



# VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

## MUNICIPALITE

JM

Préavis n° 14  
28 avril 2006

### RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 730'000.- pour le financement de la 4<sup>ème</sup> étape des travaux de rénovation des bâtiments de la rue Léon-Jaquier

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Dans notre préavis n° 19 du 2 septembre 2002, nous vous avons exposé la situation des locaux 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 1<sup>er</sup> 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<sup>ère</sup> étape</u>		
Travaux bâtiment 14-16 (20 appartements)		
Total	fr. 1'009'000.-	fr. 1'009'000.-
<u>2<sup>ème</sup> étape</u>		
Travaux bâtiment 12 (24 appartements)		
Total	fr. 991'000.-	fr. 997'000.-
<u>3<sup>ème</sup> étape</u>		
Travaux bâtiment 10 (20 appartements)	fr. 823'000.-	fr. 880'000.-

Total		
<u>4<sup>ème</sup> étape</u>		
Travaux bâtiment 13-15 (16 appartements)		
Total	fr. 693'000.-	730'000.-
<u>5<sup>ème</sup> étape</u>		
Travaux bâtiment 9-11 (16 appartements)		
Total	fr. 1'512'000.-	
	fr. <b>5'028'000.-</b>	

La troisième étape de travaux de rénovation des immeubles précités, soit le bâtiment n°10, vient de se terminer.

Le décompte n'a pas encore été établi, quelques travaux de retouches étant encore en cours, mais selon le suivi des coûts, devisé à fr. 880'000.-, il ne devrait y avoir qu'un léger dépassement. Celui-ci provient de la nécessité de refaire un appartement complet suite à l'état d'insalubrité dans lequel le locataire vivait, mais aussi en raison du coût, plus élevé que prévu, du remboursement sur le compte gérance des appartements vacants pendant la durée des travaux. Le dépassement prévisible est de l'ordre de Fr. 20'000.-- à 25'000.--, soit 2 à 3 %. Les travaux se sont parfaitement déroulés, tant du point de vue des délais que sur la qualité du travail des entreprises et de leur collaboration.

Le début des travaux de la quatrième étape est prévu pour mi-juin 2006. Le coût total de la rénovation pour l'étape n°4 selon les chiffres du préavis n° 19 de 2002 est de fr. 693'000.-- pour 16 appartements, sur la base d'estimation de l'époque. Les soumissions étant rentrées, un chiffre plus précis a été devisé et le montant réel pour l'exécution de ces travaux est de Fr. 730'000.--. La différence s'explique par le fait qu'une règle de trois avait été appliquée lors du préavis initial sur la base d'un objet mis en soumission. Un bâtiment comme celui de la 4<sup>ème</sup> étape, avec 16 appartements, nécessite tout autant de travaux au sous-sol qu'un immeuble de 20 appartements, de sorte que, proportionnellement, le coût de rénovation s'en retrouve plus élevé.

Le calcul de hausse des loyers est en cours d'élaboration, et elle devrait être proportionnelle à ce qui s'est pratiqué dans les trois autres étapes, soit environ 30 %. Ces chiffres ont été soumis à l'Office du Logement et sont dans l'attente d'une réponse, de même qu'une dispense d'enquête a été déposée par la Police des Constructions.

Le devis des travaux prévus est le suivant :

• travaux préparatoires, déménagements	fr.	5'000.-
• travaux de maçonnerie		55'000.-
• fenêtres PVC		60'000.-
• installations électriques		50'000.-
• chauffage - sanitaire		170'000.-
• ventilation ferblanterie		40'000.-
• agencement de cuisine		120'000.-
• plâtrerie - peinture		50'000.-
• menuiserie		15'000.-

• carrelage	75'000.-
• nettoyages	6'000.-
• honoraires divers	6'000.-
• divers et imprévus	21'000.-
• autorisations et taxes	2'000.-
• frais de reproduction	1'000.-
• intérêts et coûts appartements vacants	54'000.-
	<u>fr. 730'000.-</u>



