

Pour une Fondation Yverdonnoise du Logement (FYL) véritable acteur de la politique yverdonnoise du logement

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

On le sait et on le vit, le marché du logement est tendu et les prix des loyers pèsent lourd sur une grande majorité des budgets des ménages. La pénurie sévit depuis de nombreuses années et s'est installée de manière structurelle dans les centres urbains de l'arc lémanique. La situation yverdonnoise est moins critique que celle de l'agglomération lausannoise mais elle reste problématique. La main invisible du marché, qui selon le crédo libéral aurait dû équilibrer l'offre et la demande, a fait exploser les prix des loyers et de l'immobilier depuis bientôt 20 ans, sans commune mesure avec l'évolution des salaires. Dans ce contexte, les pouvoirs publics ont un rôle important pour équilibrer un tant soit peu l'offre en proposant des logements à des prix abordables pour la classe moyenne et pour les ménages à bas revenus. La L3PL offre par exemple aux communes la possibilité d'introduire des quotas de logements d'utilité publique dans les plans d'affectations ou de préempter des terrains mis en vente pour construire de tels logements. Il devient urgent que notre commune mette en œuvre de telles mesures et se dote d'une politique du logement volontariste, orientée vers les besoins des catégories de la population les plus impactées par la pénurie et la cherté des logements.

Dans ce contexte, la commune dispose depuis 2012 d'un outil opérationnel de construction et de gestion de "logements à loyers ou prix avantageux, bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics"¹, la FYL, Fondation yverdonnoise pour le logement. Néanmoins, le bilan à ce jour des activités de cette fondation est très réduit et n'est pas à la hauteur des enjeux : en 10 ans, seules deux opérations ont été réalisées, mettant sur le marché 47 logements subventionnés ou à loyer abordables. En marge de cela, elle a acquis 6 logements dans l'opération immobilière de St-Roch à la rue Haldimand, dont elle a récemment vendu un 4,5 p. Elle dispose par ailleurs depuis plus de 5 ans d'un terrain au n° 13 de la Rue de Montagny, qui permettrait la construction de 20 à 25 logements, mais pour lequel aucun projet n'a encore été mis sur pied. A titre de comparaison, son équivalent lausannois, la SILL, a réalisé entre 2013 et 2019 plus de 750 logements !

Les statuts de la FYL présentent des faiblesses dans la constitution de ses organes dirigeants, où les mandats sont limités à 2 législatures, ce qui peut poser problème pour les représentations municipales. Sa commission de gestion n'a jamais été constituée conformément aux statuts. Le rapport de gestion 2021 n'a toujours pas été produit.

La gestion opérationnelle de la FYL doit aujourd'hui être effectuée par le service BAT, tant pour le pilotage des nouveaux projets que pour la gérance. Or, on peut fortement penser que le manque de ressources que le service peut allouer à la fondation est l'une des causes du manque de dynamisme de la fondation. Par ailleurs, les comptes d'exploitation dégagent bien quelques revenus, mais si la vente de l'appartement de la rue Haldimand n'avait pas été faite, les comptes 2021 accuseraient un déficit de CHF 127'000.- ! Plusieurs comptes d'immeubles sont également déficitaires ces dernières années. Enfin, on peut relever que si le capital se monte actuellement à CHF 4'500'000.-, le total des actifs se limite à CHF 14'225'650 à fin 2021. Ce ratio de 3,5 est faible. Il met en évidence que la FYL aurait, en l'état, la possibilité d'investir de manière bien plus active et pourrait avoir facilement accès à l'emprunt pour faire fructifier son portefeuille de logements.

Il nous paraît donc urgent de reconsidérer le fonctionnement et certains objectifs de la FYL, en examinant notamment la pertinence de sa gestion par les services communaux en comparaison avec une attribution de ressources humaines propres. Dans ce cadre, l'éventualité d'un transfert à cette fondation du patrimoine financier communal affecté au logement mérite également d'être étudié.

Ainsi, j'ai le plaisir, avec mes cosignataires, de déposer ce postulat invitant la municipalité à étudier la possibilité de reconsidérer les statuts, les moyens et le fonctionnement de la FYL pour en faire un acteur réactif et dynamique de l'offre yverdonnoise en matière de logements d'utilité publique de diverses natures et d'une politique communale du logement ambitieuse.

Xavier Fischer,

appuyé par Gildo Dall'Aglio, Gaspar Genton, Martin Loos, Claire-Lise Majola et Cécile Plagellat

30 octobre 2022

¹art. 2 des statuts de la FYL