

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR15.35PR**

concernant

**une demande de prolongation à 75 ans du droit de superficie distinct et permanent
à accorder à la fondation Staehli en vue de la construction d'un bâtiment
comportant des logements pour étudiants à la rue de Neuchâtel**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 17 décembre 2015.

Elle était composée de Messieurs les Conseillers Daniel BURDET, François ARMADA, Pascal GAFNER, Julien MING, Marc NICODET et du soussigné. MM. Jean-Louis KLAUS et Vassilis VENIZELOS étaient excusés.

La délégation municipale était composée de Monsieur le Syndic Jean-Daniel CARRARD et du secrétaire communal, ad intérim, Monsieur Yves MARTIN. Nous les remercions pour tous les compléments d'informations fournis sur ce préavis.

Nous avons décidé de ne pas revenir sur les principaux points d'achoppement du préavis d'octobre 2013, le prix du terrain et le faible taux du DDP (2%), et de nous concentrer sur les modifications de ce DDP.

Le premier projet de la fondation Staehli était de 3 niveaux et relativement cher (1'000.- le m³), les membres de cette fondation ont donc décidé de s'approcher d'associations ayant déjà œuvré pour ce genre d'ouvrage. Il s'agit de la Société Coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) et de la Fondation Maison pour Etudiants Lausanne (FMEL).

La SCHL intervient comme mandataire pour l'exécution de ce bâtiment pour un montant de CHF 130'000.-.

La FMEL officiera comme gérant de cet immeuble, elle le louera à la Fondation Staehli et le gèrera à sa place.

Le nouveau projet, élaboré en tenant compte des oppositions ainsi que des remarques du SIPAL, a bien évolué. De 3 niveaux, il est passé à 4 avec une petite cave occupée par le local technique ainsi que la buanderie. Il y a maintenant 42 chambres et 3 logements à la place de 39 pour des prix de location équivalents.

La première modification du DDP concerne le contrôle du loyer des chambres et des logements, qui n'interviendra que lors de la première mise en location, à la place de

chaque année. Les explications données par la Municipalité dans le préavis nous ont convaincus.

La deuxième modification est pour rendre plus explicite le texte sur le retour anticipé.

La troisième est l'augmentation de la durée de ce DDP. Pour la commune, cela ne change pas grand-chose, puisqu'au terme des 30 ans fixés initialement, le droit de superficie aurait, certainement, été reconduit selon la teneur du contrat. Mais pour la fondation, l'augmentation à 75 ans lui permet d'obtenir un financement à de meilleures conditions.

Conclusions :

Certains commissaires regrettent que, dans le nouveau projet, le rez-de-chaussée de l'immeuble ne soit pas consacré à des surfaces commerciales.

La commission émet le vœu que le DDP mentionne que, la Fondation s'engage à louer spécifiquement les chambres de cet immeuble à des étudiants qui se forment à Yverdon-les-Bains.

C'est à l'unanimité de ses membres présents que la CAIMM a accepté l'article unique de ce préavis et elle vous invite à faire de même en se réjouissant que ces chambres pour étudiants voient bientôt le jour.

Le président de la CAIMM



Jean-David CHAPUIS