

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant****une demande de crédit d'étude de CHF 495'000.- pour la transformation des tribunes des Rives du Lac incluant un financement pour l'achat de matériaux de construction et d'éléments structurels en réemploi***

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

La tribune située à proximité du parc des Rives fait partie des édifices emblématiques d'Yverdon-les-Bains. Cette structure a été construite en 1933, par l'architecte Horace Décoppet, afin de remplacer une tribune en bois réalisée en 1898 lors de l'aménagement d'un hippodrome aux Rives du Lac. Suite à l'arrêt de l'activité hippique en 1999, la tribune a fait l'objet d'un entretien usuel ; en 2010, des travaux plus importants ont permis l'assainissement de la structure en béton, la création de WC publics ainsi que quelques réaménagements intérieurs pour la mise à disposition du volume situé sous les gradins à diverses associations.

Pour mettre en valeur ce bâtiment, plusieurs hypothèses programmatiques ont été imaginées, notamment, la création d'un cinéma d'art et d'essai qui n'a malheureusement pas pu être réalisée. Depuis 2019 et suite à l'ouverture du collège des Rives, les locaux situés sous les gradins sont utilisés pour le stockage de matériel servant à diverses manifestations telles que le Comptoir du Nord vaudois et La Dérivée.

Dans le but de donner une seconde vie à ce bâtiment mentionné au Recensement architectural du Canton de Vaud avec la note 3, la Municipalité a prévu la relocalisation du Check Point et du secteur jeunesse du Service JECOS sur le site des tribunes de l'hippodrome, tout en veillant à pouvoir répondre aux besoins des organisateurs de manifestations qui animent le parc des Rives durant toute l'année. Le présent préavis demande au Conseil communal les financements nécessaires aux différentes phases d'études.

1. Etude de faisabilité et mandats d'étude parallèles (MEP) pour la transformation de la tribune

Le Check Point est un espace d'accueil pour les jeunes à la Rue des Moulins, sur le site des Anciennes-Casernes. Il est ouvert toute l'année et propose également un programme d'activités durant les vacances. Les locaux du Check Point n'offrent plus les conditions adéquates d'accueil pour les jeunes de 11 à 25 ans. L'implantation de ce programme aux tribunes des Rives du Lac présente l'occasion de regrouper l'ensemble des activités jeunesse dans un seul bâtiment et de développer des espaces qui répondent aux besoins.

Pour tester la faisabilité du projet, le programme suivant a été retenu :

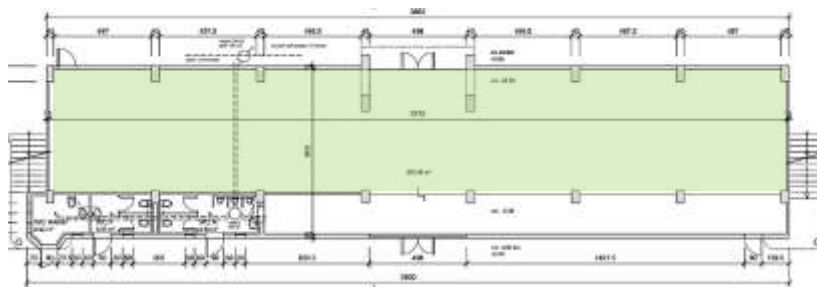
Un studio d'enregistrement (2 pièces + rangement)	50 m ²
Deux ateliers DJ/Danse (+ rangement)	50 m ²

Une cuisine pour 50 repas (+ ateliers cuisine 10 pers.)	50 m ²
Un salle d'expression artistique (70 personnes avec scène)	90 m ²
Un espace accueil (100 personnes, divisible en 3)	120 m ²
Des bureaux pour groupes (min 8 personnes)	15 m ²
Trois bureaux individuels	25 m ²

Soit un total de 400 m² de surfaces utiles majoré de 25% pour les circulations et techniques, soit 500 m² de surfaces de plancher.



