
**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR15.31PR**

concernant

- **une demande de recapitalisation de la Fondation yverdonnoise pour le logement à hauteur de Fr. 4'000'000.-,**
 - **la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Fondation yverdonnoise pour le logement sur la parcelle n° 4521, située à la rue Jean-André Venel,**
 - **la constitution d'un DDP en faveur de la Fondation yverdonnoise pour le logement sur la parcelle n° 701, située à la rue de Montagny.**
-

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé une première fois le 7 octobre 2015.

Elle était composée de Madame Marceline MILLIoud et Messieurs François ARMADA, Olivier DI PRINZIO, Thomas JENNI, Pascal GAFNER, Jean-Louis KLAUS, Philippe PAVID et du soussigné, rapporteur.

La délégation municipale était composée de Mme la Municipale Marianne SAVARY, Présidente de la Fondation yverdonnoise pour le logement, de Mme Anne-Florence WYMANN, service communal des gérances et de M. Markus BAERTSCHI, Chef de service URBAT. Nous les remercions pour toutes les informations fournies.

En préambule de notre séance, nous sommes allés visiter le premier bâtiment de la Fondation yverdonnoise pour le logement. Ce bâtiment situé à la rue Roger-de-Guimps est en voie d'achèvement, il sera proposé à la location dans le courant du mois de novembre 2015.

C'est un bâtiment de très belle facture avec des appartements très lumineux et bien équipés (parquet dans les chambres, lave-vaisselle, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur le toit donc, économie d'énergie). Le 4 pièces devrait être loué aux environs de Fr. 1'300.- y compris la déduction de 20% d'aide au logement.

La Fondation yverdonnoise pour le logement a actuellement Fr. 170'000.- en caisse auquel il faut rajouter Fr. 350'000.- en dépôt dans une banque de la place, cela lui permet d'avoir un taux de crédit plus favorable.

Les principales discussions de la commission ont porté sur la nécessité de lancer 2 projets simultanément. Le premier pourrait par exemple être proposé à une coopérative de logement, ce qui admettrait de faire un DDP avec un taux plus haut et qui permettrait également d'augmenter le nombre d'appartements à loyers subventionnés dans la commune d'Yverdon-les-Bains.

Mise à part les articles 4 et 5 du présent préavis qui sont des compétences de la CAIMM, la question principale (art. 1 à 3) concerne la recapitalisation de la Fondation, dont l'avis de la Commission des finances est primordial. Nous avons donc à l'unanimité demandé un rapport succinct à ladite commission sur ce sujet. Voilà ce rapport :

La COFI a étudié ce préavis lors de ses séances du 5 octobre 2015, 5 novembre 2015 et 18 janvier 2016. La délégation municipale était composée de Monsieur Jean-Daniel CARRARD, Syndic,

accompagné de Monsieur Fabrice WEBER, Chef du Service des finances. La COFI les remercie pour les explications et informations complémentaires qu'ils ont apportées.

Discussion et position de la COFI

La majorité des membres présents de la COFI estime que le montant à déboursier pour la recapitalisation de la FYL est trop important dans le contexte actuel des finances communales. Acquis au principe de construction de logements à loyers abordables, ils relèvent que ces logements pourraient être créés sans occasionner une telle dépense. Les options suivantes sont évoquées :

- Réduire l'ampleur du projet en ne constituant que l'un des deux DDP prévus en faveur de la FYL. La seconde parcelle pourrait être vendue, et le revenu de cette vente affecté à la recapitalisation de la FYL.
- S'approcher d'autres acteurs aptes à construire et gérer des logements subventionnés sur ces parcelles, cela sans que la commune ne soit contrainte d'investir.

Une minorité de la COFI estime que les deux projets immobiliers prévus dans le préavis sont indispensables, compte tenu de la situation tendue du marché, caractérisée par un besoin important en matière de logements à loyers modérés. Malgré son importance, cette minorité juge l'investissement nécessaire afin que la Fondation yverdonnoise pour le logement, acceptée par le Conseil en 2011, dispose des moyens requis pour poursuivre sa mission.

Après délibération et par 4 voix contre et 3 voix pour, la majorité des membres présents recommande le refus du préavis présenté par la Municipalité.

Vœu de la COFI

Selon les informations fournies par la délégation municipale, la FYL ne dispose pas de ressources en personnel pour la gérance de ses immeubles et sa comptabilité. Ces tâches sont assumées par les services communaux (URBAT et finances), sans facturation à la FYL et sans distinction spécifique dans la présentation des comptes.

La COFI n'est pas opposée au principe d'une gestion effectuée par les services communaux. Elle émet néanmoins le vœu que les charges et revenus y relatifs apparaissent clairement dans les comptes, de manière à assurer leur transparence.

Pour la COFI, le 20.01.2015 Sylvain Pittet, Président

La commission s'est réunie à nouveau, dans la même composition, le 20 janvier 2016, sans la délégation municipale. Elle a pris note du rapport de la Commission des finances et est arrivée à la conclusion suivante :

Conclusions :

Une majorité de la Commission des affaires Immobilières suit l'avis de la Commission des finances et estime que le montant pour la recapitalisation est trop important. Elle pense qu'un des terrains pourrait, par exemple, être proposé à une coopérative d'habitation avec un DDP ayant un taux plus intéressant pour la ville d'Yverdon-les-Bains.

Une minorité de la CAIMM trouve tout à fait acceptable le montant demandé et souhaite la création d'habitation à loyer modéré le plus rapidement possible.

C'est donc par 5 voix contre et 3 voix pour que la Commission des Affaires Immobilières vous recommande de rejeter les articles 1 à 5 de ce préavis.

Jean-David Chapuis

