

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*la politique du logement à Yverdon-les-Bains,
la constitution de la « Fondation yverdonnoise pour le logement » et
la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller Franz Gysin demandant à la Municipalité
de trouver une solution aux congés-vente touchant principalement les personnes âgées,
la réponse aux motions de Madame la Conseillère Christiane Layaz-Rochat demandant à la
Municipalité, pour l'une, la construction de logements autonomes non médicalisés pour des
personnes âgées en ville, et pour l'autre, d'apporter un soutien en matière de gestion
sociale aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique favorisant la création de logements à loyers
modérés,
la réponse à la motion de Madame la Conseillère Silvia Giorgiatti Sutterlet demandant à la
Municipalité d'étudier les moyens de constituer une structure dont elle garderait le contrôle
et dont les buts seraient d'acquérir des bâtiments et terrains à bâtir sur le territoire
communal et, d'améliorer l'offre de logements accessibles, financièrement, à la population,
la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller Olivier Kernen demandant à la Municipalité
de créer une fondation ou une association dont le but serait de créer et de mettre à
disposition des logements pour étudiants et
la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller Charles Forestier demandant à la
Municipalité d'entreprendre des projets visant à agrandir le parc en logements sociaux, tant
par la construction de nouveaux HLM communaux que par l'acquisition de bâtiments déjà
existants.*

Monsieur le Président,
Madame et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Municipalité souhaite donner au Conseil communal une vision globale de la situation à Yverdon-les-Bains s'agissant de sa politique foncière et en matière de logement. En effet, il est apparu opportun de faire un tel constat à un moment où le développement de notre ville est important et où règne une profonde et durable pénurie de logements rendant très difficile à la population la possibilité de se loger. Il s'agit également d'orienter le Conseil communal sur cette thématique, en réponse à diverses interventions de sa part. Enfin, il s'agit également de dresser un état de la situation en cette période de fin de législature.

Pour circonscrire cette importante problématique qui concerne de multiples domaines, la Municipalité vous soumet ci-dessous, l'aspect concernant plus particulièrement le logement, simultanément au préavis consacré à la politique foncière.

A POLITIQUE DU LOGEMENT**1. Pénurie de logements**

Le marché du logement est essentiellement entre les mains des privés. Son équilibre dépend en premier lieu des règles de l'offre et de la demande que viennent pondérer, dans une mesure relative, certains dispositifs légaux afin de permettre à la population de répondre au besoin premier de se loger.

Les dérèglements de ce marché peuvent tenir, soit à une forte demande en logements, soit à une trop faible offre de logements, soit aux deux à la fois. Sur la durée, on constate également que les différentes phases de déséquilibre se répètent, ce marché passant d'une période de pénurie de logements à une autre, de pléthore de logements et ainsi de suite.

Actuellement dans le canton, et depuis bientôt une dizaine d'années, on constate plus ou moins régulièrement une pénurie marquée de logements dont les causes tiennent à la fois au nombre croissant d'habitants (augmentation de 100'000 habitants prévue d'ici à 2020) et à la difficulté à trouver des terrains constructibles à court ou moyen terme. Pour bien comprendre cette situation, on précise que la tension du marché se mesure objectivement par le « taux de logements vacants », à savoir le nombre de logements disponibles répertoriés chaque année par rapport au parc cantonal de logements. Au 1^{er} juin 2009, après une chute régulière les années précédentes, ce taux est tombé à 0,4 % sur le plan cantonal et 0,52 % sur le plan régional, alors qu'un taux normal devrait se situer à 1,5 % pour permettre à chacun de trouver facilement un logement adapté à ses besoins.

2. Rôles des communes en matière de logement

La structure politique et légale vaudoise pour équilibrer le marché du logement confère un rôle déterminant à l'action communale. En particulier, la primauté de l'action communale est prévue par la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 mars 1985 (LATC) et par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL).

De fait, en matière de production de logements, les communes, de par leur proximité, sont les mieux placées pour évaluer les besoins, suivre au jour le jour les marchés foncier et immobilier, connaître les acteurs, repérer les opportunités dans des équipements ou des espaces publics. Elles sont ainsi assurées d'avoir des effets multiplicateurs sur le parc immobilier privé.

La législation vaudoise institue clairement ces compétences communales qui devraient, de manière résumée, s'inscrire dans des "politiques communales du logement". A cet égard, la LL prévoit à son article 2, al.1 ce qui suit :

"Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt."

3. Outils à disposition des pouvoirs publics pour agir sur le marché du logement

Comme on l'a vu sous chiffre 1, ce marché qui fait appel à des capitaux très importants relève en premier lieu du domaine privé. L'intervention des pouvoirs publics (canton et communes essentiellement) sur le plan financier est donc relativement modeste et consiste en l'octroi d'une aide indirecte (à la pierre) pour faciliter la construction de logements en location et en celui d'une aide directe (aide individuelle) versée aux locataires pour les aider à payer leur loyer. Par ailleurs, certains dispositifs légaux limitent le pouvoir d'intervention

des privés sur leurs immeubles en soumettant à autorisation certaines actions (démolition, transformation, rénovation ou vente) qui concernent le parc de logements en location. Enfin, les pouvoirs publics peuvent agir en amont, au moment de la construction d'immeubles, par une politique foncière incitative favorisant le potentiel constructible de terrains non encore occupés.

4. Aides financières

4.1. Aide indirecte à la pierre contenue dans la Loi sur le logement (LL)

4.1.1 Système applicable aux immeubles construits jusqu'en 2007

La LL prévoit le principe de l'aide à la pierre, c'est-à-dire une aide financière indirecte à fonds perdus octroyée au propriétaire qui construit un immeuble, à charge pour lui de répercuter les effets de cette aide sur les loyers. Pour assurer les baisses de ces derniers, les pouvoirs publics procèdent à un contrôle sur une période de 15 ans. L'aide publique est accordée paritairement par le canton et la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est construit et de manière dégressive sur cette même période.

4.1.2 Système prévu dans le nouveau règlement (RLL) du 17 janvier 2007 d'application de la LL

Ce nouveau règlement, entré en vigueur le 1^{er} mars 2007, prévoit à son article 11, pour la construction ou la rénovation de logements, une aide cantonale-communale sur une durée de 15 ans, à raison de 20% au maximum, soit 10% à la charge du canton et 10% à la charge de la commune.

Ce système ne prévoit pas de dégressivité et, comme le précédent, à l'issue des 15 ans, les loyers ne bénéficient plus de subventions.

4.2 Aide individuelle

Il s'agit d'une aide directe donnée aux locataires qui en font la demande et qui répondent aux conditions d'octroi. Elle vise la catégorie de la population disposant de revenus moyens qui ne leur permettent pas de pouvoir bénéficier de logements subventionnés et qui ne peuvent pas payer des loyers onéreux. Il s'agit d'une aide fournie paritairement par le canton et la commune à certaines conditions (conditions de revenus et de fortune maximums et conditions d'occupation des logements).

5. Mesures administratives limitant l'action des propriétaires

Afin de maintenir le parc locatif existant, le canton s'est doté de 2 lois qui soumettent à autorisation certaines actions que pourraient entreprendre les propriétaires d'immeubles comportant des logements en location qui rendraient les prix de location de ces logements trop élevés par rapport aux moyens dont disposent les locataires. Il s'agit de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation et la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués.

