

COMMUNICATION AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la vente de l'appartement n° 344 de 4.5 pièces, lot 25, sis Avenue Haldimand 73, 1400 Yverdon-les-Bains, propriété de la Fondation yverdonnoise pour le logement

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Statutairement, la Fondation yverdonnoise pour le logement (FYL) 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. Elle ne poursuit aucun but lucratif, s'interdit toute opération spéculative et peut effectuer toutes opérations immobilières, financières ou commerciales en rapport avec son but.

Lors de la construction du quartier Saint-Roch, la Commune d'Yverdon-les-Bains disposait de droits à bâtir en tant que propriétaire de la parcelle abritant l'ancien Café du Raisin. Elle avait choisi, en 2013, de remettre à la FYL ces droits sur la parcelle de base. En 2014, huit logements constitués en lots de PPE ont donc été achetés, à prix coûtant, par la FYL à la Commune. Les fonds correspondant à la valeur des lots (hors parcelle de base) ayant été avancés par la Commune, la FYL rembourse annuellement, à compter de l'année 2016 – qui correspond à l'année de réalisation des logements et donc d'encaissement des premiers loyers – un montant de CHF 20'775.- correspondant à l'amortissement de ces huit lots sur une période de 40 ans.

Parmi ces logements, on trouvait un appartement de 4.5 pièces situé au 4ème étage du bâtiment sis à l'Avenue Haldimand 73, acquis par la FYL au prix coûtant de CHF 553'424.- (hors valeur de la parcelle de base). En date du 30 avril 2020, cet appartement – qui était en location jusqu'alors – s'est libéré.

Après le départ du locataire, la FYL a décidé de vendre ce bien, considérant qu'il ne correspondait plus à la philosophie de la FYL et devenait difficile à louer. En effet, même si le prix de location des huit logements susmentionnés, fixé en 2016 par le Conseil de la FYL, s'élève à CHF 230.00/m² – ce qui est en-dessous du prix moyen de CHF 270.00/m² pratiqué par les autres régies et bailleurs de ce quartier – ce logement demeure atypique dans le parc immobilier de la FYL. Par ailleurs, le marché des grands logements (4 pièces et plus) subit une détente, avec une demande en baisse depuis quelques années.

La FYL a vendu l'appartement susmentionné, selon acte notarié du 16 mars 2021, au prix de CHF 780'000.00 –, prix qui comprend une place de parc dans le garage souterrain (valeur CHF 20'000.-). La plus-value sur cette vente s'élève donc à CHF 226'576.00. Selon la tablelle fiscale, l'impôt sur les gains immobiliers prélevé sur le bénéfice de la vente (plus-value), est de 20%, ce qui représente CHF 45'315.-. L'Etat de Vaud en restitue les 5/12 à la Commune, soit un montant de CHF 18'881.-.

En cas de vente, les droits à bâtir de l'appartement concerné se chiffrent à CHF 146'224.48. Ce calcul est basé sur l'ensemble des appartements (CHF 831'000.00) et est converti en taux (17.6%) pour faciliter le calcul.

Afin de déterminer la part revenant à la Commune sur cette vente, il convient encore de déduire de ce montant les amortissements déjà effectués, pour la part correspondant à la valeur de cet appartement, soit un montant de CHF 3520.- par année (17.6 % de CHF 20'775.- qui correspond à l'amortissement total pour les huit lots). Sur une durée de 5 ans, l'amortissement déjà payé correspond ainsi à CHF 17'600.-. Le montant que la Commune a perçu suite à la vente de cet appartement a ainsi été déterminé comme suit par le Service des finances :

Droit à bâtir de l'appartement	CHF 146'224.-
./.. Droit à bâtir déjà payé pour l'appartement	CHF 17'600.-
+ Part communale à l'impôt sur les gains immobiliers	CHF 18'881.-
Part pour la Commune	CHF 147'505.-

Ce montant sera versé à la Commune par le notaire chargé de la vente. Il sera porté au crédit du compte de fonctionnement 220.4242.00 (Gains comptables sur immeubles) de la commune.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre acte de la présente communication.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Dessemontet



La Secrétaire adjointe :


A. Rizzoli