Yverdon-les-Bains

Municipalité

7 février 2014

SLA

PR14.03PR

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation de vente des 831 m² de droits à bâtir acquis dans la PPE St-Roch-Haldimand-St-Roch à la Fondation Yverdonnoise pour le logement, pour un montant de Fr. 831'000.-

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Les conseillers communaux ont adopté, le 12 décembre 2013, le préavis PR13.32PR portant sur « une demande d'autorisation pour l'échange de 73 m² de la parcelle communale n° 2'301 correspondant à 831 m² de surface brute de plancher constructible dans le plan de quartier St-Roch – Haldimand – Industrie contre 8 lots dans les propriétés par étages (PPE) à créer sur les parcelles 6423 et 6424 englobées dans le périmètre du quartier précité ».

Il s'agissait de permettre par cette opération foncière, à la fois la réalisation d'un ensemble immobilier et l'élargissement de la rue de l'Industrie pour sa mise en circulation à double sens. Ce document évoque la réflexion de la Municipalité sur les modalités d'exploitation des droits à bâtir acquis en contrepartie (831 m² de surface brute de plancher (SBP)).

Plusieurs scénarios ont été envisagés à cet égard, de la vente au promoteur à la conservation, en passant par le transfert de ces droits à la Fondation yverdonnoise pour le logement (la Fondation), principal acteur de la politique du logement de la Municipalité. Cette dernière option a finalement été retenue par la Municipalité. La vente de ces droits à bâtir à la Fondation permettra ainsi à cette dernière d'étoffer son portefeuille de terrains et d'enrichir le type de logements qu'elle sera en mesure de mettre sur le marché

Valorisation des droits à bâtir

La première question qui s'est posée pour la Municipalité était de savoir de quelles parts exactes elle pourrait bénéficier au sein de la Propriété Par Etage (PPE) du quartier en construction. Un accord a été trouvé avec le promoteur pour que ces SBP se répartissent de manière diversifiée, en plusieurs catégories d'appartements, soit deux appartements de deux pièces, quatre appartements de trois pièces et trois appartements de quatre pièces, le tout situé non pas en bloc, mais réparti entre plusieurs étages du bâtiment, avec une place de parc par logement, dans le parking souterrain.

Que la Municipalité agisse pour son propre compte, qu'elle vende ou transfère les 831 m² de SBP, elle se devait de se décider rapidement, dans la mesure où l'ensemble des appartements a déjà fait l'objet d'un programme de promotion à la vente.

La deuxième question qui surgit immédiatement après touche au financement de la construction des appartements. Si la ville d'Yverdon-les-Bains conserve ses droits à bâtir, elle doit envisager le financement de l'opération. A ce sujet, il est apparu évident à la Municipalité que d'acquérir la propriété d'appartements dans une PPE n'avait que peu d'intérêt pour la ville, qui n'a en outre pas vocation à se substituer au marché privé en la matière.

La troisième question qui s'est alors posée était de choisir entre une vente au promoteur, ou à la Fondation yverdonnoise pour le logement.

La Municipalité s'est alors penchée sur sa politique en matière de logements et sur les orientations présentées au Conseil communal en 2010 (PR10.49PR), lors de la constitution de la Fondation. La création de cette dernière correspondait à la volonté de disposer d'un relais sur le marché du logement, spécialisé et capable de réagir à l'état du marché sans être tributaire des priorités politiques annuelles qui fluctuent en fonction des besoins des différents domaines placés sous la responsabilité communale.

L'article 2, alinéa 1, des statuts de la Fondation fixe l'objectif à atteindre :

Art. 2 :

*[1] **La fondation a pour but de mettre à la disposition de la population yverdonnoise des logements à loyers ou prix avantageux, bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics.***

[2] La fondation peut effectuer toutes opérations immobilières, financières ou commerciales en rapport avec son but. En particulier, elle peut construire des immeubles, se faire octroyer des droits de superficie ou en conférer elle-même, acquérir tous immeubles bâtis ou non, les mettre en valeur ; elle les administre et les gère.

