

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

une demande de crédit d'investissement de CHF 510'000.- pour l'acquisition et l'installation d'un système de locaux temporaires modulables pour les besoins de l'administration communale

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Comme elle l'avait annoncé dans sa Communication au Conseil communal CO 23.06 du 15 juin 2023, la Municipalité, avec le concours de son Service des bâtiments (BAT), procède depuis plusieurs mois à l'analyse des besoins en locaux de l'administration communale, au recensement des surfaces disponibles et à l'examen des possibilités d'optimisation et d'amélioration des conditions-cadre de travail des collaborateurs-trices de la Ville.

Or, une opportunité rare s'est présentée tout récemment sur le marché des locaux temporaires et modulables d'occasion, permettant de répondre rapidement aux lacunes actuelles d'équipements et d'infrastructures identifiées.

La Municipalité a donc saisi l'opportunité de réserver l'objet proposé. L'objet dont il est question est un bâtiment modulaire à caractère provisoire, composé de containers récents accueillant une surface brute d'environ 500 m² répartis sur deux niveaux. Ces containers ont abrité les locaux d'une grande entreprise pendant toute la durée des travaux de construction de son nouveau site à Y-Parc. Cette structure modulable pourra être implantée provisoirement sur le site « Ancien-Stand 4 » et permettra d'accueillir les espaces de bureaux, d'accueil des administré-e-s et de vestiaires manquants au Service des travaux et de l'environnement.

Les sollicitations et la demande pour ce type d'objet sont très fortes. Dès lors, la Municipalité a dû agir très rapidement par une réservation de l'objet en question, en payant un premier acompte en juin 2023.

La Municipalité tient à saisir cette opportunité unique et à acquérir ces surfaces complémentaires nécessaires qui permettront, jusqu'à la mise en œuvre d'un déménagement des services techniques qui n'interviendra pas avant plusieurs années, de répondre aux exigences légales de surfaces minimales par collaborateurs-trices, en particulier pour le Service des travaux et de l'environnement (STE).

1. Analyse du besoin

Le Service des travaux et de l'environnement dispose de locaux à la rue de l'Ancien-Stand 4, qui accueillent la majorité de ses filières, soit environ 75 collaborateurs-trices. Au vu du développement de la ville et des besoins qui en découlent, le service se trouve à l'étroit et n'a plus la capacité d'accueillir le personnel nécessaire dans des conditions acceptables.

Les filières Direction, Administration, Bureau technique et Environnement dudit service sont particulièrement à l'étroit. Fortes de 19 collaboratrices et collaborateurs, elles occupent actuellement des locaux aménagés dans la villa du chantier communal située à la rue de l'Ancien- Stand 4 et au pavillon anciennement destiné à une exposition sur les installations de gaz. Dernièrement, une salle de conférence a dû être transformée en bureau temporaire pour accueillir des membres du personnel, qui y sont déjà à l'étroit. Le bureau dédié à la municipale déléguée ainsi qu'une zone d'archives ont également dû être transformés à la hâte pour l'équipe administrative. La zone dédiée à la réception des administré-e-s est extrêmement exiguë et contraint en pratique les collaborateurs du service à accueillir les personnes externes à la cafétéria.

Le service a également besoin d'accroître les surfaces dévolues aux vestiaires, aux espaces de pause, de restauration, et de données d'ordre ou salles de conférences pour le personnel des filières de la voirie et du garage communal ; celles-ci occupent en effet non seulement les locaux existants, mais aussi, par manque de place, les corridors et les locaux de chaufferie. Actuellement, les normes d'hygiène et de sécurité au travail ne sont pas respectées et le confort peut être qualifié de spartiate.

De plus, des mesures provisoires, mais exigées par la législation, ont dû être mises en place avec l'arrivée de personnel féminin à la voirie.

Le projet de relocalisation des services techniques communaux (STE et SEY) sur le site des Isles prévoit un déménagement à l'horizon 2030-2035.

Dans le laps de temps déterminé par cet horizon, la solution la plus adéquate est la pose de containers sur le site de l'Ancien-Stand, à proximité des locaux actuels du service. Une surface utile de 350-400 m² de containers permettra de rassembler le personnel technico-administratif et les chef-f-e-s de projets dans un même espace, en libérant des surfaces allouées au classement et aux archives qui occupent des garages ou des locaux non chauffés et donc non appropriés.

