



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

le cautionnement de la commune aux emprunts destinés à financer la construction de deux bâtiments HLM par la société coopérative d'habitation (SCH) Coopélia

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. But du présent préavis

La Municipalité a examiné un projet de construction de logements subventionnés présenté par la société coopérative d'habitation (SCH) Coopélia, laquelle avait déjà construit un immeuble de 12 logements de 4 et 5 pièces au ch. de Sous-Bois 1. 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.

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 2001 donnait le résultat suivant :

- | | |
|--|-----|
| - Total des appartements vacants à louer | 113 |
| - Total des appartements vacants à vendre en PPE | 21 |

Le nombre d'appartements disponibles sur le marché au 1^{er} juin 2001 est de **134**, soit **1.1%** de l'ensemble du marché yverdonnois.

Notre commune recense actuellement 12'075 logements dont 188 subventionnés, répartis de la manière suivante :

Désignation des immeubles	Nombre de logements	Subventions communales selon le budget 2002
Sous-Bois 11-15 *	30	Fr. 20'000.-
Sous-Bois 17-23 *	60	Fr. 123'000.-
Bullet 3 *	22	Fr. 60'000.-
SI Moulins 36-42	28	Fr. 16'000.-
SI Moulins 25	12	Fr. 48'000.-
SI Moulins 123	24	Fr. 81'000.-
SCH Sous-Bois 1	12	Fr. 51'000.-
Total	188 logements	

Il convient d'ajouter à cette liste les 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.

Désignation des immeubles	Nombre de logements
Léon-Jaquier 9-11, 13-15, 10-12 *	76
<u>Coopérative Logement Ouvrier :</u>	
Prés-du-Lac 18-20	14
Pré-du-Lac 22-24	13
William-Barbey 14-16	14
Clair-Logis 9-11	14
Clair-Logis 13-15	13
Léon-Jaquier 5-7	16
William-Barbey 18-20	17
Léon-Jaquier 17-19	17
Léon-Jaquier 6-8	16
Calamin 10-12	54
Montagny 12-14	30
Bullet 2-4	30
Montagny 8-10	30
Total	354 logements

* propriété de la commune

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 SCH Coopélia**

Cette coopérative envisage la construction de 2 immeubles totalisant 28 logements, rue J.-A. Venel. 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. 8'842'800.-. Selon cet examen financier, la participation des pouvoirs publics, qui permettrait d'abaisser de manière significative les loyers, s'élèverait à Fr. 104'544.- 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 qui s'élèverait à Fr. 2'721'200.-.

Le permis de construire a été délivré par la Municipalité le 15 août 2001. 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

Nombre de pièces	Surface (m ²)	Loyer mensuel brut	Participations		Loyer mensuel après subvention
			Cantonale	Communale	
3	81.85	1'269.-	253.-	253.-	763.-
4	93.55	1'409.-	280.-	280.-	849.-
5	103.97	1'761.-	350.-	350.-	1'061.-

4. **Incidence sur les finances communales**

Compte tenu des délais de construction et partant du principe que les travaux pourraient commencer avant cet été, les premières incidences interviendraient dans le cadre de l'exercice 2004 par la subvention annuelle de Fr. 104'544.-.

Le tableau ci-dessous permet de constater que le volume global des subventions octroyées en matière de logement ne subira que peu de variation compte tenu du système de dégressivité. L'accord de ce nouveau projet est par conséquent neutre sur le plan financier si l'on se réfère au budget actuel.

Immeubles	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Moulins 36-42	16'000	8'000	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	48'000	48'000	48'000	48'000	48'000	48'000	48'000	48'000	48'000
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	49'000	45'000	41'000	37'000	33'000	29'000	25'000	21'000
Projet Coopélia / Venel			105'000	105'000	105'000	90'000	80'000	70'000	60'000
Total subventions comm.	399'000	354'000	406'000	379'000	345'000	296'000	251'000	207'000	160'000

En ce qui concerne le cautionnement, la somme de Fr. 2'721'200.- 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 vous proposer 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 de la commune, jusqu'à Fr. 2'721'200.-, aux emprunts hypothécaires contractés par la Société coopérative Coopélia pour la construction de deux bâtiments HLM à la rue J.-A. Venel;

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

Délégué de la Municipalité : M. R. Jaquier