

COMMUNICATION AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
concernant l'abandon d'un projet d'acquisition immobilière, rue de la Faïencerie 5,
dans le quartier de Pierre-de-Savoie

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le site d'hébergement de requérants d'asile des Anciennes Casernes avait été fermé à la fin de 2004 en raison de la baisse du nombre de requérants attribués au canton de Vaud. Depuis lors, subsistaient à Yverdon-les-Bains des lieux d'accueils gérés par l'EVAM (Etablissement vaudois d'accueil des migrants, anciennement FAREAS) dans différents immeubles répartis en ville.

Lors de la séance du Conseil communal du 7 juillet 2005, M. le Conseiller J.-F. Troyon avait mis en évidence un certain nombre de problèmes posés par le comportement de quelques requérants d'asile dans plusieurs de ces immeubles, notamment dans le quartier de Pierre-de-Savoie. Cette motion, prise en considération par le Conseil communal, demandait à la Municipalité de négocier avec la FAREAS :

1. L'engagement rapide d'un concierge responsable dans chaque immeuble où cette institution a logé des gens de manière concentrée ;
2. des règles précises pour le règlement des conflits ;
3. des règles précises qui permettent de faire évacuer de leur logement les requérants d'asile récalcitrants pour les faire héberger dans un centre collectif ;
4. l'élaboration de règles précises qui permettront de facturer à la FAREAS les dégâts causés par ses protégés tant aux propriétés voisines privées que publiques ;
5. l'application rapide à Yverdon-les-Bains du nouveau concept de la FAREAS.

Par sa communication C/14 du 29 juillet 2005, la Municipalité avait renseigné le Conseil communal sur les premiers contacts pris dans ce but avec cette fondation.

Hébergement temporaire aux Anciennes Casernes

Au début de 2006, les Anciennes Casernes ont été réaffectées comme classes temporaires à l'usage du centre professionnel durant les travaux en cours dans ses propres bâtiments. Par la suite, le bâtiment des « Casernes 3 » a été transformé pour accueillir différents services décentralisés de l'Administration cantonale (Préfecture et Office d'impôt du district Jura-Nord Vaudois, Justice de paix des districts Jura-Nord vaudois et Gros-de-Vaud).

Dès lors, et depuis l'automne 2006, la Municipalité a examiné avec la FAREAS (EVAM) la possibilité de se porter acquéreur de l'immeuble de la rue de la Faïencerie 5, où les problèmes rencontrés avec les requérants d'asile sont le moins bien ressentis par la population environnante, de manière à disposer d'un contrôle direct sur l'occupation des lieux.

Estimation sommaire de l'immeuble de la rue de la Faïencerie 5

En décembre 2006, la Municipalité prenait connaissance d'une analyse sommaire de la valeur du bâtiment faite par le Service de l'urbanisme et des bâtiments.

En attribuant au terrain de 1'634 m² une valeur de fr. 300.-/m², au bâtiment de 4'402 m³ une valeur de fr. 420.-/m³ et un degré de vétusté de 43% (la construction datant de 1963), et aux garages de 819 m³ une valeur de fr. 300.-/m³ et un degré de vétusté de 42%, cette analyse parvenait à une valeur totale de fr. 1'686'500.-.

S'y ajoutait l'estimation, tout aussi sommaire, du coût des travaux de remise en état de fr. 1'340'000.-, ce qui portait l'investissement à envisager à environ fr. 3'026'500.-.

Offre de l'EVAM - expertise

En janvier 2008, se fondant sur une estimation de la Commission cantonale immobilière, l'EVAM adressait une offre de vente à hauteur de fr. 2'130'000.-, sensiblement supérieure à notre analyse sommaire.

Au vu de cet écart et afin de disposer d'éléments tangibles en vue d'une négociation avec les propriétaires du bâtiment, la Municipalité mandatait un expert pour procéder à une estimation détaillée de l'immeuble. Un rapport d'avril 2008 mettait en évidence les points suivants :

- ➔ l'état du bâtiment jugé proche de l'insalubrité : « état général d'entretien très insuffisant ». Sa valeur intrinsèque avait été évaluée à fr. 1'364'314.- ;
- ➔ une valeur de rendement estimée à env. fr. 2'136'800.- (ceci, pour autant que des locataires soient prêts à payer fr. 1'200.-/mois pour des logements en mauvais état) ;
- ➔ une valeur vénale estimée à fr. 2'000'000.- dans la mesure où elle donnait la prépondérance au rendement locatif.

Estimation des travaux de rénovation

Sans écarter encore le projet d'une éventuelle acquisition, qui pouvait en analyse sommaire se terminer, frais de rénovation inclus, par un investissement de l'ordre de fr. 4 mios environ, venant compléter l'offre de logements sociaux du patrimoine immobilier communal, la Municipalité décidait, en mai 2008 de procéder à une analyse approfondie des frais de réhabilitation à prévoir pour le bâtiment.

La dépense nécessaire était ainsi engagée par la Municipalité en tenant compte des éléments suivants :

| | |
|--|------------------|
| Estimation sommaire de 2006 | 1'340'000.- |
| Plus-value de 10% pour une réalisation en 2009 | <u>134'000.-</u> |
| | 1'474'000.- |
| Plus value Minergie 10% | <u>147'400.-</u> |
| | 1'621'400.- |

Les honoraires d'architectes et d'ingénieurs (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) conduisaient à une estimation des frais d'étude à fr. 37'000.-.

