



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS MUNICIPALITE

GDA/mcd

Préavis no 1
11 janvier 2005

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 28 logements par la Coopérative La Thièle.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. But du présent préavis

La Municipalité a examiné le projet de construction d'un immeuble de 28 logements subventionnés, à la rue des Moulins, présenté par la Coopérative La Thièle.

Il s'agit là de la 2^{ème} étape de construction d'un immeuble sis rue des Moulins 123 que nous subventionnons depuis 2001.

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 cet immeuble sur une période de 15 ans.

2. Situation actuelle du marché du logement

L'offre en logements vacants demeure faible à Yverdon-les-Bains. Le dernier recensement de l'Office communal du logement établi au 1^{er} juin 2004 révèle une situation de crise aiguë :

- | | |
|--|----|
| - Total des appartements vacants à louer | 73 |
| - Total des appartements vacants à vendre en PPE | 7 |

Cela représente 0.65% de l'ensemble du marché immobilier yverdonnois. Or, l'on sait que pour être équilibré, le marché immobilier devrait avoir en permanence un taux de vacance de 1.5% au minimum.

Notre commune recense actuellement 12'298 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
Venel 27-33	30 logements

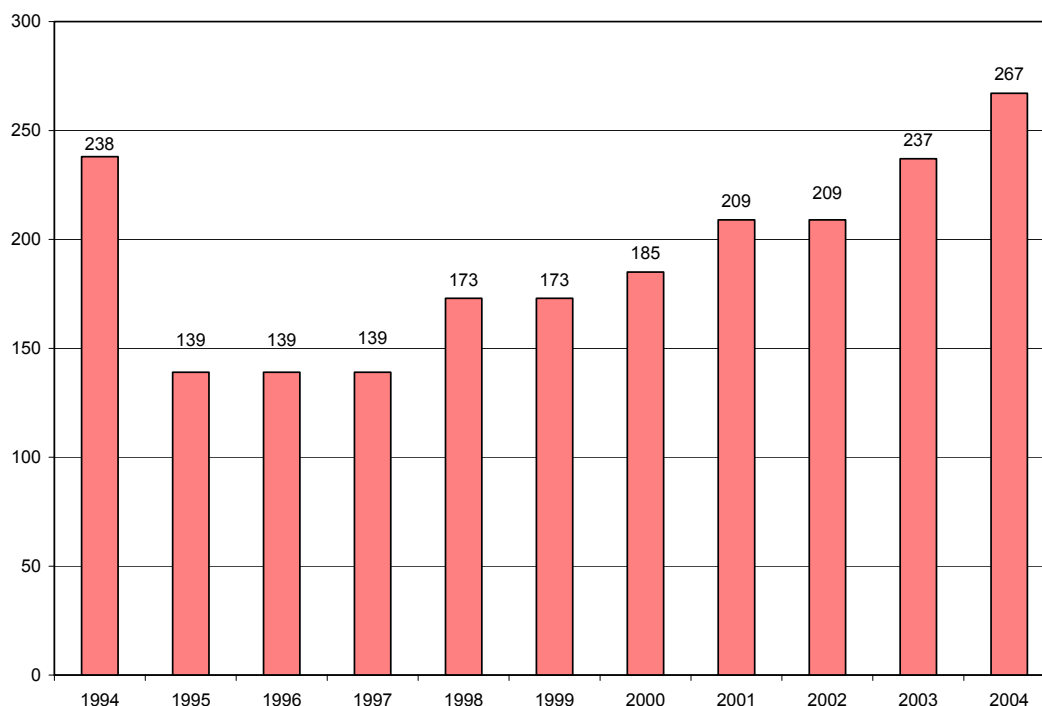
* *propriété de la commune*

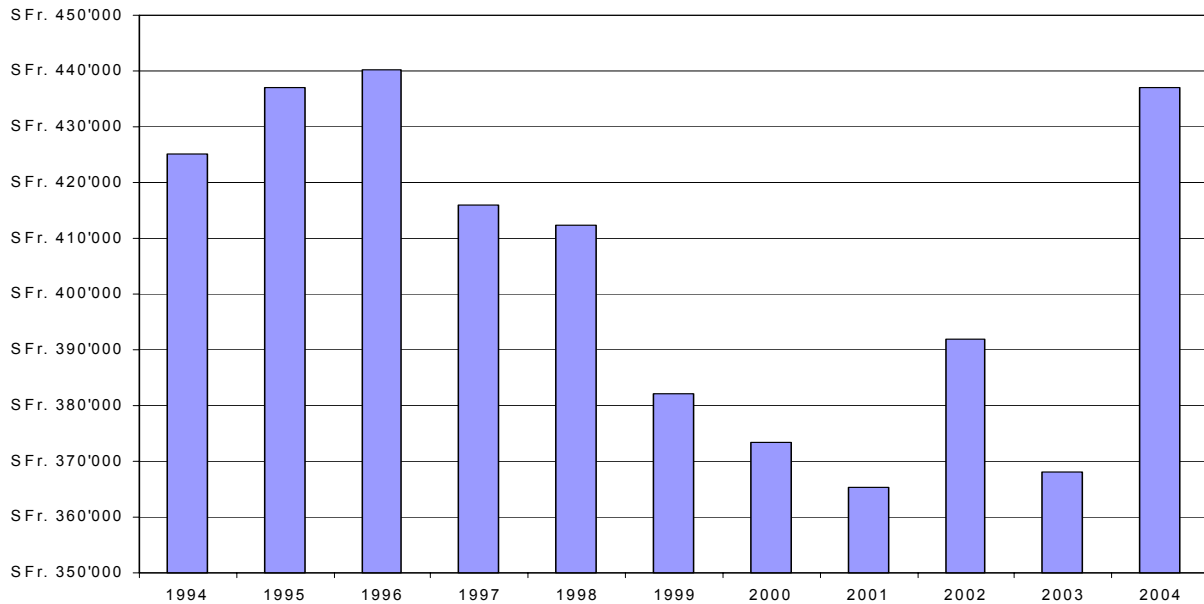
Votre Conseil a également adopté le préavis n° 14/2004 et donné son feu vert à la construction d'un immeuble subventionné de 24 logements par la Coopérative Domus à la rue de Plaisance.

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 ces dix dernières années.

Nombre de logements subventionnés - Evolution 1994 - 2004





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. Il suffit pour s'en convaincre de constater avec quelle rapidité les 28 logements mis en location cet automne par la coopérative Cité-Derrière ont été loués.

