



JM

Préavis n° 1  
8 janvier 2004

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 212'000.-  
pour la rénovation de l'étanchéité des toitures et balcons des bâtiments HLM  
du Chemin de Sous-Bois nos 11 – 13 – 15.

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**RAPPEL**

Dans sa séance du 1<sup>er</sup> novembre 2001, le Conseil communal a accordé un crédit d'investissement de fr. 510'000.-- pour des travaux de réfection de l'immeuble locatif sis au Chemin de Sous-Bois 17 – 23 (voir préavis municipal n° 20 du 21 septembre 2001).

**CONTRÔLE**

Suite au problème d'étanchéité de la toiture de cet immeuble de Sous-Bois 17-23, un contrôle général plus approfondi des toitures des autres immeubles, soit les n° 11 – 13 – 15, a été effectué. Le doute s'était en effet installé et des événements, même mineurs, confirmaient ce sentiment, comme l'étanchéité défectueuse d'un balcon du n° 13, qui a provoqué des dégâts dans un séjour au mois de juin 2003.

Le Service de l'urbanisme et des bâtiments a pris les dispositions nécessaires pour un contrôle préventif par sondages dans l'étanchéité de tous les balcons des trois immeubles (30 balcons au total). Le bilan de ces contrôles nous est parvenu en septembre 2003.

## **ETAT DES TOITURES ET BALCONS**

Le constat était le suivant :

### **Constat**

#### Toitures :

- L'étanchéité des trois toitures des immeubles n° 11 – 13 – 15 est à refaire dans son intégralité. Un séchage du PVC mono couche d'étanchéité, avec retrait prématuré, a été constaté, entraînant déjà quelques fissures. Une intervention de fortune a déjà été faite début août, suite à un déchirement dans un angle. La nature du matériau d'étanchéité est à mettre en cause.
- La canicule de cet été n'a rien arrangé à ce phénomène de séchage et retrait, accélérant encore plus ce problème de dégradation du matériau.

#### Balcons :

- Les sondages dans les balcons ont indiqué que les joints sur le pourtour de la bande de serrage qui fait le raccord contre les murs sont en mauvais état.
- Les dégorgeoirs latéraux des balcons étant bouchés par la couche de protection de l'étanchéité, celle-ci n'ayant pas été découpée à l'emplacement de l'écoulement, l'eau stagne ainsi sous les dalles des balcons.
- De l'eau a été trouvée entre la dalle et l'étanchéité sur plusieurs balcons, confirmant le bien fondé des sondages et la nécessité de les refaire.
- Quelques sondages ont aussi été effectués sur les balcons et terrasses de l'immeuble 17 - 23, sans rencontrer de surprises, ces éléments là ayant été réalisés avec un bicouche bitumineux.

### **Travaux à entreprendre**

Compte tenu de l'état de l'étanchéité actuelle des toitures, il est nécessaire d'exécuter les travaux suivants :

#### Toitures :

- Dépose des dallettes et graviers, entreposages latéraux ;
- Dépose et évacuation de l'étanchéité actuelle de même que la ferblanterie ;
- Contrôle de l'isolation et remplacement ponctuel de l'isolation mouillée (10% prévu) ;
- Imprégnation des relevés d'acrotères avec enduit bitumineux ;
- Pose d'une couche de séparation entre l'isolation et l'étanchéité ;
- Pose d'une étanchéité bicouche par lés à base de bitume soudée en plein sur la couche de support ;
- Couche de protection par voile polyester ;
- Repose des dallettes et graviers existants ;

- Exécution d'une nouvelle ferblanterie.

#### Balcons :

- dépose des dalles, entreposages latéraux
- dépose et évacuation de l'étanchéité actuelle de même que la ferblanterie imprégnation des relevés d'acrotères avec enduit bitumineux
- pompage de l'eau résiduelle
- pose d'une étanchéité bicouche par lés à base de bitume soudée en plein sur la dalle
- repose des dalles
- exécution d'une nouvelle ferblanterie.

### **ETAT DES LIEUX COMPLEMENTAIRE**

Le Service de l'urbanisme et des bâtiments a encore entrepris un état des lieux poussé des 3 bâtiments des nos 11, 13 et 15 du Chemin de Sous-Bois.

Il en résulte plusieurs éléments :

1. L'état de l'étanchéité, déjà mentionné ci-dessus.
2. Plusieurs façades présentent des cloques au niveau du crépi de finition trop imperméable à l'eau et à la vapeur d'eau (ce qui cause ce type de dégât). Le risque d'infiltration d'eau ou de gel est par conséquent imaginable. Pour ces réfections, il sera nécessaire d'installer un échafaudage, piquer le crépi synthétique existant et de le remplacer par un crépi minéral, perméable à la vapeur d'eau. Ces travaux sont normalement à entreprendre tous les 25 à 30 ans. Dans ce cas, il est plus que probable que cela interviendra dès la quinzième année. Un crédit d'investissement sera à demander dans un délai de 2 à 5 ans pour y remédier avec les mêmes interrogations quant au suivi de l'exécution.
3. Pour les revêtements intérieurs, il en va de même ; il sera nécessaire de prévoir des interventions par un peintre pour remettre en état certains éléments décollés.
4. Des fissures importantes ont aussi été constatées, surtout dans les appartements au sommet des immeubles. Là non plus, il n'existe pas de solution miracle. Il faut remédier à mesure aux problèmes, lors de changements de locataires.
5. Dans l'ensemble, les appartements sont en bon état et bien entretenus. L'enveloppe budgétaire octroyée maintenant annuellement pour l'entretien de ces immeubles devrait suffire à rénover ces éléments.

