



GDA/mcd

**Préavis n° 32**  
**5 décembre 2002**

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 30 logements par la Coopérative Cité-Derrière

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**1. But du présent préavis**

La Municipalité a examiné un projet de construction, rue J.-A. Venel 27-33, d'un immeuble de 30 logements subventionnés présenté par la Coopérative Cité-Derrière. Cette coopérative a été fondée en 1995 et a été reconnue d'utilité publique. Elle a déjà mis 116 logements subventionnés sur le marché dans le canton de Vaud, à Lausanne, Tolochenaz et Bussigny.

Chaque nouveau projet doit être soumis simultanément au Service Cantonal du Logement ainsi qu'au Conseil Communal concerné afin d'obtenir le financement conjoint prévu par la loi. C'est la raison pour laquelle la Municipalité sollicite votre conseil pour obtenir le cautionnement ainsi que le financement destiné à abaisser les loyers sur une période de 15 ans.

Parallèlement à ce préavis, la Municipalité a décidé de créer une Commission du Logement ad hoc composée de représentants de SSO/OL, URBAT et CTG dont la mission consiste à faire des propositions pour mettre en place une politique du logement à Yverdon-les-Bains. Cette commission s'est réunie à 3 reprises et sera à même de livrer ses recommandations au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2003. Toutefois, compte tenu de la situation très tendue sur le marché du logement, il convient de prendre des mesures immédiates et c'est dans ce sens que la Municipalité soutient la réalisation de ce projet qui pourrait démarrer très rapidement. Cela ne préjuge en rien des conclusions qui nous seront livrées par la Commission du Logement pour le moyen et long terme.

## 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 mois de juin 2002 révèle une situation de crise aiguë :

- Total des appartements vacants à louer 51
- Total des appartements vacants à vendre en PPE 13

Cela représente 0.57% 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 12'075 logements dont 188 subventionnés, répartis de la manière suivante :

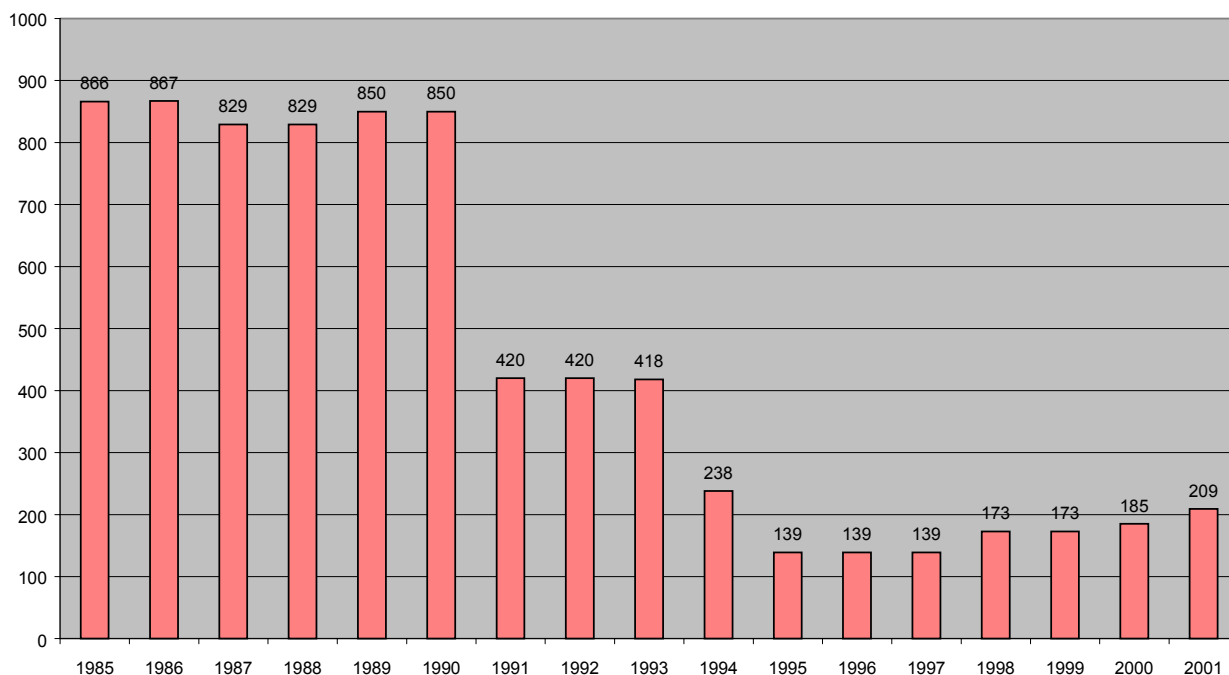
<b>Désignation des immeubles</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Subventions communales selon le budget 2002</b>
Sous-Bois 11-15 *	30 logements	20'000.-
Sous-Bois 17-23 *	60 logements	123'000.-
Bullet 3 *	22 logements	60'000.-
Moulins 36-42	28 logements	8'000.-
Moulins 25	12 logements	49'000.-
Moulins 123	24 logements	81'000.-
Sous-Bois 1	12 logements	51'000.-
Venel	28 logements en construction par la Société coopérative Coopélia, selon décision du Conseil communal d'avril 2002	

