

**Rapport de la Commission des finances au Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
concernant le préavis n°32 du 20 septembre 2005 relatif au cautionnement partiel de la
commune aux emprunts destinés à financer la construction d'un immeuble de 12
logements par la Coopérative Cité-Derrière.**

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie le 26 septembre 2005 en présence de Mme la Municipale Hélène Grand, de M. le syndic Rémy Jaquier et de MM. Dall'Aglio et Meyer, chefs de service. Nous les remercions pour leurs explications et leur disponibilité.

Coopérative Cité-Derrière

La coopérative Cité-Derrière a déjà construit plusieurs immeubles à Yverdon-les-Bains. En 2003, le conseil communal a accepté de cautionner 3 immeubles construits par cette société (cf. préavis n°32 du 5 décembre 2002 et n°30 du 27 octobre 2003). Situés les trois rue de Venel, ils totalisent 54 logements subventionnés qui sont actuellement tous en location.

Pour rappel, la coopérative Cité-Derrière a été fondée en 1995. Elle est reconnue d'utilité publique et s'interdit toute opération spéculative. Le conseil d'administration est composé de représentants politiques (syndics des communes de Tolochenaz et Bussigny), du chef du service cantonal du Logement, du chef du service communal du Logement de la Ville de Lausanne, de représentants de l'économie privée et de membres défendant l'intérêt des locataires. Madame la municipale Hélène Grand, qui représente la commune d'Yverdon-les-Bains au conseil d'administration, a la possibilité de suivre l'évolution de la coopérative et a pu constater qu'elle travaille de manière sérieuse et transparente.

Coût de la construction

Terrain	376'000.-
Travaux préparatoires	80'000.-
Bâtiment	2'531'000.-
Aménagements extérieurs	80'000.-
Frais secondaires	410'000.-
Total	3'217'000.-

Les places de parc et garages (260'000.-) ne sont pas pris en compte pour l'abaissement des loyers.

Financement

Fonds propres	10%	321'700.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs	90%	2'895'300.-

Cautionnement

Le cautionnement de la commune de **1'043'000.-** représente le 30% du coût total. Cet engagement est obligatoire de par la décision du service cantonal du logement. A noter que notre commune a cautionné de nombreux immeubles à Yverdon-les-Bains et qu'il n'y a jamais eu de problèmes en relation avec l'engagement conditionnel de notre ville.

Participation des pouvoirs publics

Depuis 1985, le nombre de logements subventionnés était le plus élevé en 1986, avec 867 logements, et le plus bas de 1995 à 1997, avec 139 logements. Il y a actuellement 343 logements subventionnés. Bien que la situation s'améliore, on voit qu'il est indispensable de poursuivre l'effort entrepris, ceci d'autant plus que la demande est toujours très forte dans ce domaine.

En principe, la subvention communale représente 20% du revenu locatif brut et permet, avec la subvention cantonale de 20%, de baisser les loyers de 40% au départ. La subvention est dégressive sur 15 ans et le Canton décide régulièrement du montant de la réduction. Dans ce cas-ci, la commune a décidé de restreindre la participation communale à 10 %, pour ne pas dépasser le montant annuel de 500'000.- que la Municipalité estime devoir allouer à la subvention aux logements.

Conclusions

En conclusion, convaincue que la construction de nouveaux logements subventionnés est indispensable à Yverdon-les-Bains, la Commission des finances, à l'unanimité des membres présents, vous propose d'accepter l'ensemble du préavis n°32, tel que présenté.

Yverdon-les-Bains, le 17 octobre 2005.

Pour la Commission des Finances

Martine Frey Taillard