



JM

**Préavis n° 19**  
**2 septembre 2002**

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

**les bâtiments locatifs communaux de la Rue Léon-Jaquier**

- a) le plan de rénovation;
- b) une demande de crédit d'investissement de fr. 1'009'000.- pour le financement de la 1<sup>ère</sup> étape des travaux.

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Introduction**

Après avoir mené une étude globale sur l'état du patrimoine immobilier scolaire qui a débouché sur un plan décennal de rénovation (v. préavis n° 25 du 19 octobre 2001, adopté par le Conseil communal dans sa séance du 6 décembre 2001), nous avons abordé la problématique des bâtiments du patrimoine financier et des bâtiments HLM. Trois axes sont en cours, avec des urgences relatives :

1. un état des lieux général qui se déroulera sur l'année 2002.
2. une réflexion à moyen terme déjà engagée sur des bâtiments très vétustes dont la question de la rénovation se pose moins que celle d'une reconversion, voire d'une vente confiée à un expert extérieur neutre.
3. celui des interventions urgentes telles Sous-Bois et, aujourd'hui, Léon Jaquier.

La Municipalité en avait admis le principe ces dernières années déjà, retenant même pour les budgets des années 2000-2001 une part d'entretien réduite au minimum pour laisser la place par la suite à un véritable investissement rendu nécessaire par les années.

**Les HLM Léon-Jaquier**

Le complexe Léon Jaquier est le premier groupe d'immeubles HLM construit par la Commune dans les années 50. Les appartements, au nombre de 96, sont petits et dotés d'un équipement modeste, quant bien même ils abritent une population heureuse d'y vivre. Notre clientèle est stable et généralement

constituée de personnes âgées. La surface par pièce n'est pas très favorable, mais les typologies des logements sont intéressantes.

### **Travaux précédents**

En dehors des travaux courants de peinture et de réfection des sols on peut noter ces dernières années les travaux suivants :

- 1954-56 construction des 5 immeubles (pour mémoire);
- 1979 changement des chaudières (passage au gaz);
- 1979-80 isolation périphérique (sauf bâtiment 9-11);
- 1980-82 réfection générale des sols, murs, plafonds;
- 1981 modification de toutes les fenêtres (pose de guichets pour la création de doubles vitrages);
- 1981-82 changement de tous les blocs éviers;
- 1984 isolation des planchers dans les combles;
- 1986 ébouage complet de l'installation de chauffage;
- 1998 changement de tous les volets et stores + installation du telereseau.

### **Problèmes constatés**

Suite à des ruptures de canalisations d'évacuation des eaux sanitaires (multiples réparations aux écoulements et tuyauteries depuis plus de 5 ans) il apparaît indispensable d'entreprendre des travaux de réfection des tuyauteries, ceci pour l'ensemble des 5 bâtiments.

Chaque appartement a été expertisé pour déterminer quels sont les travaux importants à entreprendre. Le résultat de ce travail démontre que :

- dans l'ensemble, l'état général des appartements est satisfaisant;
- les salles d'eaux ainsi que les cuisines sont vétustes;
- les canalisations sont au bout (utilisation d'acier GK qui pose problème dans tous les bâtiments réalisés à cette époque avec ce matériau).

Du point de vue de l'enveloppe extérieure des bâtiments, l'état général est également satisfaisant :

- couverture en tuiles d'origine;
- ferblanteries en cuivre (remises à neuf en 1980 sauf le 9-11 en 1976);
- façades ravalées en 1980, sauf 9-11.

Du point de vue des équipements :

- les chaudières et les conduites à distance sont à refaire;
- les deux ascenseurs (immeubles 10 et 12) sont à refaire.

## **Proposition**

Compte tenu de l'âge de ces 5 bâtiments, réalisés entre les années 1954 et 1956, toute la tuyauterie, les salles de bains et les cuisines datent donc de près de 50 ans (sauf les éviers changés il y a vingt ans).

Seuls les problèmes liés à la vétusté ont été pris en considération, sans donner lieu à d'autres investigations, même si, par acquit de conscience, nous avons aussi étudié une extension de ces bâtiments (accroissement en façade des surfaces d'appartements) qui a démontré le mauvais ratio entre le gain de place et le coût de l'opération. Cela étant, nous avons donc cherché à minimiser les coûts pour maintenir des loyers modérés pour une population à faibles revenus. C'est l'essence même de ce groupe d'immeubles.

Les travaux étant dépendants les uns des autres, il est ainsi proposé de refaire à neuf :

- les salles d'eau;
- les cuisines;
- les tuyauteries (écoulement et distribution eau chaude et froide).

Les autres travaux directement liés aux salles d'eaux et aux cuisines sont les suivants :

- maçonnerie, plâtrerie, carrelages;
- électricité;
- ventilation;
- modifications ferblanterie-couverture, chauffage;
- menuiseries.

Pour effectuer ces travaux dans de bonnes conditions il est prévu de réaliser deux petits "appartements" préfabriqués qui pourraient être réutilisés ensuite pour le camping des Iris, en remplacement de bungalows existants. Ces espaces modulaires seraient mis à disposition des habitants, pendant la durée des interventions dans leur cuisine et sanitaires.

