

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant une demande de crédit d'investissement de Fr. 352'000.- pour l'achat d'une fraction de la parcelle n° 1132, appartenant à la coopérative du Cercle ouvrier, en vue de la construction d'un immeuble de logements pour étudiants par la fondation Staehli
et
une demande pour la mise à disposition d'une partie des parcelles n°s 1131 et 1132, sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la fondation Staehli

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La demande de logements pour étudiants est importante à Yverdon-les-Bains et l'offre de tels appartements ne permet de loin pas d'y répondre. Dans son rapport sur la politique du logement (PR10.49PR), accepté par le Conseil communal lors de sa séance du 16 juin 2011, la Municipalité s'était fixé pour objectif de faire procéder à la construction de 300 logements pour étudiants en partenariat avec les instances cantonales et des privés. Elle précisait que la contribution communale consisterait en la mise à disposition gratuite d'un droit de superficie sur la parcelle dont elle est propriétaire et sur laquelle un nouvel immeuble doit être construit. Ce projet ambitieux se heurte cependant à la complexité de sa réalisation. En effet, il est situé dans le quartier Gare-Lac et dépend donc directement de l'évolution de la procédure de légalisation du Plan directeur localisé de ce secteur de la Ville. Il doit donc être pris en compte dans le moyen à long terme. Dans le court terme, pour répondre au plus vite à la demande, même partiellement, et grâce à des contacts avec les responsables d'une institution privée prête à investir dans la création de logements pour étudiants, un projet de construction d'un bâtiment comportant exclusivement des logements pour étudiants à la rue de Neuchâtel 4-6 vous est soumis. Il s'agit de l'application d'un partenariat public/privé développé entre la Ville d'Yverdon-les-Bains et, la Fondation Staehli qui soutient les étudiants de différentes manières.

Parcelles concernées

Les parcelles sur lesquelles pourrait être construit le bâtiment sont les parcelles contiguës n°s 1131 (propriété de la Commune) et 1132 (propriété de la coopérative du Cercle ouvrier) situées à la rue de Neuchâtel. Ces deux parcelles sont occupées actuellement, l'une et l'autre, par une construction et un parking. Le plan de quartier permet d'utiliser la partie réservée au parking pour en faire des logements. La situation centrale des parcelles est idéale pour ce type d'affectation. Par ailleurs, sur un plan architectural, la suppression du parking permettrait d'offrir un front compact sur la rue de Neuchâtel. L'immeuble serait érigé sur une parcelle nouvelle d'environ 681 m², constituée de 345 m² provenant de la parcelle n° 1132 et 336 m² de la parcelle n° 1131.

Le projet

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 3 niveaux offrant 39 chambres et studios meublés et comportant une cuisine communautaire. La volumétrie de cette construction

s'adapterait au tissu existant et se conformerait à la réglementation en vigueur de la ville ancienne. Le terrain restant pour partie propriété de la coopérative du Cercle ouvrier (parcelle n° 1132 sur laquelle se trouve le Café Le Tempo), cette dernière conditionne la vente à l'aménagement du rez-de-chaussée de façon à garantir une visibilité et un accès au café. Les plans (en annexe), établis par le bureau d'architecture mandaté par le constructeur, ont été soumis à la coopérative du Cercle ouvrier qui les a acceptés. La suppression des places de parc existantes a fait l'objet d'une décision municipale dispensant le constructeur de réaliser des places de parc en remplacement de celles existantes. Le projet est porté et financé par la Fondation Staehli issue de l'Ecole d'ingénieurs. Il prévoit la mise à disposition de chambres d'une surface oscillant entre 14,6 m² et 18,30 m² comportant toutes une salle de bain, articulées autour d'une cour centrale. Elles sont complétées par des zones communes composées d'une cuisine et d'espaces de loisirs. Les studios ont une surface de 23 m². Il faut encore signaler que deux chambres et un studio sont conçus de manière à pouvoir accueillir une personne handicapée.

Les prix de location prévus varient en fonction de la surface des chambres et studios. Le prix moyen mensuel pour les chambres meublées inscrit dans le plan de financement de la Fondation Staehli sera de Fr. 550.-/mois et de Fr. 830.- par studio.

S'agissant de la demande de tels logements, l'enquête réalisée par la HEIG-VD en 2011 auprès de 1'500 étudiants permet de préciser les points suivants : les étudiants qui cherchent à se loger souhaitent pouvoir disposer d'une chambre individuelle et ne partager que les parties communes avec d'autres étudiants. Le prix de la location est également un élément déterminant (fourchette mensuelle Fr. 350.- / Fr. 500.-). L'image d'Yverdon-les-Bains étant plutôt favorable, le degré d'éloignement entre le domicile à l'extérieur d'Yverdon-les-Bains (lieu de la formation) reste un élément important. En effet, plus il est important et plus l'étudiant concerné sera enclin à venir y loger. Globalement la part des étudiants qui sont prêts à résider à Yverdon-les-Bains pendant la durée de leurs études est de 10% de l'ensemble des étudiants dans notre Ville, soit environ 150 étudiants.