\* propriété de la commune

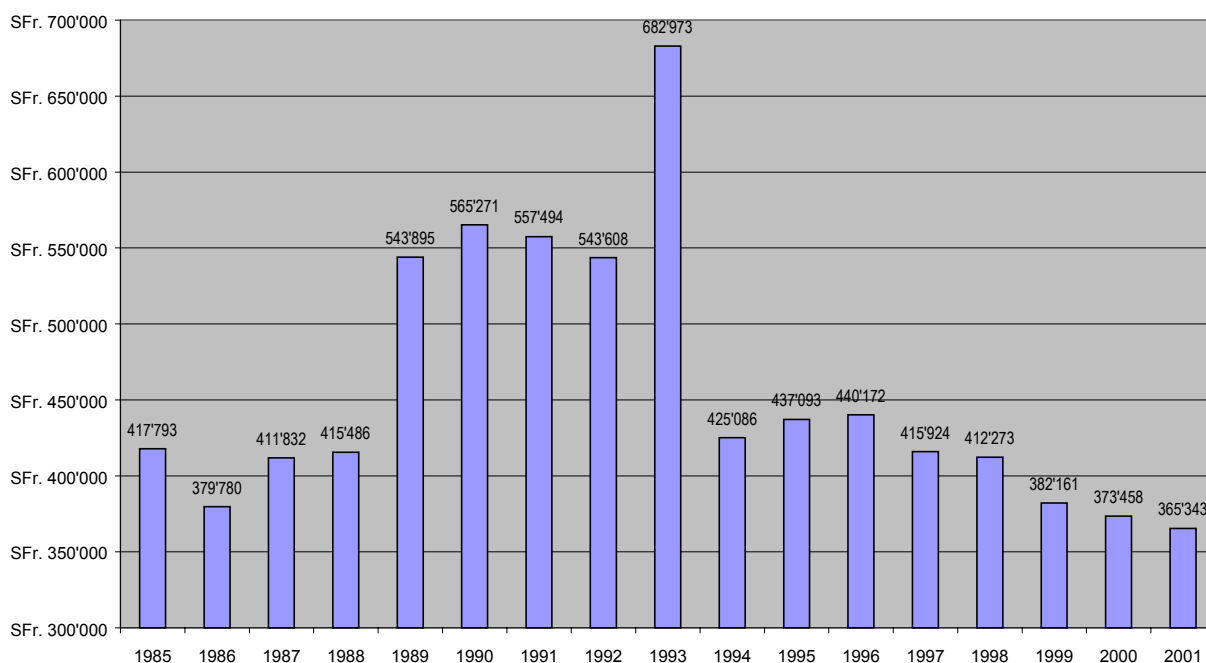
Il convient d'ajouter à cette liste 354 anciens logements subventionnés, propriété de la commune et du logement ouvrier, dont les loyers sont demeurés modestes et sur lesquels nous exerçons encore un contrôle.