6. Politique foncière

6.1 Généralités

La conduite d'une politique foncière communale n'implique pas nécessairement l'achat massif de terrains, fort coûteux dans le contexte actuel. La maîtrise de quelques sites-clés, en coordination avec des mesures d'aménagement du territoire – par exemple une valorisation des espaces publics – ainsi qu'une planification attractive des équipements (de

formation, sportifs, culturels, etc.), placent l'autorité publique en position de force dans les décisions liées au développement de l'habitat sur le territoire communal.

La propriété foncière assure aux communes deux avantages :

1. elles disposent d'une double autorité, à savoir celle relative à l'aménagement du territoire communal (droit public) et celle découlant de leur qualité de propriétaire (droit privé). Ces deux types d'outils, combinés, leur assurent des leviers d'action importants;
2. en se rendant maîtres de terrains et libres d'en fixer le prix, elles font l'économie de négociations entre propriétaires, opérateurs immobiliers et autres partenaires concernés, qui peuvent durer des années sans trouver d'aboutissement. Acquérir le sol, même à un prix relativement élevé, assure à la commune un pouvoir immédiat de décision, de programmation et de concrétisation avec des bénéfices concrets rapides pour la collectivité.

La mise à disposition de terrains sous la forme de droits de superficie afin de favoriser la construction de logements et garantir la maîtrise du foncier doit être largement prise en compte. Cela permet d'obtenir des loyers à prix abordables, subventionnés ou non.

6.2. Loi du 4 mars 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) / délivrance de permis de construire

Le développement d'une politique foncière incitative, tant sur le plan cantonal que sur le plan communal constitue un moyen important pour lutter contre la pénurie de logements. Il suppose que le canton et la commune concernée aient une vision claire de l'évolution en matière démographique et urbanistique. Il consiste notamment, en amont, à faciliter la construction de logements dans le contexte des procédures parfois longues jusqu'à l'obtention des permis de construire. C'est ainsi qu'en réunissant les différents intervenants et en clarifiant les démarches à réaliser, il est possible de faire avancer les projets.

6.3. Société vaudoise pour la création de logements à loyer modéré (SVLM)

Pour réaliser sa politique foncière, le canton a créé une société, la Société vaudoise pour la création de logements à loyer modéré (SVLM). Cette société anonyme détenue majoritairement par l'Etat de Vaud, a pour mission essentielle d'acquérir et de légaliser des terrains qu'elle revend à des constructeurs dans le but de mettre à disposition des locataires des logements à loyers modérés. Elle joue donc le rôle de « facilitateur » dans les procédures administratives.

B SITUATION A YVERDON-LES-BAINS

1. Généralités

Dans son programme de fin de législature 2009-2011, la Municipalité définissait les objectifs qu'elle entend atteindre d'ici à l'échéance de cette période. Au nombre de ceux-ci figure notamment sa volonté d'adapter les infrastructures et l'environnement à l'accroissement démographique prévu en développant de nouveaux quartiers, revitalisant le centre-ville et réhabilitant le patrimoine historique, dans le but de créer un cadre de vie de qualité à sa population. L'accent est donc mis sur une architecture qui met en valeur les constructions existantes et qui promeut la qualité pour celles à réaliser. L'urbanisme tendra à valoriser les bâtiments et les espaces publics, en particulier par l'aménagement de nouvelles places publiques, par la requalification de certains quartiers (le secteur Gare-Lac, par exemple), par la mise en valeur des Rives du Lac et au travers de quartiers à construire permettant d'accueillir les nouveaux habitants (Coteau Est, Iles, par exemple).

Sur le plan strict du logement, la Municipalité doit pouvoir s'appuyer sur des indicateurs fiables pour définir les divers besoins de sa population. La collaboration entre les services concernés permet de faire le constat suivant en la matière.

2. La demande actuelle de logements à Yverdon-les-Bains

Le parc immobilier yverdonnois recense actuellement 11'989 logements. L'augmentation de la population attendue d'ici à 2020 est de 6'000 habitants supplémentaires. En moyenne, on peut estimer le besoin nouveau en logements à 2'000. A cet égard, on rappelle que l'équilibre entre l'offre et la demande est satisfaisant lorsque le taux de vacances des logements est égal ou supérieur à 1.5%. Or, la statistique réalisée par l'Office du logement d'Yverdon-les-Bains pour 2009 révèle un taux nettement inférieur situé à 0.52%, soit 63 logements libres en location. On notera que la demande de logements, du point de vue financier, est constituée de différents types : logements aidés et contrôlés par les pouvoirs publics (logements dits subventionnés), logements à loyers modérés non aidés financièrement par les pouvoirs publics et logements aux loyers laissés aux seules règles du marché libre.

La demande en matière de **logements aidés financièrement et contrôlés** par les pouvoirs publics est particulièrement forte. Pour s'en convaincre, il suffit de se référer à la liste d'attente tenue par la gérance communale qui recense actuellement environ 250 demandes en suspens.

Le tableau ci-dessous récapitule le nombre de logements, avec ou sans subvention, contrôlés par notre Office du logement quant aux critères financiers et de taux d'occupation de ces logements.

Immeubles communaux	Nombre de logements	Types de subventions
Léon-Jaquier 9-11	16	Fin de subvention *
Léon-Jaquier 10	20	Fin de subvention *
Léon-Jaquier 12	24	Fin de subvention *
Léon-Jaquier 13-15	16	Fin de subvention *
Léon-Jaquier 14-16	20	Fin de subvention *
Sous-Bois 11	10	Fin de subvention *
Sous-Bois 13	10	Fin de subvention *
Sous-Bois 15	10	Fin de subvention *
Sous-Bois 17, 19, 21-23	60	Fédérale
Bullet 3	22	Canton + commune + fédérale

Immeubles privés	Nombre de logements	Types de subventions
Moulins 25-Jordils	33	Canton + commune
Moulins 36-42	27	Fédérale
Moulins 123	24	Canton + commune
Moulins 125	28	Canton + commune
Sous-Bois 1	12	Canton + commune
Venel 23-25	28	Canton + commune
Venel 27-33	30	Canton + commune
Venel 146-150	24	Canton
Plaisance 4-6-8	24	Canton + commune
Rte de Payerne 3	12	Canton + commune
Total	450	

* mais toujours sous contrôle de l'Office communal du logement

Nous pouvons constater que ces 450 logements représentent le 4% du parc immobilier total, ce qui constitue un taux modeste pour une commune moyenne telle qu'Yverdon-les-

Bains, et nettement en deçà du taux lausannois qui représente environ 10% de logements à loyers modérés par rapport à l'ensemble de son parc immobilier.

Lors des dernières opérations réalisées, les appartements construits ont été loués en un temps record, démontrant ainsi l'importance de ce type de logements.

La demande de logements à loyers modérés sans aide financière des pouvoirs publics concerne en premier lieu les locataires situés dans la tranche moyenne de revenus, qui n'ont pas droit à un logement subventionné, mais dont le budget ne leur permet pas d'assumer un loyer onéreux. Cette demande est également très forte actuellement.

La demande de logements à loyers onéreux est également forte actuellement.

On notera aussi que pour deux types de logements spécifiques, la demande est forte : il s'agit des logements/chambres pour étudiants et des appartements protégés.

3. Aides financières à YLB

3.1. Aide indirecte à la pierre en application de la Loi sur le logement du 9 septembre 1975 (pour mémoire : LL)

Tous les immeubles dits « subventionnés » construits à Yverdon-les-Bains l'ont été sous le système du subventionnement défini par la LL valable jusqu'en 2007, soit un abaissement dégressif des loyers sur une période de 15 ans avec une participation initiale cantonale et communale de 40%.

