

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

 une demande de crédit d'investissement de fr. 960'000.- pour le financement de la
5ème étape des travaux de rénovation des bâtiments de la rue Léon-Jaquier

 Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Rappel des précédentes étapes

Dans notre préavis n° 19 du 2 septembre 2002, nous vous avons exposé la situation des locatifs communaux de la rue Léon-Jaquier et le plan de rénovation qui y est prévu. Ce plan comprend 5 étapes, soit :

1. intervention au bâtiment 14-16 qui était le plus préoccupant, avec réfection des ascenseurs ; un crédit d'investissement de fr. 1'009'000.- a été voté à cet effet par le Conseil communal le 7 novembre 2002 (préavis n° 19 du 2 septembre 2002 précité) ;
2. bâtiment n° 12 en 2003 ; un crédit d'investissement de fr. 997'000.- a été voté à cet effet par le Conseil communal le 5 février 2004 (préavis n° 38 du 16 décembre 2003) ;
3. bâtiment n° 10 en 2004 ; un crédit d'investissement de fr. 880'000.- a été voté à cet effet par le Conseil communal dans sa séance du 3 mars 2005 (préavis n° 5 du 1er février 2005) ;
4. bâtiment n° 13-15 en 2006 et enfin
5. bâtiment n° 9-11 en 2007.

Dans le préavis n° 19 du 2 septembre 2002, ces 5 étapes étaient estimées comme suit :

	Estimation selon préavis n° 19 du 2.09.02	Montant de la demande de crédit
<u>1^{ère} étape</u>		
Travaux bâtiment 14-16 (20 appartements)		
Total	fr. 1'009'000.-	fr. 1'009'000.-
<u>2^{ème} étape</u>		
Travaux bâtiment 12 (24 appartements)		
Total	fr. 991'000.-	fr. 997'000.-
<u>3^{ème} étape</u>		
Travaux bâtiment 10 (20 appartements)		
Total	fr. 823'000.-	fr. 880'000.-
<u>4^{ème} étape</u>		
Travaux bâtiment 13-15 (16 appartements)		
Total	fr. 693'000.-	fr. 730'000.-
<u>5^{ème} étape</u>		
Travaux bâtiment 9-11 (16 appartements)		
Total	fr. 940'000.-	fr. 960'000.-
	fr. 4'456'000.-	fr. 4'576'000.-

La quatrième étape de travaux de rénovation des immeubles précités, soit le bâtiment n°13-15, touche à sa fin. Les bâtiments nos 14-16, 12 et 10 ont été rénovés en 2003, 2004, 2005 et 2006.

Le présent préavis porte donc sur la 5^{ème} et dernière étape du programme.

Le bâtiment restant à transformer, soit le no 9-11, est la copie conforme de celui qui vient d'être rénové. Par contre, des travaux supplémentaires sont prévus pour l'isolation périphérique des façades, la pose d'un échafaudage et la modification des volets.

Bâtiment étape no 5

Le départ des travaux de la cinquième et dernière étape est prévu pour début juin 2007 jusqu'à fin décembre 2007. Le coût total de la rénovation pour l'étape no 5, selon les chiffres initiaux de 2002, est de fr. 940'000.- pour 16 appartements, basé sur des estimations. Il est de fr. 960'000.- selon les soumissions rentrées.

Chaufferie centralisée

La rénovation du système de chauffage des bâtiments de la rue Léon-Jaquier, actuellement assuré par une chaufferie centralisée sise dans le bâtiment de Léon-Jaquier n° 12 fait encore l'objet d'études complémentaires pour déterminer :

- si le recours à une source d'énergie renouvelable comme le bois est envisageable ;
- si la solution d'une chaufferie centralisée est préférable à plusieurs chaufferies décentralisées ;
- si l'installation de capteurs solaires en complément à la production d'eau chaude serait judicieuse.

La demande de crédit pour ces travaux fera l'objet prochainement d'un préavis distinct.

Nous vous soumettons dès maintenant la demande de crédit pour les autres travaux de la 5^{ème} étape en raison des contraintes de calendrier de ces travaux liés à la présence des locataires.

Globalement

Le calcul de la hausse des loyers est en cours d'élaboration et elle devrait être proportionnelle à ce qui s'est pratiqué aux quatre autres étapes, soit environ 30 %. Ces chiffres seront soumis prochainement à l'Office du Logement. Les travaux feront l'objet d'une autorisation en matière de police des constructions, avec dispense de l'enquête publique.

Demande de crédit

Les travaux de cette 5^{ème} étape se récapitulent comme suit :

- | | | |
|--|-----|-----------|
| • travaux préparatoires, déménagements | fr. | 5'000.- |
| • travaux de maçonnerie | | 65'000.- |
| • fenêtres PVC | | 60'000.- |
| • isolation périphérique | | 160'000.- |
| • échafaudage | | 20'000.- |

• volets	25'000.-
• installations électriques	50'000.-
• chauffage - sanitaire	170'000.-
• ventilation ferblanterie	40'000.-
• agencement de cuisine	125'000.-
• plâtrerie - peinture	50'000.-
• menuiserie	15'000.-
• carrelage	80'000.-
• nettoyages	6'000.-
• honoraires divers	5'000.-
• divers et imprévus	24'000.-
• autorisations et taxes	2'000.-
• frais de reproduction	1'000.-
• intérêts et coûts appartements vacants	57'000.-
	<u>fr. 960'000.-</u>

Les amortissements se feront sur 30 ans au plus. Les charges annuelles d'exploitation seront d'environ fr. 48'000.-. Elles comprendront les amortissements (fr. 32'000.-) et les frais d'intérêts variables du capital investi (fr. 16'000.-).

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.- Un crédit d'investissement de fr. 960'000.- est accordé à la Municipalité pour entreprendre les travaux de la 5^{ème} étape de réfection des bâtiments de la rue Léon-Jaquier (bâtiments n° 9 et n° 11) ;

Article 2.- : La dépense sera financée par la trésorerie générale et amortie en 30 ans au plus. La dépense sera imputée au compte n° 3362 "HLM Léon-Jaquier 9-11, 5^{ème} étape".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégué de la Municipalité : M. P.-A. Treyvaud