

**PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS***concernant**une demande de crédit d'investissement de CHF 2'000'000.- pour la rénovation énergétique du bâtiment sis rue des Jordils 65 et**le rapport sur le postulat déposé le 1<sup>er</sup> mars 2007 par M. le Conseiller communal Vassilis Venizelos intitulé « Pour une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux »*

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

Le bâtiment sis rue des Jordils 65 se compose, au rez-de-chaussée, d'un local commercial utilisé par l'entreprise Créatif publicité Sàrl et de trois appartements répartis sur les trois étages. Les combles sont aménagés en galetas et le sous-sol est divisé en deux parties distinctes. La première est composée de trois petites caves et d'une buanderie-chaufferie accessibles depuis la cage d'escalier de l'immeuble. La seconde est reliée par un escalier privatif depuis le local commercial du rez-de-chaussée.

L'état général de l'immeuble peut être qualifié de très moyen, voire vétuste. Certains éléments nécessitent une réfection, notamment les agencements de cuisine et les salles de bains, ainsi que d'autres équipements d'appartement. Il s'agit d'une amélioration énergétique et d'une mise à niveau afin de maintenir la valeur de l'immeuble. Ces aspects sont précisés dans les paragraphes suivants.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose la rénovation énergétique du bâtiment sis rue des Jordils 65 et sa rénovation partielle intérieure.

**1. Projet****1.1. Historique**

Dans l'esprit du postulat du 1<sup>er</sup> mars 2007 de Monsieur le Conseiller Vassilis Venizelos « Pour une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux », le projet de rénovation du bâtiment sis rue des Jordils 65 comprend en grande partie l'assainissement énergétique du bâtiment, par l'amélioration de son enveloppe, ainsi que la production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire grâce à une pompe à chaleur (PAC) avec géothermie.

Le permis de construire a été délivré en 2024.

A cet égard, la Municipalité se propose d'isoler le bâtiment par l'extérieur pour les façades ne présentant pas de qualité architecturale remarquable, et par l'intérieur pour celles comportant des modénatures, des encadrements et d'autres éléments caractéristiques. En effet, il est important de préserver ces derniers éléments, le bâtiment étant recensé avec une note 3 au recensement architectural du canton de Vaud.

## 1.2. Situation actuelle



Pour avoir une idée de l'état actuel général de l'immeuble, le tableau synoptique ci-après présente une synthèse des différents éléments le composant :

Eléments	Commentaires
Structure	Murs en maçonnerie monolithique en bon état, quelques fissures à réparer sur les murs du rez-de-chaussée et au sous-sol. Charpente en bon état.
Enveloppe - toiture	Mur monolithique, fenêtres en bois vétustes à remplacer. Couverture en ardoises en fibrociment à remplacer par des ardoises naturelles (demande de la Direction générale des immeubles et du patrimoine).
Installations techniques CVSE	Ventilation mécanique à remplacer au rez-de-chaussée et modification du système simple flux pour les appartements.  Réfection complète des colonnes montantes EF+EC et EU.  Chauffage gaz à remplacer par une PAC avec géothermie et mise en place de panneaux solaires photovoltaïques en toiture.  Tableau électrique principal à remplacer.  Appareillage et fils électrique à remettre aux normes.
Equipements	Redistribution caves/galetas avec claires-voies en bois
Agencement de cuisine	Les agencements de cuisine très vétustes sont à remplacer, l'électroménager également avec des appareils à faible consommation.
Revêtements de sol et murs	Les revêtements de sols et murs des salles de bains et cuisines sont à remplacer. Les peintures des chambres sont à rafraîchir.
Menuiserie extérieures – fenêtre	En bois, à remplacer par des fenêtres triple vitrage également pour le local commercial au rez-de-chaussée.
Protection solaires, volets, stores toiles	A remplacer suite à la pose de l'isolation périphérique de certaines façades.  Stores toiles à remplacer sur la terrasse du 1 <sup>er</sup> étage.