2. Concept d'aménagement

Les nouveaux locaux situés dans les modules permettront d'accueillir toutes les surfaces de bureaux nécessaires au fonctionnement du service. Les surfaces ainsi libérées dans la villa pourront être transformées en vestiaires, car les étages sont déjà équipés en WC et douches.

Rez-de-chaussée des containers

Le rez-de-chaussée des containers présente une surface exploitable nette d'environ 166 m² permettant d'accueillir les postes administratifs et les surfaces annexes dépendant de ces postes (économat, zone destinée aux imprimantes, salle de conférence...). Il serait également convenable et plus confortable d'y accueillir les administré.e.s et de créer un réfectoire pour le personnel technico administratif et des filières voirie et garage.

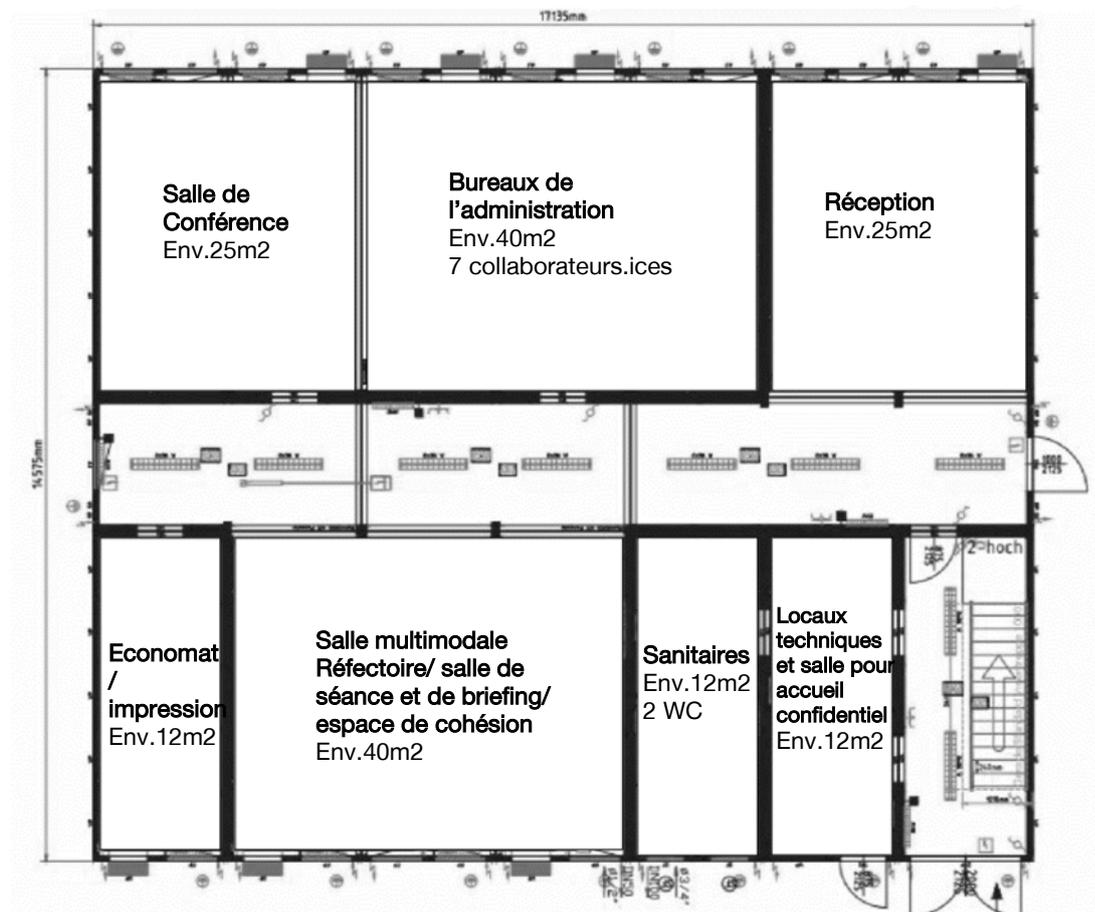
Pour l'administration, on constate des surfaces d'environ 40m² accueillant 7 collaborateurs, ce qui rapprocherait les surfaces allouées aux espaces de bureaux aux préconisations de la SUVA.

