

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de recapitalisation de la Fondation yverdonnoise pour le logement à hauteur de Fr. 4'000'000.-,

la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Fondation yverdonnoise pour le logement sur la parcelle no 4521, située à la rue Jean-André Venel,

la constitution d'un DDP en faveur de la Fondation yverdonnoise pour le logement sur la parcelle no 701, située à la rue de Montagny

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Fondation yverdonnoise pour le logement (la Fondation) a été créée début 2012. Elle a pour objectif de mettre à disposition des yverdonnois des logements à loyers abordables. Les Fr. 2'000'000.- de capital dont elle a été dotée lui ont pour l'heure permis de financer la construction en cours de 11 logements à la rue Roger-de-Guimps ainsi que de 8 appartements dans le futur quartier « Les Jardins de Saint-Roch ».

En parallèle à ces deux chantiers, le Conseil de fondation a identifié et validé deux nouveaux projets. Situés à la rue Jean-André Venel et à la rue de Montagny, ces derniers, de plus grande ampleur que les précédents, devraient permettre de réaliser une cinquantaine de logements. Ces deux parcelles, propriétés de la commune, sont d'ores et déjà légalisées. Par le présent préavis, la Fondation sollicite auprès du Conseil communal l'octroi de deux droits de superficie, sur le modèle de ce qui a été fait précédemment pour la parcelle de la rue Roger-de-Guimps.

Ces deux projets nécessitent l'engagement d'environ Fr. 3'400'000.- de fonds propres (20%). Les liquidités de la Fondation se montant actuellement à Fr. 500'000.-, cette dernière sollicite un nouvel apport de fonds. Pour assurer le financement de ces deux projets et permettre à la Fondation d'avoir la marge de manœuvre suffisante pour s'acquitter de ses charges à moyen terme, une somme de Fr. 4'000'000.- s'avère ainsi nécessaire.

1. La Fondation aujourd'hui : projets en cours et situation financière

Le chantier de la rue Roger-de-Guimps entre dans sa dernière ligne droite. Les travaux, adjugés à l'Entreprise générale EDIFEA, sont suivis par le Conseil de Fondation, qui tient une séance toutes les trois semaines depuis juillet 2014. Ils n'ont pour l'heure subi ni retards

ni plus-values. Les 11 appartements subventionnés, de 3 à 4 pièces, pourront être mis en location dès le 15 novembre 2015. L'appel à candidatures a d'ores et déjà été effectué.

En parallèle se poursuit le chantier du futur quartier « Les Jardins de Saint-Roch ». Les 8 appartements, de 2 à 4 pièces, situés à divers étages de deux différents bâtiments, devraient être remis à la Fondation à partir du printemps 2016.

Pour financer ces opérations, la Fondation a, après avoir comparé les offres de plusieurs établissements bancaires, choisi de solliciter deux prêts hypothécaires auprès de la banque Raiffeisen. Ceux-ci se montent à :

- Fr. 2'550'000.- pour Roger-de-Guimps (fonds propres : Fr. 847'800.-) ;
- Fr. 2'170'000.- pour Saint-Roch (fonds propres : Fr. 329'000.-).

Ces deux emprunts ont été faits au taux fixe de 1,68% à 10 ans.

Les liquidités de la Fondation se montent aujourd'hui à environ Fr. 500'000.-. Une recapitalisation est ainsi nécessaire pour financer les projets décrits ci-après.

2. Description des futurs projets de la Fondation

2.1. Rue Jean-André Venel (cf. annexe 1)

Le Conseil de fondation se propose de développer un nouveau projet sur la parcelle no 4521, propriété de la commune et contiguë au collège de la Passerelle.



