



JM

Préavis n° 2  
17 février 2003

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 473'200.-  
pour la réalisation de divers travaux de rénovation  
dans des bâtiments du patrimoine administratif de la Commune,  
à l'église St-Pierre, au Stand de Floreyres et aux Caves du Château

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### Introduction et objet du préavis

Depuis plusieurs années, et comme les Commissions de gestion ont eu l'occasion de le remarquer, la dispersion du Service de l'urbanisme et des bâtiments entre le rez-de-chaussée et le 2<sup>e</sup> étage de l'Hôtel de Ville n'optimise pas les rapports de service entre les collaborateurs de cette unité. C'est la raison pour laquelle l'option avait été retenue, à la suite de la libération des locaux occupés par l'Office du tourisme et du thermalisme et à l'occasion du changement intervenu à la tête du Service des travaux et de l'environnement, de déménager ce dernier service au rez-de-chaussée, pour pouvoir regrouper le Service de l'urbanisme et des bâtiments au 2<sup>e</sup> étage de l'Hôtel de Ville.

Ce préavis vous expose donc principalement l'opération de réorganisation des locaux de l'Hôtel de Ville et la demande de crédit nécessaire à celle-ci.

Par souci d'économie de moyens, il englobe aussi des travaux prévus au Temple de la Place Pestalozzi, à l'église catholique, au Stand de Floreyres et aux caves du Château.

## **Nouvelle organisation des locaux de l'Hôtel de Ville**

Durant l'automne dernier, un nouveau paramètre est apparu avec la libération des appartements de la "villa rose" du chantier communal (à ne pas confondre avec le bâtiment proche, de couleur semblable, utilisé par le Service des énergies). Cette libération permet d'y déplacer la direction administrative et technique du Service des travaux et de l'environnement et d'envisager une nouvelle répartition des locaux de l'Hôtel de Ville entre les autres services qui s'y trouvent, comme suit :

- 2<sup>e</sup> étage :
  - a) reprise des locaux du Service des travaux et de l'environnement par le Service de l'urbanisme et des bâtiments, avec redistribution des locaux actuels de ce dernier service;
  - b) la section des gérances et locations de salles occupera l'actuel bureau des Municipaux (avec ouverture d'une communication avec le bureau de l'administration du service), tandis que les Municipaux seront transférés dans l'actuelle salle de Conférences II voisine. Cette dernière sera déplacée dans l'actuel bureau des urbanistes, contigu à la salle des Débats et disposant d'un accès direct au hall.
  
- 1<sup>er</sup> étage :
  - c) l'ancien local de la facturation sera aménagé définitivement et convenablement en salle de conférences pour la direction des finances;
  - d) le bureau du palier (anciennement surnommé "salon rose") sera attribué au Bureau électoral et au Greffe municipal, notamment pour les opérations liées à l'enregistrement des votes par correspondance en retour, alors que
  - e) le bureau de l'archiviste sera affecté en local bureautique à l'usage des services hébergés dans l'Hôtel de Ville (multicopieur à haut débit, imprimante couleurs, photocopieur couleurs).
  - f) les toilettes de l'étage, donnant sur la salle des Pas-Perdus, seront restructurées, pour mieux tenir compte de la présence de la gent féminine au sein du Conseil communal et de l'administration communale. Un WC pour handicapés est aussi prévu.
  
- Rez-de-chaussée :
  - g) l'informatique communale, rattachée depuis peu à la Direction des finances et encore installée dans des conditions précaires et dangereuses (du point de vue de la prévention des incendies) à la rue de l'Ancien-Stand, au-dessus d'une forge, occupera les locaux libérés par la réception et le secrétariat du Service de l'urbanisme et des bâtiments, alors que

- h) les locaux du chef de service URBAT et la salle de conférences actuelle de ce service accueilleront le bureau de l'archiviste, des meubles spéciaux pour l'entreposage des plans et la salle de travail des archives.
- i) du côté de la Place Pestalozzi, les locaux libérés par l'OTTY seront repris par le service des ressources humaines, pour lequel une salle d'audition discrète sera aménagée du côté de la cour intérieure séparant les deux corps de l'Hôtel de Ville, alors que
- j) les locaux situés du côté de la Grenette et où se trouvent actuellement ce service et la réception, abriteront le responsable de la sécurité au travail (subordonné aux RH) et le responsable administratif des sports.

### **Chauffage du Temple**

Depuis 1998, les Paroissiens se plaignent du froid pendant les cultes des mardis et dimanche. Parallèlement, un délai d'assainissement de l'installation de chauffage nous a été demandé par le SEVEN (Service cantonal de l'environnement et de l'énergie).