D'autres travaux d'entretien général des bâtiments s'avèrent aussi nécessaire, à savoir :

- changement de toutes les fenêtres (pour des fenêtres avec verre isolant);
- isolation périphérique du bâtiment 9 – 11;
- réfection des ferblanteries et des avant-toits (9-11);
- changement des chaudières, conduites à distance et isolations des conduites;
- réfection des deux ascenseurs.

Ces travaux représentent donc essentiellement une réfection à neuf des sanitaires, cuisines ainsi qu'un changement des vitrages (pas de verres isolants actuellement).

## **Calendrier**

Les travaux sont prévus en 5 étapes, soit un bâtiment par année.

L'état des conduites du bâtiment 14-16 étant le plus préoccupant, il est planifié de commencer les travaux par ce bâtiment.

Dans cette même première étape il est prévu d'effectuer la réfection des ascenseurs et de construire les 2 appartements préfabriqués.

Viendraient ensuite le bâtiment n° 12 en 2003, le n° 10 en 2004, le n° 13-15 en 2005 et enfin le n° 9-11 en 2006.

La peinture des façades des bâtiments 14-16, 13-15, 10, 12 doit être prévue pour les années 2009–2010, avec, cas échéant, la réfection des ferblanteries, soit 30 ans après les derniers travaux.

## **Coûts**

Le détail des coûts estimés est donné ci-dessous pour les 5 bâtiments bien que les demandes de crédits au Conseil communal seront faites bâtiment par bâtiment, année après année, selon le calendrier annoncé ci-avant.

### **1<sup>ère</sup> étape**

#### **Travaux préparatoires**

141.5 création de deux pavillons préfabriqués pour les 5 ans	fr.	75'000.-
---	-----	----------

#### **Travaux bâtiment 14-16 (20 appartements)**

211.6 maçonnerie	fr.	58'000.-
221.2 fenêtres		77'000.-
222 ferblanterie		2'000.-
23 électricité		51'000.-
24 ventilation		50'000.-
24 chauffage		10'000.-
25 sanitaire		200'000.-
258 agencement de cuisines		135'000.-
271 plâtrerie		22'000.-

273	menuiserie	20'000.-		
281.6	carrelages	85'000.-		
285	peinture	32'000.-		
287	nettoyages	10'000.-		
295	honoraires pour soumissions imprévus sur travaux	6'000.- <u>55'000.-</u>	fr.	813'000.-
261	ascenseurs bâtiments 10 et 12		fr.	95'000.-
<b>Frais secondaires</b>				
51	autorisations, taxes	fr. 1'000.-		
52	frais de reproduction	1'000.-		
54	intérêts sur crédit 12 mois x 5%	<u>24'000.-</u>		<u>26'000.-</u>
<b>Total 1ère étape</b>				<b>fr. 1'009'000.-</b>

---

## 2<sup>ème</sup> étape

### Travaux bâtiment 12 (24 appartements)

2	bâtiment		fr.	945'000.-
<u>Frais secondaires</u>				
511	autorisations, taxes	fr. 1'000.-		
524	frais de reproduction	1'000.-		
542	intérêts sur crédit 12 mois x 5%	24'000.-		
582	réserve pour renchérissement 2%/an	<u>20'000.-</u>		<u>46'000.-</u>
<b>Total 2ème étape <sup>1</sup></b>				<b>fr. 991'000.-</b>

---

## 3<sup>ème</sup> étape

### Travaux bâtiment 10 (20 appartements)

2	bâtiment		fr.	773'000.-
<u>Frais secondaires</u>				
511	autorisations, taxes	fr. 1'000.-		
524	frais de reproduction	1'000.-		
542	intérêts sur crédit 10m. x 5%	16'000.-		

---

<sup>1</sup> estimation – cette tranche fera l'objet, le moment venu, d'une demande de crédit d'investissement précise, basée sur des soumissions rentrées récentes

582	réserve pour renchérissement 2%/an		<u>32'000.-</u>	<u>50'000.-</u>
<b>Total 3ème étape <sup>2</sup></b>			<b>fr. 823'000.-</b>	

---

#### 4ème étape

##### Travaux bâtiment 13-15 (16 appartements)

2	bâtiment			fr. 639'000.-
	<u>Frais secondaires</u>			
511	autorisations, taxes	fr.	1'000.-	
524	frais de reproduction		1'000.-	
542	intérêts sur crédit 10m. x 5%		13'000.-	
582	réserve pour renchérissement 2%/an		<u>39'000.-</u>	<u>54'000.-</u>
<b>Total 4ème étape <sup>3</sup></b>			<b>fr. 693'000.-</b>	