Résultat de l'étude de réhabilitation du bâtiment.

Cette étude, avec un projet d'assainissement complet du bâtiment, prévoyait notamment :

- la réfection intérieure complète (cuisines, sanitaires, sols, peinture) ;
- la mise au standard "Minergie" avec l'isolation extérieure de tout le bâtiment ;
- le respect des normes d'isolation phonique entre les appartements.

L'objectif visé était d'amener le bâtiment à un niveau qui aurait permis d'assurer le confort que l'on est en droit d'attendre aujourd'hui, avec une durabilité de la rénovation pour les prochaines décennies.

La réhabilitation projetée consistait donc en un assainissement total du bâtiment, ce qui ne correspond pas à l'estimation initiale faite en 2006, laquelle consistait uniquement en un rafraîchissement, calculé par analogie avec les interventions effectuées aux bâtiments communaux de la rue Léon-Jaquier.

Le projet conduisait après transformations, en vue d'assurer une certaine mixité et d'offrir aussi des appartements pour familles nombreuses, à la mise à disposition de huit appartements de 3,5 pièces et de quatre appartements de 5,5 pièces.

Le coût de cet assainissement complet du bâtiment était estimé à un prix TTC de fr. 3'519'058.-.

Du point de vue du budget total de l'investissement, nous aurions eu alors :

| | |
|---|------------------|
| - achat du bâtiment à la FAREAS (actuellement EVAM) | 2'000'000.- |
| - travaux de réhabilitation | 3'519'058.- |
| - intérêts intercalaires lors des travaux (1 année x 3,5% /2) | 61'583.- |
| - les divers imprévus 10 % : | <u>358'064.-</u> |
| Soit un coût total de l'opération (TTC) estimé à | 5'938'700.- |
| Arrondi TTC | 6'000'000.- |

Le prix au m³ SIA (hors aménagements extérieurs et terrain) revient à fr. 1'087.-

Le coût total de l'opération serait donc relativement élevé, avec un prix au m³ du bâtiment largement supérieur à celui d'une construction neuve (environ fr. 800.-/m³). Economiquement, cette opération apparaît donc comme dispendieuse.

Par ailleurs, une rentabilité calculée avec un rendement de 5,5 % (3,5% d'intérêts et 1% d'amortissement, 1% d'entretien), imposerait des loyers de respectivement fr. 2'800.- pour les 5.5 pces et fr. 2'000.- pour les 3.5 pces. Niveau peu compatible avec une offre de logements sociaux.

Enfin, l'assainissement de cet immeuble n'offrirait pas de logements supplémentaires à Yverdon-les-Bains, alors que la réalisation d'un nouveau bâtiment coûterait nettement moins cher et augmenterait l'offre en logements.

Abandon du projet d'acquisition

Au vu de ces résultats, la Municipalité a décidé d'abandonner le projet d'acquisition du bâtiment de la rue de la Faïencerie 5.

Poursuite de l'étude de la motion Troyon

La Municipalité n'est pas restée pour autant inactive pour répondre au fond de la motion Troyon. Elle ne saurait assez rappeler la démarche « Qualité de vie » au travers de l'instauration de quartiers solidaires. Cette politique comprend le renforcement du lien social et intergénérationnel afin de favoriser la reconnaissance et le respect mutuels ainsi que le « bien vivre » ensemble.

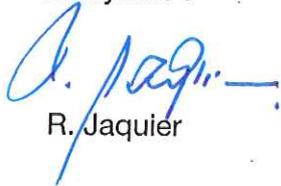
Dans ce contexte, la Ville d'Yverdon-les-Bains, Promotion Santé Suisse et Pro Senectute Vaud ont conclu un contrat de collaboration fondé sur la volonté d'une démarche communautaire. Inscrite dans une démarche « Agenda 21 », l'action a pour objectif de mettre sur pied et de développer un processus de participation des citoyens au niveau de l'amélioration de la qualité de vie dans leur quartier en y apportant plus de convivialité et de solidarité au quotidien. En particulier, les objectifs sont de mettre en relation les habitants et créer du lien social, de mobiliser les potentiels du quartier, de faire ressortir les besoins et les envies des habitants et de favoriser le développement de projets issus des acteurs impliqués dans le quartier. En leur qualité de résidents du quartier, les requérants d'asile sont aussi impliqués dans la démarche notamment via leur participation aux différents forums qui ont été organisés. Au surplus, une représentante de l'EVAM participe aux rencontres du groupe de pilotage. Aujourd'hui, un développement dans le domaine de la « médiation communautaire » est à l'étude.

Rappelons à cet égard que ces démarches visant à une meilleure intégration sociale dans les zones d'habitation ont été distinguées par le Département fédéral de l'environnement, des transports et des télécommunications (DETEC) et son Office du développement territorial (ARE), lequel a octroyé un subventionnement de fr. 100'000.- en vue de propager la démarche à d'autres foyers.

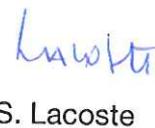
Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre acte de cette communication.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


R. Jaquier

La Secrétaire :


S. Lacoste