Compte tenu du fait que l'orgue du Temple devra par ailleurs être rénové dans des délais relativement proches, le Service de l'urbanisme et des bâtiments a mandaté le bureau Sorane, recommandé par les MH (section cantonale des monuments historiques), pour effectuer une étude globale du chauffage tenant compte des problèmes liés également à l'hygrométrie du lieu. La conclusion de cette étude démontre qu'il est possible d'augmenter la température ambiante en ajoutant des aérochauffeurs mais que l'augmentation de température obtenue fait baisser le taux d'hygrométrie et porte atteinte à la conservation de l'orgue. Enfin, il apparaît que le coût d'une telle opération serait prohibitif par rapport au résultat obtenu car il faudrait démonter toute la structure des galeries pour y installer les éléments techniques. Enfin, l'utilisation d'aérochauffeurs est bruyante et donc incompatible avec les services religieux.

Pour mémoire, le chauffage du Temple est composé d'une production de chaleur située dans les combles, d'un circuit de serpentins au sol (sous le plancher en bois) et de quelques radiateurs dans les halls d'entrées.

Une petite amélioration pourrait être apportée en augmentant légèrement la température de l'eau de circulation et en supprimant les tapis dans les couloirs. La pose d'un survitrage poserait en revanche trop de problèmes de condensation, d'entretien des vitraux par exemple, pour être retenue.

Demeure donc le problème de l'assainissement de la chaufferie, composée de deux chaudières atmosphériques Chauffotaux et Maury, en bout de course et

dont on ne trouve plus les pièces de rechange. Il convient donc de les remplacer.

Le maintien de la chaufferie dans les combles fait subsister les points négatifs de l'installation actuelle : l'accès y est malaisé, pour ne pas dire pénible, et la longueur des tuyaux entre la chaufferie et le collecteur de distribution (environ 15 m.) n'améliore pas le rendement.

Etant donné que la modification du local s'impose de toute manière avec le remplacement des chaudières, l'option a été retenue de déplacer la chaufferie au rez-de-chaussée du clocher, qui était son emplacement initial, et où elle bénéficiera d'un accès de plain-pied et de la proximité des installations de chauffage au sol. Ce déplacement nécessite un tubage de la cheminée existante et la sécurisation du local du rez.

### **Eglise St-Pierre**

Il incombe à la Commune d'entretenir les lieux de culte tant réformés que catholiques. Les dépenses pour l'entretien des églises et chapelles catholiques sont réparties entre les 37 communes du Décanat, la Commune d'Yverdon-les-Bains jouant simplement le rôle de "banquier".

Le budget communal de l'année 2002 prévoyait un montant de Fr. 2'000.- pour les travaux d'entretien de l'Eglise St-Pierre. En 2003, il conviendra de restaurer le vitrail de la rosace, qui menace de tomber, et un montant de Fr. 15'000.- est prévu à cet effet au budget 2003.

D'autres travaux urgents ont été effectués en 2002 et payés directement par la Paroisse : il convient donc de procéder à leur remboursement. Ces travaux portaient sur :

- Peinture extérieure des chapelles latérales,
- Pose de vitrages de sécurité sur la galerie de l'orgue,
- Pose d'un éclairage de sécurité,
- Remplacement de luminaires.

D'autre part la Chapelle du Saint-Sacrement nécessite une réfection intérieure urgente.

### **Stand de Floreyres (chauffage de la buvette)**

Lors de la reconstruction du stand, après incendie, entre 1983 et 1985, un chauffage électrique a été installé pour la buvette.

Cet établissement a, depuis, connu une fréquentation en hausse et il est, depuis 1995, au bénéfice d'une patente de café-restaurant et des travaux de mise en conformité de la cuisine ont eu lieu à ce moment-là (installation d'une fosse à graisse). A l'occasion de ces travaux, qui portaient aussi sur le raccordement de la cuisine au réseau d'eaux usées, nous avons profité de la fouille ainsi ouverte pour introduire le gaz dans l'immeuble.

Dernièrement, constatant le coût prohibitif du chauffage électrique, surtout en période hivernale, la tenancière a abordé la Municipalité pour demander s'il était possible d'installer un chauffage à gaz. Compte tenu de l'aspect environnemental favorable pour le remplacement de ce chauffage électrique vieux maintenant d'une vingtaine d'années par un chauffage à gaz, la Municipalité a répondu favorablement.

Du même coup, l'aménagement d'un chauffage à gaz pour le café-restaurant permet d'abandonner aussi le chauffage électrique des bureaux de l'étage, toujours dans le même souci environnemental.

Le coût de l'installation de chauffage central à gaz est de Fr. 35'000.- arrondi. Il concerne donc l'installation d'une chaudière centrale et la pose de radiateurs pour le chauffage de la buvette et des bureaux de l'étage.

