

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR14.03PR
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,

La Commission des affaires immobilières a siégé le 05 mars 2014 en salle de Conférences II de l'Hôtel de Ville.

Elle était composée de Messieurs les Conseillers Mathias HUMBERT, Jean-Louis KLAUS, Walter MÜLLER, Philippe PAVID, Vassilis VENIZELOS, Daniel BURDET (en remplacement de Pascal BLUM) et du soussigné désigné rapporteur. Monsieur le Conseiller François ARMADA était absent et pas remplacé.

La délégation municipale était composée de Madame la Municipale Marianne SAVARY et de Monsieur Markus BAERTSCHI chef du service URBAT.

Nous les remercions pour leur présence ainsi que pour les renseignements fournis à la commission.

Introduction

Pour rappel, lors de sa séance du 12 décembre 2013, le Conseil Communal a adopté le préavis PR13.32PR autorisant l'échange de la parcelle communale n°2301 de 73m², correspondant à 831m² de surface brute de plancher (SBP), contre 8 lots dans les propriétés par étage (PPE) à créer sur les parcelles n°6423 et 6424.

L'acquisition de ces 8 lots présentait 2 options possibles à la Municipalité. La vente simple au promoteur ou le transfert de ces droits à la Fondation yverdonnoise pour le logement. Cette dernière option a été retenue par la Municipalité qui propose dans le présent préavis de vendre cette surface de 831m² de droits à bâtir à la Fondation yverdonnoise pour le logement pour un montant de Fr. 831'000.-.

Répartition des logements

La Municipalité a trouvé un accord avec le promoteur pour que ces SBP soient réparties de manière diversifiée en plusieurs catégories d'appartements. Elle s'est notamment appuyée sur les chiffres de l'Office cantonal du logement, qui donne un bon indicateur sur les besoins actuels en matière de logement de la population de la région, pour cette répartition. La répartition ainsi que les plans des logements se trouvent ci-dessous.

		SBP (m2)	SN PPE (m2)*
REZ	3P	99.8	91.2
NIV 1	-	-	-
NIV 2	3P	103.0	86.7
NIV 3	4P	126.9	104.1
	3P	103.0	86.7
	3P	99.0	92.4
NIV 4	2P	79.9	66.8
	4P	137.2	124.8
NIV 5	2P	68.1	59.2
TOTAL		816.9	711.9

DROITS A BATIR
DE LA COMMUNE = 831.0

- 2 x APP. 2P
- 4 x APP. 3P
- 2 x APP. 4P



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.-. La Fondation signera une reconnaissance de dette pour le montant de la vente et remboursera le montant en 40 annuités, soit un amortissement de 2,5 % par année.

Un calcul sur le rendement de l'investissement de 2,25 % a été effectué afin de fixer le prix de location. Ce qui permettra d'offrir un prix de location annuel de Fr.200.-/m². Ce prix ne comprend pas la location de place de parc mais inclut les charges de la PPE. A titre comparatif, le marché actuel propose, dans un même standing, des prix de location d'environ Fr. 240.-/m². Ce loyer, qui n'est pas un loyer subventionné, permettra à des familles avec des revenus financiers réduits d'avoir accès à des appartements à prix abordables dans un cadre idéal.

Conclusion

Ce préavis propose, dans un contexte de marché immobilier tendu, l'acquisition de 8 appartements à prix abordable. Permettant ainsi de proposer des loyers modérés et une diversification de l'offre pour la Fondation. La répartition des emplacements des appartements dans le bâtiment facilitera l'intégration des futurs locataires au sein de la PPE.

En conclusion, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la Commission des affaires immobilières, après délibération et au vu de ce qui précède, vous propose à l'unanimité de ses membres, d'accepter les articles 1,2 et 3 du préavis PR14.03PR tels que présentés par la Municipalité.

Yverdon-les-Bains, le 20.03.2014

Pascal Gafner, président de la CAIMM