Coupe existante



Plan existant

Le premier paramètre à contrôler était la compatibilité du programme avec les surfaces et les volumes existants afin de déterminer un principe d'intervention. Avec une surface existante de 250 m² (surface en vert dans le plan avec une hauteur sous plafond variant de 5,50 mètres à 2,80 mètres) pour un besoin de 500 m², l'organisation du programme demandait de modifier la structure de la tribune et/ou de prévoir l'extension des volumes existants.

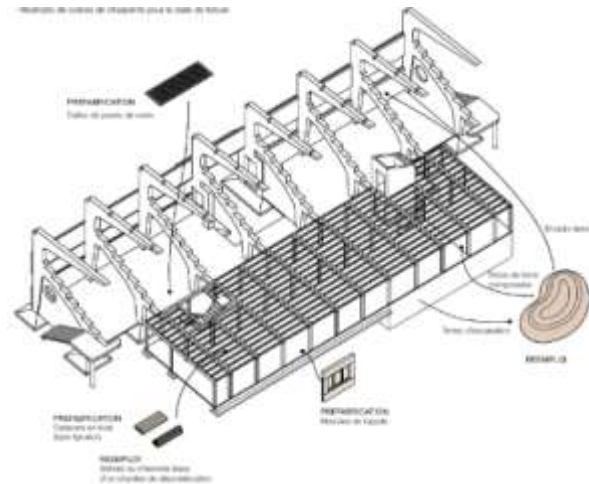
Le deuxième paramètre à prendre en compte pour pouvoir mettre en valeur les volumes qui se trouvent sous le gradin est la nécessité de faire entrer de la lumière et permettre une ventilation naturelle des locaux.

Après analyse des contraintes du site, de la particularité du bâtiment et de l'exigence du programme, la Municipalité a confirmé le lancement de mandats d'étude parallèles (MEP) qui devaient permettre de tester différentes approches et d'instaurer un dialogue entre les services communaux, les usagers et les architectes concepteurs.

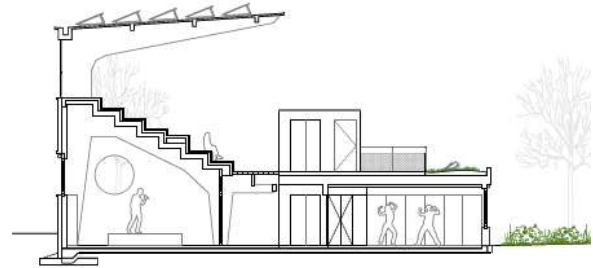
Cette procédure offrait la meilleure approche pour ce type de projet. La norme SIA 143 sur le règlement des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie présente la procédure comme suit : « *Le mandat d'étude parallèles convient à l'élaboration de solutions devant répondre à des programmes complexes dont les termes de référence peuvent être préalablement déterminés de manière suffisante et définitive. Le dialogue direct en cours d'étude permet, sous une forme flexible et interactive, de préciser et de compléter les termes du cahier des charges en vue de trouver des solutions qui répondent de la manière la plus adéquate aux critères conceptuels, formels, sociaux, écologiques, économiques et techniques.* »

A la suite d'une procédure sélective, 3 équipes (sur 9 candidatures) composées d'un bureau d'architecture et d'un bureau d'ingénieur ont été invitées à déposer un projet et participer à un atelier intermédiaire.

Au premier trimestre 2024 et sur la base du rapport d'un collège d'experts, la Municipalité a validé l'approche de l'équipe Gailing Rickling Architectes et Société coopérative 2401 qui proposait une extension distincte et proportionnée.



Axonométrie



Coupe



Images extraites du rendu final de l'équipe lauréate.

2. Transformation de la tribune

Les études de faisabilité, le financement du MEP et la phase d'avant-projet ont été réalisés grâce au solde de CHF 164'000.- du crédit accordé dans le cadre du préavis PR09.04PR pour la rénovation des tribunes des Rives du Lac. Ce montant, mentionné à la ligne 3552 du plan des investissements, a permis de confirmer le programme, de valider un parti architectural et d'adjuger les mandats d'architecte et d'ingénieur conformément aux dispositions de la législation sur les marchés publics.