Le tableau ci-dessous vous renseigne sur la situation actuelle des engagements communaux en matière de subventions pour les prochaines années.

Immeubles privés	2010	2011	2012	2013	2014
Moulins 25	48'000	48'000	48'000	48'000	13'000
Moulins 123	34'000	29'000	24'000	19'000	14'000
Sous-Bois 1	21'000	17'000	13'000	9'700	5'800
Venel 23-25	63'000	56'000	49'000	42'000	35'000
Venel 27-33	64'000	51'000	45'000	38'000	32'000
Plaisance 4-6-8	55'000	50'000	45'000	40'000	36'000
Moulins 123B	67'000	61'000	54'000	48'000	42'000
Rte de Payerne 3	17'000	16'000	14'000	13'000	12'000
Total subv. communales	369'000	328'000	292'000	257'700	189'800

Immeubles communaux	2010	2011	2012	2013	2014
Sous-Bois 17-19-21-23	35'000	17'000	0	0	0
Bullet 3	22'000	15'000	7'000	0	0
Total subv. communales	57'000	32'000	7'000	0	0

Total général	426'000	360'000	299'000	257'700	189'800
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Nous pouvons ainsi remarquer que le montant consacré aux subventions a tendance à diminuer, laissant une certaine marge de manœuvre pour reconduire de nouveaux projets.

Si notre commune entend jouer un rôle déterminant afin de favoriser la construction de logements subventionnés, il convient de trouver une solution qui garantisse le contrôle à long terme des bâtiments concernés. En effet, le but de la mesure consiste à éviter que le propriétaire, dont l'immeuble a été mis au bénéfice des aides communale et cantonale, ne le vende au terme de ces aides, en réalisant un substantiel bénéfice et sans les avoir forcément bien entretenus jusque là.

3.2. Demandes d'aide individuelle au logement sur le territoire communal

La ratification par le canton du nouveau règlement yverdonnois sur l'aide individuelle au logement est intervenue durant l'automne 2010. Pour rappel, il est mentionné qu'à la même période, l'aide a été délivrée dans 15 cas. Ce type d'aide figure au budget 2010 pour un montant de frs 250'000.--.

4. Mesures administratives limitant l'action des propriétaires sur le territoire communal

A titre estimatif, pour l'année 2009, l'Office communal du logement a été amené à traiter 17 demandes d'aliénation d'appartements loués, en application de la Loi du 11 décembre 1989 sur l'aliénation d'appartements loués (LAAL) et 8 demandes, en application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR).

5. Politique foncière

Ce chapitre qui constitue un levier important en matière de logement pour la Municipalité est développé dans le préavis sur la politique foncière.

C. OBJECTIFS ET MESURES PROPOSEES

Objectifs :

Globalement, la Municipalité s'est fixé les cinq objectifs principaux suivants :

- ✓ Le maintien de la proportion entre les logements en location et ceux en propriété
- ✓ L'accroissement du nombre de logements dont le loyer fait l'objet d'un contrôle
- ✓ La création de logements pour étudiants
- ✓ La création de logements protégés
- ✓ La maîtrise foncière afin de garantir les objectifs fixés en matière de politique du logement.

Pour atteindre ces objectifs, la Municipalité a décidé de procéder comme suit :

1. Maintien de la proportion entre les logements en location et ceux en propriété

La Municipalité aura recours aux mesures suivantes pour réaliser cet objectif :

- intervention auprès des propriétaires dans l'élaboration des nouveaux quartiers dans leur choix de mise en vente ou en location
- constitution de droits de superficie en faveur des constructeurs privés sur des terrains propriété communale, à la condition de créer des logements en location
- maintien de l'application rigoureuse de la LAAL

2. Accroissement du nombre de logements dont le loyer fait l'objet d'un contrôle

La Municipalité dispose des mesures suivantes pour réaliser cet objectif :

- aide à la pierre : il convient de poursuivre l'action déjà entreprise en la matière et de suivre de près, à la fois, l'évolution de la demande et les projets permettant la construction de logements avec l'aide des pouvoirs publics.
- recours à une fondation, à créer sur le plan communal, facilitant l'édification et le contrôle de logements

- collaboration avec le canton au travers de la SVLM
- maintien de l'application rigoureuse de la LDTR.

3. La création de logement pour étudiants

La Municipalité participera à la création de 300 nouveaux logements en partenariat avec les instances cantonales et des privés. Il est prévu que la contribution communale consiste en la mise à disposition de la parcelle sur laquelle le bâtiment doit être construit, sous la forme d'un droit de superficie gratuit.

4. La création d'appartements protégés

Le vieillissement de la population, d'une part, et l'indépendance grandissante entre générations, d'autre part, ont pour conséquence d'augmenter sensiblement la demande de logements pour personnes âgées encore autonomes mais nécessitant ponctuellement une structure à même de leur apporter les services dont elles ont besoin, qu'il s'agisse notamment de prestations hôtelières, infirmières ou ménagères. Sur le plan communal, on peut compter actuellement un peu plus d'une centaine de ces logements. Ils sont essentiellement gérés par des institutions privées (Association Maison de retraite des 4 Marronnier, EMS Jardins de la Plaine). L'offre de tels logements augmentera prochainement grâce à la délivrance du permis de construire d'un nouvel immeuble totalisant 50 appartements protégés de 2 et 3 pièces à la rue Edouard Verdan. Pour la suite, la Municipalité continuera à être attentive à l'accroissement de ce parc de logements.

5. La maîtrise foncière afin de garantir les objectifs fixés en matière de politique du logement

Ce sujet est traité dans le préavis sur la politique foncière qui est présenté à votre Conseil simultanément à ce texte. On se bornera à préciser ici que les différentes zones stratégiques qui feront l'objet des développements des prochaines années ont été identifiées. La Municipalité conservera les propriétés communales à ces endroits et s'efforcera de se porter acquéreur d'autres parcelles stratégiquement situées permettant de favoriser davantage encore l'application de la politique du logement. On relèvera également que l'expérience réalisée sur le plan social et sur celui de l'intégration démontre qu'un quartier ou, à une échelle inférieure, un immeuble d'habitation présente une harmonie lorsqu'il est composé par différents types de personnes occupant différents types de logements (logements au marché libre, logements subventionnés, appartements protégés etc.). Cette mixité évite la création de ghettos, source de problèmes importants. La Municipalité souhaite donc favoriser cette mixité aussi bien dans les quartiers existants que dans ceux à créer.

D CONCLUSION

Résoudre la problématique de la construction de logements est une entreprise qui suppose de grands moyens financiers. Pour cette raison, les ressources nécessaires proviennent en premier lieu du secteur privé. Toutefois les pouvoirs publics ont également leur rôle à jouer, financièrement, sous la forme de partenariats avec ce secteur et de manière ciblée pour aider les plus démunis, administrativement, pour limiter d'éventuels abus et, de manière incitative, grâce à une politique foncière qui favorise le développement harmonieux et ciblé de l'habitat. Parmi les différents moyens existants et conformément à son programme de législature, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, a décidé de privilégier le développement de sa politique foncière (sans négliger les autres moyens). En effet, il s'agit d'une action prometteuse dans le cadre du dynamisme du développement actuel de la ville qui permet de cibler les interventions réalisables à court et moyen termes s'inscrivant dans le calendrier des priorités.

