

**Rapport 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.

Préambule

L'immeuble sis rue du Four 1, propriété de la Ville et abritant le restaurant de la Grenette, présente depuis quelques années des fissures qui s'agrandissent lentement mais sûrement. Ce bâtiment est classé monument historique, classe 3. Une étude, achevée en décembre 2014, a permis de constater un tassement différentiel vers l'arrière-cour, provoquant un basculement en direction de l'ouest et l'apparition des fissures. Le 25 juin 2015 le Conseil communal a accepté le préavis PR15.18PR concernant une demande de crédit d'étude et la réalisation de travaux préliminaires de stabilisation du terrain pour l'immeuble de la rue du Four 1 pour un montant de CHF 328'000.-. Les études ont fait évoluer le projet, surtout en ce qui concerne la partie agrandissement de la partie arrière du restaurant. Cela a conduit à envisager un mode d'intervention différent pour la reprise des bases du bâtiment.

Le coût a augmenté depuis le plan des investissements 2014-2023 qui l'estimait à 2'500'000.-, pour passer à 3'400.000.- dans celui de 2016 à 2025 et se situer à 3'900.000.- dans celui de 2017 à 2026. Les derniers 400'000.- figurent à l'année 2019.

Travaux

Le présent préavis présente un budget de rénovation-transformation de CHF 3'680'000.- pour des interventions sur la structure de l'immeuble, notamment sur la cage d'escalier et les fondations en lien avec l'agrandissement de la cuisine du restaurant. Le préavis comporte

également la rénovation de tous les appartements du bâtiment ainsi que la création d'un duplex en lieu et place d'un simplex au dernier niveau et d'un appartement dans les combles jusqu'ici utilisés comme galetas. Les installations techniques d'électricité, chauffage, ventilation, réfrigération et sanitaires sont refaites à neuf.

La partie restaurant verra l'agrandissement et le rééquipement à neuf de sa cuisine, le réaménagement des locaux pour son personnel et la mise aux normes des WC pour la clientèle. Cela nécessitera une fermeture pour quatre mois. Une convention entre la Ville d'Yverdon-les-Bains et la Grenette Sàrl a été établie pour la perte d'exploitation du restaurant suite à sa fermeture temporaire.

La partie immeuble comportera, en plus de la rénovation-crédation d'appartements, le changement de toutes les fenêtres et la disparition de deux lucarnes côté cour, demandée par les Monuments historiques et la réfection totale de la toiture.

URBAT a expliqué que les postes du budget ont été calculés au plus juste, entre les rapports d'expertises, les appels d'offres et les soumissions reçues à ce jour pour tous les postes. En fait plusieurs entreprises se sont intéressées, mais certaines se sont retirées au vu de la complexité des travaux à entreprendre. Le budget comporte un poste « Divers et imprévus » de 10% du total du crédit. Le bureau AA Architectes d'Yverdon-les-Bains s'occupera de la surveillance du chantier. La commission s'est étonnée du montant (faible) du poste « Honoraires d'architecte », CHF 168'500.-, 4,6% du crédit total. URBAT a expliqué que dans le préavis PR15.18PR le poste « Honoraires d'architecte » présentait un montant de CHF 120'000.-, soit 36,7% du montant total du crédit d'étude et que le présent préavis n'est que la suite du travail commencé en 2015. Il est également relevé qu'il n'y a pas de poste « Intérêts ». Il est répondu par URBAT que vu le faible taux d'intérêt actuel il n'est plus nécessaire de le faire figurer au budget. Cela représente environ CHF 20'000.-. La commission part du principe que ceux-ci sont englobés dans « Divers et imprévus ».

La commission s'est inquiétée du coût total. Est-ce que les études entreprises ont permis de tout prévoir ? URBAT répond que « oui, mais que malheureusement on ne peut prévoir l'imprévisible ».

Les montants des postes CFC sont-ils définitifs ? Si il y a une différence avec les soumissions que se passera-t-il ? Il est répondu que les chiffres indiqués sur le préavis sont basés sur des offres rentrées. Sauf plus-values suite à des travaux qui ne faisaient pas partie de l'appel d'offre, les prix seront tenus.