Il s'avère en effet que cette parcelle, d'une surface de 7'803 m², acquise par la commune pour faire face à d'éventuels besoins scolaires futurs, pourrait être scindée en deux. Sa partie sud resterait libre, permettant la construction, lorsque le besoin s'en fera sentir, d'une nouvelle salle de gymnastique et d'une quinzaine de salles de classe. Le Service de la jeunesse et de la cohésion sociale (JECOS) a confirmé que ce scénario était adéquat, et que les besoins scolaires dans ce secteur n'iraient pas au-delà. Sur la base du PQ Venel-Buron actuellement en vigueur, sa partie nord permettrait à la Fondation de construire trois bâtiments de 20 m sur 20 m, pour une surface brute de plancher totale de 3'600 m² (nette : 2319 m², soit 773 m² par immeuble). Au final, 3 x 13 logements (si l'on prend comme base des 3 pièces de 71 m²) pourraient être construits.



Selon l'étude de faisabilité effectuée par l'architecte conseil de la Fondation, les coûts de construction d'un tel projet se monteraient à un total de Fr. 11'300'000.-. Cette évaluation, qui devra être affinée à l'heure des appels d'offres, est basée sur les directives – exigeantes – du Service des communes et du logement. Ce montant, calculé au plus serré, permettrait ainsi à la Fondation de requérir un subventionnement des loyers auprès du canton (et donc de la commune). Les fonds propres nécessaires à cette opération se monteraient à environ Fr. 2'260'000.- (20%).

2.2. Rue de Montagny (cf. annexe 2)

Le second projet identifié par le Conseil de fondation concerne la parcelle no 701, située à la rue de Montagny.



Egalement propriété de la commune, cette parcelle, d'une surface de 2'996 m², est affectée en zone composite par le PGA. Pour rappel, la zone composite permet la construction de bâtiments de 5 niveaux maximum (y compris les combles), pour un IUS maximum de 0.64, si l'échelle du tissu du quartier est respectée. Dans le cas présent, cette réglementation nous permet d'envisager un bâtiment de 20 logements (si l'on prend comme base des 3 pièces de 73.8 m²), pour une surface brute de plancher de 1'917 m² (nette : 1476 m²).

Là encore, l'évaluation des coûts de construction figurant dans l'étude de faisabilité en annexe se base sur les directives cantonales. Le montant total serait de Fr. 5'990'000.-, soit Fr. 1'200'000.- de fonds propres (20%).



A noter qu'un bâtiment existe déjà sur cette parcelle. Le couple qui y réside n'est pas au bénéfice d'un contrat de bail, mais d'une mise à disposition gratuite, prévue dans l'acte de vente de leur parcelle à la commune dans les années 1990. Cette mise à disposition est résiliable trimestriellement, moyennant un préavis d'un semestre. Une récente rencontre avec ces deux personnes nous a appris qu'elles étaient prêtes à libérer leur logement. Elles désirent toutefois pouvoir y rester jusqu'à la fin 2016, ce qui est tout à fait conforme au planning de la Fondation. Un logement communal, en adéquation avec leur situation financière, leur sera proposé.

2.3 Mixité sociale

La volonté du Conseil de fondation, partagée avec la Municipalité, est de pouvoir disposer d'un éventail d'offres en logements permettant d'assurer la mixité sociale au sein des futures constructions. Il s'agira à la fois de prévoir des appartements subventionnés, d'autres à loyers abordables, plus proches des prix du marché, propres à accueillir différentes catégories de population, mais aussi de prévoir des logements pour des étudiants et/ou des personnes âgées, selon une répartition équilibrée. Afin de garantir qu'un tel objectif soit atteint, la Municipalité veillera au respect de cet objectif lors de la mise à l'enquête publique des projets et la délivrance du permis de construire, et prévoira l'inscription d'une clause idoine dans les droits de superficie.

3. Montant de la recapitalisation

Comme indiqué précédemment, le montant de la recapitalisation nécessaire aux activités futures de la Fondation a été évalué par le Conseil de fondation à Fr. 4'000'000.-. Cela permettra de financer les deux projets identifiés, nécessitant au total Fr. 3'400'000.- de fonds propres (20%), et d'assurer une certaine marge de manœuvre à la Fondation pour couvrir ses charges en attendant qu'elle soit en mesure de dégager un rendement positif de ses immeubles.