E CREATION D'UNE FONDATION POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

1. Historique

En 2003, la Municipalité avait déjà étudié la possibilité de créer une fondation ou une société coopérative chargée de gérer le patrimoine communal des logements subventionnés. Suite à une consultation auprès des partis politiques, ce projet avait été mis en suspens car la perspective de céder des immeubles propriété de la ville à une fondation ou à une société coopérative n'avait pas été acceptée par la majorité d'entre eux. La Municipalité en a pris acte et ne souhaite pas proposer au Conseil communal de renouveler sa proposition de l'époque pour les constructions existantes.

2. But de la mesure

A ce jour, c'est bien le manque de logements correspondant aux besoins de la population qui rend nécessaire la création d'un organisme facilitant leur construction. Un lien particulièrement étroit doit exister entre cette nouvelle entité et la Commune, dans le but de réaliser les objectifs de cette dernière en matière de politique du logement et de politique foncière. Ainsi, il est essentiel que la Commune puisse rester maître du foncier, notamment en matière de construction de logements à loyers adaptés aux besoins de la population et contrôlés dans la durée. Dans ce but, elle pourra mettre à disposition de ce nouvel organisme les parcelles dont elle est propriétaire, soit sous forme de vente soit sous celle de droit de superficie. Cette fondation aura donc pour tâche de réaliser puis de gérer ou de faire réaliser en partenariat avec des privés, des constructions nouvelles, essentiellement de nouveaux logements correspondant à la demande des différentes couches de la population. Le but est d'éviter, d'une part, un achat massif de terrains grâce à la maîtrise de sites-clés, et, d'autre part, les coûts de toutes les constructions nouvelles, grâce à la collaboration avec des constructeurs privés. La volonté est également de garantir la pérennité et la maîtrise des logements sur le long terme. Cet organisme sera donc amené à réaliser notamment des opérations telles qu'achats, ventes, échanges de terrains, constitution de droits de superficie, réalisation d'études de construction sur les terrains mis à sa disposition par la Commune.

3. Proposition

La Municipalité propose de créer sous l'appellation « Fondation yverdonnoise pour le logement » (ci-après : la fondation) une fondation de droit privé, au sens des articles 80 ss du Code civil, dont les membres du Conseil seront désignés par elle et compteront au moins un municipal. Ce lien avec la commune permettra à la Municipalité d'avoir un contrôle sur les opérations de la fondation en application de sa politique du logement et de sa politique foncière, tout en bénéficiant de la souplesse qu'offre la forme juridique de la fondation au sens du Code civil. On relèvera à cet égard que cette manière de faire se pratique et a déjà fait ses preuves depuis de nombreuses années notamment à Lausanne où la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) a construit et gère plusieurs centaines de logements à la satisfaction générale.

Avant de concevoir la création d'une entité nouvelle, différents contacts ont été pris, préalablement, avec deux sociétés coopératives yverdonnoises, en vue de développer un partenariat permettant de favoriser le logement en Ville d'Yverdon-les-Bains. Cependant, dans les deux cas, les intéressés ont décliné les propositions qui leur ont été faites.

3.1 Forme juridique

La forme juridique de la fondation est celle qui convient le mieux au but voulu. Elle est notamment préférable à celle de la coopérative car elle permet une plus grande souplesse de gestion grâce à un Conseil de fondation restreint, même si idéalement la société coopérative garantit une représentation plus démocratique des locataires. En effet,

l'expérience faite dans les coopératives ayant récemment construit des logements à Yverdon-les-Bains démontre que les locataires se sentent très peu concernés par la gestion de leur immeuble. De plus, le droit de vote accordé à chaque associé-locataire peut engendrer une perte de contrôle pour les pouvoirs publics, et, par voie de conséquence, du but à atteindre. Enfin, comme le but de cet organisme s'inscrit dans le cadre de la politique du logement et de la politique foncière de la ville, la forme juridique de la société coopérative ne convient pas.

3.2 But

Le but de la société vise en premier lieu à mettre à la disposition de la population des logements à loyers avantageux. Plus largement, toute transaction immobilière ou financière lui est reconnue en rapport avec ce but. Citons par exemple l'acquisition d'un immeuble en faillite, situation dans laquelle il est nécessaire de faire preuve d'une certaine rapidité de décision.

3.3 Dotation en capital

Il s'agira de doter cette fondation d'un capital de départ lui permettant de contracter des emprunts sur le marché hypothécaire afin de construire elle-même, lorsqu'elle le jugera utile, des immeubles sur les terrains communaux mis à disposition de la fondation sous la forme de droits de superficie, par exemple. Un montant de dotation de frs 2'000'000.- a été prévu. Cette dotation sera financée par la trésorerie générale et sera amortie par prélèvement sur le « fonds pour investissements futurs » no 928.2000.

On notera également que les droits de superficie que la Commune pourra lui accorder sur les parcelles dont elle est propriétaire constitueront un apport supplémentaire à la fondation, surtout si ces droits lui sont accordés à titre gratuit, notamment lorsque la construction projetée vise un objectif important de la Commune.

3.4 Statuts

Vous trouverez, en annexe, un projet de statuts de la « Fondation yverdonnoise pour le logement ». Ce document contient le but de la fondation, le capital de dotation initial, ses organes, leur mode de fonctionnement et celui de la désignation de leurs membres et leurs attributions.

Ces statuts permettent au Conseil de fondation une grande liberté dans le choix opérationnel de la gestion courante. Ainsi, à terme, il sera libre de nommer un comité de direction à même d'effectuer les tâches journalières. Cependant, dans un premier temps, le Conseil de fondation pourra mandater une gérance externe à la fondation, soit de type privé, soit de type public.

4. Conclusion

Il paraît essentiel que la Commune puisse disposer d'un mécanisme proactif lui permettant d'agir sur le marché immobilier afin de lui permettre d'accomplir l'objectif premier de sa politique du logement visant à favoriser la création de logements correspondant aux besoins de sa population. Cet objectif vise particulièrement ceux dont les revenus limités rendent difficile la possibilité de se loger. La solution proposée offre la souplesse nécessaire, grâce à la forme juridique de la fondation au sens du Code civil à donner à l'organisme à créer. Cette solution lui donne également une certaine indépendance, par rapport au fonctionnement d'une administration publique, lui permettant d'agir rapidement sur un marché en évolution constante, tout en maintenant un contrôle dans la durée grâce à la désignation des membres de la fondation.

Cette mesure pérenne s'impose en période de pénurie et constitue également un levier de la politique foncière.

F REPONSE AUX INTERVENTIONS AU CONSEIL COMMUNAL

1. Motion de Monsieur le Conseiller Franz Gysin demandant à la Municipalité de trouver une solution aux congés-vente touchant principalement les personnes âgées

Dans sa motion développée en 1988, Monsieur le Conseiller Franz Gysin relève que la pratique de la vente d'appartements en propriété par étage se répand de plus en plus, obligeant les locataires concernés qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter leur logement mis en vente de trouver un autre logement. Cette pratique concerne notamment les personnes âgées pour lesquelles un déménagement représente un véritable déracinement. Pour cette raison, il est demandé à la Municipalité qu'elle étudie la possibilité de créer des appartements réservés à des personnes âgées.