---

#### 5ème étape

##### Travaux bâtiment 9-11 (16 appartements)

2	bâtiment			fr. 848'000.-
	<u>Equipement commun</u>			
34	chauffage (chaudières + conduites à distances et isolation)			fr. 516'000.-
	<u>Frais secondaires</u>			
511	autorisations, taxes	fr.	1'000.-	
524	frais de reproduction		1'000.-	
542	intérêts sur crédit 12 m. x 5%		35'000.-	
582	réserve pour renchérissement 2%/an		<u>111'000.-</u>	<u>148'000.-</u>
<b>Total 5ème étape <sup>4</sup></b>			<b>fr. 1'512'000.-</b>	

---

**Le total des travaux pour les 5 étapes est ainsi d'environ** fr. **5'028'000.-.**

<sup>2</sup> estimation – même remarque

<sup>3</sup> estimation – même remarque

<sup>4</sup> estimation – même remarque

Les travaux d'amélioration seront répercutés sur les loyers. Une hausse est à prévoir pour financer une partie de ces travaux. En effet, pour compenser les inconvénients des travaux il serait possible de ne pas accorder de baisse de loyers durant les travaux mais de facturer les hausses une année après l'achèvement des travaux.

La valeur locative actuelle nette est de fr. 518'490.- pour les 5 immeubles.

Ces 5 bâtiments représentent 96 appartements dont les loyers actuels sont situés entre fr. 380.- et fr. 700.- par mois (la valeur moyenne étant de fr. 450.- par appartement).

### **Tableau récapitulatif (valeurs moyennes)**

<b>bâtiment</b>	<b>9-11</b>	<b>13-15</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>14-16</b>	<b>totaux</b>
année de construction	1956	1954	1955	1955	1954	
vol. ECA	3'932 m <sup>3</sup>	3'984 m <sup>3</sup>	4'490 m <sup>3</sup>	5'132 m <sup>3</sup>	5'436 m <sup>3</sup>	22'974 m <sup>3</sup>
val. ECA	2'166'340.-	2'192'340.-	2'542'620.-	3'075'480.-	2'975'040.-	12'951'820.-
nb. appart.	16	16	20	24	20	96
val. locative	94'680.-	92'820.-	101'930.-	109'140.-	119'920.-	518'490.-

Les charges occasionnées par les bâtiments de la rue Léon-Jaquier en 2001 totalisent fr. 309'002.-, tandis que les revenus se sont élevés à fr. 549'132.-, laissant apparaître une marge positive de fr. 240'130.-.

En considérant une hausse moyenne de loyer de fr. 150.-/mois, les revenus supplémentaires encaissés seront d'environ fr. 173'000.-.

Les charges d'exploitation supplémentaires liées à l'investissement total seront d'environ fr. 293'000.- (fr. 167'000.- d'amortissements et fr. 126'000.- d'intérêts). Nous pouvons en effet escompter que les frais d'entretien devraient plutôt aller en diminuant. En ne tenant compte que de l'aspect purement économique, cet investissement est donc parfaitement défendable.

Excédent de produits avant investissement		fr. 240'000
Augmentations de loyers	+	fr. 173'000
Charges supplémentaires	-	fr. 293'000

---

Excédent de produits après investissement

---

fr. 120'000

Il serait faux de vouloir par exemple vendre l'un des immeubles du complexe pour financer les transformations des autres. Non seulement le manque avéré de logements à faible prix sur Yverdon-les-Bains ne ferait que s'accroître, mais

encore la vente d'un objet rentable serait contre-productive. De plus, cette vente se ferait à bas prix puisque l'objet est vétuste. Enfin, à l'heure où nous recherchons des possibilités de bâtir pour répondre à la pénurie de logements, et surtout de logements bon marché, qui sévit à nouveau à Yverdon-les-Bains, nous avons le devoir d'assumer notre rôle face à la collectivité, et nous irions à son encontre en bradant des bâtiments qui abritent des contribuables modestes. Cela nous semble une intention peu fondée et mal mise en perspective générale.

La Municipalité a encore procédé, pendant le printemps dernier, à une visite des bâtiments qui lui a permis de s'assurer du constat qui précède et de la justesse des options prises.

### **Financement et amortissement**

Un montant de 3.5 mio est inscrit au plan des investissements.

Les amortissements se feront sur 30 ans au plus. Pour la 1<sup>ère</sup> étape, les charges annuelles d'exploitation seront d'environ fr. 58'900.-. Elles comprendront les amortissements (Frs 33'700.-) et les frais d'intérêts variables du capital investi (Frs 25'200.-).

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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.- : Il est pris acte du programme en 5 étapes de rénovation des bâtiments communaux de la rue Léon-Jaquier;

Article 2.- : Un crédit d'investissement de fr. 1'009'000.- est accordé à la Municipalité pour entreprendre les travaux de la 1<sup>ère</sup> étape de réfection des bâtiments de la rue Léon-Jaquier (bâtiments n° 14 et n° 16 et ascenseurs des bâtiments n° 10 et n° 12);

Article 3.- : La dépense sera financée par la trésorerie générale, amortie en 30 ans au plus et imputée au compte n° 3351 "HLM Léon-Jaquier I".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégué de la Municipalité : M. le Syndic et M. P.-A. Treyvaud