Charges annuelles

La commission s'étonne que les charges annuelles s'élèvent à CHF 472'800.- Ces charges comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 31'280.-), l'amortissement (CHF 368'000.-) et les frais d'entretien (CHF 73'600.-). Le montant très élevé de l'amortissement est expliqué par le fait que l'amortissement doit se faire en dix ans. La délégation municipale a indiqué avoir suivi une recommandation du Service des finances. Cet amortissement très rapide est dicté par une nécessaire prudence. Il s'agit de ne pas le supporter sur une très longue durée et de le faire dans une conjoncture de taux plutôt favorable.

Locations

La commission a pris connaissance du revenu locatif actuel (actuellement il n'y a pas de locataires dans les appartements donc pas de revenus) et futur du bâtiment. Pour la partie fixe celui-ci passera de CHF 93'516.- à CHF 151'800.-. En plus il est prévu un revenu locatif supplémentaire pour le restaurant de 6% à 9% à calculer sur le chiffre d'affaire annuel. La commission s'est étonnée du loyer élevé des appartements. Il lui a été répondu que dans ce projet il y a d'abord une volonté de maintenir des appartements au centre-ville. Comme dans le même temps la Ville cherche à attirer des contribuables, il y a une certaine logique à construire-rénover des appartements de qualité. Ce type de rénovation-construction est coûteux mais nécessaire dans la mesure où la Ville veut préserver son patrimoine immobilier.

Il faut relever que les appartements ne disposent pas de caves en sous-sol, mais de locaux de rangements dans les combles ainsi que de la buanderie. Il n'y a pas de places de parc pour les voitures ou les vélos, ces appartements étant destinés à une clientèle tournée vers la mobilité douce et les transports collectifs. Un commissaire a relevé le fait que les surfaces et les montants indiqués sur le tableau du revenu locatif étaient partiellement faux. La municipale a fait le nécessaire pour que le tableau soit corrigé et remis ensuite aux membres de la commission (le tableau corrigé est annexé au rapport).

Discussions de la commission

Le présent rapport laisse transparaître les discussions nourries de la commission. Les intervenants se sont efforcés de répondre au mieux aux questions posées par les commissaires. Ce bâtiment qui appartient au patrimoine financier de la Ville présente de par sa situation à côté de l'Hôtel de Ville et son restaurant un intérêt pour la collectivité qui va au-delà de l'aspect financier. Cette situation a suscité un débat sur le parc immobilier de la commune. Faut-il garder de tels objets ou les vendre ? Si on les garde, que faut-il en faire ? La volonté d'y maintenir des appartements a été clairement exprimée par la Municipalité.

Le coût élevé des travaux a amené la commission à savoir si la Ville détenait d'autres objets susceptibles d'obliger la Ville à entreprendre des rénovations qui entraîneraient de très grosses dépenses. Il y en a quelques-uns mais cela n'a pas empêché des commissaires, pourtant plutôt favorables à la vente de Four 1, de se rallier à la décision finale. La visite faite à la rue du Four 1 a beaucoup contribué à la décision de la commission. Les locaux de la cuisine et des dépendances de la Grenette sont exigus et vétustes. La rénovation des appartements permettra de mettre à disposition de beaux volumes. Ces appartements n'auront pas de caves mais des galetas. La commission s'est toutefois interrogée sur le peu d'ouvertures de l'appartement dans les combles et craint qu'il ne soit trop sombre. Certains membres de la commission se sont aussi étonnés qu'il n'y ait pas de places de parc pour les vélos. La réponse de la délégation municipale renvoyant les locataires à l'usage du domaine public n'a pas satisfait la commission qui s'est demandée si le problème avait suffisamment été pris en compte. Il serait souhaitable que la Ville soit la première à respecter les règlements qu'elle a elle-même mis en place en matière de places pour les vélos.