Cette problématique a trouvé une solution au niveau cantonal par l'adoption de la Loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL) qui a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif certains types d'appartements répondant aux besoins de la population. Le principe de base de ce dispositif légal consiste à soumettre à autorisation du Département de l'économie, Service de l'économie, du logement et du tourisme, toute aliénation à titre onéreux d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué. Le préavis de la commune concernée doit précéder la décision cantonale. Il est précisé que l'autorisation d'aliénation peut être soumise à certaines conditions, notamment le relogement du locataire.

La pratique a démontré depuis plus de 20 ans que ce dispositif a porté ses fruits et constitue un frein à la méthode dite du « congé-vente ». Pour cette raison, la Municipalité n'entend pas prendre de mesures supplémentaires propres à Yverdon-les-Bains.

2. Motion de Madame la Conseillère Christiane Layaz-Rochat demandant à la Municipalité de construire des logements autonomes non médicalisés pour des personnes âgées en ville.

Dans sa motion développée en 1991, Madame la Conseillère Christiane Layaz-Rochat relève qu'il est important de réaliser des logements réservés aux personnes âgées encore autonomes proches des magasins, des cafés, des églises afin de leur permettre de conserver leurs repères traditionnels et de préserver leur sentiment d'appartenance à la vie sociale qu'elles ont connue leur vie durant.

Comme on l'a vu ci-dessus (C4), cette problématique figure au chapitre des objectifs que se fixe la Municipalité en matière de politique du logement. Si actuellement le nombre de ces logements dépassant la centaine ne permet pas de satisfaire toutes les demandes en cours, la Municipalité soutient le projet de construction à la rue Edouard Verdan qui à terme, c'est-à-dire à l'horizon 2012 environ, permettra la création de 50 nouveaux logements de ce type. Par ailleurs, la Municipalité n'en restera pas là et veillera à ce que d'autres projets aboutissent dans les prochaines années, conformément à l'objectif qu'elle s'est fixé.

3. Motion de Madame la Conseillère Christiane Layaz-Rochat demandant à la Municipalité d'apporter un soutien en matière de gestion sociale aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique favorisant la création de logements à loyers modérés

Cette motion développée en 2007 met en exergue les difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrage construisant des logements à loyers modérés tant sur le plan des mécanismes juridique et financier que sur le plan social. Il est demandé à la Municipalité d'apporter un soutien sous la forme de conseils et d'un accompagnement aux intéressés.

Il est vrai que les dispositifs cantonaux en matière d'aide au logement contiennent avant tout des règles concernant les aspects financier et architectural. L'aspect social est abordé dans les conditions d'occupation. C'est la collaboration avec les services publics concernés qui permet de résoudre des difficultés individuelles concrètes, pas forcément prévues dans les lois et leurs règlements d'application. En la matière, le Service communal des gérances, l'Office du logement, la police et les assistants sociaux sont particulièrement concernés et collaborent déjà étroitement avec les intéressés afin de trouver des solutions pratiques aux questions posées. Pour répondre à la demande formulée, la Municipalité fera tout son possible pour que cette collaboration perdure voire s'intensifie. Il ne faut cependant pas perdre de vue que ces entités ont leurs limites compte tenu de la disponibilité de leur personnel et de l'ensemble des tâches qu'il doit accomplir.

4. Motion de Madame la Conseillère Silvia Giorgiatti Sutterlet demandant à la Municipalité d'étudier les moyens de constituer une structure dont elle garderait le contrôle et dont les buts seraient d'acquérir des bâtiments et terrains à bâtir sur le territoire communal et d'améliorer l'offre de logements accessibles, financièrement, à la population

Cette motion, déposée en 2003, vise à améliorer l'offre de logements accessibles à la majorité de la population, à en garder le contrôle dans la durée, tout en évitant de surcharger les dépenses d'investissement de la commune et en exerçant un contrôle financier sur ces investissements.

Comme on l'a vu ci-dessous sous lettre A, la fondation à créer répond à ces différentes demandes, aussi bien sur le plan de la création de logements nouveaux que sur celui du contrôle tant des loyers que des investissements.

5. Motion de Monsieur le Conseiller Olivier Kernan demandant à la Municipalité de créer une fondation ou une association dont le but serait de créer et de mettre à disposition des logements pour étudiants

Cette motion déposée en 2007 vise le besoin très particulier de logements pour étudiants bien présent dans notre ville en raison et grâce à la présence d'écoles d'importance sur le territoire yverdonnois (HEG, HEIG-VD par exemple). Le présent préavis sur la politique du logement traite de cette problématique et répond à cette motion dans une large mesure étant donné les 300 logements pour étudiants qui seront construits à Yverdon-les-Bains dans les années à venir. On se bornera à préciser ici que le partenariat entre privés, services de l'Etat et la Commune est la solution préconisée qui permettra à terme la création des 300 logements pour étudiants à réaliser sur la parcelle communale cédée gratuitement en droit de superficie. Dans ce projet, c'est bien une fondation : la Fondation Maison pour Etudiants Lausanne (FMEL) qui deviendra locataire et gèrera le bâtiment construit. La fondation que propose de constituer la Commune d'Yverdon-les-Bains ne vise pas à proprement parler le but de gérer un bâtiment construit ou à construire qui abriterait des logements pour étudiants. Par contre, elle pourrait agir en qualité de constructeur de tels logements pour en faciliter l'édification puis en remettre la gestion à un autre organisme spécialisé dans une telle action.

6. Motion de Monsieur le Conseiller Charles Forestier demandant à la Municipalité d'entreprendre des projets visant à agrandir le parc en logements sociaux, tant par la construction de nouveaux HLM communaux que par l'acquisition de bâtiments déjà existants

Cette motion déposée en 1990 encourage la Municipalité à accroître son parc de logements aidés par les pouvoirs publics, en raison de la forte demande déjà à l'époque et du fait du retour au marché libre d'anciens immeubles ayant bénéficié précédemment de l'aide à la pierre.

Comme pour la motion de Madame la Conseillère Silvia Giorgiatti Sutterlet à laquelle il vient d'être répondu, la fondation à créer répond à ces préoccupations en ce qui concerne la création de nouveaux logements aidés par les pouvoirs publics. On ajoutera que, grâce à sa souplesse d'action, la fondation à créer pourra également agir sur des bâtiments déjà existants, à acheter pour constituer son propre parc de logements. De même, sur le plan financier, comme on l'a vu ci-dessus sous lettre B, chiffre 3, le Service des affaires sociales prévoit régulièrement dans son budget des montants à affecter à l'aide à la pierre.