Afin de faire coïncider au mieux l'offre et la demande, la Municipalité étudiera, le moment venu, s'il est nécessaire d'octroyer un subside à la Fondation Staehli qui devra s'engager, le cas échéant, à le reporter sur le prix des loyers à abaisser.

Etapas à réaliser

L'édification du bâtiment projeté sur deux parcelles différentes appartenant à deux propriétaires différents constitue une difficulté à la réalisation du projet. Après plusieurs discussions et négociations et dans le but de simplifier les rapports juridiques entre les intervenants, il est apparu utile que la Ville achète une partie de la parcelle n° 1132 et confère un droit de superficie sur l'ensemble de la surface du terrain nécessaire à la construction de l'immeuble à édifier (env 681 m²).

1) Achat d'une partie de la parcelle n° 1132 à détacher

Les négociations avec le propriétaire de la parcelle n° 1132 ont permis de conclure au prix de Fr. 352'000.- (y compris les frais d'achat) pour la partie de la parcelle à détacher, soit une surface de 345 m², sous réserve encore de l'approbation de l'Assemblée générale de la coopérative du Cercle ouvrier. Etant donné la situation centrale de la parcelle et ses potentialités constructibles, cette somme paraît acceptable. Il convient d'ajouter qu'en l'état la portion de la parcelle qui sera vendue est actuellement louée sous la forme de places de stationnement qui offrent un bon rendement à sa propriétaire.

Par ailleurs, on relèvera que l'aspect communautaire à donner à la construction pour répondre aux besoins des étudiants coïncide avec la présence du Café Le Tempo.

2) Constitution d'un droit distinct et permanent en faveur de la Fondation Staehli

Il est prévu de conférer un droit de superficie (DDP) à la Fondation Staehli qui construira l'immeuble sous sa responsabilité et en son nom aux conditions suivantes :

- **durée initiale** : 30 ans dès son inscription au Registre foncier, après approbation par le Conseil communal. Les parties s'engagent à négocier, deux ans avant l'échéance, les conditions de son éventuel renouvellement ;
- **obligations** : en cas de refus de renouvellement de ce dernier par la commune, ou de violation grave des obligations contractuelles du superficiaire, il sera fait application des dispositions des articles 779c et suivants du Code des obligations, lesquelles prévoient un retour des constructions au propriétaire du fonds moyennant le versement d'une indemnité équitable qui tiendra compte de leur vétusté et de leur état d'entretien, à l'exclusion de la valeur du sol ou de celle procurée par la situation du bien-fonds. Les constructions existantes à ce jour seront exclues également de l'indemnité de retour qui sera versée. Pour déterminer cette dernière, les parties s'engagent à désigner un expert commun. En cas de désaccord sur son choix, elles feront appel au Tribunal arbitral prévu pour régler tout litige pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte. Ce Tribunal arbitral sera formé de trois membres et constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le trente juin 1970. En cas de désaccord, le Président de la Cour du Tribunal cantonal désignera les arbitres ;
- **droit de retour anticipé**. Ce droit est prévu dans deux situations : d'une part, en cas de changement d'affectation des logements pour étudiants par la superficiaire, et d'autre part, en cas de violation des obligations par celle-ci (obligation d'entretien, de respect de l'affectation, de versement de la rente etc.). Une mise en demeure préalable devra être effectuée. Dans tous les cas, le retour anticipé entraîne l'obligation de la remise en état du site ;
- **surface** : environ 681 m², issus des parcelles n^{os} 1131 (parcelle communale) et 1132 (parcelle propriété actuelle de la coopérative du Cercle ouvrier) ;
- **redevance** : 2 % de la valeur de la parcelle, soit Fr. 13'000.- ;
- **constitution d'un droit de préemption légal** tant à la propriétaire du fonds (Commune) sur le droit de superficie qu'au superficiaire (Fondation Staehli) sur le fonds grevé. Le prix de préemption du fonds grevé sera fixé selon l'article 681/1 du Code civil suisse. En cas de désaccord, le Tribunal arbitral tranchera ;
- l'immeuble à construire ne comportera que des logements pour étudiants ;
- les loyers des logements à construire seront soumis annuellement à l'approbation de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains.

