

Rapport au Conseil communal d'Yverdon-les-Bains de la commission chargée d'étudier le préavis no 14/2006 concernant une demande de crédit d'investissement de Fr. 730'000.—pour le financement de la 4^{ème} étape des travaux de rénovation des bâtiments de la rue Léon-Jaquier.

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission s'est réunie le 18 mai 2006 à 17h30 à l'Hôtel de ville. Elle était composée de MM ANGELOZ Guy, JACCARD Claude, HOFMANN Daniel, HUNKELER Pierre, MICHOUUD Pierre-André, FIVAZ Jacques (remplaçant M. Yves VUAGNIAUX) et de la soussignée désignée comme rapportrice.

MM. Paul-Arthur TREYVAUD, Municipal et Jean-François SUTTERLET représentant le service de l'Urbanisme et de Bâtiments étaient également présents pour répondre à nos questions. Nous les remercions pour les explications apportées.

Généralités

L'opportunité des rénovations à effectuer n'est plus à prouver et ce préavis constitue la 4^{ème} et avant dernière étape prévue dans le préavis no 19/2002 accepté par le Conseil communal.

Il s'inscrit dans la ligne des rénovations précédentes qui ont donné entière satisfaction aussi bien aux locataires qu'au Service susmentionné ; les espaces sont revus et redimensionnés, les cuisines et salles de bains réaménagées de manières simple, pratique et harmonieuse.

Attribution des travaux

M. Treyvaud confirme qu'une rotation est effectuée pour l'attribution des travaux (à devis équivalent) de manière systématique et générale exception faite pour des travaux très spécifiques ou nécessitant un critère particulier.

Fenêtres

Le choix des fenêtres semble se porter sur des fenêtres PVC. M. Sutterlet a fait part à la Commission et au Municipal présent des résultats, on ne peut plus frais, d'une étude comparative menée par URBAT sur les bilans financiers et économiques des fenêtres bois-métal ou PVC.

En résumé, il est dit à la Commission que

- le PVC est 35% moins cher que le bois-métal
- le coefficient thermique est meilleur pour le PVC
- la durée de vie (40 ans env.) est la même – les fenêtres en bois-métal nécessitant un entretien
- le PVC est entièrement recyclable et réutilisable deux fois en sous produits.

L'avis des membres de la Commission reste partagé sur ce sujet ; il est difficile de garantir la chaîne de recyclage sur un si long terme.

Il serait opportun que cette étude fasse l'objet d'une communication au Conseil communal car elle sera probablement déterminante pour le choix de matériaux liés aux futures constructions.

Dénomination HLM

Les bâtiments concernés ne bénéficient plus du statut de HLM, leur dénomination (« HLM Léon-Jaquier ») porte à confusion.

Bien qu'ils aient une fonction sociale évidente et doivent rester des immeubles à appartements à loyer modérés, la Commission demande à la Municipalité de réfléchir à une dénomination plus claire qui permettrait d'identifier rapidement quel est le parc immobilier communal HLM et celui au marché libre (par ex. « ancien - HLM »).

Aspects financiers

L'augmentation du crédit initialement prévu dans le préavis 2002 est essentiellement due à une adaptation des coûts.

Bilan financier des bâtiments

Le revenu locatif des bâtiments permet une opération financière légèrement positive, prouvant ainsi que la construction de HLM et d'immeubles à loyer modérés communaux remplit à satisfaction une mission sociale sans porter préjudice aux finances communales.

Le bénéfice de l'opération n'est pas affecté à un compte particulier mais à la trésorerie générale.

Prélèvement au Fonds

Après vérification, il faut entendre à l'art. 2 du préavis un prélèvement au « Fonds de rénovation des HLM ».

Le montant prélevé de Fr. 581'957.40 correspond au solde du compte, le but avoué étant d'éliminer ce Fonds.

Cette question a déjà été largement discutée lors de l'étude des préavis précédents, il n'en reste pas moins que la démarche est contestable puisque l'on prélève sur un fonds destiné à la rénovation de HLM un montant destiné à des immeubles qui n'en sont pas.

Hausse des loyers

La hausse de loyer prévue, comme dans les étapes précédentes, est de 30%.

La réponse de l'Office cantonal du logement n'étant encore pas parvenue et la manière de percevoir la hausse n'étant pas évoquée dans le préavis, la Commission n'a pas abordé ce point de manière précise. Elle évoque tout de même la possibilité de percevoir une hausse au prorata de la surface des logements plutôt qu'au pourcentage du loyer, cette manière de procéder semblant plus équitable.

Grille d'évaluation des projets

L'interprétation de la grille a posé de nombreuses questions notamment en ce qui concerne le point « autres » des points « environnement – économie – société ».

Il s'avère que les points relevés dans « autres » étaient pour les thèmes suivants :

- « environnement » : le recyclage des matériaux en PVC et le coefficient thermique
- « économie » : l'utilisation du tissu économique local
- « social » : l'amélioration de la qualité de vie et de l'hygiène.

Il semble que ces éléments auraient pu parfaitement être intégrés dans les différents répertoires existants pour chaque thème.

On constate que les questions relatives aux grilles d'évaluation de l'agenda 21 méritent d'être affinées et qu'un commentaire est nécessaire pour bien comprendre les résultats, donnés de façon très synthétique.

Conclusion

La Commission à l'unanimité de ses membres est convaincue de la nécessité et de l'urgence des travaux à entreprendre.

L'art. 1 est accepté à l'unanimité et l'art. 2 par cinq voix pour et deux contre.

Elle vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers d'accepter le présent préavis tel que présenté.

Yverdon-les-Bains, le 26 mai 2006

Silvia Giorgiatti