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, et

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

décide :

Article 1 : de prendre acte de la politique du logement de la Municipalité ;

Article 2 : la Municipalité est autorisée à entreprendre les démarches en vue de la création de la « Fondation yverdonnoise pour le logement » ;

Article 3 : les statuts de la « Fondation yverdonnoise pour le logement » sont acceptés tels que présentés ;

Article 4 : un crédit de frs. 2'000'000.- est accordé à la Municipalité à titre de dotation à la « Fondation yverdonnoise pour le logement ». Cette dépense sera financée par la trésorerie générale imputée au compte no 2700 « dotation à la Fondation yverdonnoise pour le logement », amortie par prélèvement au fonds no 928.2000 « fonds pour investissements futurs » ;

Article 5 : d'accepter la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller communal Franz Gysin déposée en 1988 demandant à la Municipalité de trouver une solution aux congés-ventes touchant principalement les personnes âgées ;

Article 6 : d'accepter la réponse aux motions de Madame la Conseillère Christiane Layaz-Rochat, pour l'une, déposée en 1991 demandant à la Municipalité la construction de logements autonomes non médicalisés pour des personnes âgées en ville et, pour l'autre, déposée en 2007, demandant à la Municipalité d'apporter un soutien en matière de gestion sociale aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique favorisant la création de logements à loyers modérés ;

Article 7 : d'accepter la réponse de la Municipalité à la motion de Madame la Conseillère Silvia Giorgiatti Sutterlet demandant à la Municipalité d'étudier les moyens de constituer une structure dont elle garderait le contrôle et dont les buts seraient d'acquérir des bâtiments et terrains à bâtir sur le territoire communal et d'améliorer l'offre de logements accessibles, financièrement, à la population ;

Article 8 : d'accepter la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller Olivier Kernén demandant à la Municipalité de créer une fondation ou une association dont le but serait de créer et de mettre à disposition des logements pour étudiants ;

Article 9 : d'accepter la réponse à la motion de Monsieur le Conseiller Charles Forestier demandant à la Municipalité d'entreprendre des projets visant à agrandir le parc en logements sociaux, tant par la construction de nouveaux HLM communaux que par l'acquisition de bâtiments déjà existants.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Annexes : - statuts de la Fondation yverdonnoise pour le logement
- glossaire
- texte des interventions au Conseil communal

Délégué-e-s de la Municipalité : M. von Siebenthal, Mme N. Saugy

FONDATION YVERDONNOISE POUR LE LOGEMENT

Projet de Statuts

Titre 1 : Constitution

Article 1 Dénomination

Sous la dénomination de « Fondation Yverdonnoise pour le Logement » (ci-après : la fondation), il est constitué une fondation privée, au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse, régie par les présents statuts.

La fondation est inscrite au Registre du Commerce et placée sous la surveillance de l'autorité compétente.

Article 2 But

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.

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.

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

Elle ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative.

Article 3 Siège et durée

Le siège de la fondation est à Yverdon-les-Bains.

La durée de la fondation est indéterminée.

Article 4 Capital

Les biens affectés à la fondation consistent en une dotation initiale de frs. 2'000'000.- (deux millions) versée par la Commune d'Yverdon-les-Bains.

Ils peuvent être augmentés, par la suite, de tous dons, legs, allocations et subventions à fonds perdus.

Titre 2 : Organisation

Article 5 Organes

Les organes de la fondation sont :

- a) le Conseil de fondation
- b) le Comité de direction

c) la Commission de gestion.

A. Conseil de fondation

Article 6 Composition et désignation du Conseil de fondation

La fondation est administrée par un Conseil composé de sept à neuf membres.

La Municipalité d'Yverdon-les-Bains nomme le président, ainsi que les membres du Conseil de fondation qui compteront au moins un municipal.

Les membres sont immédiatement rééligibles. La durée du mandat est limitée en tous les cas à deux législatures. Ils sont considérés comme démissionnaires au terme de l'année dans laquelle ils atteignent l'âge de 70 ans.

Les membres du Conseil de fondation n'encourent aucune responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers. Ils ne répondent que de l'exercice de leur mandat.

Article 7 Pouvoirs du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe suprême de la fondation. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement du but de la fondation. Il est chargé notamment de :

1. désigner son vice-président et son secrétaire,
2. désigner l'organe de contrôle
3. élire les membres du Comité de direction,
4. représenter la fondation vis-à-vis des autorités et des tiers,
5. administrer et gérer la fondation, soit notamment :
 - a) obtenir de la Commune d'Yverdon-les-Bains ou de tiers l'octroi de droits de superficie
 - b) passer tous contrats nécessaires à la construction, l'acquisition, l'entretien et la gestion de ses immeubles et propriétés
 - c) contracter tous emprunts, consentir à tous droits de gages immobiliers sur ses immeubles et créer des servitudes ou tous autres droits immobiliers
 - d) céder, le cas échéant, ses immeubles construits en respectant les droits de superficie, cela sous réserve de l'accord préalable de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains
 - e) de recevoir, verser, placer ou rembourser tous capitaux, redevances, dons, legs ou subventions
- 5) plaider et, au besoin, transiger,
- 6) désigner le gérant ou l'organisme chargé de la gérance,
- 7) prendre les mesures nécessaires pour que soit tenue la comptabilité exigée par la nature de son activité et faire dresser annuellement le bilan de l'actif et du passif de la fondation, ainsi qu'un compte de pertes et profits,
- 8) fixer le montant annuel des dépenses extrabudgétaires (art 10 al 4 ci-après),
- 9) fixer le montant des jetons de présence aux membres des organes de la fondation et des Commissions spéciales,
- 10) adopter les budgets et comptes de la fondation,
- 11) contrôler l'activité du Comité de direction
- 12) décider des modifications de statuts qui sont proposées à l'Autorité de surveillance.

Article 8 Réunions et décisions du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation siège aussi souvent que l'intérêt de la fondation l'exige mais au moins deux fois par année.

Le président doit convoquer le Conseil de fondation lorsqu'un tiers des membres en fait la demande écrite.

Le Conseil de fondation ne peut valablement délibérer que si la majorité absolue des membres est présente.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

Les délibérations sont consignées dans les procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

B. Comité de direction

Article 9 Composition et désignation du Comité de direction

Le Conseil de fondation choisit en son sein un Comité de direction composé de trois à cinq membres au plus. Les président(e), vice-président(e) et secrétaire du Conseil de fondation assument les mêmes fonctions au Comité de direction. Toutefois, la tenue des procès-verbaux peut être confiée à une personne ne faisant pas partie des organes de fondation.

Les membres du Comité de direction sont désignés pour la durée d'une législature communale ; ils sont immédiatement rééligibles. La durée du mandat est limitée en tous les cas à deux législatures.

Article 10 Tâches du Comité de direction

Le Comité de direction applique les décisions du Conseil de fondation et veille à la bonne marche de la fondation.

Sous réserve des attributions conférées par la loi et les statuts au Conseil de fondation, le Comité de direction dispose des compétences les plus étendues pour gérer la fondation. Il lui incombe, notamment :

- 1) de gérer les immeubles,
- 2) d'ordonner les travaux d'entretien selon le budget adopté par le Conseil de fondation,
- 3) de passer les contrats nécessaires à l'entretien et à la gestion des immeubles,
- 4) de veiller à ce que la comptabilité soit tenue conformément aux dispositions légales,
- 5) d'engager le personnel, de fixer les salaires et indemnités diverses aux membres des organes de la fondation,
- 6) de placer ou rembourser tous capitaux, redevances et subventions,
- 7) de convoquer et de préparer les séances du Conseil de fondation,
- 8) de régler la délégation de compétence au gérant ou à l'organisme chargé de la gérance.

Les tâches de gestion peuvent être déléguées à une tierce personne.

Le Comité de direction établit le contrat et le cahier des charges du gérant. Il le conseille dans les affaires courantes. Sans en référer préalablement au Conseil de fondation, le Comité de direction peut engager des dépenses extrabudgétaires jusqu'à un montant fixé chaque année par le Conseil de fondation. Le Conseil de fondation sera ensuite renseigné sur l'objet de ces dépenses.

Article 11 Signature engageant la fondation

La fondation est valablement engagée vis-à-vis des tiers par un membre du Comité de direction signant collectivement à deux avec un autre membre du Comité de direction.