Etage des containers

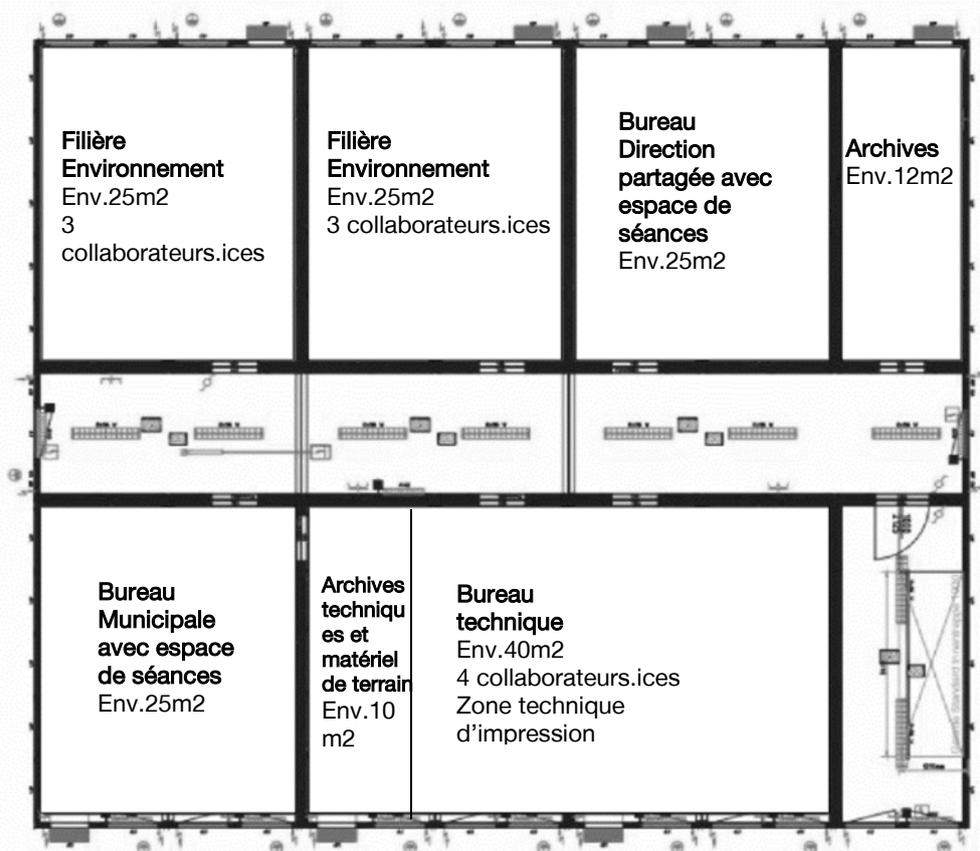
L'étage des containers présente une surface exploitable nette d'environ 166 m² permettant d'accueillir les bureaux de la direction, de la municipale déléguée, des filières Environnement et Bureau technique ainsi que toutes surfaces annexes dépendantes de ces surfaces (archives, plotter, imprimantes du bureau technique...).

L'on constate des surfaces d'environ 25m² accueillant 3 collaborateurs, ce qui rapprocherait les surfaces allouées aux espaces de bureaux aux préconisations de la Suva.

(*Suva Prévention : Pour déterminer la superficie requise, il faut compter 18 m² pour les deux premiers postes de travail et au moins 6 m² de plus pour chaque poste de travail supplémentaire.)



Rez-de-chaussée, concept d'aménagement



Etage, concept d'aménagement

3. Financement

Comme indiqué dans la Communication CO 23.06 susmentionnée, la Municipalité a déjà procédé, au printemps dernier, au transfert de CHF 64'620.- pour la réservation à fonds perdus des containers jusqu'en décembre 2023 auprès d'une société active dans le commerce d'équipements de chantier et en charge de la revente de la structure modulaire.

Ces deux montants sont des acomptes pour l'achat définitif des containers, qui ont une valeur d'occasion fixée à CHF 160'000.- HT, soit CHF 172'320.- TTC.

Le coût total de cette intervention, comprenant l'achat des containers métalliques d'occasion, leur installation, leur mise en service, et tous les aspects techniques s'y rapportant, a été évalué à CHF 510'000.-. Ce montant a été prévu au plan des investissements 2023-2032 (ligne 3660 « Bâtiment administratif locaux temporaires STE »).

Le coût des travaux se décompose comme suit.

CFC0_TERRAIN

Le terrain est propriété de la Commune.

