



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE

GDA/mcd

Préavis no 14
28 mai 2004

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

le cautionnement partiel de la commune aux emprunts destinés à financer la construction d'un immeuble de 24 logements par la Coopérative Domus

et

la réponse à la motion de Madame la Conseillère communale Silvia Giorgiatti *"Pour une politique de promotion communale du logement"*.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. But du présent préavis

La Municipalité a examiné le projet de construction d'un immeuble de 24 logements subventionnés, à la Rue de Plaisance, présenté par la Coopérative Domus créée en 2003.

Chaque nouveau projet doit être soumis au Service Cantonal du Logement ainsi qu'au Conseil Communal afin d'obtenir le financement conjoint prévu par la loi. Par le présent préavis, la Municipalité demande à votre Conseil d'accorder le cautionnement partiel ainsi que le financement destiné à abaisser les loyers de l'immeuble HLM de la Coopérative Domus à la Rue de Plaisance, sur une période de 15 ans.

2. Situation actuelle du marché du logement

Après une période de détente dans les années 1990, l'offre en logements vacants s'est considérablement réduite à Yverdon-les-Bains depuis les années 2000-2001. Le dernier recensement de l'Office communal du logement établi au 31 mai 2003 révèle une situation de crise aiguë :

- Total des appartements vacants à louer	27
- Total des villas à louer	2
- Total des appartements vacants à vendre en PPE	0

Cela représente 0.24% de l'ensemble du marché immobilier yverdonnois. Les services sociaux constatent au quotidien qu'il est quasiment impossible pour une famille à revenus modestes de trouver un logement adéquat.

Notre commune recense actuellement 12'271 logements dont 267 subventionnés, répartis de la manière suivante :

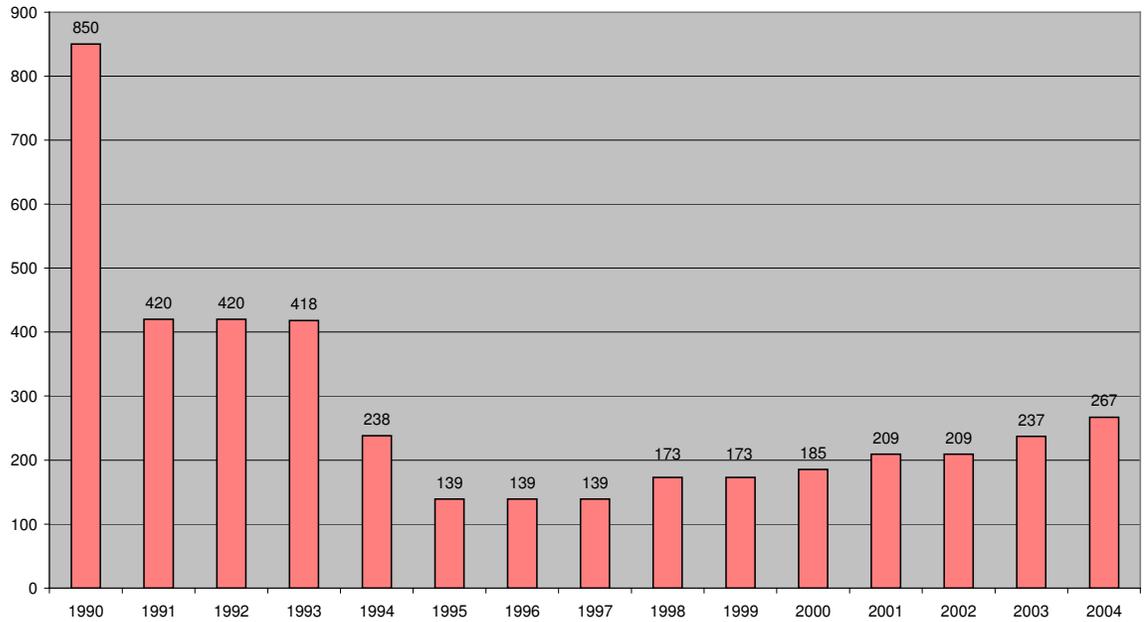
<u>Désignation des immeubles</u>	<u>Nombre de logements</u>
Sous-Bois 11-15 *	30 logements
Sous-Bois 17-23 *	60 logements
Bullet 3 *	22 logements
Moulins 36-42	28 logements
Moulins 25	33 logements
Moulins 123	24 logements
Sous-Bois 1	12 logements
Venel 23-25	28 logements
<i>Venel 27-33 en construction</i>	<i>30 logements en location dès l'automne 2004</i>