Article 12 Réunions et décisions du Comité de direction

Le Comité de direction se réunit aussi souvent que l'intérêt de la fondation l'exige. Il est convoqué par le président, en son absence par le vice-président.

Le Comité de direction ne peut valablement délibérer que si la majorité de ses membres est présente. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

Les délibérations du Comité de direction sont consignées dans des procès-verbaux.

C. Commission de gestion

Article 13 Désignation de la Commission de gestion

La Commission de gestion est composée de trois membres désignés par le Conseil de fondation. Chaque année, le membre le plus ancien en fonction est réputé sortant et n'est pas immédiatement rééligible.

Les membres doivent être choisis en dehors du Conseil de fondation.

La Commission de gestion se constitue elle-même.

Article 14 Rôle de la Commission de gestion

La Commission de gestion vérifie la gestion et les comptes de l'exercice. Elle peut exiger en tout temps la production des livres, procès-verbaux, pièces justificatives, titres, contrats, cautions, etc., et contrôler l'état de la caisse. Elle procède chaque année à la visite des immeubles propriété de la fondation.

Elle est tenue de faire au moins une fois l'an un rapport au Conseil de fondation sur l'ensemble de ses activités.

Si, dans l'exercice de son mandat, la Commission de gestion constate une irrégularité, elle doit en avertir immédiatement le président du Conseil de fondation à l'intention du Conseil de fondation.

D. Contrôle des comptes

Article 15 Organe de contrôle

L'Organe de contrôle établit chaque année un rapport de vérification des comptes à l'intention du Conseil de fondation et de l'Autorité de surveillance. Ce rapport sera adressé

au président de la fondation et au président de la Commission de gestion au moins dix jours avant la réunion du conseil de fondation chargée d'examiner les comptes.

Titre 3 : Statuts

Article 16 Modification des statuts

Toute modification des statuts de la fondation, mise au bénéfice de dispositions fédérale et cantonale, doit être approuvée par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme et la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, pour être valablement ratifiée par le Conseil de fondation.

Titre 4 : Dissolution

Article 17 Causes de dissolution

La dissolution de la fondation interviendra si les deux tiers du Conseil de fondation estiment que le but que poursuit la fondation ne correspond plus à ses besoins.

Cette dissolution interviendra également si les circonstances l'exigent, conformément aux dispositions légales.

Article 18 Accord de l'Autorité de surveillance

Aucune mesure de dissolution ne pourra être prise sans l'accord préalable de la Municipalité et de l'Autorité de surveillance prévue à l'article premier, alinéa 2.

Article 19 Pouvoirs de liquidation

La liquidation sera opérée par le Conseil de fondation, lequel pourra également la confier à un ou plusieurs liquidateurs nommés par lui.

Article 20 Utilisation du disponible

Le capital restant disponible après paiement de tout le passif de la fondation devra être remis à la Municipalité de la Commune d'Yverdon-les-Bains qui devra l'affecter à un but analogue.

Sont réservées les dispositions particulières découlant de l'octroi de subventions fédérales, cantonales ou communales.

Titre 5 : Dispositions transitoires et finales

Article 21 Entrée en vigueur

Les présents statuts, adoptés par le Conseil de fondation en date du _____, entrent en vigueur le _____.

Yverdon-les-Bains, le

Le Président

Le Secrétaire

Politique du logement

GLOSSAIRE

LAAL	Loi du 11 décembre 1989 sur l'aliénation d'appartements loués
LATC	Loi du 4 mars 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions
LDTR	Loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation
LL	Loi du 9 septembre 1975 sur le logement
RLL	Règlement du 17 janvier 2007 d'application de la Loi sur le logement
SVLM	Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés

Motion de Madame Silvia GIORGIATTI SUTTERLET (Politique de promotion communale du logement)

Nous venons d'accepter le cautionnement et subventionnement de la construction de 30 logements subventionnés pour la Coopérative Cité-Derrière.

Il est maintenant superflu d'argumenter encore le manque de logements libres, dans notre cité. Nous devons trouver des solutions, Monsieur TREYVAUD l'a dit tout à l'heure.

Parallèlement, il est clair aussi que l'état de nos finances communales limite fortement nos possibilités d'investissement.

Je demande à notre Municipalité d'étudier sérieusement les moyens pour constituer elle-même une coopérative ou une fondation, ou autre structure dont elle pourrait garder le contrôle éthique et financier et dont les buts seraient d'acquérir des bâtiments et terrains à bâtir sur le territoire communal et d'améliorer l'offre de logements accessibles, financièrement, à la population.

Cette solution me semble-t-il permettrait :

- une maîtrise de l'offre et des prix des logements,
- d'investir dans la construction de logements sans surcharger les dépenses d'investissement de notre commune,
- un contrôle financier sur lesdits investissements.

Je remercie par avance les membres de ce Conseil de prendre en considération cette motion et je propose son renvoi directement à la Municipalité pour étude et

rapport puisque je crois savoir qu'une Commission interne se penche déjà sur ces questions, Madame la Municipale GRAND nous en ayant parlé dans le cadre de la Commission des finances.

Motion de Monsieur le Conseiller Olivier KERNEN et consorts : (demandant à la Municipalité de créer une fondation ou autre forme d'association dont le but sera de créer et de mettre à disposition des logements pour les étudiants des différents centres de formation du Nord Vaudois.)

Par la présente et conformément à l'article 62 de notre règlement, nous avons l'honneur de déposer la motion suivante :

Depuis plusieurs années, notre ville peut se targuer d'être une ville importante en matière de formation. Si, jusqu'à l'arrivée de la nouvelle HEG au sein de la HEIG-VD, la capacité semblait suffisante en matière de logement pour étudiants, force est de constater qu'aujourd'hui l'offre est fortement déficitaire.

Considérant que cette situation ne peut perdurer à court et moyen terme, du fait du besoin spécifique pour cette catégorie de locataires, nous demandons à la Municipalité de tout mettre en oeuvre pour répondre rapidement à un problème réel.

Si la fondation peut paraître la meilleure forme structurelle pour aboutir à une solution efficace, il est possible qu'une autre forme d'institution soit également envisageable. Seule une étude volontariste de la Municipalité permettra d'apporter une réponse aussi circonstanciée que prompte.

Concernant l'aspect plus pratique, une possibilité consisterait à poursuivre une action identique à celle du rachat du Café du Raisin, mais cette fois-ci du côté de l'Hôtel du Lac apparemment à vendre actuellement. Ce serait là l'opportunité d'une recherche concrète de partenariat avec éventuellement des privés qui pourraient être intéressés mais également avec l'Etat qui lui aussi pourrait s'impliquer et ainsi assumer sa part au même titre qu'il le fait du côté de l'université.

Par la suite, cette même fondation ou autre institution pourrait elle-même acheter ou construire d'autres bâtiments dont le but serait identique.

Voici donc une motion prospective, qui met en évidence des pistes, voir des solutions plausibles et rapides.

Partant du principe que la Municipalité planche également à l'heure actuelle sur le sujet, nous demandons le renvoi direct de cette motion à cette dernière, afin qu'elle l'intègre dans ses réflexions qui devraient déboucher à n'en pas douter, sur des propositions concrètes à brèves échéances.

Monsieur Charles FORESTIER (autres projets de HLM)

Dans le préavis no 28 dont nous avons parlé tout à l'heure, on nous rappelle notamment qu'en vue de la réalisation de logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, le Conseil communal a octroyé un crédit d'étude de 490'000 francs en 1985.