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. 730'000.- est accordé à la Municipalité pour entreprendre les travaux de la 4<sup>ème</sup> étape de réfection des bâtiments de la rue Léon-Jaquier (bâtiments n° 13 et n° 15);

Article 2.- : La dépense sera financée par la trésorerie générale, amortie par prélèvement au fonds pour fr. 581'957.40 et amortie en 10 ans au plus pour le solde. La dépense sera imputée au compte n° 3354 "HLM Léon-Jaquier 13-15 4<sup>ème</sup> étape".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

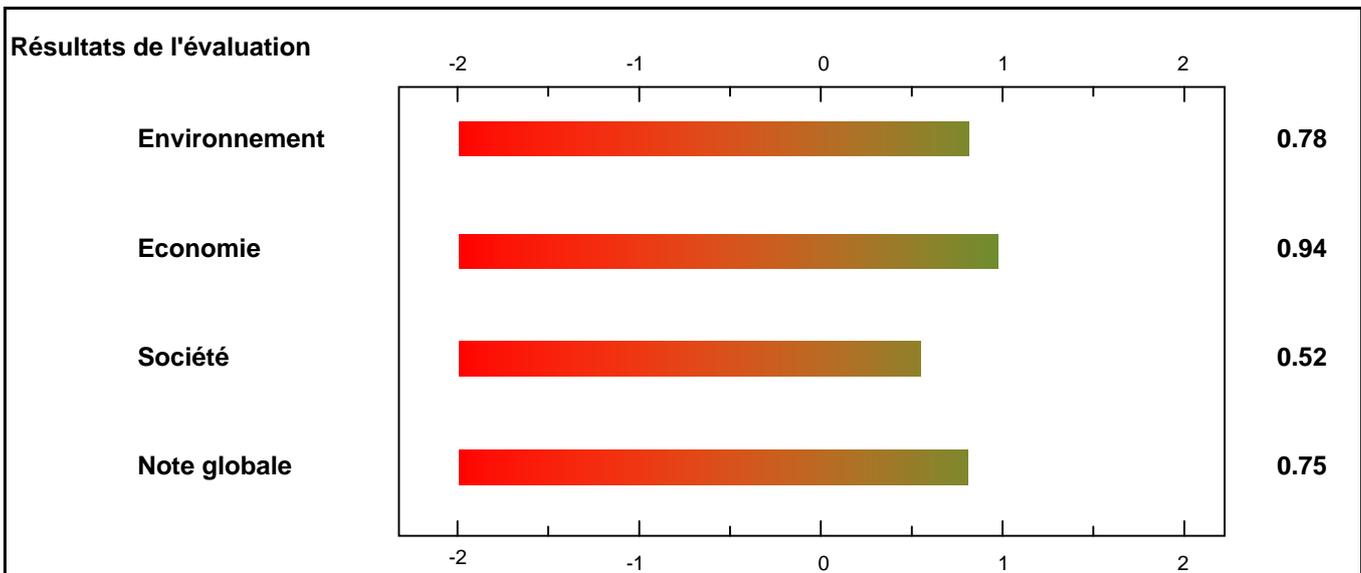
R. Jaquier

J. Mermod

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

**Agenda 21 / AEQUO-3D** (v.2d 27 janvier 2006)  
**Grille d'évaluation des projets**

<b>Nom du projet</b>	<b>Transformation de l'immeuble Léon-Jaquier N° 13-15</b>
<b>Description du projet</b>	Réfection complète des cuisines et salles de bains, remplacement des fenêtres
<b>Noms et fonctions des évaluateurs</b>	M. Baertschi, M. Armada, M. Sutterlet
<b>Date de l'évaluation</b>	24.04.2006



<b>Evaluation du logiciel</b>	<b><i>le projet favorise le développement durable</i></b>
<b>Remarque(s) sur l'évaluation</b>	<b><i>l'évaluation est représentative</i></b>

**Appréciation des évaluateurs**

## Agenda 21 - Evaluation des projets

### Tableau de bord

Nom du projet : Transformation de l'immeuble Léon-Jaquier N° 13-15