* propriété de la commune

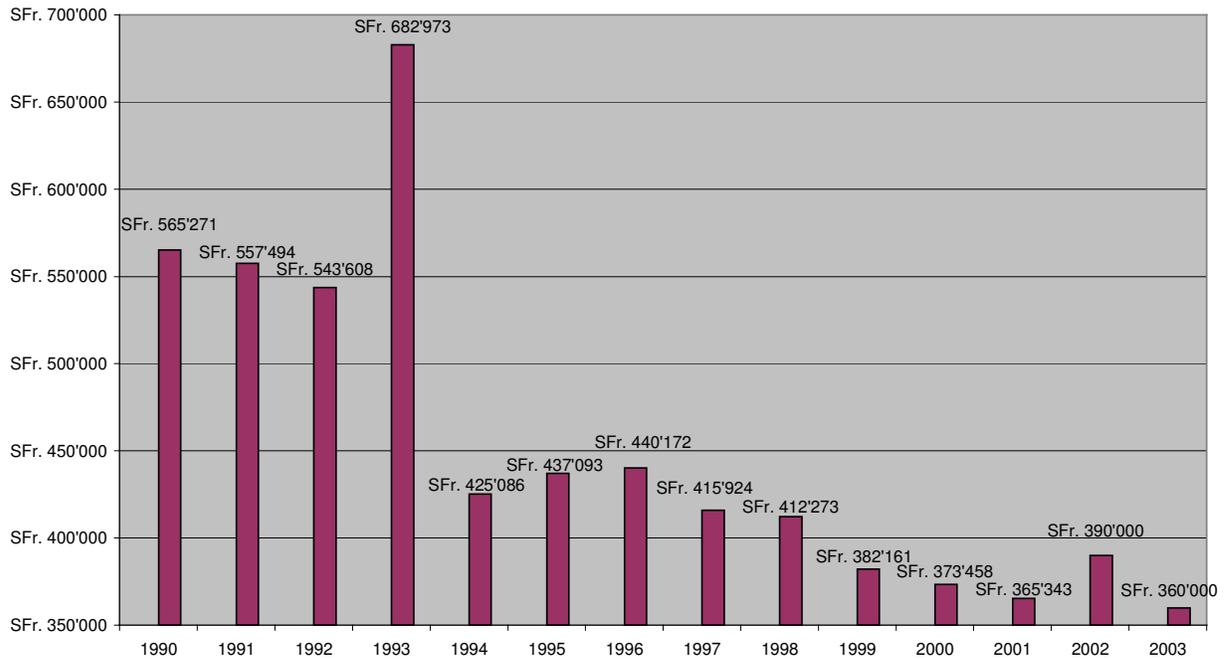
Il convient d'ajouter à cette liste 354 anciens logements subventionnés, propriété de la commune et du logement ouvrier, dont les loyers sont demeurés modestes et sur lesquels nous exerçons encore un contrôle.

Nous avons inscrit, sur les deux tableaux ci-dessous, le nombre de logements subventionnés ainsi que les montants annuels payés par notre commune à titre de subventions. Nous pouvons constater que dès 1991 le nombre de logements subventionnés a considérablement diminué. Il faut savoir qu'à l'époque le système de financement était différent, il n'y avait pas de dégressivité et près de 400 logements sont ainsi retournés dans le marché libre depuis 1990.

Nombre de logements subventionnés - Evolution 1990 - 2004



Subventions communales annuelles pour les logements subventionnés



Au début des années 90, notre commune avait conduit 3 opérations en construisant elle-même des immeubles (Sous-Bois 11-15, Sous-Bois 17-23 et Bullet 3). Cette offre communale a été complétée par des projets de coopératives privées (Moulins 36-42, Moulins 25, Moulins 123 et Sous-Bois 1).

Récemment, la coopérative Coopélia a mis en location 28 appartements à la Rue Venel, suite à la décision du Conseil communal d'avril 2002.

Actuellement deux autres immeubles sont en construction, soit :

1. Venel 27-33 par la Coopérative Cité-Derrière qui va mettre en location cet automne 30 logements selon décision du Conseil communal du 5 décembre 2002;
2. 2 immeubles totalisant 24 logements en Champs-Lovats par la Coopérative Cité-Derrière. Rappelons que ces deux immeubles sont au bénéfice d'une action cantonale spéciale pour l'abaissement des loyers, financée uniquement par le canton. Le Conseil communal a approuvé cette opération en accordant un cautionnement partiel de l'hypothèque (préavis 30/03) lors de sa séance du 11 décembre 2003.

La Municipalité estime que l'effort entrepris pour maintenir une certaine proportion de logements subventionnés doit être poursuivi car beaucoup de citoyens de notre ville n'ont pas les moyens de payer un loyer au prix du marché libre.

3. **Projet Domus / Plaisance**

Cette coopérative envisage la construction d'un immeuble totalisant 24 logements, Rue de Plaisance. Le Service Cantonal du Logement a déjà procédé à l'examen technique et financier selon les normes en vigueur et le coût total admis est de Fr. 5'847'510.-. Selon cet examen financier, la participation des pouvoirs publics, qui permettrait d'abaisser de manière significative les loyers, s'élèverait à Fr. 63'737.- par année pour le canton et la même somme pour notre commune. Rappelons qu'il s'agit d'une subvention versée à fonds perdu, sur une période de 15 ans maximum et de façon dégressive. La loi cantonale prévoit également un cautionnement communal partiel de l'emprunt en 1^{er} rang à hauteur de Fr. 1'836'000.-.