Le coût des travaux dépassant les 20% de la valeur ECA de l'immeuble (CHF 1'723'875.-), une requête en autorisation de construire a dû être déposée; le permis a été délivré en août 2024. Les trois appartements sont libres de locataires et le local commercial continuera d'être exploité durant les travaux, moyennant quelques aménagements. Une réserve pour dédommagement du locataire commercial a été prévue dans le devis général (CFC562).

### 1.3. Travaux prévus sur le bâtiment

Tout d'abord, les agencements ainsi que l'électroménager des cuisines sont vétustes et seront remplacés. Les salles de bains et les WC séparés devront être entièrement rénovés.

De plus, l'installation de ventilation devra être redimensionnée afin de garantir un renouvellement d'air suffisant et adapté aux nouvelles fenêtres. Ces dernières devront être équipées d'un système d'entrée d'air de compensation conformément au principe d'une ventilation simple flux. Une ventilation double flux nécessiterait des travaux beaucoup plus importants pour distribuer l'air pulsé dans les différentes pièces des appartements et n'est donc pas proposée.

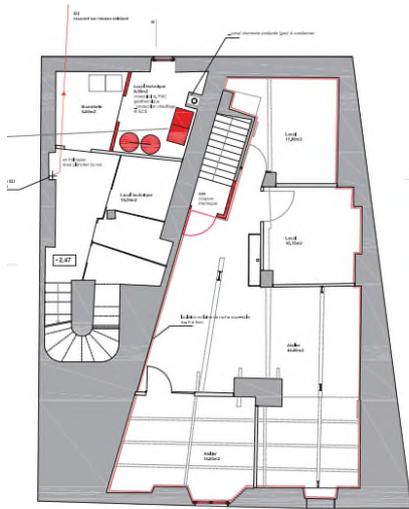
Quant aux peintures de la cage d'escalier de l'immeuble, elles devront faire l'objet d'une réfection complète. Un rafraîchissement des peintures des pièces de chaque appartement est également prévu.

Par ailleurs, les améliorations thermiques du bâtiment se feront par la mise en place d'une isolation des façades, à savoir : par l'extérieur, sur trois faces, et par l'intérieur, pour la façade présentant des encadrements et modénatures. En outre, des fenêtres en bois à triple vitrage, plus efficaces que celles existantes, seront installées, de même qu'une isolation des combles, actuellement dépourvus d'isolant. La couverture en ardoises de fibrociment sera remplacée par des ardoises naturelles et les éléments de ferblanterie seront également rénovés.

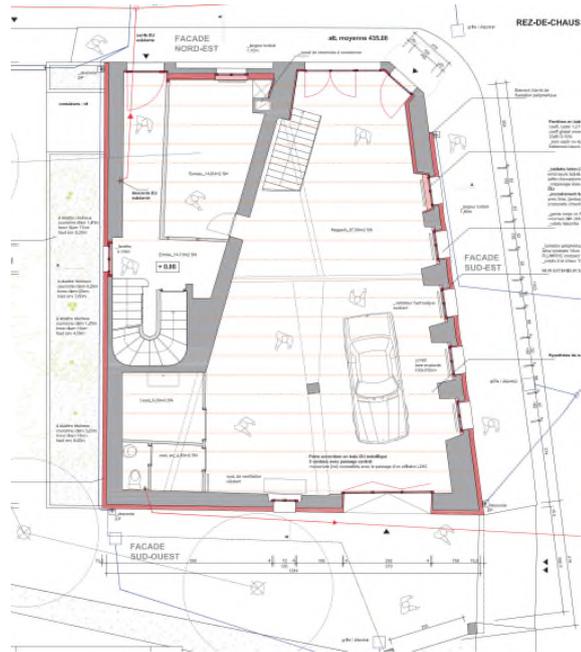
Le système de production de chaleur sera complètement remplacé par une pompe à chaleur (PAC) avec géothermie, complétée par des panneaux solaires photovoltaïques en toiture. Les éléments techniques sanitaires et électriques seront également remplacés.

