'une seule ligne rouge dans sa politique immobilière : elle refuse l'implantation d'entreprises de logistique, qui n'ont pas pour caractéristique de créer beaucoup d'emplois et causent en revanche beaucoup de trafic. La Municipalité recherche et priorise les activités créatrices d'emplois, artisanales et industrielles. La société doit de plus s'inscrire dans la localité ; les succursales ne posent pas de problème, puisque les communes procèdent à une répartition fiscale.

Quant à la composition de notre tissu économique, la Municipalité a soumis à la CG un tableau détaillant les différents secteurs d'activités, classés par « *noms officiels des domaines* », dont voici la teneur :

<b>Domaines</b>	<b>Nombres</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	10
Industrie manufacturière	32
Production et distribution d'énergie	1
Construction	27
Commerce / réparation d'automobiles et de motocycles	46
Transports et entreposage	10
Hébergement et restauration	15
Information et communication	4
Activités financières et d'assurance	10
Activités immobilières	12
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	31
Administration publique	3
Enseignement	3
Santé humaine et action sociale	16
Arts, spectacles et activités récréatives	4
Autres activités de services	23

## **II. De la promotion économique et immobilière vallorbière**

Par après, la CG s'est intéressée de manière plus générale à la manière de promouvoir la Commune et les surfaces immobilières existantes. Les questions posées visaient à comprendre si une stratégie claire existe et le cas échéant, de quelle manière celle-ci se matérialise.

Sur ce premier point, la Municipalité répond qu'il s'agit d'un travail permanent et protéiforme : elle relève notamment que toutes les parcelles libres sont référencées sur le site de l'Association pour le Développement du Nord Vaudois (ADNV), un service gratuit pour les collectivités publiques. Cette rubrique est transmise une fois par mois partout dans la région, mais également huit fois par année dans une grande partie des cantons romands. De plus, toutes ces disponibilités sont transmises au Service cantonal de la promotion économique et du commerce (SPECo) et au Développement économique vaudois (DEV) puis communiquées aux prospects. Ces organes facilitent les prêts sans intérêt, pour autant que leur octroi soit justifié. Tous les prospects sont reçus à la fois par l'ADNV et par le Syndic.

La CG s'est ensuite intéressée à quelques zones et bâtiments plus particuliers sis sur notre Commune, soit le bâtiment de la gare, propriété des CFF, la Place de la Concorde et la Place du Marché, mais également le centre du village (de la Place de la Liberté jusqu'au bas de la Grande-Rue).

- S'agissant du bâtiment de la gare, propriété des CFF, La Municipalité incite régulièrement ces derniers à le rénover. Des travaux étaient prévus depuis un moment pour le quai n° 2, ce qui est désormais fait. Pour ce qui est de la toiture, du Buffet de la gare et de la peinture intérieure, ils n'étaient en soi pas obligés de le faire. A la fin de la décennie, ils devraient encore remonter le niveau des quais. La CG regrette particulièrement l'état actuel des quais, qui laissent vraiment à désirer. Quant aux différentes halles de la gare, il faudrait dans l'idéal pouvoir louer les halles situées sur les quais n° 2 et 3 et les occuper avec des activités tertiaires. De manière plus générale, il sied de relever la bonne qualité des échanges avec l'ancienne régie fédérale, qui est relativement encline à écouter les collectivités publiques.

- La Place de la Concorde sera entièrement refaite parallèlement à l'assainissement de la Rue de Pontarlier. Un projet de création d'un hôtel dans l'ancienne laiterie devrait voir le jour, dont le préavis sera certainement déposé en juin.
- Le réaménagement du centre du village, à savoir de la Place de la Liberté jusqu'au bas de la Grande-Rue, fait partie des projets qui suivront dans la législature suivante.