## **Caves du Château**

L'an dernier, la Municipalité, en attribuant au Théâtre de l'Echandole la gestion des locaux des Caves du Château (anciennes caves à vin) précisait l'affectation des lieux comme étant de préférence orientés vers la culture et, accessoirement, vers un usage festif.

Le plan d'occupation établi à la suite de cette option fait ressortir le besoin d'aménagements complémentaires concernant la réfection du sol, l'installation électrique et l'éclairage.

En résumé, il s'agit de poser un tapis de sol phonoabsorbant, de qualité industrielle, d'installer des rails avec des spots et d'aménager des alimentations fixes pour les instruments de musique lors des concerts.

## **Devis des travaux**

Les travaux envisagés aux bâtiments du patrimoine administratif mentionnés plus haut se récapitulent comme suit :

### **Direction administrative et technique STE – rue de l'Ancien-Stand**

• Installation téléphonique sur réseau informatique	fr.	7'000.-
• Installation électrique et informatique	fr.	20'000.-
• Rafraîchissement des appartements, percements de murs, peintures, rayonnages pour archives et classements	fr.	10'000.-
• Luminaires	fr.	5'000.-
• Tables, chaises et équipements divers	fr.	5'000.-
• Divers et imprévus 10 % (rénovation)	fr.	5'000.-
<b>Total STE-Ancien-Stand</b>	<b>fr.</b>	<b><u>52'000.-</u></b>

### **Hôtel de Ville**

#### **a) 2<sup>ème</sup> étage**

##### **Déménagement et installation URBAT 2<sup>ème</sup> étage**

• Adaptation réseaux (t&t, info.)	fr.	1'400.-
• Rafraîchissement des locaux STE	fr.	9'520.-
• Rafraîchissement local chargé de mission	fr.	1'770.-
• complément de mobilier et équipement divers	fr.	10'760.-
• Traitement des fonds	fr.	2'150.-
	<b>fr.</b>	<b>25'600.-</b>

##### **Adaptation bureau des Municipaux au 2<sup>ème</sup> étage pour gérances**

• Aménagement du guichet	fr.	3'000.-
• Percement d'une porte et traitement des fonds	fr.	3'500.-
	<b>fr.</b>	<b>6'500.-</b>

##### **Transfert des Municipaux dans la salle de conférences II**

• Adaptation réseaux (t&t, info.)	fr.	1'400.-
• Aménagements divers	fr.	1'000.-
	<b>fr.</b>	<b>2'400.-</b>

##### **Transfert de la salle de Conférences II dans le bureau des urbanistes**

• Traitement des sols	fr.	1'000.-
• Rénovation des boiseries	fr.	2'600.-
• Adaptation luminaires	fr.	1'000.-
	<b>fr.</b>	<b>4'600.-</b>

### **Rampe d'accès handicapés pour la salle des Débats**

• Menuiserie	fr.	3'200.-
• Revêtement antidérapant	fr.	800.-
• Serrurerie-balustrade	fr.	<u>1'300.-</u>
	<b>fr.</b>	<b>5'300.-</b>

### **b) 1<sup>er</sup> étage**

#### **Rénovation salle de conférences/CTG**

• Construction d'un nouveau plancher	fr.	5'900.-
• Construction et adaptation de l'escalier d'accès	fr.	2'000.-
• Revêtement de sol, parquet et plinthes	fr.	4'600.-
• Réfection et revêtement des parois	fr.	3'900.-
• Adaptation réseaux (t&t, courant, info)	fr.	2'700.-
• Création d'armoires-kitchenette	fr.	5'300.-
• Ecoulement et arrivé d'eau	fr.	7'000.-
• Faux plafond	fr.	5'200.-
• Stores intérieurs	fr.	900.-
• Achats mobiliers, équipement et lustrerie	fr.	<u>9'700.-</u>
	<b>fr.</b>	<b>47'200.-</b>

#### **Rafraîchissement bureau du palier du 1<sup>er</sup> étage**

• Electricité et raccordements (t&t, info)	fr.	1'600.-
• Menuiserie et serrurerie	fr.	<u>2'100.-</u>
	<b>fr.</b>	<b>3'700.-</b>

#### **Rénovation des WC 1er étage GRF**

• Maçonnerie, démolition	fr.	2'000.-
• Installation sanitaire	fr.	22'000.-
• Carrelage	fr.	12'000.-
• Menuiserie	fr.	4'500.-
• Ventilation	fr.	3'900.-
• Peinture	fr.	3'700.-
• Electricité-lustrerie	fr.	3'000.-
• Plafond suspendu	fr.	3'000.-
• Peinture	fr.	4'500.-
• Divers	fr.	<u>1'400.-</u>
	<b>fr.</b>	<b>60'000.-</b>