Enfin, les travaux de rénovation, principalement d'amélioration thermique du bâtiment, permettront de conserver la valeur de celui-ci pour les prochaines années. Cette remise à niveau énergétique permettra également de répondre aux objectifs du Plan climat.

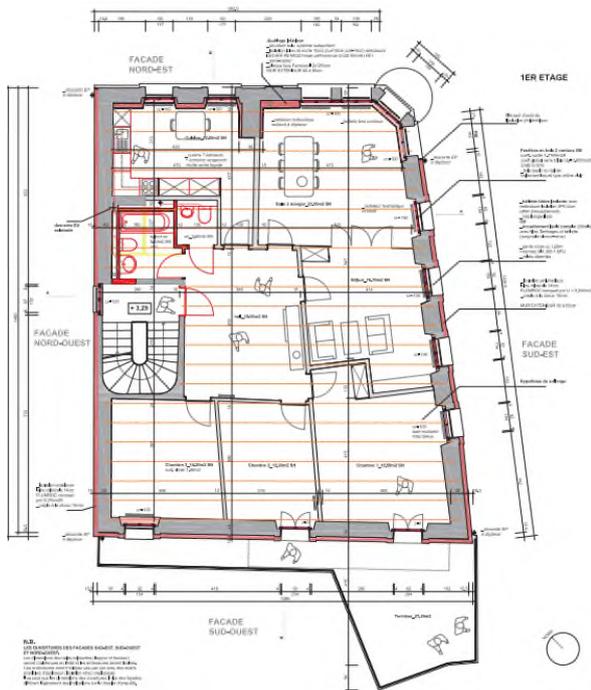
Ci-dessous, les plans déposés pour l'autorisation de construire :



