



# VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

## MUNICIPALITE

GDA/mcd

Préavis n° 32  
20 septembre 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 12 logements par la Coopérative Cité-Derrière

1.	But du présent préavis .....	1
2.	Situation actuelle du marché du logement .....	2
3.	Projet Cité-Derrière / Rte de Payerne .....	4
4.	Incidence sur les finances communales .....	5
5.	Proposition.....	5

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 12 logements subventionnés, à la rue de Payerne, présenté par la Coopérative Cité-Derrière.

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<sup>er</sup> juin 2005 révèle une situation toujours difficile, soit :

- Total des appartements vacants à louer 80 (73 en 2004)
- Total des appartements vacants à vendre en PPE 11 (7 en 2004)

Cela représente 0,74% 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.

La situation devrait s'améliorer compte tenu du nombre important de logements actuellement en construction à Yverdon-les-Bains (environ 300).

Notre commune recense actuellement 12'345 logements dont 343 subventionnés, lesquels sont répartis de la manière suivante :

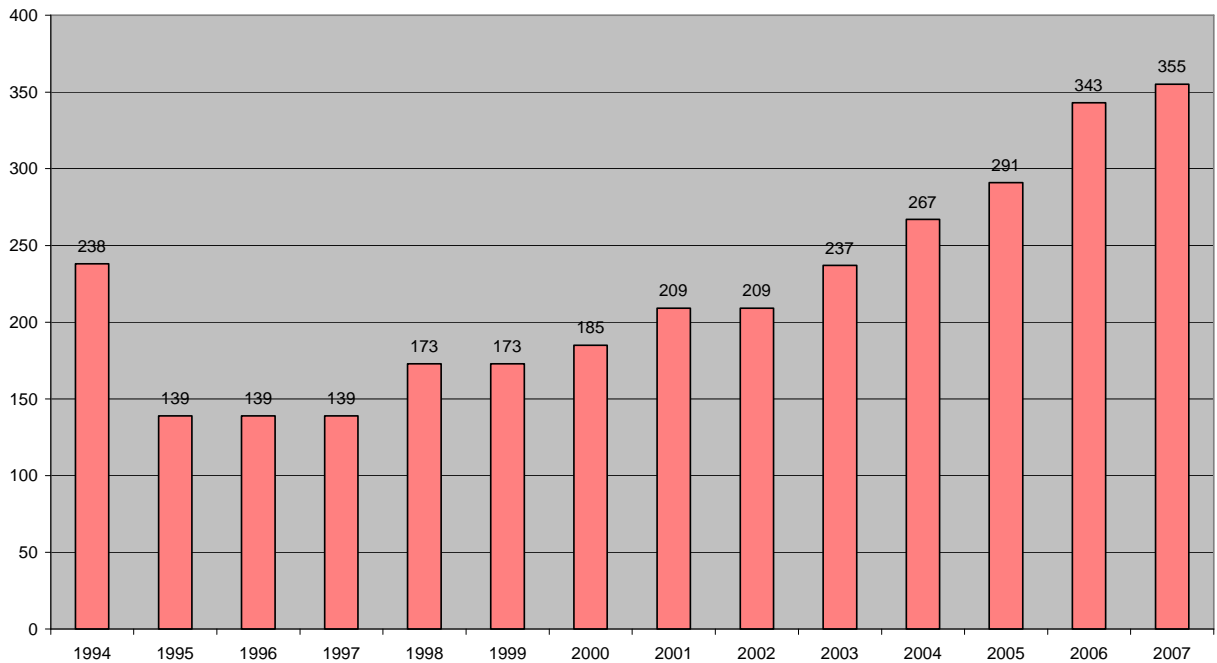
- Sous-Bois 11-15 \* 30 logements
- Sous-Bois 17-23 \* 60 logements
- Bullet 3 \* 22 logements
- Moulins 36-42 28 logements
- Moulins 25 33 logements
- Moulins 123 24 logements
- Sous-Bois 1 12 logements
- Venel 23-25 28 logements
- Venel 27-33 30 logements
- Venel 146-150 24 logements (subvention cantonale uniquement)
- Plaisance 24 logements (en construction)
- Moulins 28 logements (en construction)