Coût et financement

L'engagement financier de la Commune réside dans l'achat de la parcelle n° 1132 contigüe à la sienne. La rente du DDP conféré à la Fondation Staehli fixée à 2 % de la valeur de la parcelle est mesurée et permet tout à la fois de louer les chambres aux étudiants et, à la commune, d'encaisser un revenu régulier.

Planning

- 1) Soumission du préavis au Conseil : septembre 2013
- 2) Achat de la parcelle du Cercle ouvrier : octobre 2013
- 3) Délivrance du permis de construire : novembre 2013
- 4) Début des travaux : février 2013
- 5) Fin des travaux : octobre 2014
- 6) Mise en location : novembre 2014

Conclusion

Le partenariat envisagé avec la Fondation Staehli pour la mise à disposition de 39 chambres et studios pour des étudiants à des prix de location correspondant à leurs besoins permet de répondre partiellement, dans un premier temps au moins, aux besoins de logement des étudiants. Ses conditions équilibrées permettent à tous les intéressés de trouver une solution optimale à la situation du moment en la matière à Yverdon-les-Bains. Après cette première étape et compte tenu de l'évolution de la demande, la Municipalité continuera à déployer ses efforts en vue de trouver d'autres réalisations permettant d'envisager une solution globale à la problématique du logement des étudiants notamment en poursuivant son projet dans le périmètre Gare-Lac.



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 la 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 acquérir une fraction de 345 m² de la parcelle n° 1132, propriété de la coopérative du Cercle Ouvrier ;
- Article 2 : Un crédit d'investissement de Fr. 352'000.- (frais d'achat compris) lui est accordé à cet effet ;
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée au compte 1321 ;
- Article 4 : La Municipalité est autorisée à mettre à disposition de la Fondation Staehli une surface de 681 m² issue d'une fraction des parcelles n° 1131 et n° 1132, sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 30 ans moyennant une rente annuelle de Fr. 13'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Vice-Syndique



N. Saugy

La Secrétaire





S. Lacoste

- Annexe 1, situation actuelle*
Annexe 2, situation future
Annexe 3, création du DDP
Annexe 4, façade rue + coupe

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

Situation actuelle



-  Parcelle communale N° 1131 / 552.00 m²
-  Parcelle cercle ouvrier N° 1132 / 729.00 m²

Ech 1:500 21.05.13
Modif. 23.07.13



Situation future

Achat par la Commune de 345.00 m2 de la parcelle N°1132


-  Nouvelle parcelle communale N° 1131 / 897.00 m2
-  Nouvelle parcelle cercle ouvrier N° 1132 / 384.00 m2

Ech 1:500
Modif.