Sous-sol



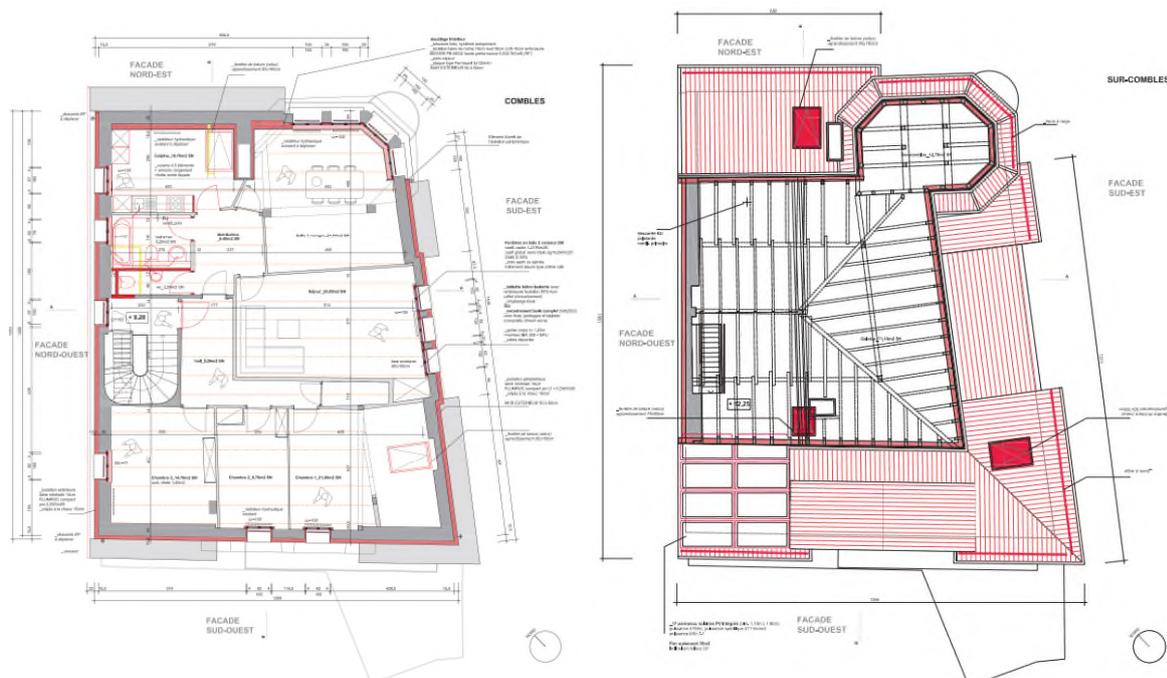
Rez-de-chaussée



1er étage



2ème étage



Combles

Galetas

Il est précisé que lors des interventions pour le remplacement des carrelages ainsi que l'agencement des cuisines et des salles de bains, il s'agira de procéder préalablement à l'évacuation des matériaux contenant de l'amiante qui a été détectée à certains endroits.

#### 1.4. Financement

Les phases d'études, à savoir l'avant-projet, le projet avec permis de construire et les appels d'offres, sont financées par le crédit d'étude cadre de CHF 1'320'000.- pour les études de l'entretien et de la rénovation des bâtiments communaux (cf. préavis PR22.16PR, accepté par le Conseil communal le 3 novembre 2022). Les honoraires des mandataires, de l'architecte et des ingénieurs spécialistes, jusqu'à la phase 41 (appels d'offres), ainsi que les divers frais pour l'autorisation de construire, s'élèvent à CHF 150'000.-.

Le coût total de l'opération de rénovation et d'amélioration énergétique, y compris les frais d'étude, s'élève à CHF 2'150'000.-.

Le présent préavis concerne donc les phases d'exécution de l'ouvrage, de mise en service et d'achèvement pour un montant de **CHF 2'000'000.-**.

Le plan des investissements intérimaire 2024-2026 (ligne n° 3578) prévoit un montant de CHF 2'600'000.- pour la rénovation du bâtiment sis rue des Jordils 65. Ce montant avait été estimé en 2024 sur la base du devis général. Le retour des appels d'offres a finalement été favorable.

Le tableau récapitulatif détaillé ci-après a été élaboré avec des coûts qui ont fait l'objet d'appels d'offres pour l'ensemble des travaux prévus sur le bâtiment et répartis selon les CFC pour un montant total de CHF 2'000'000.-.

Tableau des coûts :

CFC	Désignation	coûts TTC
<b>CFC1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>48'500</b>
112	Démolition	17'500
113	Désamiantage	12'000
152-155	Adaptation réseaux EU EC eau gaz électricité TT-TV-FO	15'500
136	Frais d'énergies et d'eau - SEY	3'500
<b>CFC2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>1'599'900</b>
211	Maçonnerie - BA	95'000
211.1	Echafaudages	44'000
214.1	Charpente - isolation toiture	122'000
221	Fenêtres et portes extérieures	138'000
222-224	Ferblanterie-Couverture	119'000
226-227-271	Isolation extérieure, crépis, Plâtrerie-Peinture	184'000
228.3	Store toile - stores	36'000
230	Installation électrique	113'000
240	Installation de chauffage ECS	241'000
244	Installation de ventilation	18'000
251	Installation sanitaire	113'000
258	Agencement de cuisine	45'000
272	Serrurerie	29'000
273	Menuiserie intérieure	71'000
281.0	Chape	7'000
281.6	Carrelage-faïences	53'000
281.7	Revêtement de sol bois	22'000
287	Nettoyage fin de chantier	7'000
291	honoraires Architecte	98'600
292	honoraires Ingénieur civil	5'000
293	honoraires ingénieur électricien	14'400
294	honoraires ingénieur CVS	14'200
294	honoraires AMO énergétique	2'200
296.0	honoraires géomètre	2'000
296.3	honoraires ingénieur expert AEAI	3'500
296.7	honoraires ingénieur géotechnicien (sondages géothermie)	3'000
<b>CFC4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>55'000</b>
409	remise en place bordures, pavés et revêtement bitumineux	35'000
421	Jardinage - plantations et arbres	20'000
<b>CFC5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>296'600</b>
512	Taxes de raccordement, finance d'équipement SEY	5'000
524	Frais de reproduction	2'000
531	Assurance RC-TC chantier (géothermie)	3'500
562	Dédommagement locataire	8'300
568	Panneaux de chantier	3'200
583	Divers et imprévus 15% (sur CFC1-2-4)	255'600
586	Bouquet de chantier	3'000
589	Pourcent Culturel (sur CFC2)	16'000
<b>Total CFC 1,2,4 et 5 (arrondi)</b>		<b>2'000'000</b>