Nous avons repris, 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 par rapport à la fin des années 80, 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 dès 1990.

Nombre de logements subventionnés - Evolution 1985 - 2001



Subventions communales annuelles pour les logements subventionnés



C'est la raison pour laquelle 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 dans les années 90 par des projets de coopératives privées (Moulins 36-42, Moulins 25, Moulins 123 et Sous-Bois 1).

Actuellement, la coopérative Coopélia entreprend la construction de 2 immeubles totalisant 28 logements à la rue Venel, suite à la décision du Conseil communal d'avril 2002.

Il convient de rappeler que quelle que soit la forme juridique (coopérative, fondation), notre commune est astreinte au même principe de subventions conjointes avec l'Etat. Par conséquent, les conclusions que devrait livrer le groupe de travail désigné par la Municipalité n'auront aucune emprise sur le mécanisme financier.

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 Cité-Derrière / Venel 27-33**

Cette coopérative envisage la construction d'un immeuble totalisant 30 logements, rue J.-A. Venel 27-33. 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. 8'737'000.-. Selon cet examen financier, la participation des pouvoirs publics, qui permettrait d'abaisser de manière significative les loyers, s'élèverait à Fr. 108'000.- par année pour le canton et la même somme pour notre commune. Rappelons qu'il s'agit d'une subvention versée à fonds perdus, sur une période de 15 ans maximum et de façon dégressive. La loi cantonale prévoit également un cautionnement communal partiel de l'emprunt 1<sup>er</sup> rang par moitié qui s'élèverait à Fr. 2'805'000.-.

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. Il y a également une possibilité d'inclure une crèche-garderie ou des classes enfantines au rez-de-chaussée, ce qui diminuerait le nombre de logements. Ce point fait actuellement l'objet d'une étude complémentaire.

Exemple de loyer obtenu après déduction

Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel brut	Participations		Loyer mensuel après subvention
			Cantonale	Communale	
3	74	1'257.-	250.-	250.-	757.-
4	91	1'508.-	300.-	300.-	908.-
5	98	1'759.-	351.-	351.-	1'057.-

Signalons que l'implantation de ce futur bâtiment permettrait ainsi d'achever les constructions sur cet îlot.

#### 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 2004 par la subvention annuelle de Fr. 108'000.-.

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 (en construction)	0	20'000	105'000	105'000	100'000	90'000	80'000	70'000	60'000
<b>Projet Cité-Derrière - Venel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108'000</b>	<b>108'000</b>	<b>108'000</b>	<b>93'000</b>	<b>78'000</b>	<b>63'000</b>	<b>48'000</b>
<b>Total subventions comm.</b>	<b>392'000</b>	<b>368'000</b>	<b>520'000</b>	<b>497'000</b>	<b>462'000</b>	<b>407'000</b>	<b>351'000</b>	<b>296'000</b>	<b>238'000</b>

En ce qui concerne le cautionnement, la somme de Fr. 2'805'000.- représente peu de risques supplémentaires pour notre commune qui s'est récemment libérée de plusieurs cautionnements octroyés dans les années 1970 pour des immeubles retournés dans le marché libre.

A noter que ce genre d'opération ne représente pas de risque financier étant donné la forte demande en matière de logements subventionnés.

\*\*\*\*\*

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur, 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 la Commission des finances, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,  
décide :

Article 1.- : La Municipalité autorise à accorder le cautionnement partiel de la commune, jusqu'à Fr. 2'805'000.-, aux emprunts hypothécaires contractés par la Coopérative Cité-Derrière pour la construction d'un immeuble HLM à la rue J.-A. Venel 27-33;

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 MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexes : 2 plans

Déléguée à de la Municipalité : Madame Hélène Grand