
**Rapport de minorité de la commission du conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée
de l'examen du préavis PR17.15PR**

concernant

**une demande de crédit d'investissement de CHF 3'680'000.- pour des travaux de
rénovation-transformation du bâtiment sis rue du Four 1**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé à deux reprises, soit le 17 août 2017 en présence de la délégation municipale et le 19 septembre 2017 en l'absence de la délégation municipale.

La commission était composée de Mesdames Aude BRIAND, Véronique CZAKA (absente en 2^{ème} séance), Anne GANDER, Mireille SCHOLDER, de Messieurs Jean-Claude DYENS, Brian OOSTERHOFF et du soussigné Daniel COCHAND, Président. La délégation municipale était composée de Madame Gloria CAPT, municipale et pour URBAT de Messieurs Jean-Jacques JOBIN, Jean-Marc SUTTERLET et Eric BURNOD, ce dernier étant en charge du projet. Nous remercions la délégation pour la qualité du préavis présenté, les explications données sur son contenu, la visite organisée dans le bâtiment de la rue du Four 1 qui a permis à la commission de constater « l'état de nécessité » du bâtiment, enfin pour les documents envoyés entre les deux séances.

La soussignée a siégé à deux reprises dans la commission qui a étudié le préavis et livré son rapport. Le rapport de majorité reflète parfaitement l'essentiel des débats de la commission et sa conclusion prise à une large majorité, en fait six voix contre une, témoigne de l'état de nécessité dont s'est convaincu l'ensemble de la commission.

Toutefois, ce rapport de minorité souhaite mettre en évidence les points suivants :

Planification

Ainsi il est regrettable que pour un projet initié, il y a des années, on se trouve dans une situation d'urgence, avec des conventions comprenant des délais et laissant peu de liberté de manœuvre au Conseil communal. En effet, il y a la prise en compte des conditions de vie et de survie d'un établissement qui ne saurait fermer ses portes trop longtemps sans qu'il n'y ait atteinte à sa visibilité, ce qui oblige à mener les travaux de manière intensive sur une courte période. Ce préavis, attendu depuis des années aurait dû venir plus tôt et il aurait dû être précédé ou accompagné d'un débat sur la politique à mener en matière du parc immobilier communal (que ce soit sur les questions de rénovation ou de réalisation par la vente de certains objets).

Sous-évaluation du coût du projet

Comme expliqué dans le rapport de majorité le coût de ce projet a pris l'ascenseur et la commission qui avait œuvré dans le cadre du préavis 15.18PR en juin 2015, l'avait abordé dans la perspective d'un projet à CHF 2'500'000.-. Les commissaires et les Conseillers communaux qui entre-temps ont accepté un préavis de CHF 328'000.- pour des travaux urgents de stabilisation du terrain n'ont peut-

être pas été tous attentifs au fait qu'un montant de CHF 2'200'000.- figurait au plan des investissements pour les travaux prévus en 2016.

Aujourd'hui, on est, après plusieurs évolutions du projet, à un montant total de CHF 4'008'000.-. Même si ce montant est inscrit dans un nouveau plan des investissements remanié, cela représente par rapport au moment de l'étude de juin 2015 une augmentation du projet de 60%.

Complexité du projet de transformation-rénovation de l'immeuble

Non seulement le projet a un coût certain, mais en plus il va falloir le réaliser sur des rythmes différents. Des garanties ont été données à la commission, mais les délais restent très serrés pour la réalisation de la phase 1 (soubassements / Grenette). Quant à la phase 2 qui va concerner la réhabilitation des appartements, elle va s'étaler sur des mois et représenter un ensemble de nuisances pour l'exploitation de la Grenette. Il faut espérer que cette exploitation pourra se faire dans les moins mauvaises conditions possibles et que cela ne débouche pas au final sur une indemnisation supplémentaire liée à la baisse du chiffre d'affaires (article 17 de la convention).

Santé financière

Au passage, il faut relever que durant toute la durée du chantier aucun loyer ne sera encaissé et si on prend en compte que c'est déjà le cas depuis l'été 2017 (partie habitation vacante) et que cela va durer au minimum jusqu'en 2019, cela pourrait représenter pas loin de deux années de manque de revenu locatif, soit pas loin de CHF 200'000.- qui devraient encore s'ajouter à la facture finale. En ajoutant, la valeur de base de l'immeuble (CHF 2'662'265.-) on arrive presque à CHF 6'800'000.-, tout cela pour espérer un revenu locatif annuel projeté à CHF 151'800.- (qui pourrait toutefois être légèrement augmenté en fonction du chiffre d'affaires annuel de la Grenette) a peut-être CHF 160'000.- par année.

Que faire du patrimoine de la Ville ?

Devant un tel investissement pour une rénovation-transformation, il aurait été souhaitable que la Municipalité fasse un appel d'offre pour la vente de ce bâtiment et pourquoi ne pas l'avoir proposé au tenancier actuel, opération qui aurait permis de se désengager d'une telle dépense et de réaliser au passage une opération immobilière non négligeable pour la santé financière de la commune.

On se rappelle que la Ville a opportunément vendu un immeuble récemment à la rue du Lac. Il est bien clair que la Ville doit préserver une partie de son patrimoine, toutefois en l'état actuel des finances et des investissements prioritaires futurs, il n'est plus souhaitable de conserver des objets sans rendement.

La majorité de la commission n'a certainement pas voulu bloquer un projet, ce qui aurait du même coup obligé un commerçant à continuer à travailler dans des conditions peut acceptables, mais toutefois elle a fait un vœu qui reflète parfaitement qu'un débat en matière de politique immobilière doit avoir lieu.

Conclusion

Il n'est pas du devoir de la collectivité de créer des appartements destinés au marché libre à des conditions inférieures à la normale, surtout lorsque le rendement se situe dans une cible inintéressante et par-là qui coûte au contribuable, soit dans le cas présent un rendement projeté en dessous du 1%.

D'autre part, le Conseil Communal ne peut plus travailler au coup par coup et c'est pourquoi, il est urgent et nécessaire de connaître l'ensemble de la stratégie politique en matière de son patrimoine immobilier avec les opportunités de se désengager de certains de ses biens.

Au vu de ce qui précède, je vous propose, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de refuser les articles 1 à 3 tels que présentés par la Municipalité.

Yverdon-les-Bains, le 24 septembre 2017

Pour le rapport de minorité



Aude Briand