Les montants provisionnés ces dernières années dans le Fonds pour investissements futurs, notamment destinés à la Fondation yverdonnoise pour le logement, permettront à la commune de procéder à un amortissement immédiat de ce crédit. Toutefois, pour respecter au mieux le Plan des investissements de la Ville d'Yverdon-les-Bains, tel que révisé récemment par la Municipalité, le versement sera fait en deux fois, pour un montant de Fr. 2'500'000.- en 2016 et de Fr. 1'500'000.- en 2017.

4. Droits de superficie

En marge de la question de leur financement, les deux projets identifiés nécessitent chacun qu'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) soit accordé par la commune à la Fondation. Les deux points suivants prennent pour modèle la décision prise par la Municipalité en janvier 2013, concernant la parcelle de la rue Roger-de-Guimps.

4.1. Rue Jean-André Venel

Les 3'600 m² de la partie nord de la parcelle no 4521 ont été évalués dans nos calculs à Fr. 2'340'000.-, ce qui équivaut à un montant de Fr. 650.-/m². Selon les directives du Service des communes et du logement, le montant du terrain doit en effet se situer entre 17 et 20% des coûts de construction totaux. Pour obtenir une projection sur les loyers qui soit à peu près équivalente à celle de Roger-de-Guimps (soit un peu moins de Fr. 2'000.- les 100 m², avant subvention), la Fondation requiert à nouveau un DDP d'un taux de 2,5% (Fr. 58'500.- par année) sur 50 ans.

4.2. Rue de Montagny

Même demande pour la rue de Montagny. Toujours évalués à Fr. 650.-/m², les 1927 m² de la parcelle no 701 représentent un montant de Fr. 1'250'000.-. A un taux de 2,5%, c'est Fr. 31'250.- que la Fondation verserait chaque année à la commune. La durée serait également de 50 ans, de manière à obtenir des conditions de financement acceptables auprès de la Raiffeisen, établissement bancaire partenaire de la Fondation.

Conclusion

La Fondation a aujourd'hui exploité ce que les Fr. 2'000'000.- de sa capitalisation initiale lui permettaient de faire. L'objectif, désormais atteint, de ce premier montant était de lancer l'activité de la Fondation. Si un montant de Fr. 430'000.- reste encore à sa disposition, celui-ci ne permettra pas de financer les projets identifiés par le Conseil de fondation, d'autant plus que ceux-ci sont d'une plus grande ampleur que les précédents. Une nouvelle capitalisation s'avère ainsi nécessaire pour permettre à la Fondation de développer ses activités, de manière à se positionner à l'avenir comme un vrai acteur du logement à Yverdon-les-Bains.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à procéder à la recapitalisation de la Fondation yverdonnoise pour le logement ;
- Article 2: Un crédit d'investissement de Fr. 4'000'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte N° 2200 «Recapitalisation de la FYL» et amortie de la manière suivante : Fr. 4'000'000.- par prélèvement au fonds pour investissements futurs (compte 928.2000) ;
- Article 4: La Municipalité est autorisée à mettre la parcelle N° 4521 (Jean-André Venel) à disposition de la Fondation yverdonnoise pour le logement sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP). Ce DDP fera l'objet d'une redevance annuelle de Fr. 58'500.-. Sa durée est de 50 ans.
- Article 5: La Municipalité est autorisée à mettre la parcelle N° 701 (Montagny) à disposition de la Fondation yverdonnoise pour le logement sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP). Ce DDP fera l'objet d'une redevance annuelle de Fr. 31'250.-. Sa durée est de 50 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard

