

**Rapport au conseil communal d'Yverdon-les-Bains
de la commission chargée de l'étude du préavis n°5 du 1er février 2005
concernant une demande de crédit d'investissement de fr. 880'000.--
pour financement des travaux de rénovation des bâtiments
locatifs de la Rue de Léon-Jaquier (3e étape).**

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission chargée du préavis n°5, composée de Madame et Messieurs Layaz Christine, Angéloz Guy, Brand Pierre-François, Michoud Pierre-André, Randin Roger, Chassot François (excusé) ainsi que du soussigné, 1er membre et rapporteur, a siégé le 14 février à l'hôtel de Ville.

M. Paul-Arthur Treyvaud, municipal et M. Sutterlet (technicien URBAT) ont apportés de nombreuses informations complétant ce préavis un peu sommaire, ce dont nous les remercions.

Généralités:

Cette 3ème étape est agendée selon le plan initial, c'est-à-dire, 5 étapes en 5 ans. Car l'état de ces bâtiments ne peut pas souffrir un étalement de ces rénovation dans le temps.

Le montant devisé présenté dans le préavis est le résultat des soumissions et c'est pour cela qu'il diffère du montant avancé dans le préavis 19/2002, montant qui avait été alors calculé par estimation selon les soumissions de la première étape.

La municipalité se dit satisfaite des deux premières étapes et confiante pour la suite. En effet, jusque là, les devis ont été tenus et le système de tournus pour rénover les appartements a su tirer profit de l'expérience sur les premiers travaux. Les travaux auront lieu en 5 cycles de 6 semaines. L'immeuble disposant de 6 logements vacants pour permettre le tournus.

L'attribution des travaux à des entreprises n'ayant pas encore travaillé lors des étapes 1 et 2 sera faite si elles ne sont pas plus chère que 5% de plus que les entreprises ayant déjà travaillé lors des étapes précédentes. En effet il est plus facile de travailler avec les entreprises ayant déjà fonctionné car l'expérience acquise sur les premiers travaux leurs permet d'être plus efficace et moins chère.

Les travaux:

Les travaux proprement dit concernent plus que de la simple rénovation. Ils consistent en l'aménagement de nouvelles cuisines et salles de bains (douches uniquement), réfection complète de l'installation sanitaire et le remplacement des fenêtres (en PVC). Les éléments ont été choisis pour leur garantie et leur solidité. L'équipement de base est simple mais les locataires ont la possibilité d'obtenir des équipements supplémentaires en option (vitrocéram en lieu et place des plaques en fontes, lave-vaisselle).

Précisions sur le devis:

Les 25'000 CHF de pertes locatives concernent les 6 appartements vacants et permettent de ne pas amputer le rendement de l'immeuble.

Les 5'000 CHF de frais de déménagement sont les honoraires prévus de deux personnes qui aideront les locataires les plus âgés à déménager.

Les loyers:

Malgré une augmentation de plus de 30%, les loyers vont rester très bas en comparaison des conditions du marché actuel. Il apparaît donc qu'il est important de préserver ces logements pour les personnes qui en ont le plus besoins selon le mandat que le municipalité a confié à la gérance de ces immeubles.

Le fond HLM:

La question du prélèvement dans le fond HLM a suscité un large débat au sein de votre commission concernant l'utilisation en général des fonds et en particulier sur les incidences de ce prélèvement. Selon une partie de la commission, le fond HLM ne devrait pas servir à financer des travaux de rénovation, mais plutôt être à disposition de la Municipalité pour stimuler la construction de nouveaux logements à loyer modéré.

Conclusion:

La commission, après délibération, a accepté à l'unanimité de ses membres les articles un et deux. L'article 3, pour les raisons citées plus haut a obtenu 3 pour et 3 contre. La majorité de la commission, à 4 pour et 2 abstentions vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers d'accepter le préavis n°5 du 1^{er} février 2005 tel que présenté par la Municipalité.

Le rapporteur : Wulliamoz David



Yverdon-les-Bains, le 28 février 2005.