Une demande d'autorisation de construire est en cours. La majorité des études d'ingénierie civile sera effectuée à l'interne, par le Service des travaux et de l'environnement.

CFC	Libellé	Montant
0	TERRAIN	
0.09	Honoraires	
	Complément d'ingénierie, géomètre	10'000.00 CHF
TOTAL		10'000.00 CHF

CFC2_BÂTIMENT_211 Travaux de maçonnerie

Afin d'accueillir les containers sur le terrain, il est nécessaire d'implanter des fondations et de préparer les raccordements qui serviront à alimenter le bâtiment en eau, en électricité, et à évacuer les eaux usées. Les travaux seront réalisés en interne, Le montant demandé à cet effet dans le cadre du crédit d'investissement est celui nécessaire à l'achat des matériaux et à la location des machines.

CFC	Libellé	Montant
2	BATIMENT	
21	Gros œuvre 1	
211	Travaux de maçonnerie,	25'000.00 CHF
211.1	Echafaudages	20'300.00 CHF
TOTAL		45'300.00 CHF

CFC2_BÂTIMENT_Construction en acier

Ce poste inclut l'achat des containers, mais également leur acheminement, leur montage et leur assemblage sur site.

CFC	Libellé	Montant
2	BATIMENT	
21	Gros œuvre 1	
213	Construction en acier	
	Acompte 1 Containers	10'770.00 CHF
	Acompte 2 Containers	53'850.00 CHF
	Achat des containers	107'700.00 CHF
	Transport des containers	20'000.00 CHF
	Grue	9'700.00 CHF
	Montage des modules sur site	21'626.16 CHF
TOTAL		223'646.16 CHF

CFC2_BÂTIMENT_Construction en bois

Dans le but d'améliorer l'enveloppe du bâtiment, de soutenir une installation photovoltaïque, et d'optimiser le confort estival de ce type de structure, il est prévu d'installer une nouvelle charpente à deux pans, couverte.

CFC	Libellé	Montant
2	BATIMENT	
21	Gros œuvre 1	
214	Construction en bois	
	Toiture deux pans, inclus couverture et ferblanterie compète jusqu'aux collecteurs	92'525.07 CHF
TOTAL		92'525.07 CHF

CFC2_BÂTIMENT_Installations électriques et production de chaleur

Pour terminer l'installation, il est nécessaire d'effectuer tous les raccordements et de brancher le bâtiment aux différents réseaux.

Dans un souci d'économie d'énergie et de durabilité, une installation photovoltaïque et un système de production de chaleur par pompe à chaleur seront inclus.

CFC	Libellé	Montant
2	BATIMENT	
23	Installations électriques	
230	Installation PV toiture complète (20% couverture des besoins du bat + PAC)	45'000.00 CHF
232	Installations à courant fort	5'000.00 CHF
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	
242	Pompe à chaleur air-eau 10-20 kw incl. Unité ext et int, montage et racc.	50'000.00 CHF
	Distribution de chaleur	15'000.00 CHF
TOTAL		115'000.00 CHF

Le montant total des travaux s'élève ainsi à CHF 486'471.23, auquel s'ajoute une part de risques et imprévus de 10%. Le montant total du crédit d'investissement demandé s'élève dès lors à CHF 510'000.-

A titre de comparaison, en tenant compte d'un amortissement sur 10 ans et sans prendre en compte une valeur résiduelle évidente, le coût annuel serait de CHF 51'000.- soit CHF 102.-/m². Les prix actuels du marché à la location oscillent entre CHF 200.- et 260.-/m². Financièrement, la démonstration est donc faite de la pertinence d'acquérir un tel objet.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à Fr. 64'515.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (Fr. 3'315.-), l'amortissement (Fr. 51'000.-) et les frais d'entretien (Fr. 10'200.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

4. Durabilité

Le choix d'une construction d'occasion permet de limiter l'impact environnemental de la construction en offrant une seconde vie à ces bâtiments. De plus, le projet inclut une couverture indépendante des modules et une sur-toiture, permettant d'atténuer le phénomène de surchauffe estivale du bâtiment, qui constitue un point faible de ce type de construction. Cette couverture supplémentaire servira également de support à l'installation de panneaux photovoltaïques, assurant une part de la consommation propre sur site et équilibrant la consommation du système de chauffage et de refroidissement par pompe à chaleur. Une récupération des eaux pluviales est également prévue.