Les rénovations énergétiques sont subventionnées pour l'isolation de l'enveloppe, le remplacement de la production de chaleur fossile par une PAC, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, ainsi que pour l'AMO ingénieur énergétique. Le total des subventions devrait s'élever à CHF 99'850.-. Le tableau ci-dessous présente en détail les subventions attendues.

Tableau récapitulatif des subventions :

Subventions		surface	prix	tot	remarques 2025
AMO (habitat collectif)	VD			CHF 6 000	octroyé en 2023
Isolation toiture (U<0.2) *	VD	188	50	CHF 9 400	sans chgmt
Isolation façade (U<0.2)	VD	427	50	CHF 21 350	sans chgmt
Bonus IP-14 (si classe CECB C atteinte)	VD	706	50	CHF 35 300	super bonus 2025 doublé
Remplacement gaz par PAC géo (P < 20 kW)	VD			CHF 24 800	pour 26 kW
Installation PV ~ 7 kWp, MES 01.06.2025	CH			CHF 3 000	pas de modif
<b>TOTAL Subventions possibles</b>				<b>99 850 CHF</b>	

Conformément à la pratique suivie depuis 2018, ces subventions ne sont pas déduites du montant du crédit demandé, qui porte sur le montant brut des dépenses (cf. Communication CO18.08, du 6 septembre 2018).

### 1.5. Etats locatifs actuels et futurs :

Les loyers futurs des appartements ont été plafonnés par l'Office du logement du Canton de Vaud, avec un montant se situant entre CHF 255.- et CHF 260.- par m<sup>2</sup>/an, pour un revenu locatif annuel compris entre CHF 96'000.- et CHF 98'000.-.

Le loyer mensuel actuel de CHF 1'382.- de la surface commerciale pourrait être augmenté dans une fourchette de CHF 1'500.- à CHF 2'000.-, ce qui représenterait un revenu locatif annuel de CHF 18'000.-, respectivement CHF 24'000.- au lieu des CHF 16'584.- actuels. L'augmentation de loyer du local commercial sera effectuée après les décomptes finaux des travaux et devra être échelonnée dans le temps.

Le tableau ci-dessous récapitule les loyers actuels avant travaux et les loyers envisagés après travaux des appartements et du local commercial :

revenus locatifs	Jordils 65						
	type	pces	étage	surface m2	avant travaux CHF/m2/an	loyer mens. après travaux plafonnés CHF/m2/an	CHF/m2/an
appartement	5	1	126	1'815 CHF	173 CHF	2'694 CHF	257 CHF
appartement	5	2	126	1'400 CHF	133 CHF	2'694 CHF	257 CHF
appartement	5	3	126	1'200 CHF	114 CHF	2'694 CHF	257 CHF
<b>Totaux appartements</b>			<b>502</b>	<b>52'980 CHF</b>	<b>annuel</b>	<b>97'000 CHF</b>	<b>annuel</b>
commerce	3	R	124	1'382 CHF	134 CHF	2'000 CHF	194 CHF
<b>Totaux commerce</b>				<b>16'584 CHF</b>	<b>annuel</b>	<b>24'000 CHF</b>	<b>annuel</b>
<b>Totaux</b>				<b>69'564 CHF</b>	<b>annuel</b>	<b>121'000 CHF</b>	<b>annuel</b>

### 1.6. Aspects de développement durable

Dès le départ, le projet a été étudié avec l'objectif d'une amélioration énergétique par sa mise aux normes actuelles.

