



PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'étude de CHF 2'400'000.- pour la planification de l'entretien et de la rénovation des bâtiments communaux pour la période 2026-2027

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

Le Service des bâtiments (BAT) dispose depuis 2021 de l'outil de planification immobilière STRATUS, qui lui permet de planifier les besoins d'entretien et de rénovation des bâtiments communaux. Jusqu'alors, chaque projet faisait l'objet d'une inscription spécifique au plan des investissements. Depuis 2021, la Municipalité a inscrit au plan des investissements des montants annuels globaux pour l'entretien et la rénovation du parc immobilier communal, hormis quelques objets spécifiques (comme par exemple le Château).

Afin de concrétiser les projets mis en évidence par la planification immobilière et de pouvoir procéder aux études nécessaires, la Municipalité sollicite un crédit d'étude global pour la période 2026-2027, qui sera suivi ensuite de demandes de crédits d'investissement spécifiques pour la réalisation des divers travaux, à l'instar du préavis PR22.16PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 1'320'000.- pour les études de l'entretien et de la rénovation des bâtiments communaux, accepté par le Conseil communal le 3 novembre 2022.

Historique

La responsabilité de l'entretien du parc immobilier communal existant est divisée en trois secteurs, chacun placé sous la responsabilité d'un.e responsable d'immeubles, qui est chargé.e de conduire les travaux d'entretien et les projets de rénovation liés aux bâtiments confiés. Ces secteurs sont les suivants :

- Bâtiments du patrimoine financier et HLM ;
- Bâtiments du patrimoine administratif ;
- Bâtiments du patrimoine scolaire.

Le logiciel de planification immobilière STRATUS est utilisé depuis 2021 pour fixer les priorités d'intervention dans les divers bâtiments dont la Ville est propriétaire.

Sur la base du premier crédit d'étude accordé en 2022, les études suivantes ont été menées, conformément à ce qui était prévu :

Bâtiment	Études réalisées
Salles de gym I-II Fontenay	Remplacement fenêtres + divers
Chalet Chèvre Juriens	Remplacement fenêtres + divers
Chalet-Dernier Juriens	Rénovation toiture
Bâtiment rue de Neuchâtel 4	Toiture et sanitaires
Collège Léon-Michaud	Remplacement de deux ascenseurs
Collège de la Passerelle	Remplacement fenêtres + divers + toiture
Salle de gym Montagny	Remplacement fenêtres + divers
Collège 4-Marronniers classes + salle de gym	Fenêtres et toitures
Bâtiment rue Roger de Guimps 17	Sanitaires + cuisines
Chapelle des Cygnes	Remplacement fenêtres + divers
Maison d'Ailleurs	Remplacement fenêtres + divers
Collège des Jordils	Rénovation
Bâtiment rue du Four 5	Rénovation
Collège du Cheminet	Toiture

Les études suivantes ont été simplifiées ou écartées :

Bâtiment	Études simplifiées ou écartées
Collège Pré-du-Canal	Rénovation
Villa d'Entremonts	Toiture + aménagement orangerie
Stand de tir	Rénovation
Bâtiment rue du Valentin 11	Rénovation

Le collège Pré-du-Canal a fait l'objet d'une étude statique et d'efficience énergétique. Celle-ci a démontré qu'il ne serait pas pertinent de rénover le bâtiment, en rapport du coût d'une construction neuve.

La rénovation de la Villa d'Entremonts fera l'objet d'une étude de faisabilité afin de permettre de valoriser les volumes construits de l'orangerie et des combles. Les travaux n'étant pas envisagés avant 2027-2029, cette étude a été différée.

Les études concernant le bâtiment sis rue du Valentin 11 ont été différées car jugées non prioritaires au niveau de l'efficience énergétique.

La rénovation du stand de tir a également fait l'objet d'une étude préliminaire, démontrant qu'un investissement n'était pas non plus prioritaire.

Le crédit a ainsi permis de financer les études supplémentaires suivantes :

Bâtiment	Études supplémentaires réalisées
UAPE/APEMS de la Place d'Armes	Remplacement du pavillon existant
Salle omnisports des Isles	Rénovation complète de la toiture

Les études relatives à la reconstruction du pavillon de la Place d'Armes ainsi que celles relatives à la rénovation de la toiture de la Salle omnisports des Isles ont été ajoutées, afin de pouvoir intervenir rapidement dans une situation imprévue, démontrant ainsi l'utilité d'un crédit cadre d'étude pour permettre un fonctionnement agile. Elles ont fait l'objet d'une Communication au Conseil communal (CO25.07, du 14 août 2025).

