

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 153'000.- pour les travaux de démolition du pavillon de la rue du Midi 3-5, sis sur la parcelle 985

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

L'achat par la ville du pavillon de la rue du Midi no 3-5 a été effectué le 21 novembre 2006, avec pour objectif principal l'acquisition de la parcelle n°985, située en bordure de celle du parking de la rue du Midi - Roger-de-Guimps (parcelles no 923 et 924), idéalement placée en centre-ville, pour une stratégie de construction de bâtiments futurs.

Le bâtiment communal, acquis en 2006, particulièrement vétuste, a subi d'importants dégâts lors d'un incendie, le 16 octobre 2014. Il restait utilisé uniquement comme logement d'urgence, la Municipalité ayant renoncé à sa réhabilitation en raison des trop nombreux et coûteux travaux de réfection qu'il aurait fallu consentir pour sa remise en état.

L'incendie a rendu l'édifice dangereux pour toute personne qui pénétrerait par effraction et ce, malgré les barrières mises en place autour du bâtiment pour en bloquer l'accès.

Afin de remédier à cette problématique, la Municipalité propose de procéder à la démolition du bâtiment.

Un crédit de CHF 153'000.- est demandé à cet effet.

Descriptif du projet

Le présent préavis concerne uniquement la demande de crédit pour la démolition du bâtiment et le réaménagement sommaire de la surface après démolition.

A moyen terme, cette parcelle pourrait être valorisée en intégrant les deux autres parcelles communales attenantes (923 et 924, parking du midi) afin de réaliser une opération immobilière destinée principalement à enrichir le parc de logements.

La parcelle privée no 984 pourrait également faire partie de cette opération. A ce jour, les négociations en vue de l'acquisition de cette parcelle sont en cours.

Parcelle n°	Surface	Propriétaire	Affectation actuelle
923	3'581 m ²	Ville Yverdon-les-Bains	parking du Midi
924	1'109 m ²	Ville Yverdon-les-Bains	parking - habitation
984	302 m ²	M. Studer Max	garages
985	491 m ²	Ville Yverdon-les-Bains	habitation (à démolir)

A plus court terme, le Conseil communal ayant voté un crédit d'étude visant au réaménagement de la rue du Midi (étape 1 de la requalification de la traversée sud-ouest PR11.19PR), cette démolition offre la possibilité de réaliser simplement de nouvelles places de parking (en extension du parking du midi, sur la parcelle 985).

Le réaménagement final en parking n'est donc pas prévu dans le présent préavis afin d'éviter de réaliser un aménagement qui s'avérerait incompatible avec le projet de la rue du Midi, lequel est en cours de finalisation pour une prochaine mise à l'enquête.

Ce réaménagement doit en effet être coordonné avec le projet de requalification de la rue du Midi, d'autant plus qu'il conviendra pour permettre l'accès à ces places de parc complémentaires, d'inscrire une servitude de passage au bénéfice de la parcelle n°984 dont l'assiette doit être déplacée (accès aux futures places de parc par le parking de la rue du Midi et plus directement sur la rue du Midi).

A titre d'information, le réaménagement futur permettrait de réaliser env. 17 places de parc qui pourraient être louées mensuellement à Fr. 80.-/place, soit un revenu locatif annuel de CHF 16'320.-. Le coût des travaux d'aménagement pour une extension du parking du Midi pourrait donc être amorti en 6 ans. Il offrirait une option supplémentaire de stationnement pour les riverains du centre-ville.

Coût et financement

1. Devis estimatif des travaux

CFC	Désignation	coût TTC
112	Démolition et désamiantage, mise en forme du terrain	86'500
460	Finition de la surface	42'000
496	Honoraires géomètre	2'000
512	Taxes registre foncier - émoluments autorisation	3'000
512	Taxes et émoluments - frais SEY/STE	4'500
583	Divers et imprévus 10%	13'300
542	Intérêts intercalaires 2.30%	1'700
	Total travaux	153'000

Le montant de l'indemnité ECA pour le sinistre survenu est en cours de calcul. Toutefois, on peut estimer que celle-ci s'élèvera dans une fourchette entre CHF 5'000.- et CHF 10'000.- seule une partie de l'immeuble ayant été touchée et que la Ville n'a pas l'intention de procéder à des travaux de réfection de l'immeuble.

2. Financement

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 4'820.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, fr. 1'760.-, l'amortissement, fr. 0.-, et les frais d'entretien, fr. 3'060.- (2 %).



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: La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux de démolition du pavillon de la rue du midi 3-5, sis sur la parcelle 985 ;
- Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 153'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 3305 «Démolition pavillon rue du Midi» et amortie en 5 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard

Le Secrétaire-adjoint



Y. Martin

Délégué de la Municipalité : Madame Gloria Capt, municipale du dicastère urbanisme et bâtiments