6. L'agencement des cuisines a été réalisé avec des éléments bon marché, après 14 ans d'utilisation, le constat est le suivant :
- Sur trente appartements, cinq cuisines sont encore en très bon état.
  - Une quinzaine de cuisines sont dans un état acceptable.
  - Sept cuisines sont dans un état jugé limite.
  - Trois cuisines sont à changer rapidement.

En les remplaçant par un équipement simple mais de qualité, on s'accorde la garantie qu'il résistera de nombreuses années sans frais. L'enveloppe budgétaire octroyée annuellement pour l'entretien de ces immeubles, devrait suffire à rénover tous ces éléments dans un laps de temps de cinq à six ans par étape (la durée de vie de ce type d'installation doit cependant être tablé sur env. 20 ans).

7. Plusieurs éléments de serrurerie extérieure, barrières et autres, en acier thermolaqué présentent des traces de rouille. Il est impossible de peindre de manière durable sur du thermolaquage. Un sablage et une nouvelle peinture giclée sera à envisager dans un délai de 2 à 3 ans. Ces travaux seront à faire en même temps que les façades, avec le crédit d'investissement précité.
8. Les menuiseries intérieures, portes palières, seuils de portes, présentent aussi des signes de fatigue, et seront à réparer, voire à remplacer. L'enveloppe budgétaire octroyée annuellement pour l'entretien de ces immeubles devrait également suffire à rénover ces éléments.
9. Les sols (parquet dans les halls et séjours) sont à entretenir. A plusieurs places, il faudra le poncer et refaire une vitrification. Sur l'ensemble des appartements visités, deux logements étaient dans un état lamentable (parquet noir quasi irrécupérable pour les halls et séjours). Encore une fois, l'enveloppe budgétaire octroyée annuellement pour l'entretien des immeubles, devrait couvrir les coûts de ces travaux.
10. Les stores sont de mauvaise qualité et nécessitent des interventions fréquentes par un spécialiste des stores, qui engendrent des dépenses importantes d'entretien annuel. En remplaçant ces éléments en même temps que les façades, on assurera une longévité plus importante et un entretien minimum. Ces travaux seront à faire en même temps que les façades, avec le crédit d'investissement précité (façades).
11. Les aires de jeux et de détente seront aussi à refaire. Après bientôt 13 ans d'utilisation, les jeux, tables, bancs, etc. arrivent en bout de course et seront à remplacer. Les dalles de jardin en béton lissé sont pour la plupart cassées et seront aussi à changer. Ces travaux nécessiteront un effort au budget 2005 ou passeront par le même crédit d'investissement. Une collaboration avec le Service des travaux et de l'environnement pourrait

être envisagée pour ces éléments dans le cadre des travaux liés à la motion Verdon relative aux places de jeux.

En conclusion, l'état des appartements est bon, voire très bon, dans l'ensemble. En assurant un suivi régulier et un entretien normal, il sera tout à fait possible de les maintenir dans cet état à l'avenir et d'effectuer les réparations sus-décrites.

### **INTERVENTIONS IMMEDIATES**

Dans l'immédiat, il faut refaire l'étanchéité des trois bâtiments 11 – 13 – 15, afin d'éviter d'avoir de gros soucis d'infiltration d'eau et des dégâts considérables au bâtiment. Dans les 3 ans, nous solliciterons un crédit d'investissement pour le crépissage des façades, le changement des stores, la réfection de la serrurerie extérieure et divers travaux de remise à niveau de l'entretien des immeubles.

A l'avenir également, l'enveloppe budgétaire annuelle pour l'entretien des appartements sera dotée pour permettre d'agir immédiatement et de manière préventive sur le vieillissement de notre patrimoine HLM.

### **COÛTS**

Dans l'immédiat, il importe de procéder aux travaux d'étanchéité mentionnés ci-dessus.

Les coûts estimés sont donnés ci-dessous pour les 3 bâtiments. Des devis ont été demandés à deux entreprises de la place spécialisées dans l'étanchéité, soit :

- L'entreprise Geneux-Dancet, qui a procédé au sondage des balcons
- L'entreprise EYSA, qui avait exécuté les travaux il y a plus de 10 ans et qui posent problème aujourd'hui, alors que les délais de garantie sont échus.

Les deux entreprises se tiennent dans les prix avec 1,5% d'écart en faveur de la société Geneux-Dancet. La deuxième offre n'est pas retenue pour des raisons que tout le monde comprendra. Une troisième offre est encore en cours d'évaluation.

Le total pour la réfection des trois toitures est de	Fr.	110'000.--
Le total pour la réfection des 30 balcons est de	Fr.	102'000.--

C'est donc un montant total de fr. 212'000.- qu'il convient d'engager dans l'opération.

La dépense sera amortie par le fonds d'entretien des HLM no 928.1301 qui se monte à ce jour à fr. 1'299'801.65.



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 la réfection de l'étanchéité des toitures et des balcons des bâtiments HLM de Sous-Bois nos 11, 13 et 15.

Article 2.- Un crédit d'investissement de fr. 212'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3.- La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée au compte n° 3341 « Sous-Bois 11-13-15 » et amortie par le compte no 928.1301 « Fonds entretiens HLM ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégué de la Municipalité : M. P.-A. Treyvaud, municipal