Prochaine étape

Les bâtiments concernés par cette nouvelle étape d'études sont les suivants :

Bâtiment	Projet	2026	2027	2028
Eglise catholique St-Pierre	Aménagements intérieurs, peinture	X		
Gressy – ancienne salle de Municipalité	Fenêtres, toiture, électricité, sanitaire	X		
Collège de la Villette	Fenêtres, CVSE	X		
Salle de gym Villette	Fenêtres, ventilation, toiture plate	X		
Pavillon scolaire 4-Marronniers	Divers aménagements	X		
Pavillon des Jordils	Rénovation de l'enveloppe		X	
Pavillon Pierre-de-Savoie (ancien)	Rénovation de l'enveloppe		X	
Salle de gym Léon-Michaud	Fenêtres, CVSE, toiture plate		X	
Salle de gym La Marive	Toiture plate		X	
Léon-Jaquier 9-11	Toiture, électricité, aménagements divers		X	
Léon-Jaquier 13-15	Toiture, électricité, aménagements divers		X	
Léon-Jaquier 10	Toiture, électricité, aménagements divers			X
Léon-Jaquier 12	Toiture, électricité, aménagements divers			X
Léon-Jaquier 14-16	Toiture, électricité, aménagements divers			X
Valentin 11	Rénovation complète			X

Les coûts estimés à +/-25% par Stratus, pour l'exécution des divers travaux l'année suivant les études, sont :

Bâtiment	Projet	2027	2028	2029	Montants prévus
Eglise catholique St-Pierre *	Aménagements intérieurs, peinture	X			626'000.00
Gressy – ancienne salle de Municipalité	Fenêtres, toiture, électricité, sanitaire	X			337'000.00
Collège de la Villette	Fenêtres, CVSE	X			1'598'000.00
Salle de gym Villette	Fenêtres, ventilation, toiture plate	X			668'000.00
Pavillon scolaire 4 Marronniers	Divers aménagements	X			381'000.00
Pavillon des Jordils	Rénovation de l'enveloppe		X		1'684'000.00
Pavillon Pierre-de-Savoie (ancien)	Rénovation de l'enveloppe		X		439'000.00
Salle de gym Léon-Michaud	Fenêtres, CVSE, toiture plate		X		5'086'000.00
Salle de gym La Marive	Toiture plate		X		1'167'000.00
Léon-Jaquier 9-11	Toiture, électricité, divers		X		1'279'000.00
Léon-Jaquier 13-15	Toiture, électricité, divers		X		1'374'000.00
Léon-Jaquier 10	Toiture, électricité, divers			X	1'645'000.00
Léon-Jaquier 12	Toiture, électricité, divers			X	2'336'000.00
Léon-Jaquier 14-16	Toiture, électricité, divers			X	2'043'000.00
Valentin 11	Rénovation complète			X	879'000.00
Villa d'Entremonts	Rénovation partielle			X	790'000.00
Total des travaux					22'332'000.00

* Il s'agit là du montant global de l'étude, qu'il s'agira de répartir ensuite selon la répartition intercommunale des frais du culte catholique.

Généralités sur les coûts d'études

Afin de préciser les coûts et demander les crédits d'ouvrage nécessaires aux travaux, tout en restant dans le cadre de ces montants, des études devront être préalablement menées avec l'aide de divers mandataires (architectes, ingénieurs, etc.). Compte tenu du fait que les montants mentionnés au plan des investissements ne devraient pas être dépassés, ces études permettront en particulier de déterminer si tous les travaux prévus pourront être réalisés ou si certains devront être reportés.

En architecture, une étude complète comprend généralement un avant-projet, un projet, une demande de permis de construire, un appel d'offres et des devis. Elle dure globalement une année.

Les prestations d'honoraires d'architectes sont globalement réparties à raison de 50% pour la phase d'étude et 50% pour la phase de réalisation. Elles correspondent généralement à un taux d'honoraires compris entre 10% et 15% du coût total du projet. Ce taux varie en fonction de la complexité de l'ouvrage et des coûts totaux.

Aux honoraires des architectes, il faut ajouter des honoraires de spécialistes, tels qu'ingénieurs civils, ingénieurs CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), ingénieurs feu, spécialistes en diagnostic amiante, physiciens du bâtiment, etc. Ces prestations correspondent à environ 5% à 6% du coût des travaux et sont généralement effectuées intégralement durant la phase d'étude.

La situation peut donc se résumer comme suit :

Phase d'étude		Phase de réalisation		
Honoraires architecte	Honoraires spécialistes	Honoraires architecte	Coûts de construction	Total
5% - 7.5% du coût total	5% - 6% du coût total	5% - 7.5% du coût total	85% - 90% du coût total	100%

Les valeurs moyennes suivantes peuvent être retenues :

- Taux moyen d'honoraires d'architectes en phase d'étude : 6,25%
- Taux moyen d'honoraires de spécialistes : 5,5%

En tenant compte des paramètres ci-dessus, on peut donc considérer que la phase d'étude représente, en arrondissant, 12% des coûts globaux d'un projet de construction.

