

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant****une demande de crédit d'investissement de CHF 220'000.- pour la réfection de la cuisine du Café du Château***

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le Café du Château, qui fête cette année ses 20 ans sous la gérance de M. Garzilli, occupe une place importante dans le tissu social et économique de la ville d'Yverdon-les-Bains. Situé sur la Place Pestalozzi, il est un restaurant incontournable du centre-ville qui accueille chaque année les habitants d'Yverdon-les-Bains, mais également les visiteurs de passage, et participe activement à la vie communautaire de la ville.

Cependant, les équipements de la cuisine sont aujourd'hui vétustes, certains étant âgés de bien plus de 20 ans. Le matériel professionnel, tout comme les revêtements de sol et de mur, présentent des signes évidents d'usure et de non-conformité aux normes sanitaires actuelles. Les surfaces en carrelage sont fissurées, les plans de travail sont difficiles à désinfecter correctement, et plusieurs éléments ne permettent plus d'assurer une hygiène irréprochable.

Les derniers travaux effectués dans cet établissement datent de 2009 et une réfection des équipements et revêtements est nécessaire, appuyée par les remarques formulées par l'Office cantonal de la consommation détaillées ci-après.

Par ce préavis, la Municipalité demande un crédit d'investissement de CHF 220'000.- pour la réalisation des travaux de réfection et de mise en conformité de la cuisine du Café du Château.

Historique et situation actuelle

Le Café du Château, situé Place Pestalozzi 13, est abrité par un édifice (n° ECA 307) classé et recensé en note 1 au recensement architectural du canton de Vaud.

Le bâtiment accueille également les bureaux de la Maison d'ailleurs et l'Espace Jules Verne.

La cuisine du restaurant ne correspond plus aux normes d'hygiène actuelles demandées par l'Office cantonal de la consommation, qui mentionne, depuis plusieurs années, des points d'améliorations nécessaires.

Le dernier rapport, émis par le Service cantonal des contrôles des denrées alimentaires et objets usuels (Office de la consommation) en 2024, a souligné plusieurs non-conformités majeures aux normes sanitaires en vigueur. Dès lors, il recommande expressément le remplacement rapide de certains équipements, la rénovation des surfaces carrelées et un nettoyage en profondeur des plafonds, afin de garantir un niveau d'hygiène adéquat et conforme aux exigences légales.

Sans intervention rapide, il subsiste un risque de fermeture administrative ou de restrictions sévères sur l'activité du restaurant, ce qui impacterait directement les emplois, l'activité économique et l'offre de restauration dans notre commune.

Projet

Réfection de la cuisine

Les travaux à effectuer sont assez clairement identifiés et les objectifs ont été fixés par le Canton.

Le coût total de la rénovation s'élève à **CHF 220'000.-**, incluant :

- | | |
|---|--------------|
| • Remplacement des équipements de cuisine professionnels (piano de cuisson et éléments de cuisine qui datent de plus de 20 ans) | CHF 62'000.- |
| • Réfection des surfaces réfrigérées | CHF 15'000.- |
| • Réfection des carrelages (sols et murs) | CHF 25'000.- |
| • Reprise des revêtements muraux et plafonds | CHF 15'000.- |
| • Travaux de sanitaire et d'électricité nécessaires à la mise aux normes et au raccordement des nouveaux équipements | CHF 25'000.- |
| • Reprise des installations de ventilation | CHF 10'000.- |
| • Divers et imprévus | CHF 21'000.- |
| • Perte d'exploitation 1 mois | CHF 47'000.- |

Montant total

CHF 220'000.-

La réfection nécessitera la fermeture du café pendant la période des travaux. Une perte d'exploitation est à prévoir pour compenser cette fermeture, et a été chiffrée par un organisme indépendant. La perte, d'entente avec le tenancier, a été calculée le plus bas possible, de manière à ne pas empiéter financièrement sur les travaux.

Les travaux de réfection des menuiseries et groupes de froid, financés par le crédit global d'entretien et de rénovation des bâtiments communaux (cf. préavis PR24.25PR, accepté par le Conseil communal le 7 novembre 2025), seront menés en parallèle. Grouper ces travaux permettra au tenancier de n'avoir qu'une seule et unique période de fermeture et de réduire ainsi l'impact financier pour lui comme pour la Ville.

Réfection des menuiseries et groupes de froid

Les travaux prévus à cet égard sont les suivants.