21.05.13
23.07.13 25.07.13

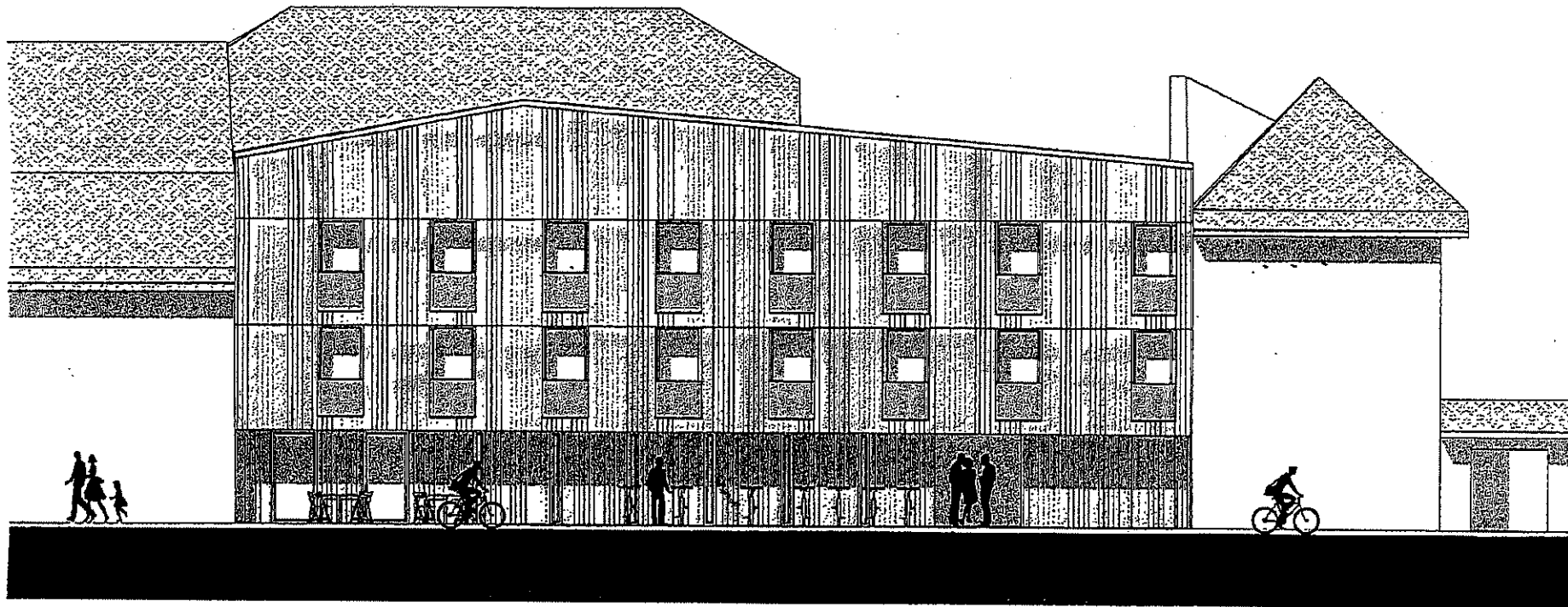


Création d'un DDP en faveur de la Fondation Staehli

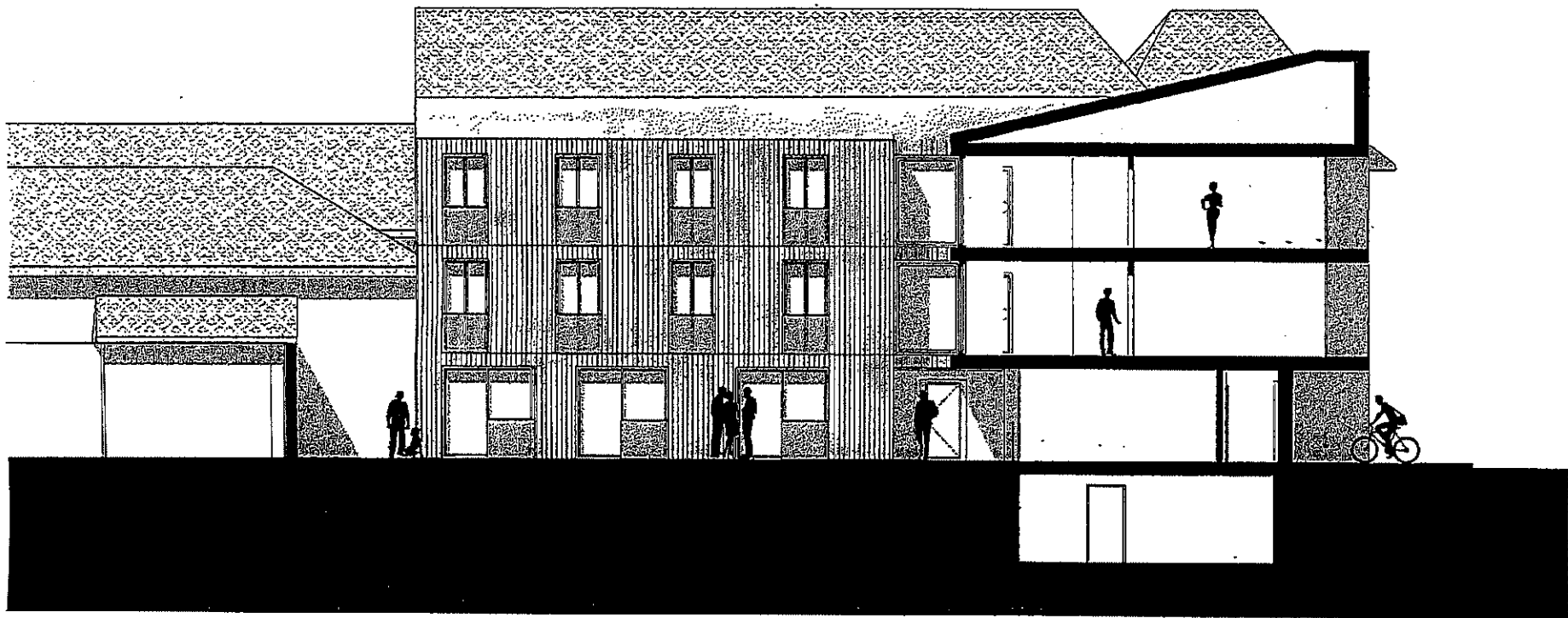
-  Parcelle communale N° 1131
-  DDP 681.00 m²

Ech 1:500
Modif. 21.05.13 23.07.13 25.07.13





FACADE "RUE" _1:100



COUPE AA_1:100