Financement des études

Dans le cas de projets importants, les études relatives aux travaux mentionnés ci-dessus ne peuvent généralement pas être financées par le budget de fonctionnement. Dès lors, une demande crédit d'étude est généralement faite dans un premier temps. Celle-ci est suivie d'une demande de crédit d'ouvrage dans un deuxième temps. Pour les projets plus modestes, les études sont soit réalisées en interne, soit financées par le budget de fonctionnement.

En l'occurrence, les études relatives aux travaux mentionnés ci-dessus ne peuvent, au vu de leur importance, être financées par le budget de fonctionnement. Cependant, plutôt que de demander un crédit d'étude distinct pour chacun de ces projets, la Municipalité juge plus judicieux de regrouper l'ensemble de ces demandes dans un crédit d'étude global (crédit-cadre) correspondant à deux ans de travaux. Une démarche comparable a, en effet, déjà été opérée dans le cadre du préavis PR22.16PR accepté par le Conseil communal le 3 novembre 2022, qui a induit un notable gain d'efficacité et de souplesse, tout en permettant de rester très précis dans la planification et les coûts. Ce processus permet également, si nécessaire, d'opérer une rocade avec les études d'autres projets, en fonction de priorités qui peuvent évoluer au fil du temps.

Pour chaque mandat d'étude, un appel d'offres auprès de plusieurs mandataires sera réalisé, conformément à la législation en matière de marchés publics. Au vu des montants en jeu, les marchés seront pour la plupart attribués au terme d'une procédure de gré à gré comparatif ou sur invitation. Les mandats seront adjugés par la Municipalité, ce qui lui permettra de garder une vision d'ensemble des coûts.

La Municipalité sollicite, dans cette nouvelle étape, un crédit permettant de lancer les prochaines études. Le montant est calculé sur la base des montants de travaux prévus durant 3 ans, qui sont inscrits au plan des investissements 2025-2034, soit :

Ligne	Intitulé	Montant 2027	Montant 2028	Montant 2029
3669	Travaux rénovation et assainissement énergétique parc immobilier	CHF 3'000'000.-	CHF 6'000'000.-	CHF 6'000'000.-
3670	Maintenance et entretien des bâtiments du parc immobilier	CHF 2'400'000.-	CHF 2'400'000.-	CHF 2'400'000.-
	Total	CHF 5'400'000.-	CHF 8'400'000.-	CHF 8'400'000.-
	Total global			CHF 22'200'000.-

- Travaux estimés à CHF 22'200'000.-
- Travaux estimés hors étude = CHF 19'800'000.-
- Coût d'études 12%, arrondi = CHF 2'400'000.-

La Municipalité sollicite ainsi un nouveau crédit d'étude 2026-2027 pour entreprendre la planification des prochains travaux, d'un montant de CHF 2'400'000.- Un montant total de CHF 10'400'000.- est prévu à cet effet à la ligne n° 3668 du plan des investissements 2025-2034, dont un montant de CHF 1'600'000.- pour 2026 et de 800'000.- pour 2027.

Les futures études prendront particulièrement en compte les exigences de durabilité, avec comme axe principal l'amélioration de l'efficience énergétique du parc immobilier communal. Les dépenses liées à l'entretien et à la rénovation des bâtiments ont ainsi été planifiées en tenant compte des nécessités d'assainissement énergétique, dont le financement a également été intégré au plan des investissements 2025-2034.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 303'600.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 15'600.-), l'amortissement (CHF 240'000.-) et les frais d'entretien (CHF 48'000.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

Conclusion

Suite au premier crédit d'étude octroyé en 2022 pour l'entretien et la rénovation des bâtiments communaux 2023-2024, la Municipalité sollicite un nouveau crédit d'étude de CHF 2'400'000.- pour 2026-2027, de manière à poursuivre les études des travaux d'entretien et de rénovation selon la planification immobilière prévue.



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 :

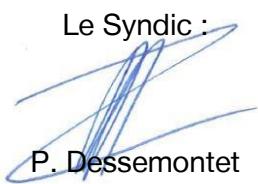
LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 : La Municipalité est autorisée à entreprendre les études nécessaires à la planification de l'entretien et de la rénovation des bâtiments communaux pour la période 2026-2027.
- Article 2 : Un crédit d'étude de CHF 2'400'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 39050.26 "Crédit d'étude cadre pour la rénovation du parc immobilier 2026-2027" et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



P. Dessemontet



Le Secrétaire :



F. Zürcher

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