Enfin, Vallorbe se situant à proximité de pôles technologiques importants (HEIG et Y-Parc à Yverdon, EPF à Lausanne ; horlogerie à la Vallée de Joux), la CG a souhaité savoir si des synergies ou collaborations avec certaines de ces institutions afin de développer des projets (industriels, urbains ou autres) étaient envisageables. La Municipalité entretient des relations fréquentes avec l'ADNV, le SPECo et le DEV. L'implantation de NanoXplore à Vallorbe en est une belle illustration. Quelques entreprises ont développé des projets avec l'HEIG et l'EPFL, mais la Commune n'intervient pas dans ce cadre. Les UMV sont par exemple constamment en contact avec l'EPFL. Vallorbe n'a en soi pas les moyens de devenir une commune-pilote pour des projets d'envergure : il ne s'agit pas d'une question de volonté, mais de capacité. Relevons encore que l'association « Innovaud » visite régulièrement les entreprises « innovantes ». La Municipalité a également des contacts avec Y-Parc par le biais de l'ADNV, qui siège au Conseil de cette structure. Enfin, des terrains ont été proposés aux entreprises horlogères de la Vallée en expansion, sans succès jusqu'à ce jour.

Pour le surplus, plusieurs sociétés vallorbières bénéficient de soutiens directs cantonaux, dans le cadre de la Loi vaudoise sur l'aide au développement économique (LADE) et du Fonds cantonal à l'industrie. Pour chaque projet ou demande de prêt sans intérêt, qui financent généralement l'étude de projet et une partie de la concrétisation, il faut envoyer le *business plan* à l'ADNV, qui le complète. Par la suite, les Syndics des grandes communes (Yverdon, Orbe, Sainte-Croix, Vallorbe), le préfet, le délégué du tourisme et le Directeur rendent un préavis au nom de l'ADNV. Les communes représentées au sein du Comité, qui représentent elles-mêmes une région du Nord vaudois, varient rarement même s'il ne semble pas y avoir de règle précise sur un éventuel mécanisme de tournus ou autre. En général, si le préavis donné par ce Comité est positif, le Canton donne également son approbation.

### III. Des surfaces immobilières destinées au logement

Après s'être intéressée aux terrains industriels et artisanaux, la CG s'est également intéressée à une autre grande catégorie immobilière : celle destinée au logement. La Commune dispose en premier lieu de doublons par rapport aux surfaces artisanales évoquées plus haut, qui peuvent servir à la fois à du logement ou des activités commerciales.

D'autres parcelles sont réparties sur le territoire communal :

- **Diverses parcelles situées à Bellevue** : Avec la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (« LAT ») actuelle, ces surfaces ne sont pas constructibles. Cela n'est pas un problème pour la commune, car au vu de la démographie, ces parcelles deviendront certainement constructibles, l'horizon de la LAT visant les années 2035.
- **Chemin des Frênes** : Hors périmètre du centre, dans une zone résidentielle de faible densité.
- **Domaine public 75** : Environ 2'000 m<sup>2</sup> constructibles (il s'agit du parc à jeux).
- **Rue de l'Ancienne Poste** : Ces surfaces appartiennent à la Commune, qui est actuellement en train de les vendre.
- **Parcelles 1 et 16** : Hors périmètre du centre, situées à la Rue des Grottes.
- **Parcelle 188** : Sur la Rue du Nord, en face de l'Auberge pour tous.

Par après, la CG a souhaité savoir si la Municipalité envisageait l'acquisition de terrains privés dans la localité, cela dans un objectif de maîtrise du sol et de la densification au sein du village. Ce n'est actuellement pas le cas, mais la Municipalité reste évidemment attentive à certaines situations exceptionnelles.

Il y a une réelle volonté de ne pas se substituer au secteur privé, qui s'occupe relativement bien de répondre aux besoins de densification. La Municipalité veille simplement à ce que les constructions soient conformes au RPGA. Des exceptions restent possibles, en particulier lorsqu'il s'agit d'éviter les friches, comme cela a été fait pour la parcelle 298.

Relativement à la LAT et plus particulièrement des objectifs de densification qu'elle impose par la LAT, M. COSTANTINI relève que dans le cadre de la mise à jour du PGA et de son règlement d'application, il sera en principe prévu une surélévation de certains bâtiments au centre du village. Parallèlement, la Commune réfléchit également à la meilleure manière de protéger les espaces verts au centre de notre localité. Tout d'abord, il sied de rappeler que tout le bord de l'Orbe est impérativement protégé. Il est toutefois nécessaire de garder d'autres poumons verts au sein de la localité. Il est évidemment compliqué de répondre à la tension évidente entre densification urbanistique et préservation des espaces verts. Afin d'y répondre, la Municipalité applique une méthodologie en quatre étapes :

- Identifier les espaces verts ;
- Faire des propositions d'aménagement aux privés ;
- Tenter de convaincre les propriétaires de changer l'affectation du terrain ou d'une partie de celle-ci (ce qui implique généralement une moins-value) ;
- Faire accepter les propositions du Service du Développement Territorial (« SDT »).

