
**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR25.17PR**

concernant

**une demande de crédit d'investissement de CHF 2'000'000.- pour la
rénovation énergétique du bâtiment sis rue des Jordils 65**

et

**le rapport sur le postulat déposé le 1^{er} mars 2007 par M. le Conseiller
communal Vassilis Venizelos intitulé « Pour une utilisation rationnelle
de l'énergie dans les bâtiments communaux »**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé le 7 juillet 2025.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Majda ARRHAOUI L'MATI, Rachel RYTZ, Nicola DI MARCO, Jean-David CHAPUIS, Philippe GRUET, Onurhan KÜÇÜK, Laurent THIÉMARD et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de Messieurs François ARMADA, Municipal et Thomas CZÁKA, Chef du Service des bâtiments. Nous les remercions pour leur présentation lors de notre séance de commission ainsi que pour les réponses apportées aux questions des conseillères et conseillers communaux.

Contexte général

Le bâtiment sis rue des Jordils 65 se compose, au rez-de-chaussée, d'un local commercial utilisé par l'entreprise Créatif publicité Sàrl et de trois appartements répartis sur les trois étages. Les combles sont aménagés en galetas et le sous-sol est divisé en deux parties distinctes. La première est composée de trois petites caves et d'une buanderie-chaufferie accessibles depuis la cage d'escalier de l'immeuble. La seconde est reliée par un escalier privatif depuis le local commercial du rez-de-chaussée.

L'état général de l'immeuble peut être qualifié de très moyen, voire vétuste. Certains éléments nécessitent une réfection, notamment les agencements de cuisine et les salles de bains, ainsi que d'autres équipements d'appartement. Il s'agit d'une amélioration énergétique et d'une mise à niveau afin de maintenir la valeur de l'immeuble. Ces aspects sont précisés dans les paragraphes suivants.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose la rénovation énergétique du bâtiment sis rue des Jordils 65 et sa rénovation partielle intérieure.

Travaux prévus sur le bâtiment

Tout d'abord, les agencements ainsi que l'électroménager des cuisines sont vétustes et seront remplacés. Les salles de bains et les WC séparés devront être entièrement rénovés.

De plus, l'installation de ventilation devra être redimensionnée afin de garantir un renouvellement d'air suffisant et adapté aux nouvelles fenêtres. Ces dernières devront être équipées d'un système d'entrée d'air de compensation conformément au principe d'une ventilation simple flux. Une ventilation double flux nécessiterait des travaux beaucoup plus importants pour distribuer l'air pulsé dans les différentes pièces des appartements et n'est donc pas proposée.

Quant aux peintures de la cage d'escalier de l'immeuble, elles devront faire l'objet d'une réfection complète. Un rafraîchissement des peintures des pièces de chaque appartement est également prévu.

Par ailleurs, les améliorations thermiques du bâtiment se feront par la mise en place d'une isolation des façades, à savoir : par l'extérieur, sur trois faces, et par l'intérieur, pour la façade présentant des encadrements et modénatures. En outre, des fenêtres en bois à triple vitrage, plus efficaces que celles existantes, seront installées, de même qu'une isolation des combles, actuellement dépourvus d'isolant. La couverture en ardoises de fibrociment sera remplacée par des ardoises naturelles et les éléments de ferblanterie seront également rénovés.

Le système de production de chaleur sera complètement remplacé par une pompe à chaleur (PAC) avec géothermie, complétée par des panneaux solaires photovoltaïques en toiture. Les éléments techniques sanitaires et électriques seront également remplacés.

Enfin, les travaux de rénovation, principalement d'amélioration thermique du bâtiment, permettront de conserver la valeur de celui-ci pour les prochaines années. Cette remise à niveau énergétique permettra également de répondre aux objectifs du Plan climat.

Financement

Les phases d'études, à savoir l'avant-projet, le projet avec permis de construire et les appels d'offres, sont financées par le crédit d'étude cadre de CHF 1'320'000.- pour les études de l'entretien et de la rénovation des bâtiments communaux (cf. préavis PR22.16PR, accepté par le Conseil communal le 3 novembre 2022). Les honoraires des mandataires, de l'architecte et des ingénieurs spécialistes, jusqu'à la phase 41 (appels d'offres), ainsi que les divers frais pour l'autorisation de construire, s'élèvent à CHF 150'000.-.