[3] Elle veille à l'exemplarité de ses projets de construction et rénovation en matière d'architecture, de paysage et de développement durable.

Dans cet esprit, le Conseil communal a admis, début 2013, le préavis PR13.04PR, sollicitant la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP), au profit de la Fondation, sur la parcelle 832, pour la construction d'une dizaine de logements. La Municipalité souhaite aujourd'hui lui conférer un autre levier d'intervention, en lui cédant les droits à bâtir acquis dans la PPE St-Roch-Haldimand-Industrie, et lui permettre ainsi de satisfaire une autre catégorie de besoins en logements, cette fois-ci, non à loyers subventionnés, mais à loyers contrôlés, destinés à des familles affichant des revenus moyens mais ne pouvant accéder aux loyers des appartements de standing.

Conditions de transfert des 831 m^2 de SBP

1. Conditions financières

La Municipalité propose de vendre ses droits à bâtir à la Fondation au prix que le promoteur aurait lui-même été prêt à payer, soit Fr. 831'000.-.

Pour ne pas obérer les liquidités de la Fondation, déjà engagée dans d'autres projets, elle a décidé, en parallèle de la vente, de conclure un arrangement pour le paiement du prix. La Fondation signera une reconnaissance de dette pour un montant de Fr. 831'000.-. Le remboursement du montant s'effectuera en 40 annuités, d'un montant de Fr. 20'775.-, ce qui correspond à un amortissement de 2.5% par année.

Un droit de superficie n'est en l'occurrence pas juridiquement envisageable sur des parts de Propriété par étages.

Les logements et les places de stationnement seront acquis par la Fondation à leur prix de revient. Un calcul du rendement de l'investissement, à 2.25%, a été effectué afin de fixer un prix de location correspondant aux objectifs fixés. Ce qui permettra d'offrir un prix de location de Fr. 200/m^2, sans place de stationnement, ni charges. Usuellement, un appartement en location neuf d'un même standing peut être loué aux environs de 240.-/m^2, aux mêmes conditions.

2. Conditions-cadres

La Municipalité opère ce transfert dans un but stratégique, fournir des logements de qualité élevée, en dessous du prix du marché, raison pour laquelle elle consent une vente avec des modalités de paiement particulières. Elle doit donc s'assurer que ce but est respecté.

A cette fin, elle convient qu'en cas de vente d'un ou des appartements, elle bénéficie d'un droit de préemption. Par ailleurs, la Fondation sera tenue de maintenir ses loyers en dessous du prix du marché, pour rester conforme aux buts inscrits dans ses statuts.

Conclusion

La Municipalité bénéficie là d'une opportunité unique d'étoffer sa politique du logement, au travers de la Fondation yverdonnoise pour le logement, dans des conditions qui restent neutres sur un plan financier pour elle.

Elle vous encourage donc à la soutenir dans cette voie.

◊◊◊◊◊◊

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, 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 sa Commission des Affaires immobilières, et

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: La Municipalité est autorisée à se dessaisir de ses droits à bâtir acquis dans la Propriété par étages du nouveau quartier St-Roch-Haldimand-Industrie, soit 831m^2 de Surface brute de plancher, au profit de la Fondation yverdonnoise pour le logement ;

Article 2: Le montant de la transaction s'élève au total à Fr. 831'000.-. Les modalités de paiement du prix, sur 40 ans, pour un montant annuel de Fr. 20'775.-, sont admises, sous réserve d'une reconnaissance de dette de la Fondation yverdonnoise pour le logement ;

Article 3: Les conditions cadres de la convention liant la ville à la Fondation sont admises : droit de préemption en cas de décision de revente de l'un ou l'autre des appartements.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic	La Secrétaire
D. von Siebenthal	S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Madame Marianne Savary, municipale du dicastère urbanisme et bâtiments