Le crédit d'étude demandé dans le cadre du présent préavis prend en compte les prestations suivantes :

Phase SIA 32 - Projet de l'ouvrage

Phase SIA 33 - Procédure d'autorisation

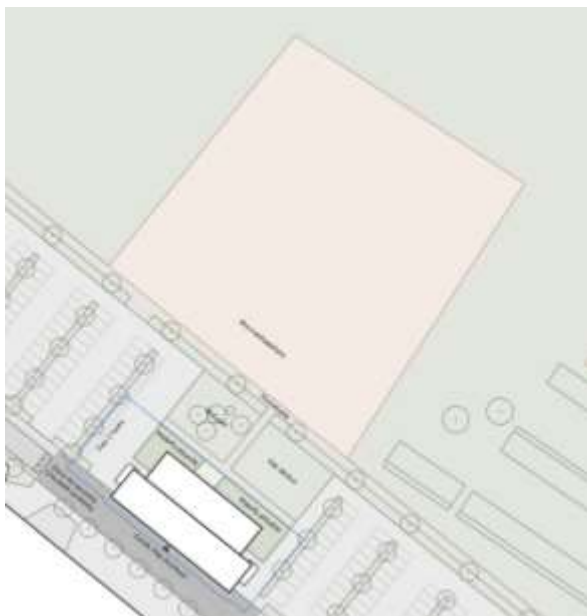
Phase SIA 41 - Appels d'offres et propositions d'adjudications

Le crédit d'étude demandé pour les phases 32 à 41 est de CHF 345'000.-, soit :

Montant des frais d'études		345'000
Travaux préparatoires		
10	Relevés, études géotechniques	12'500
Honoraires études (phase 31/32/33/41)		
19	Honoraires CFC 1 (sur CFC 1)	8'000
29	Honoraires CFC 2 (sur CFC 1 à 4)	276'480
49	Honoraires CFC 4 (sur CFC 4)	6'750
Frais secondaires		
50	Suivi environnemental (SNBS)	3'770
50	Frais secondaires	17'500
50	Divers et imprévus	20'000

3. Réorganisation de l'esplanade

La réhabilitation de la tribune aura un impact sur l'usage de l'esplanade des Rives car l'extension proposée par le bureau Gailing Rickling Architectes modifiera la surface et la géométrie de la zone stabilisée existante.



Plan avec implantation du projet



Orthophoto état existant

Pour les usagers de cette esplanade, les adaptations liées à l'implantation du projet questionnent également la géométrie de la place qui n'est pas optimale pour l'implantation de grandes tentes ; il faut également relever que l'état du revêtement est très dégradé.

Un montant de CHF 50'000.- est dès lors intégré à la présente demande de crédit pour mener à bien une réflexion sur la taille, la géométrie et l'équipement de cette esplanade.

4. Module logistique au Parc des Rives

Comme évoqué en préambule, le futur pôle d'activités du secteur jeunesse du Service JECOS permettra de redonner aux tribunes de l'hippodrome une réelle fonction ; en effet, actuellement les gradins ne sont pratiquement jamais utilisés. L'intérieur du bâtiment, sous les gradins, profite actuellement à l'organisation de manifestations ouvertes au public, durant différentes périodes de l'année.

La réalisation d'un édicule d'environ 200 m² permettrait de simplifier la tenue de manifestations d'importance. La Municipalité a estimé à CHF 65'000.- le montant nécessaire pour mener à bien une réflexion concernant la localisation et l'équipement d'un module logistique au Parc des Rives.

5. Achat de matériaux de construction

En lien avec les objectifs du plan climat, le bureau d'architecture Gailing Rickling Architectes sàrl et la Société coopérative d'ingénieurs 2041 proposent le réemploi d'éléments structurels ou de matériaux de construction. Cette stratégie implique d'intégrer cette réflexion dès les premières esquisses et de procéder à une veille active des matériaux disponibles sur le marché.