La Secrétaire

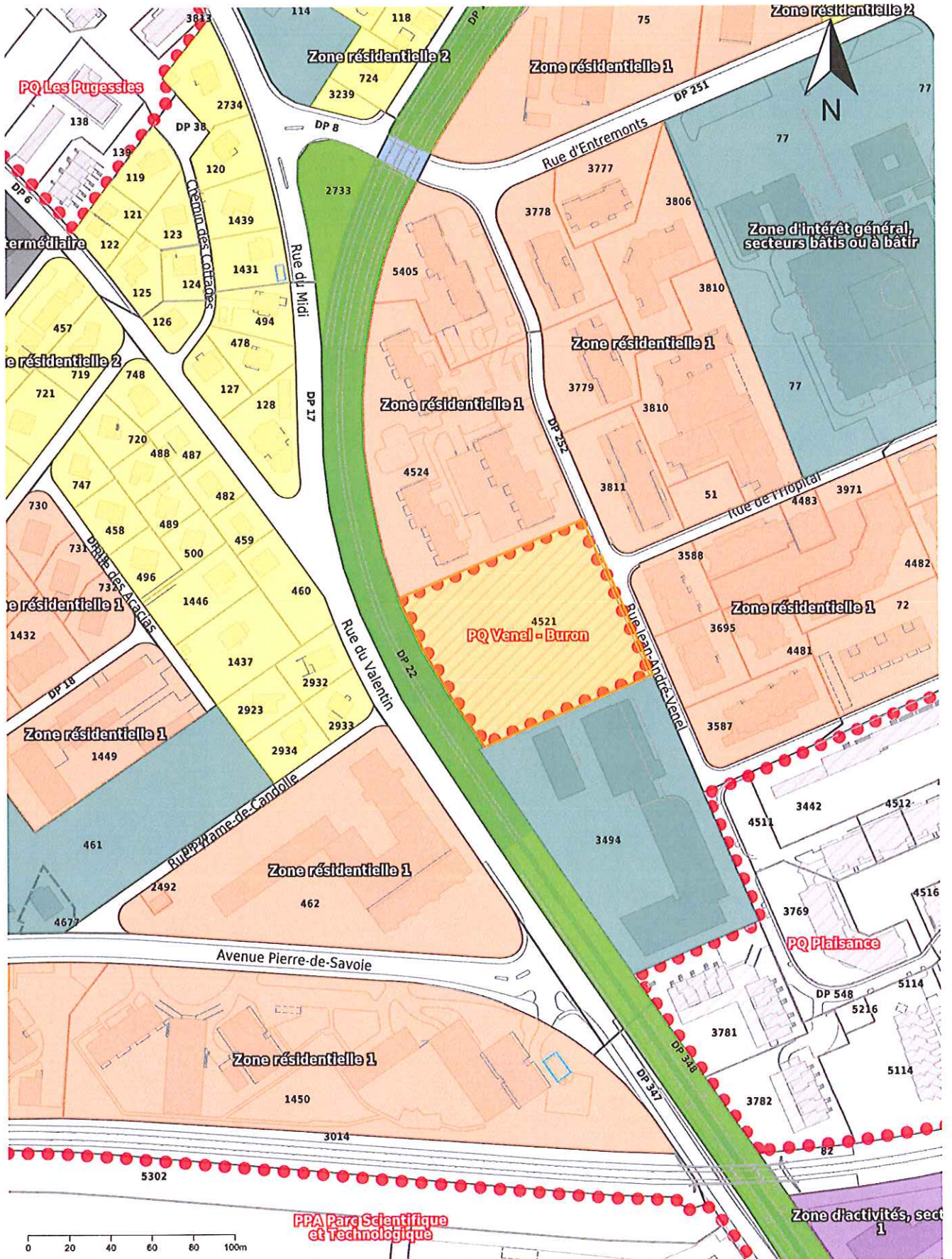


S. Lacoste

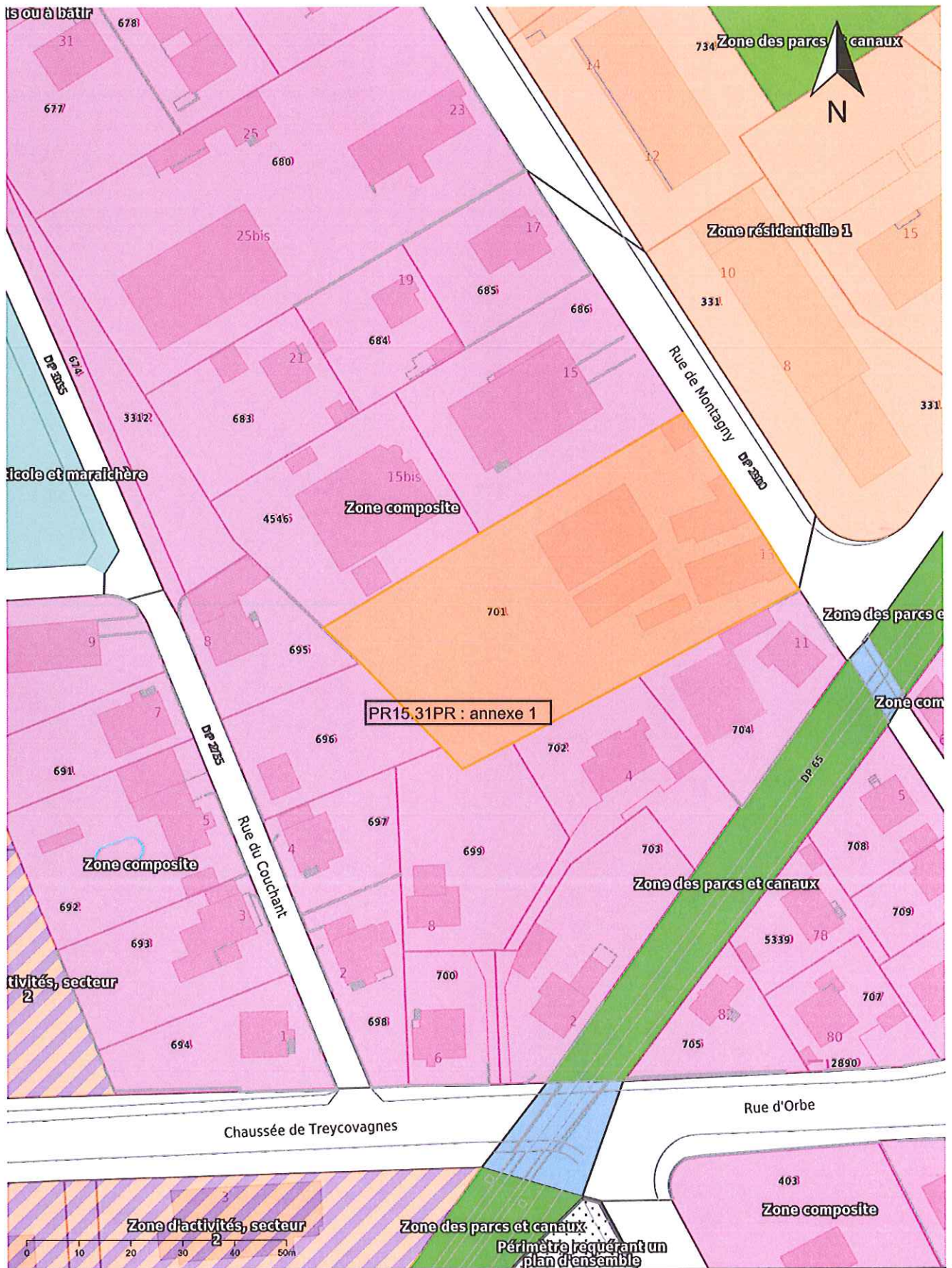
Déléguée de la Municipalité : Madame M. Savary, municipale, présidente de la Fondation yverdonnoise pour le logement

Annexe 1 : plan Rue Jean-André Venel

Annexe 2 : plan Rue de Montagny



<p>Ville d'Yverdon-les-Bains Guichet cartographique</p>	<p>Yverdon-les-Bains, parcelle 4521</p>			
<p>Informations dépourvues de foi publique. Aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de ce plan.</p>		<p>Date</p>	<p>17.08.2015</p>	<p>1:2500</p>



<p>Ville d'Yverdon-les-Bains Guichet cartographique</p>	<p>Yverdon-les-Bains, parcelle 701</p>			
<p>Informations dépourvues de foi publique.</p>				
<p>Aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de ce plan.</p>		<p>Date</p>	<p>17.08.2015</p>	<p>1:1000</p>