



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE

JM

Préavis n° 47
25 novembre 2005

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 82'000.- pour procéder au réaménagement et à l'agrandissement des locaux dévolus au Contrôle des habitants, à la rue du Valentin

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Rappel du problème

Les locaux du Contrôle des Habitants d'Yverdon-les-Bains sont particulièrement exigus, et ne permettent pas un accueil du public et des conditions de travail satisfaisantes. Cette situation a, par ailleurs, déjà été relevée par la Commission de Gestion.

En effet, en 2000 déjà, la Commission de gestion avait abordé le problème de l'exiguïté des locaux du Contrôle des habitants (vœu n° 2, voir rapport de gestion de la Municipalité pour 2001, page 11).

Dans son rapport sur l'exercice 2003, la Commission de gestion était revenue sur la question et avait émis l'observation suivante :

Observation 5

Les locaux du contrôle des habitants ne sont plus adéquats tant pour l'accueil que pour les conditions de travail des collaborateurs. Vu l'augmentation du travail et le délai éloigné pour le déménagement au « Faubourg de la Thièle », une réflexion approfondie doit être menée pour un aménagement à court terme.

Dans son préavis n° 29 du 30 septembre 2004, la Municipalité avait émis la réponse suivante :

Depuis plusieurs années, cette situation préoccupe la Municipalité qui recherche un moyen pour l'améliorer. Plusieurs opportunités se sont présentées, mais aucune ne permet de résoudre le problème de manière satisfaisante. A ce stade, la Municipalité constate qu'il n'y a pas de solution à court terme.

La Municipalité a décidé d'initier une étude mettant en parallèle le recensement des besoins à satisfaire de tous les services communaux et entités paracommunales d'une part, et le recensement des possibilités susceptibles de s'ouvrir tant par la revalorisation de locaux communaux existants que dans les disponibilités du marché immobilier yverdonnois d'autre part.

Moratoire cantonal et recherche d'une solution transitoire

Vu le moratoire adopté par le canton pour plusieurs investissements, dont celui qui était prévu pour le périmètre des Anciennes Casernes, la Municipalité a chargé le Service de l'urbanisme et des bâtiments d'étudier une solution transitoire satisfaisante, dans l'attente, de plus en plus lointaine, d'une solution définitive dans le périmètre précité.

Une solution s'est miraculeusement offerte dernièrement avec le départ d'un locataire d'une surface commerciale sise au rez-de-chaussée du bâtiment occupé par le Contrôle des bâtiments. En effet, la surface précédemment occupée par les « Cuisines Schmidt », à la rue du Valentin 16-18 s'est retrouvée à louer. Ces locaux, qui sont en communication directe avec les nôtres, bénéficient également d'un accès avec pignon sur rue, soit une situation des plus propice en matière d'accueil.

Contactée à cet effet, la Régie assurant la gérance de l'immeuble a fait une offre pour la location de cette surface en précisant les frais de réaménagement qu'elle prendrait à sa charge.

Descriptif des travaux à réaliser

La liste ci-après énumère tous les travaux à entreprendre avant l'occupation de ces locaux ainsi que certains réaménagements nécessaires dans les bureaux actuels du Contrôle des Habitants.

Nouveaux locaux à louer à la rue du Valentin :

Les locaux doivent être rafraîchis et, surtout, un passage doit être réalisé entre les murs des locaux actuels du Contrôle des Habitants et les futurs locaux loués.

Les locaux devront être équipés en réseau informatique et téléphonique, ainsi qu'en mobilier et rideaux côté rue du Valentin.

La zone arrière des nouveaux locaux sera aménagée en local d'archivage des dossiers en remplacement du Kardex usagé (= appareil d'archivage des documents) qui sera démonté. En effet, le meuble Kardex qui sert de principal lieu de classement est en bout de vie et nous devons faire appel de plus en plus souvent au dépanneur, qui n'est plus à même de garantir de trouver les pièces nécessaires à la réparation si une casse devait survenir demain. L'immobilisation de cet outil de travail fortement sollicité est la hantise du personnel, qui, pour accéder à l'information nécessaire, l'utilise une bonne cinquantaine de fois par jour.

Sa suppression facilitera la réorganisation des bureaux et le nouveau local d'archives, d'un accès bien plus aisé et d'une surface confortable, permettra de caser sans problème le contenu de ce classeur mécanique sur des étagères aménagées à cet effet.

Locaux actuels de la rue du Valentin :

L'intervention principale consiste à supprimer le Kardex usagé et réaménager l'endroit où il était installé.