Le coût total de l'opération de rénovation et d'amélioration énergétique, y compris les frais d'étude, s'élève à CHF 2'150'000.-.

Le présent préavis concerne donc les phases d'exécution de l'ouvrage, de mise en service et d'achèvement pour un montant de CHF 2'000'000.-.

Le plan des investissements intérimaire 2024-2026 (ligne n° 3578) prévoit un montant de CHF 2'600'000.- pour la rénovation du bâtiment sis rue des Jordils 65. Ce montant avait été estimé en 2024 sur la base du devis général. Le retour des appels d'offres a finalement été favorable.

Le tableau récapitulatif détaillé ci-après a été élaboré avec des coûts qui ont fait l'objet d'appels d'offres pour l'ensemble des travaux prévus sur le bâtiment et répartis selon les CFC pour un montant total de CHF 2'000'000.-.

États locatifs actuels et futurs

Les loyers futurs des appartements ont été plafonnés par l'Office du logement du Canton de Vaud, avec un montant se situant entre CHF 255.- et CHF 260.- par m2/an, pour un revenu locatif annuel compris entre CHF 96'000.- et CHF 98'000.-.

Le loyer mensuel actuel de CHF 1'382.- de la surface commerciale pourrait être augmenté dans une fourchette de CHF 1'500.- à CHF 2'000.-, ce qui représenterait un revenu locatif annuel de CHF 18'000.-, respectivement CHF 24'000.- au lieu des CHF 16'584.- actuels. L'augmentation de loyer du local commercial sera effectuée après les décomptes finaux des travaux et devra être échelonnée dans le temps.

Le tableau ci-dessous récapitule les loyers actuels avant travaux et les loyers envisagés après travaux des appartements et du local commercial :

revenus locatifs	Jordils 65						
	type	pces	étage	surface m2	avant travaux CHF/m2/an	loyer mens. après travaux plafonnés CHF/m2/an	CHF/m2/an
appartement	5	1	126	1'815 CHF	173 CHF	2'694 CHF	257 CHF
appartement	5	2	126	1'400 CHF	133 CHF	2'694 CHF	257 CHF
appartement	5	3	126	1'200 CHF	114 CHF	2'694 CHF	257 CHF
Totaux appartements			502	52'980 CHF	annuel	97'000 CHF	annuel
commerce	3	R	124	1'382 CHF	134 CHF	2'000 CHF	194 CHF
Totaux commerce				16'584 CHF	annuel	24'000 CHF	annuel
Totaux				69'564 CHF	annuel	121'000 CHF	annuel

Calendrier du projet

L'autorisation de construire ayant été délivrée et les offres des entreprises reçues et analysées, le planning de rénovation du bâtiment a été établi comme indiqué ci-dessous.

Planning :

Étapes	2024		2025												2026						2027							
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	
Retour appels d'offres	■	■																										
Rapport Muni pour préavis			■																									
préparation préavis				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■															
Acceptation Préavis au CC													■															
préparation travaux																												
Travaux de rénovation immeuble																												

Points stratégiques

La commission remercie la Municipalité pour les efforts déployés dans l'application de la méthode de calcul visant à définir la valeur des loyers des appartements du parc immobilier communal. Toutefois, elle tient à souligner que le préavis ne répond en rien au postulat déposé en 2007 par M. Vassilis Venizelos, intitulé « Pour une utilisation

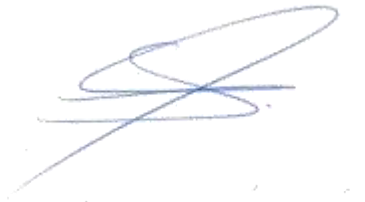
rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux ». La Commission encourage donc la Commune à intensifier ses actions en matière d'efficacité énergétique dans la gestion et la rénovation des bâtiments communaux.

Certains commissaires se sont étonnés de la hausse du loyer engendrée par les rénovations. Cependant, ils ont pris acte du fait que cette hausse du loyer avait été admise par le Canton. Ils encouragent la Commune à s'engager pour le maintien de loyers abordables, en veillant à la modération des loyers dans son parc immobilier public, et en appliquant rigoureusement les instruments de contrôle des loyers prévus par la LPPL et le code des obligations, afin de prévenir toute hausse significative.

Conclusions

C'est donc à une évidente majorité de ses membres que la commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions de ce préavis.

Abdel Saiah, Président et rapporteur



Yverdon-les-Bains, le 14 août 2025