Les conditions particulières liées aux marchés de services et de construction établies par le Service des bâtiments pour répondre aux objectifs du Plan climat ont été prises en compte dans ce projet, permettant d'atteindre les objectifs suivants :

- Performance énergétique de l'enveloppe : atteinte de la classe C selon le certificat CECB.
- Choix de matériaux durables : utilisation de matériaux locaux et bas carbone, notamment des fenêtres en bois, une couverture en ardoises naturelles et une isolation d'origine minérale, en remplacement de matériaux dérivés du pétrole.
- Production d'énergie renouvelable : installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture.
- Chauffage sans énergie fossile : recours à une pompe à chaleur (PAC) couplée à des sondes géothermiques.
- Gestion écologique des surfaces extérieures : augmentation des revêtements perméables et renforcement de la végétalisation à l'aide d'essences indigènes, sélectionnées pour leur capacité d'adaptation aux conditions climatiques futures.

S'agissant de l'objet du présent préavis, le suivi de la durabilité a été assuré à l'aide de la méthode SméO. Toutefois, cette méthode étant de moins en moins utilisée par le Canton et les communes, le suivi des projets de construction des bâtiments communaux sera désormais réalisé conformément au standard de construction durable suisse (SNBS).

## 1.7. Calendrier du projet

L'autorisation de construire ayant été délivrée et les offres des entreprises reçues et analysées, le planning de rénovation du bâtiment a été établi comme indiqué ci-dessous.

Planning :

	2024		2025												2026												2027	
Etapes	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	
Retour appels d'offres																												
Rapport Muni pour préavis																												
préparation préavis																												
Acceptation Préavis au CC																												
préparation travaux																												
Travaux de rénovation immeuble																												

Les travaux commenceront dès la fin de l'année 2025, avec une mise à disposition des appartements rénovés prévue pour le début de l'année 2027.

## 2. Aspects financiers

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 253'000.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 13'000.-), l'amortissement (CHF 200'000.-) et les frais d'entretien (CHF 40'000.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

### **3. Rapport sur le postulat du 1er mars 2007 de M. le Conseiller communal Vassilis Venizelos « Pour une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux »**

Dans son postulat du 1<sup>er</sup> mars 2007, Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos invitait la Municipalité à étudier l'opportunité de mettre en œuvre une disposition réglementaire inspirée de l'article 24 du règlement d'application de la loi cantonale du 16 mai 2006 sur l'énergie, qui prévoirait que les bâtiments dont la Commune est propriétaire ou dans lesquels elle a une participation financière majoritaire satisfait, en plus des exigences de la loi et du règlement, au standard Minergie-ECO (pour les bâtiments neufs) ou répondent aux valeurs cibles de la norme SIA 380/1.

Il s'avère, à l'examen, que la Commune n'a guère la compétence de prévoir, dans le cadre d'un règlement général, des dispositions spécifiques aux bâtiments dont elle est propriétaire ou dans lesquels elle a une participation financière majoritaire. En effet, la réglementation en matière d'énergie est de compétence cantonale, et les règles en matière de police des constructions s'appliquent à l'ensemble des bâtiments considérés, sans distinction de propriétaire. Il n'est dès lors pas possible de satisfaire à la demande de réglementation spécifique proposée par le postulant. Toutefois, le projet de loi sur l'énergie (LVLEne) adopté par le Conseil d'Etat vaudois en septembre 2024 et transmis au Grand Conseil devrait permettre dans le futur d'établir ce type de règlement.