Ce projet, notamment avec la rénovation de la cuisine du restaurant, rappelle par certains aspects plusieurs des données du TBB. Il mobilise en conséquence beaucoup d'attentions. URBAT a donné des assurances aux commissaires que des enseignements tirés de TBB ont

conduit à la mise en place d'un suivi des travaux visant à éviter des erreurs et de clauses en cas de dépassements. Il n'en reste pas moins que le projet est complexe et la commission a relevé que lors des premières études il était envisagé de garder les locataires dans le bâtiment lors des travaux. Il n'y en aura finalement aucun et au vu de ce que seront ces travaux dans l'ampleur des interventions et des nuisances, la commission s'en est réjoui. Les entreprises devront travailler dans un cadre très exigü et ce chantier donnera des informations très utiles pour de possibles futurs projets... mais certainement pas avant des années.

Vœu

La commission souhaite que la Municipalité renseigne le Cc sur l'état du patrimoine immobilier de la Ville. Il lui paraît nécessaire de savoir si des rénovations importantes sont à prévoir ces prochaines années au vu des investissements conséquents que la Ville doit également entreprendre, afin de ne pas mettre en difficultés les comptes communaux. Les membres de la commission ont débattu de la pertinence de rénover ou vendre des bâtiments faisant partie du patrimoine communal. Les avis divergent et il semble souhaitable à la commission qu'un débat soit mené à ce sujet au niveau du Conseil communal, afin de définir une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la Ville.

Conclusion

Suite à la visite effectuée à la rue du Four 1, il est reconnu que ces travaux sont urgents, nécessaires et appropriés, surtout pour l'exploitation du restaurant de la Grenette mais également pour les appartements.

Au vu de ce qui précède, la commission qui a étudié ce préavis PR17.15PR vous propose, à une large majorité, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'en accepter les articles 1 à 3 tels que présentés par la Municipalité, à savoir

Art. 1 La Municipalité est autorisée à réaliser des travaux de transformation- rénovation de l'immeuble sis rue du Four 1.

Art. 2 Un crédit de CHF 3'680'000.- lui est accordé à cet effet.

Art. 3 La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 30.335700.17 « Rénovation bâtiment Rue du Four 1 » et amortie en 10 ans au plus.

Daniel COCHAND,



Président

Yverdon-les-Bains, le 20 septembre 2017

Immeuble : Rue du Four 1 – 1400 YVERDON-LES-BAINS

Avant travaux	Objet	Pces	Surf. M ²	Loyer net sans charges	Prix au m ²
Rez					
700	Commerce		215.00	fr. 2'713.00	fr. 151.42
1er étage					
111	Appartement	2	36.00	fr. 460.00	fr. 153.33
112	Appartement	4	152.00	fr. 1'670.00	fr. 131.84
2ème étage					
121	Appartement	2	36.00	fr. 600.00	fr. 200.00
122	Appartement	4	152.00	fr. 1'720.00	fr. 135.79
3ème étage					
131	Appartement	2	36.00	fr. 630.00	fr. 210.00
Totaux			627.00		fr. 149.15
Revenu mensuel				fr. 7'793.00	
Revenu annuel				fr. 93'516.00	

Après travaux :	Objet	Pces	Surf. M ²	Loyer net sans charges	Prix au m ²
Rez					
700	Commerce		235.10	fr. 3'800.00	fr. 193.96
1er étage					
111	Appartement	2	36.70	fr. 800.00	fr. 261.58
112	Appartement	3	131.50	fr. 2'000.00	fr. 182.51
2ème étage					
121	Appartement	2	36.10	fr. 800.00	fr. 265.93
122	Appartement	4	159.00	fr. 2'500.00	fr. 188.68
3ème étage					
131	Appartement	1.5 + mezz.	57.00	fr. 1'200.00	fr. 252.63
132	Appartement	2.5 + mezz.	74.00	fr. 1'550.00	fr. 251.35
Totaux			729.40		fr. 208.12
Revenu mensuel				fr. 12'650.00	
Revenu annuel				fr. 151'800.00	

 Hausse / différence
 Augmentation

 fr. 58'284.00
 62.33%