### **c) Rez-de-chaussée**

#### **Adaptation rez administratif pour cellule informatique et connexions aux étages**

• Adaptation local informatique	fr.	24'700.-
• Adaptation réseaux info	fr.	16'200.-
• Passage de câbles, dalles et murs	fr.	5'400.-
• Adaptation sécurité	fr.	<u>1'600.-</u>
	<b>fr.</b>	<b>47'900.-</b>

#### **Adaptation bureau et salle de conférence chef de service URBAT pour archiviste**

• Peindre murs et plafonds, réfection faux plafond	<b>fr.</b>	<b>4'000.-</b>
--	------------	----------------

#### **Adaptation ancien local OTTY pour RH**

• Construction d'une paroi de séparation et porte	fr.	8'800.-
• Adaptation réseaux (T&T, info)	fr.	1'600.-
• Complément de mobilier et équipement	fr.	5'400.-
• Peinture	fr.	<u>5'200.-</u>
	<b>fr.</b>	<b>21'000.-</b>

#### **Adaptation bureau réception et RH pour Sécurité et Sport**

• Divers peinture et sol	fr.	3'200.-
• Equipements, matériels complémentaires	fr.	<u>2'200.-</u>
	<b>fr.</b>	<b>5'400.-</b>

#### **Signalétique, modification générale**

**fr. 19'000.-**

#### **Sous-total**

**fr. 252'600.-**

#### **Divers et imprévus 10 % (rénovation) et arrondi**

**fr. 26'400.-**

#### **TOTAL Hôtel de Ville**

**fr. 279'000.-**

#### **Temple**

• Remplacement des chaudières	fr.	23'000.-
• Tubage de la cheminée et sécurisation du local du rez du clocher, divers	fr.	<u>25'000.-</u>
	<b>fr.</b>	<b><u>48'000.-</u></b>



### **Eglise St Pierre**

- Travaux à rembourser fr. 27'000.-
  - Réfection de la Chapelle fr. 15'000.-
- fr. 42'000.-**

### **Chauffage du Stand de Floreyres**

- Chaudière à gaz et radiateurs pour le café-restaurant et les bureaux de l'étage **fr. 35'000.-**

### **Caves du Château**

- Tapis de sol de type Kugelgarn fr. 4'850.-
  - Fourniture de rails avec spots fr. 7'850.-
  - Pose et raccordement de ces installations et installations de prises supplémentaires fr. 4'500.-
- fr. 17'200.-**

## **Demande de crédit**

Le crédit d'investissement demandé se résume donc comme suit :

- Direction STE fr. 52'000.-
- Hôtel de Ville fr. 279'000.-
- Chauffage du Temple fr. 48'000.-
- Eglise St Pierre fr. 42'000.-
- Chauffage du Stand de Floreyres fr. 35'000.-
- Caves du Château fr. 17'200.-

**Total du crédit demandé, TVA 7,6% inclus fr. 473'200.-**

Le crédit sera amorti en 10 ans. Ses charges annuelles comprendront les tranches annuelles d'amortissement, de fr. 47'320.-, et les frais d'intérêt variables du capital investi, de fr. 10'910.- en moyenne. L'investissement n'occasionnera pas de charges supplémentaires d'exploitation par rapport à ce qui existe actuellement, si l'on fait abstraction de la perte du revenu locatif des deux appartements de la "villa rose" du STE. Au contraire, les travaux entrepris devraient améliorer qualitativement l'exploitation des bâtiments concernés.



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.- Un crédit d'investissement de fr. 473'200.- est accordé à la Municipalité pour entreprendre divers travaux de rénovation dans des bâtiments du patrimoine administratif de la Commune, à l'église St-Pierre et au Stand de Floreyres.

Article 2.- La dépense sera financée par la trésorerie générale, amortie en 10 ans au plus et imputée aux comptes :

3403	"Direction STE"	par fr.	52'000.-
3376	"Hôtel de Ville 2003"	par fr.	279'000.-
3377	"Chauffage Temple"	par fr.	48'000.-
3378	"Eglise St-Pierre"	par fr.	42'000.-
3379	"Chauffage gaz stand"	par fr.	35'000.-
3380	"Caves du Château"	par fr.	17'200.-

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexes :

- plans de réaménagement des locaux du bâtiment de la rue de l'Ancien-  
Stand
- plans de réaménagement des locaux de l'Hôtel de Ville

Délégué de la Municipalité : MM. P.-A. Treyvaud et M.-A. Burkhard