*\* propriété de la commune*

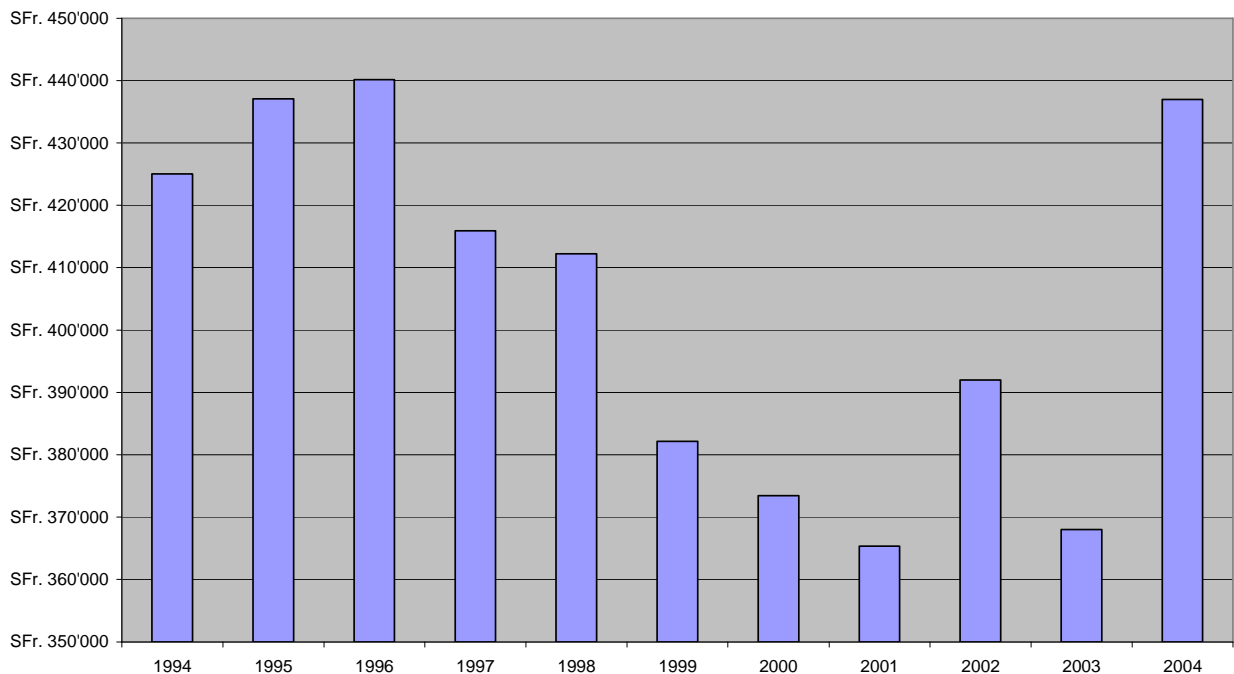
Il convient d'ajouter à cette liste 354 anciens logements subventionnés, propriété de la commune et la Coopérative du logement ouvrier, dont les loyers sont demeurés modestes et sur lesquels nous exerçons encore un contrôle.

Nous avons inscrit, sur les deux tableaux ci-après, 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 - 2007



Subventions communales annuelles pour les logements subventionnés



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 derniers logements construits ont été loués.

### 3. **Projet Cité-Derrière / Rte de Payerne**

La Coopérative Cité-Derrière souhaite construire un petit immeuble de 12 logements avec 8 places de parc intérieur et 10 extérieurs à la Rue de Payerne, sur la parcelle 1830 indiquée sur le plan de situation annexé. La répartition de logements par nombre de pièces sera la suivante : 4 appartements de 3 pièces et 8 appartements de 4 pièces.

Compte tenu de leur situation à proximité de l'école d'ingénieurs et de la future haute école de gestion, ces logements pourront également être mis en location pour des étudiants : par exemple 2 étudiants dans un 3 pièces ou 3 étudiants dans un 4 pièces.

Contrairement aux autres opérations engagées récemment, l'abaissement des loyers ne représentera pas 40%, mais 20% à répartir entre le canton et la commune, sur une période de 15 ans, dégressive entre la 4<sup>ème</sup> et la 15<sup>ème</sup> année.

Le coût de réalisation admis par le service cantonal du logement totalise fr. 3'217'000.-. Le financement sera assuré par des fonds propres de 10%, soit fr. 321'700.- et une hypothèque de 90%, soit fr. 2'895'000.-, dont le 30% doit être cautionné par notre commune, soit fr. 1'043'000.-.

#### Charges brutes – revenu locatif

Fonds propres	321'700.-	4.25%	13'672.-
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rangs	2'895'300.-	3.25%	94'097.-
Amortissement de vétusté	2'841'000.-	0.50%	14'205.-
Frais généraux	3'217'000.-	1.70%	<u>54'689.-</u>
			176'663.-

#### Participation des pouvoirs publics

Canton	10% du revenu locatif	17'532.-
Commune	idem	17'532.-

Cautionnement communal sur coût total **1'043'000.-**

### Exemple de loyer obtenu après déduction des subventions

Nombre de pièces	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel brut	Participations		Loyer mensuel après subvention
			Cantonale	Communale	
3	74	1'041.-	103.-	103.-	<b>835.-</b>
4	91	1'320.-	131.-	131.-	<b>1'058.-</b>

#### 4. Incidence sur les finances communales

Compte tenu des délais de construction et partant du principe que les travaux pourraient commencer au printemps 2006, les premières incidences interviendraient dans le cadre de l'exercice 2007 par la subvention annuelle de fr. 17'532.-.

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
Moulins (en construction)	0	0	0	0	0	73'000	73'000	73'000	65'000
Cité-Derrière-Rte Payerne	0	0	0	0	0	18'000	18'000	18'000	15'000
Total subventions comm.	392'000	368'000	437'000	497'000	526'000	569'000	516'000	456'000	384'000

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. Proposition

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 autorise à accorder le cautionnement partiel de la commune, jusqu'à fr. 1'043'000.-, aux emprunts hypothécaires contractés par la Coopérative Cité-Derrière pour la construction d'un immeuble HLM à la route de Payerne.

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 : - plan - photomontage

Délégué de la Municipalité : M. le Syndic