Le permis de construire a déjà été délivré par la Municipalité. Les logements se répartiraient en 2, 3 et 4 pièces permettant ainsi aux familles de trouver une possibilité de se loger à un prix très intéressant.

Exemple de loyer obtenu après déduction des subventions

Nombre de pièces	Surface (m ²)	Loyer mensuel brut	Participations		Loyer mensuel après subvention
			Cantonale	Communale	
2	59	829.-	166.-	166.-	497.-
3	79	1'112.-	222.-	222.-	668.-
4	93	1'382.-	276.-	276.-	830.-

4. Incidence sur les finances communales

Compte tenu des délais de construction et partant du principe que les travaux pourraient commencer rapidement, les premières incidences interviendraient dans le cadre de l'exercice 2006 par la subvention annuelle de Fr. 64'000.-.

Le tableau ci-dessous démontre que le volume global des subventions octroyées en matière de logement ne subira que peu de variations compte tenu du système de dégressivité.

Immeubles	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Moulins 36-42	8'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-Bois 11-15	20'000	10'000	0	0	0	0	0	0	0
Sous-Bois 17-23	123'000	105'000	88'000	78'000	61'000	44'000	27'000	10'000	0
Bullet 3	60'000	53'000	46'000	39'000	32'000	25'000	18'000	11'000	4'000
Moulins 25	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000
Moulins 123	81'000	81'000	74'000	68'000	62'000	56'000	49'000	43'000	27'000
Sous-Bois 1	51'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000
Venel 23-25	0	20'000	105'000	105'000	100'000	90'000	80'000	70'000	60'000
Venel 27-33	0	0	25'000	108'000	108'000	100'000	88'000	76'000	64'000
Projet Domus – Plaisance	0	0	0	0	64'000	64'000	64'000	56'000	50'000
Total subventions comm.	392'000	368'000	437'000	497'000	526'000	478'000	425'000	365'000	304'000

En ce qui concerne le cautionnement, celui-ci ne représente pas de risque financier pour notre commune. Etant donné la forte demande en matière de logements subventionnés, les appartements sont toujours occupés à 100%.

5. Réponse à la motion de Madame la Conseillère communale Silvia Giorgiatti, "Pour une politique de promotion communale du logement"

Lorsque Mme Giorgiatti a déposé sa motion en février 2003, la Municipalité avait déjà constitué un groupe de travail inter-services qui s'est réuni à plusieurs reprises dès septembre 2002 jusqu'en octobre 2003.

Ce groupe était constitué par les Municipaux et Chefs des services des finances, de l'urbanisme et des bâtiments et des affaires sociales et de la jeunesse.

Plusieurs scénarii ont été étudiés, des contacts ont été pris avec des responsables de coopératives ainsi qu'avec l'Association Suisse pour l'Habitat. Un mandat d'expertise a été confié à une société privée en vue d'analyser la valeur et le rendement de notre parc immobilier subventionné à Léon-Jaquier, Sous-Bois et Bullet, soit 208 logements répartis en 10 immeubles.

Trois variantes ont été soumises pour examen à la Municipalité, soit :

- 1 statu quo;
- 2 création d'une coopérative contrôlée par la commune;
- 3 création d'une fondation également contrôlée par la commune.

Ces 2 dernières variantes, envisagées pour la gestion des HLM communaux, auraient nécessité le transfert des 10 immeubles concernés à une nouvelle entité juridique.

Compte tenu de l'importance financière et politique de cette opération, la Municipalité a procédé à une consultation auprès des partis politiques. Le résultat a été clair : une majorité des personnes consultées s'est déclarée opposée à une telle opération, craignant une perte de contrôle de l'autorité politique et refusant que notre commune se dessaisisse d'une partie importante de son patrimoine.

Compte tenu des résultats de cette consultation, la Municipalité a décidé de maintenir le statu quo et de poursuivre sa politique de soutien à la construction de logements subventionnés en collaboration avec des coopératives ou des fondations agréées par le canton, tout en n'excluant pas d'entreprendre elle-même une construction lorsque la situation financière de la commune le permettra.

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- : La Municipalité est autorisée à accorder le cautionnement partiel de la commune, jusqu'à Fr. 1'836'000.-, aux emprunts hypothécaires contractés par la Coopérative Domus pour la construction d'un immeuble HLM à la Rue de Plaisance;

Article 2.- : L'autorisation prévue par l'article 143 de la loi sur les communes est réservée;

Article 3.- : Les participations de la commune à l'abaissement des loyers seront portées dans le budget de fonctionnement;

Article 4.- : Il est pris acte de la réponse de la Municipalité à la Motion de Madame la Conseillère communale Silvia Giorgiatti "*Pour une politique de promotion communale du logement*".

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégués de la Municipalité :

Monsieur le Syndic
Madame Hélène Grand, Municipale