5. Calendrier prévisionnel

Les prochaines étapes prévues sont les suivantes :

- Démarches liées à l'autorisation de construire : août-novembre 2023
- Validation du crédit d'investissement : novembre 2023
- Travaux préparatoires (fouilles fondations) : novembre-décembre 2023
- Acquisition des containers : janvier 2024

- Travaux / exécution : 1^{er} semestre 2024
- Réception du bâtiment et emménagement : mai-juin 2024

Nom de tâche	Début	Fin	T3 2023		T4 2023				T1 2024		T2 2024		T3 2024		
			juil 23	août 23	sept 23	oct 23	nov 23	déc 23	janv 24	févr 24	mars 24	avr 24	mai 24	juin 24	juil 24
1 Containers STE	14.08.2023	30.05.2024													
2 Mise à l'enquête	14.08.2023	17.11.2023													
3 Validation du crédit d'investissement	02.10.2023	18.10.2023													
4 Délai référendaire	19.10.2023	16.11.2023													
5 Travaux préparatoires	20.11.2023	29.12.2023													
6 Acquisition des containers	03.01.2024	31.01.2024													
7 Travaux / exécution	01.02.2024	01.05.2024													
8 Réception du bâtiment	02.05.2024	30.05.2024													

Le calendrier actuel présenté ci-dessus n'est pas malléable, et la situation présente donc un degré d'urgence avéré.

6. Conclusion

L'acquisition de nouvelles surfaces administratives pour les besoins de l'administration communale, et en particulier pour le Service des travaux et de l'environnement, est devenue une nécessité. Elle permettra aux collaborateurs-trices du service de travailler dans de meilleures conditions.

La Municipalité est convaincue que cette solution pragmatique est financièrement intéressante. Elle permettra d'appréhender les prochaines années plus sereinement en attendant les plus grands projets en cours de planification.

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, 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 acquérir un système de locaux temporaires modulables, à l'installer sur le site du chantier communal, à la rue de l'Ancien-Stand, et à effectuer tous les travaux nécessaires à la mise en service de ce bâtiment tels que décrits dans le présent préavis.

Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 510'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 30.331500.23 « Bâtiment administratif locaux temporaires STE » et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



P. Dessemontet



La Secrétaire adjointe :