Premièrement, les menuiseries extérieures (portes et fenêtres) seront restaurées. Bien que relativement contemporaines et conformes à l'esprit de la structure historique, elles sont en effet en très mauvais état et fortement endommagées, principalement pour la partie au Sud donnant sur la Place Pestalozzi. On observe un décollement des panneaux et des joints apparents entre les différents éléments. Étant donné l'absence de substance historique significative, les éléments peuvent être renouvelés sans grande contrainte et il est possible d'accroître la performance énergétique du bâtiment par la même occasion.

Deuxièmement, les groupes de froid (compresseurs) alimentant les chambres froides du Café du Château sont situés sous la charpente, soit quatre étages au-dessus de la chambre

principale, et cela crée des problèmes constants de maintenance, de fuites de gaz réfrigérant et de perte d'énergie. La distribution et la production de froid, qu'il est prévu de centraliser, seront donc coordonnées avec les travaux de réfection de la cuisine.

Le remplacement des équipements anciens, énergivores et souvent obsolètes par du matériel de dernière génération, tend à une réduction évidente de la consommation d'énergie, bien que cela ne soit pas l'objectif initial de cette modification, qui reste avant tout la sécurité alimentaire.

Aussi, le remplacement de la production de froid et la réfection des menuiseries participeront grandement à limiter les dépenses énergétiques du bâtiment. Mais la durabilité ne se limite pas à l'économie des ressources naturelles et énergétiques : elle consiste également à assurer la pérennité des équipements et des bâtiments dans le temps, en réduisant les besoins de remplacement, de maintenance excessive, ou de rénovations fréquentes. Investir aujourd'hui dans des installations de qualité, performantes et adaptées aux exigences actuelles, c'est faire le choix d'un modèle viable, respectueux et durable.

Financement

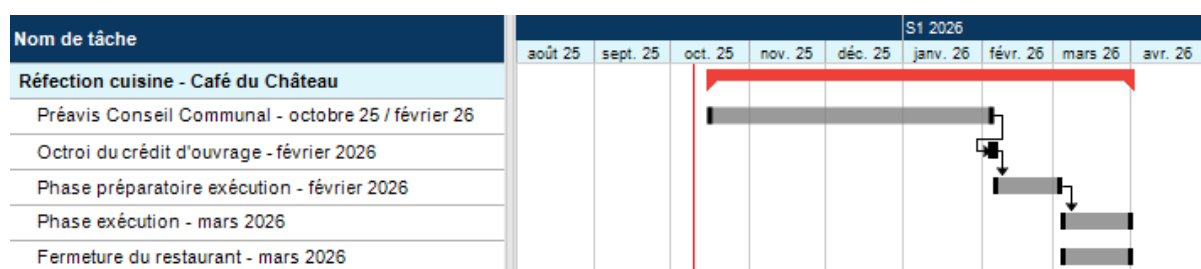
Le présent préavis ne porte que sur les travaux de réfection de la cuisine. Un montant de CHF 220'000.- est prévu pour ces travaux au plan des investissements 2025-2034 (ligne n° 3643).

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 27'830.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 1'430.-), l'amortissement (CHF 22'000.-) et les frais d'entretien (CHF 4'400.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

Calendrier

De manière à ne pas péjorer l'exploitation du restaurant, les travaux doivent être effectués en période hivernale. Il est donc important que le préavis soit traité par le Conseil communal dans les délais les plus brefs possibles, de manière à pouvoir engager les fonds dès le début 2026.



Conclusion

Cette rénovation permettra non seulement de préserver l'activité économique du restaurant, mais aussi de garantir la sécurité sanitaire des usagers, tout en assurant la pérennité d'un établissement de proximité incontournable de la vie du centre-ville d'Yverdon-les-Bains.



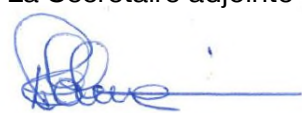
Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

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 réfection de la cuisine du Café du Château (bâtiment ECA n° 307), tels que décrits dans le présent préavis.
- Article 2 : Un crédit d'investissement de CHF 220'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 36040.25 "Réfection de la cuisine du Café du Château " et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :   La Secrétaire adjointe : 

P. Dessemontet L. Pellerin

Délégué de la Municipalité : M. François Armada, municipal en charge des bâtiments, des sports et de l'activité physique