Il est donc important de disposer des moyens financiers pour acquérir ces éléments de construction en fonction des opportunités et pouvoir ensuite les stocker. Cette pratique est encore marginale en Suisse romande et le projet de réhabilitation de la tribune de l'hippodrome paraît idéal pour développer ce type d'approche. La Municipalité a dès lors inclus à sa demande de crédit d'étude un montant de CHF 35'000.- pour le financement d'éléments de construction en réemploi.

6. Crédit d'étude pour le développement du projet

Au total, la Municipalité demande ainsi au Conseil communal un crédit d'étude de CHF 495'000.- pour permettre le développement du projet, ainsi que le remplacement et l'optimisation des infrastructures à proximité de la tribune de l'hippodrome. Ce montant est déterminé comme suit :

- Transformation de la tribune	CHF 345'000.-
- Réorganisation de l'esplanade	CHF 50'000.-
- Module logistique au Parc des Rives	CHF 65'000.-
- Eléments de construction en réemploi	CHF 35'000.-
Total du crédit d'étude demandé	CHF 495'000.-

7. Coûts d'investissement global

Une analyse des coûts par mètres carrés et par mètres cubes SIA a été effectuée sur la base du projet lauréat du MEP et un montant cible a été inscrit au plan des investissements.

Montant total de l'opération		2'570'000	100.00%
0	Terrain	0	0.00%
1	Travaux préparatoires	64'250	2.50%
2	Bâtiment	2'081'700	81.00%
3	Equipements d'exploitation	102'800	4.00%
4	Aménagements extérieurs	77'100	3.00%
5	Frais secondaires	154'200	6.00%
9	Ameublement et décoration	89'950	3.50%
Total des honoraires (CFC 1 à 4)		465'170	20.00%

Concernant la réorganisation de l'esplanade et la création d'un module logistique au parc des Rives, les investissements sont estimés à hauteur de CHF 500'000.- pour l'esplanade et de CHF 650'000.- pour le module logistique.

Actuellement, un montant de CHF 2'570'000.-, dont CHF 1'700'000.- pour les années 2025-2026 est inscrit au plan des investissements intérimaire 2024-2026 (ligne 3501 « Hippodrome – relocalisation du Check Point »). Les études à mener permettront d'affiner ces chiffres.

8. Calendrier et coordination

Le crédit d'étude demandé dans le cadre du présent préavis devrait permettre de déposer la demande d'autorisation de construire à l'été 2025 et de requérir d'ici à l'été 2026 un crédit d'investissement pour la réalisation du projet.



9. Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 52'720.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital (CHF 3'220.-) et l'amortissement linéaire (CHF 49'500.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

Conclusion

La requalification de la tribune de l'hippodrome est un projet de longue date qui, depuis l'arrêt de l'activité hippique, attend une mise en valeur. En proposant d'y implanter le Check Point et le secteur jeunesse du JECOS, la Municipalité souhaite redonner à cet ouvrage une mission d'utilité publique et une nouvelle vie. Le crédit d'étude demandé permettra également de clarifier les usages de l'esplanade des Rives et de renforcer les infrastructures nécessaires aux différentes manifestations qui animent le Parc des Rives durant l'année.



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 entreprendre les études nécessaires pour la transformation de la tribune des Rives, ainsi que la réorganisation de l'esplanade et l'implantation d'un module logistique au Parc des Rives
- Article 2 : Un crédit d'étude de CHF 495'000.-, incluant un financement pour l'achat de matériaux de construction et d'éléments structurels en réemploi, lui est accordé à cet effet
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 39040.25 « Crédit d'étude transformation de la tribune des Rives du Lac » et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Dessemontet



Le Secrétaire :


F. Zürcher

Délégués de la Municipalité : M. François Armada, municipal en charge des sports et des bâtiments

M. Benoist Guillard, municipal en charge des énergies et ad
intérim de la jeunesse et de la cohésion sociale