Il s'agit bien entendu également de veiller au respect des dispositions légales applicables dans d'autres domaines, notamment en matière de patrimoine, ainsi que de prendre en compte les contraintes techniques liées à certains équipements spécifiques.

Cela étant, la Municipalité partage pleinement l'objectif poursuivi et l'exigence d'exemplarité que les collectivités publiques, à commencer par la Commune, doivent poursuivre en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie. Dans ce sens, le Plan climat fixe des objectifs d'exemplarité pour les bâtiments appartenant à la Ville. A cet effet, le Service des bâtiments, a rédigé des conditions particulières de durabilité qui sont imposées aux mandataires répondant aux appels d'offres pour les mandats d'architecte ou participant aux mandats d'études parallèles et concours d'architecture.

Ces conditions précisent des objectifs cibles allant au-delà des exigences légales, notamment en matière de performance de l'enveloppe thermique, de production de chaleur renouvelable, ainsi que de suivi du projet sous l'angle de la durabilité de la construction, conformément à la norme SIA 112/1 ou à une norme équivalente.

A cet égard, le présent préavis est exemplaire de la démarche que la Municipalité compte poursuivre, avec les coûts qui y sont liés. Dès lors, la Municipalité estime que les considérations contenues dans le présent préavis répondent, dans leur résultat, au postulat déposé le 1<sup>er</sup> mars 2007 par Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos. Le présent préavis fait dès lors office de rapport sur le postulat. La Municipalité demande au Conseil communal d'en prendre acte.

### **4. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité sollicite du Conseil communal un crédit d'investissement de CHF 2'000'000.- aux fins d'entreprendre les travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment sis rue des Jordils 65, dans l'objectif de revaloriser ce dernier et de répondre simultanément aux objectifs du Plan climat.



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 réaliser les travaux de rénovation énergétique du bâtiment sis rue des Jordils 65 tels que décrits dans le présent préavis.
- Article 2 : Un crédit d'investissement de CHF 2'000'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 34170.25 "Rénovation énergétique bâtiment rue des Jordils 65" et amortie en 10 ans.
- Article 4 : Le Conseil communal prend acte du rapport sur le postulat du 1<sup>er</sup> mars 2007 de Monsieur le Conseiller communal Vassilis Venizelos « Pour une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

  
P. Dessemontet



Le Secrétaire :

  
F. Zürcher

Annexe : Postulat du 1<sup>er</sup> mars 2007 de M. le Conseiller communal Vassilis Venizelos « Pour une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux »

Délégué de la Municipalité : M. François Armada, Municipal en charge du dicastère Bâtiments, Sports et activité physique (BSAP)

**Postulat de Monsieur le Conseiller Venizelos : (pour une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux)**

Dans une perspective de modification des habitudes de construction, les collectivités publiques se doivent de montrer l'exemple. Ainsi, le règlement d'application de la nouvelle loi sur l'énergie prévoit à son article 24 une mesure intitulée « Exemplarité de l'Etat ».

Dans le même ordre d'idée, notre commune, garante du bien public et d'une certaine prospective, se doit d'être exemplaire. C'est pourquoi je vous propose de reprendre l'article 24 du règlement d'application de la loi cantonale du 16 mai 2006 sur l'énergie (RLVLEne) et de l'adapter à notre commune.

**L'article pourrait être le suivant :**

**« Les bâtiments à construire et les bâtiments à rénover dont la commune est propriétaire ou dans lesquels elle a une participation financière majoritaire satisfont, en plus des exigences de la loi et du règlement, aux contraintes suivantes :**

- a. pour les bâtiments neufs, le standard Minergie-ECO ;**
- b. pour les rénovations, les éléments d'enveloppe concernés doivent répondre aux valeurs cibles de la norme SIA 380/1. »**

Ainsi, j'invite la Municipalité à étudier l'opportunité de mettre en œuvre cette mesure et ainsi de permettre une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments communaux.