En outre, la CG relève que la Loi vaudoise sur le logement (« LL ») prévoit divers instruments (recherches statistiques, études de marché, abaissement du coût de la pierre, conception du logement, zones destinées à l'habitation), finançables par l'État, visant à favoriser des projets urbains. La Municipalité n'en a pas fait usage sur les trente dernières années. Au vu du niveau des loyers de la Commune, il semble ici également ne pas y avoir pas de nécessité évidente de remplacer au privé. Suffisamment de logements se trouvent à ce jour sur le marché, pour peu de logements vacants, démontrant qu'il y a une bonne autorégulation. En conséquence, la Commune n'envisage pas de faire appel à ces différentes mesures à l'avenir, mais reste attentive à la situation du logement.

Outre ces mesures, la LL prévoit également le cautionnement du Canton ou l'octroi direct de prêts aux communes pour certaines opérations (acquisition ou équipement de terrains ; construction de logements). Ces prêts font en principe l'objet de taux préférentiels et peuvent couvrir 20 à 50% de l'investissement foncier. Pour les mêmes raisons que précédemment et en raison des taux négatifs actuels, il n'est pas prévu de faire usage de ces prêts préférentiels. La Municipalité se réserve toutefois la possibilité de faire appel à ces aides à l'avenir.

Enfin, la CG a souhaité connaître la future politique communale à la suite de l'adoption de la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (« LPPPL »), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Cette nouvelle loi met à disposition des communes un certain nombre d'outils de politique locative : quotas de logements d'utilité publique (« LUP ») ; bonus de surface brute de plancher habitable pour la construction de LUP ; droit de préemption, etc.

Les buts de la LPPPL sont divers : lutter contre la pénurie de logement ; conserver sur le marché des logements correspondant aux besoins de la population, etc. Dans le cas de Vallorbe, il a été rappelé ci-dessus, qu'elle affiche un niveau relativement correct des loyers en comparaison à d'autres communes, voire dans la fourchette basse. Certains outils permettent une influence directe sur les besoins de la population. La commune a déjà eu l'occasion d'y contribuer, notamment par le biais d'un soutien par cautionnement financier, (exemples : la Fondation des fontaines et les nouveaux bâtiments de l'Ancienne-Poste). Une attention particulière est portée aux besoins de la population, en fonction de sa composition et du marché immobilier. Ainsi, il n'est pas à exclure que ces mesures soient appliquées à l'avenir si la réalisation de LUP devait s'avérer nécessaire.

Quant au droit de préemption introduit par cette même loi, il n'entrera en vigueur que 1<sup>er</sup> janvier 2020 et fait l'objet de conditions restrictives : il ne doit être utilisé qu'en vue de construire du LUP ; la région doit se trouver dans une situation de pénurie (statistique cantonale) ; la parcelle doit, sauf exception, présenter une aire d'au minimum 1'500 m<sup>2</sup> ; enfin, ce droit ne peut s'exercer si le ou la propriétaire vend à un membre de sa famille.

Considérant ce qui précède, la CG souhaite mettre en exergue les éléments suivants :

- Les membres de la Commission appuient avec vigueur la Municipalité dans sa politique de préservation des zones agricoles dans la Commune, notamment en vue de la révision du PGA.
- La Commission invite la Municipalité à poursuivre la politique qualitative qu'elle mène en matière d'implantation d'entreprises dans la commune.
- Elle se montre pleinement satisfaite de la promotion économique telle qu'elle est actuellement conduite.
- Étant donné l'importance des bâtiments de la Gare, la CG encourage la Municipalité à entretenir des rapports réguliers avec les CFF et à défendre les intérêts de la Commune autant que cela s'avère nécessaire.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA COMMISSION



Le Président  
Alain KOLLY



Le Rapporteur  
Luc-Olivier STRAMKE