

**Rapport de la Commission des finances au Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
concernant le préavis n°1 du 11 janvier 2005 relatif au cautionnement partiel de la
commune aux emprunts destinés à financer la construction d'un immeuble de 28 logements
par la Coopérative La Thièle.**

La Commission des finances s'est réunie le 14 février 2005 en présence de Mme la Municipale Hélène Grand, M. le syndic Rémy Jaquier et MM. Dall'Aglio et Meyer, chefs de service. Nous les remercions pour leurs explications et leur disponibilité.

Il convient de rajouter à la liste des immeubles subventionnés présentée en page 2 du préavis, un immeuble situé rue de Venel 146-148-150 et construit par la coopérative Cité-Derrière, dont les 24 logements seront disponibles cet automne. (Cf. préavis n°30 du 27.10.03, adopté par notre conseil en décembre de la même année.)

Coopérative La Thièle

La ville de Lausanne, la gérance GECO, les habitants ont des parts sociales dans la coopérative. Son conseil d'administration est composé de représentants de la gérance GECO, des habitants et de la commune d'Yverdon-les-Bains. La gérance GECO sera la future gérante de l'immeuble à construire. Il s'agit d'une des gérances les plus sérieuses de la place. On peut regretter tout de même que la coopérative ne soit pas vraiment yverdonnoise. Lors de la première construction, la collaboration entre cette dernière et la commune a été bonne. Mme Grand, déléguée au conseil d'administration, confirme que son fonctionnement est correct et transparent. L'immeuble est régulièrement entretenu et une partie du bénéfice est utilisé de manière à éviter les augmentations de loyer.

Coût de la construction

Il s'agit d'un immeuble de 28 logements sis rue des Moulins 123, qui comportera 17 logements de 3 pièces, 9 de 4 pièces et 2 de 5 pièces. Il y aura un parking intérieur et extérieur.

| | | |
|-------------------------|--|---------------------------|
| Terrain | | 1'000'000.- |
| Travaux préparatoires | | 228'000.- |
| Bâtiment | | 4'509'500.- |
| Aménagements extérieurs | | 106'000.- |
| Frais secondaires | | 860'000.- |
| Total | | <u>6'703'500.-</u> |

Financement

| | | |
|---|-----|-------------|
| Fonds propres | 10% | 670'350.- |
| Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs | 90% | 6'033'150.- |

Cautionnement

Le cautionnement de la commune de 2'231'000.- représente le 30% du coût total. Cet engagement est obligatoire de par la décision du service cantonal du logement. A noter que notre commune a cautionné de nombreux immeubles à Yverdon-les-Bains et qu'il n'y a jamais eu de problèmes en relation avec l'engagement conditionnel de notre ville.

Participation des pouvoirs publics

La subvention communale représente 20% du revenu locatif brut et permet, avec la subvention

cantonale de 20%, de baisser les loyers de 40% au départ. La subvention est dégressive sur 15 ans et le Canton décide régulièrement du montant de la réduction. Dans l'état actuel de la réflexion et des finances, la Municipalité a la volonté politique de maintenir à l'avenir à 500'000.- par année la subvention communale globale aux logements (sauf pour 2007 où ce montant sera dépassé).

Attribution des logements subventionnés

Lors d'un précédent préavis, l'office communal du logement avait souligné la réticence des gérances à loger certaines personnes en difficulté. La situation n'a pas changé. Dans le cas de la gérance GECO, celle-ci établit une liste des locataires potentiels qu'elle transmet à l'office communal. Ce dernier détermine quels sont les locataires qui ont droit au logement subventionné et retourne la liste à la gérance qui procède au choix définitif. Les cas les plus critiques sont en général systématiquement écartés.

Conclusions

En conclusion, convaincue que la construction de nouveaux logements subventionnés est une nécessité pour notre ville, la Commission des finances, à l'unanimité des membres présents, vous propose d'accepter l'ensemble du préavis n°1, tel que présenté.

Yverdon-les-Bains, le 23 février 2005.

Martine Frey Taillard