Par ailleurs, le bureau de Madame Petit doit être modifié et du mobilier complémentaire et de la lustrerie permettront d'équiper les espaces occupés actuellement par les guichets qui seront démontés.

Aspects financiers

Montant de la location :

Suite à une négociation avec la régie, il a été retenu que les travaux pour équiper les locaux seront pris en charge par le propriétaire de l'immeuble, afin de réduire notre investissement de départ et permettre un amortissement comptable durant la durée du bail des coûts que nous devons de toute façon assumer.

De plus, les négociations ont permis d'obtenir de la régie l'abandon définitif de l'indexation annuelle des locaux actuellement loués. Sachant que le loyer n'a pas été indexé depuis 1992, l'économie est substantielle.

Le loyer serait donc de fr. 2'300.- / mois plus charges ce qui correspond à un prix moyen au m² de 172.50. Pour comparaison, les locaux actuellement loués sont facturés environ 150.- m² sans vitrine commerciale et sans travaux pris en charge par le propriétaire. Le loyer proposé par la régie pour les nouveaux locaux est donc correct car il tient compte du réaménagement pris en charge par le propriétaire et estimé à quelque fr. 60'000.-.

Estimation des coûts à notre charge :

L'ensemble des travaux décrits ci-avant serait donc pris en charge par la gérance. Cependant, les équipements et le mobilier resteraient à la charge du locataire soit :

• lustrerie	25'600.--
• mobilier	39'650.--
• rideaux	5'000.--
• équipement informatique	8'000.--
• divers imprévus (5%) sur 78'250	<u>3'750.--</u>
total net ttc	82'000.--

Conclusion

Le Contrôle des Habitants avait une surface qui lui était dévolue dans le projet des Anciennes Casernes, c'est pourquoi les conditions actuelles ont été supportées jusque là, mais l'enterrement de ce projet oblige à reconsidérer la situation.

Un hall de réception plus vaste et mieux équipé permettra de recevoir d'une manière plus digne de notre Cité la centaine de personnes qui défilent en moyenne chaque jour dans les bureaux du Contrôle des habitants. Rappelons que tout nouvel habitant doit s'y présenter, et que l'accueil se doit d'être à la hauteur de l'image que la Ville veut donner. De plus, une meilleure visibilité sur l'avenue du Valentin serait également souhaitable.

Par ailleurs, un investissement raisonnable et la conclusion d'un bail ayant la même échéance que les autres locaux actuellement loués permettra de préserver l'avenir et l'éventualité de créer un bâtiment administratif pour les besoins en locaux de la Ville. En effet, la construction d'un bâtiment administratif aurait l'avantage de supprimer une partie des locations actuellement payées à des tiers et permettrait à la Ville de réaliser des économies financières substantielles. Une étude à ce sujet est en cours suite à la motion déposée par M. le Conseiller Chs. Mouquin et prise en considération par le Conseil communal le 9 décembre 2004.

Propositions

La Municipalité a donc retenu le projet de location des surfaces anciennement utilisées par les « Cuisines Schmidt » pour déplacer les guichets d'accueil du Contrôle des Habitants, moyennant un loyer supplémentaire de fr.29'400.- par an, à porter au compte 620.3161 du budget de fonctionnement, pour la première fois en 2006.

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. 82'000.- est accordé à la Municipalité pour procéder au réaménagement et à l'agrandissement des locaux dévolus au Contrôle des habitants, à la rue du Valentin.

Article 2.- La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 3606 « Locaux HAB » et amortie en 3 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexe : - plan

Délégué de la Municipalité : M. J.-D. Carrard



VILLE D' YVERDON - LES - BAINS

Service de l'Urbanisme et des Bâtiments

Hôtel de Ville, Place Pestalozzi 1
CH-1401 Yverdon-les-Bains

E-mail : urbat@yverdon-les-bains.ch

Internet : <http://www.yverdon-les-bains.ch>

Tél. : +41 24 423 62 41

Fax : +41 24 426 13 53

Nom du bâtiment :

CONTRÔLE DES HABITANTS_VALENTIN 16

Type d'intervention :

TRANSFORMATIONS

Type de document :

PLAN DU REZ DE CHAUSSEE

Nature du document :

PROJET

N° parcelle :

-

Echelle :

1/200

N° de plan :

-

Indice :

-

Dossier :

Bat.adm.valentin 16

Dessiné le : 23.11.05

Dessiné par : FMI

N° de réf. :

Modifié le : -

Modifié par : -

Modification : -

tel. :

fax. :