3. Projet La Thièle / 2^{ème} étape rue des Moulins

Cette coopérative envisage la construction de la 2^{ème} étape d'un immeuble à la rue des Moulins, contigu à celui construit en 2001. 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. 6'703'500.-. Selon cet examen financier, la participation des pouvoirs publics, qui permettrait d'abaisser de manière significative les loyers, s'élèverait à Fr. 73'068.- 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 1^{er} rang à hauteur de Fr. 2'231'000.-.

Le permis de construire a déjà été délivré par la Municipalité. Les logements se répartiraient en 3, 4 et 5 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	
3	75	996.-	198.-	198.-	600.-
4	93	1'151.-	229.-	229.-	693.-
5	110	1'382.-	275.-	275.-	832.-

4. Incidence sur les finances communales

Compte tenu des délais de construction et partant du principe que les travaux pourraient commencer au printemps 2005, les premières incidences interviendraient dans le cadre de l'exercice 2007 par la subvention annuelle de Fr. 73'608.-.

Le tableau ci-dessous permet de constater 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
Plaisance (en construction)	0	0	0	0	64'000	64'000	64'000	56'000	50'000
Projet Thièle – Moulins	0	0	0	0	0	73'000	73'000	73'000	65'000
Total subventions comm.	392'000	368'000	437'000	497'000	526'000	551'000	498'000	438'000	369'000

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%.

* * *

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, 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 la Commission des finances, 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. 2'231'000.-, aux emprunts hypothécaires contractés par la Coopérative La Thièle pour la construction d'un immeuble HLM à la rue des Moulins;

Article 2.- : L'autorisation prévue par l'art. 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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégués de la Municipalité : Monsieur le Syndic
Madame Hélène Grand