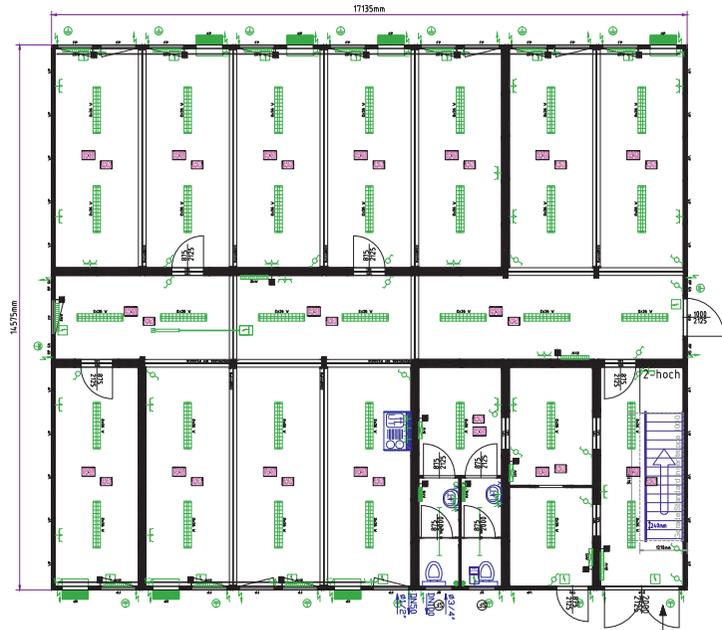


A. Rizzoli

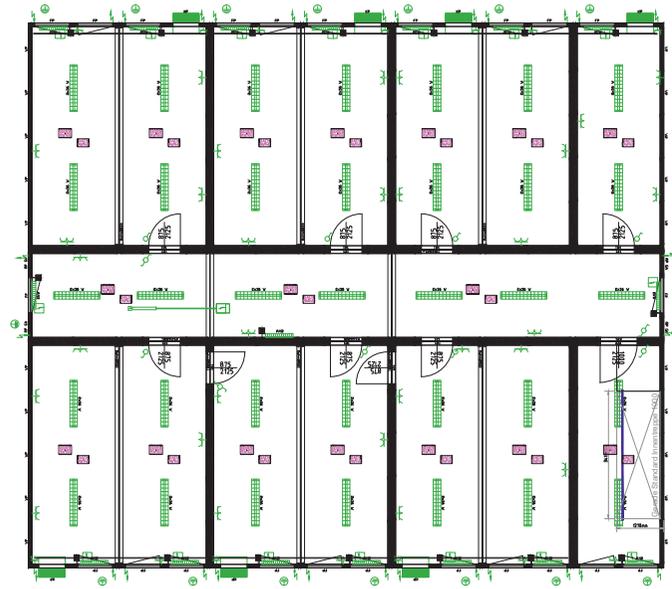
Délégués de la Municipalité : Mme Brenda Tuosto, municipale en charge des travaux, de l'environnement et de la mobilité
M. François Armada, municipal en charge des bâtiments

Annexes : Plans du bâtiment modulaire

Rez-de-chaussée



Etage



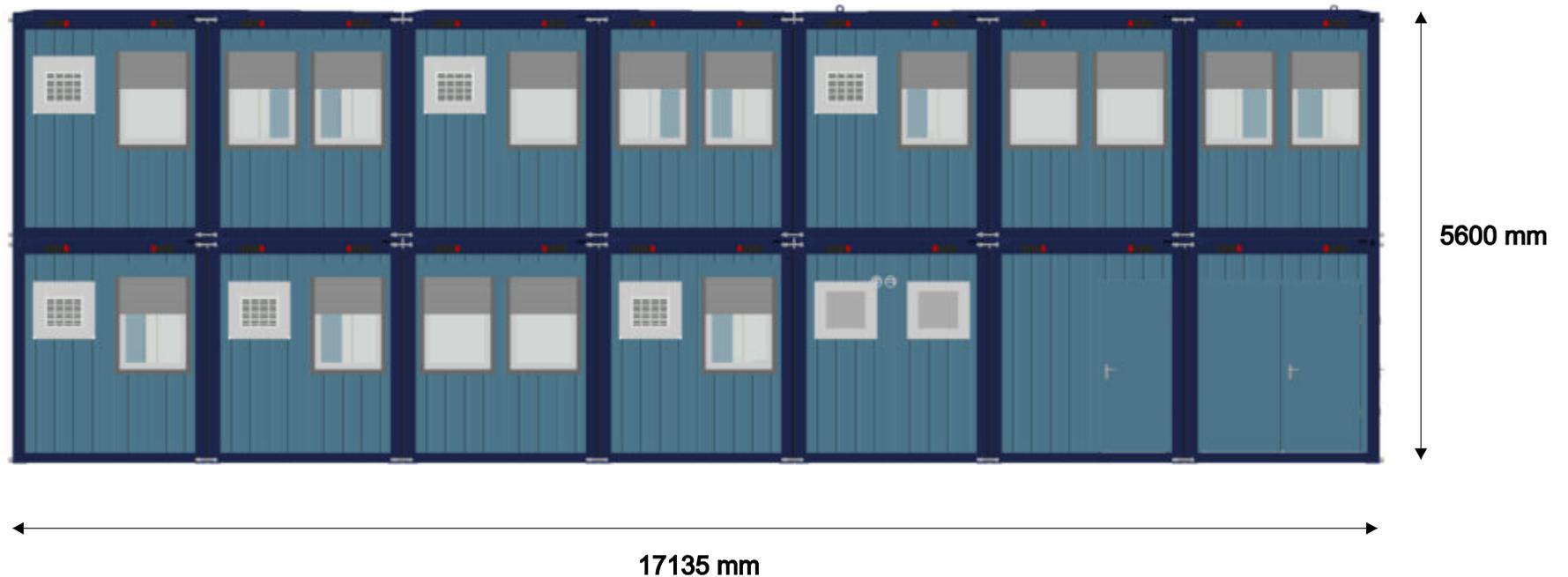
Zchnng.62921

Dat.: 04.04.2023

RUBAG BMD20
Installation de conteneurs Grande

Zeichen: DWE





Zeichn.: BMD20

Mstb.: 1:50

Zeichen: TWA

Datum: 10.05.23

RUBAG ISO-NORM Container
Typ BMD 20

RUBAG