En 1987, on a adopté un plan d'extension partiel "Derrière l'Hôpital" et on a octroyé un crédit d'ouvrage de près de 8 millions pour la construction de trois bâtiments comprenant dix logements chacun. En 1988, on a octroyé un crédit d'étude de 900'000 francs pour la réalisation d'une deuxième étape de 60 logements.

En 1989, le permis de construire est délivré et ce soir nous avons, et cela nous réjouit, voté un crédit d'investissement de 18 millions pour la réalisation de ces bâtiments.

On voit par l'enchaînement de ces dates, que l'ancienne Municipalité était très préoccupée par les problèmes qu'ont certaines personnes à revenus modestes de trouver à se loger à des prix abordables.

Aujourd'hui, vu l'inflation galopante, vu les récentes augmentations des loyers indexés à la hausse des taux hypothécaires, nous sommes persuadés que la situation restera encore tendue bien des années.

La demande actuelle de logements subventionnés dépasse largement l'offre. La liste d'attente du Service des bâtiments peut en témoigner.

D'autre part, d'ici les quatre prochaines années, Yverdon-les-Bains va perdre environ 300 logements subventionnés car certains HLM privés sont en fin de convention et retourneront au marché libre. La perte de maîtrise de ces logements est dommageable pour toutes les familles et les personnes âgées qui ont un revenu modeste.

En conséquence, en vertu de l'article 55 de notre règlement, je demande, par voie de motion, à notre Municipalité d'entreprendre d'autres projets visant à agrandir notre parc en logements sociaux, tant par la construction de nouveaux HLM communaux, que par l'acquisition de bâtiments déjà existants, appartenant actuellement à des privés, et qui viendraient, vu la conjoncture, à être vendus à des prix intéressants.

Pour gagner du temps, je demande que cette motion soit renvoyée directement à la Municipalité pour étude et rapport.

Motion de Madame la Conseillère Christiane LAYAZ (Demande d'étude au sujet du logement social à Yverdon-les-Bains)

Etat des lieux :

Les deuxièmes Etats généraux du logement, organisés le 20 avril dernier, ont esquissé les défis qu'il conviendra de relever ces prochaines années, en raison du développement économique et démographique du Nord vaudois.

Cela étant, il convient aussi de prendre acte des besoins des habitants les moins bien lotis. Certes, l'offre de logements à loyers modérés s'est améliorée ces dernières années. Elle est encore malheureusement nettement insuffisante. Il faut savoir que les personnes économiquement faibles, les familles nombreuses, endettées, monoparentales, non francophones, les personnes âgées ou à mobilité réduite ont encore souvent beaucoup trop de peine à trouver un logement et les listes d'attente sont longues.

Quelques problèmes des maîtres d'ouvrage d'utilité publique :

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont pour tâche essentielle de créer et de gérer des logements et bénéficient du soutien financier du canton et de la commune, conformément aux dispositions légales vaudoises. Toutefois, les problèmes de financement et plus précisément ceux des fonds propres nécessaires pour acquérir un terrain ou financer les 10% minimum à l'élaboration d'un projet freinent ou rendent très souvent une réalisation impossible.

La libération de parts sociales obligatoires pour l'obtention d'un logement au sein d'une coopérative d'habitation est souvent très difficile à assumer pour les petits budgets des familles ou personnes modestes. Une garantie de loyer sous forme de cautionnement n'entre pas en ligne de compte dans le système coopératif.

D'autres problèmes surgissent par la suite. En effet, les maîtres de l'ouvrage d'utilité publique sont souvent confrontés à des problèmes sociaux et se rendent compte qu'il ne suffit plus de proposer et de gérer des logements, mais qu'il faut y associer une gestion sociale et qu'ils n'ont pas les ressources nécessaires pour s'acquitter de ces tâches toujours plus exigeantes. Un soutien de la commune assurant conseils et accompagnement leur permettrait d'accueillir davantage de familles ou personnes particulièrement fragiles.

Politique du logement social à Yverdon-les-Bains :

Premièrement : Poursuivre la construction de logements à loyers modérés communaux ou en partenariat avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, car le parc actuel est insuffisant.

Deuxièmement : Encourager la réalisation de logements pour les personnes âgées en ville, offrant à ces dernières la possibilité de rester autonomes sans être isolées aussi longtemps que possible et cela permettrait d'économiser les coûts d'une prise en charge prématurée par un EMS. Une motion déposée le 7 février 1991 par l'actuelle motionnaire demandait déjà l'étude de la réalisation en ville de logements autonomes, non médicalisés, à l'intention des personnes âgées, Malheureusement, cette motion n'a, à ce jour, pas reçu de réponse satisfaisante. De plus, les personnes à mobilité réduite devraient pouvoir mener une vie autonome aussi longtemps que possible et trouver, elles aussi, un logement en ville - je précise bien en ville - à un prix abordable et adapté à leurs besoins.

Cela étant, nous invitons la Municipalité à présenter au Conseil communal une étude circonstanciée sur les problèmes soulevés par cette motion et en plus, d'explorer les domaines et formes de coopération possibles avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, telles que coopératives ou fondations.

Motion de Madame Christiane LAYAZ-ROCHAT (logements sociaux au centre-Ville)

Lors de notre séance du 1er novembre 90, j'avais annoncé une motion demandant la construction en ville de logements autonomes et non médicalisés à l'attention des personnes âgées, en voici le développement.

En cette fin de XXe siècle, les personnes âgées constituent une réalité de notre société. En outre, on constate qu'il n'existe pas une condition unique et moyenne des personnes âgées, mais de nombreuses situations.

Par conséquent et en complément de la réalisation des 10 logements de 2 pièces réservés à des personnes âgées dans l'immeuble à construire au lieu dit "Derrière l'Hôpital", nous aimerions inviter la Municipalité à étudier la possibilité de réaliser d'autres logements pour personnes âgées, mais cette fois-ci en ville, où bat le cœur de la cité.

En effet - et pour nous c'est l'essentiel - ces logements autonomes et non médicalisés doivent être proches des magasins, des café-restaurant, des églises, afin de permettre aux personnes âgées de conserver leurs repères traditionnels et préserver leur sentiment d'appartenance à la vie sociale qu'elles ont connue leur vie durant.

D'ores et déjà, nous vous prions de bien vouloir prendre cette motion en considération et de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

Motion de M. Franz GYSIN concernant les logements pour personnes âgées.

" La vente d'appartements "propriété par étage" se répand de plus en plus. Beaucoup d'entre eux n'ont pas été construits à cette fin. Ils sont occupés, souvent depuis longtemps, par des locataires qui n'ont pas les moyens financiers de s'en rendre acquéreurs.

Pour eux, il n'y a qu'une solution :

- trouver un autre logement correspondant à leurs besoins et à leurs moyens, ce qui, à l'heure actuelle, n'est pas chose facile.

Parmi ceux qui sont concernés par ce problème, je m'inquiète plus particulièrement des personnes âgées pour lesquelles un déménagement représente un déracinement et des soucis pas toujours faciles à assumer, sans compter qu'il peut arriver que cette situation se renouvelle à plus ou moins longue échéance.

Aussi, je me permets de déposer une motion demandant à la Municipalité de se pencher sur ce problème et qu'elle étudie la possibilité de créer des appartements réservés à des personnes âgées.

J'espère que vous prendrez ma motion en considération et que celle-ci sera renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport. "