

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de CHF 800'000.- pour la réalisation des travaux de restauration des salles de conférences, des réseaux et de divers travaux de mise en conformité de l'Hôtel de Ville

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

L'Hôtel de Ville d'Yverdon-les-Bains est un édifice historique emblématique du Siècle des Lumières, qui a contribué au rayonnement d'Yverdon-les-Bains. Utilisé sans discontinuer, jusqu'à ce jour, pour accueillir les séances de la Municipalité et de son administration, ainsi que pour diverses séances protocolaires ou portant sur des dossiers en lien avec l'activité municipale, il reste extrêmement sollicité. Plusieurs mesures d'optimisation et de rationalisation de l'espace disponible ont été engagées, en particulier la création de bureaux et d'espaces collaboratifs mutualisés. Cela étant, les espaces appropriés pour tenir des séances sont peu nombreux et mal équipés. En effet, les salles emblématiques de l'Hôtel de Ville, protégées en tant que patrimoine historique, sont dans un état de vétusté avancée, et leurs équipements multimédia ne répondent plus aux exigences actuelles, permettant de tenir des séances dans des conditions conformes à ce qui est attendu aujourd'hui.

Sur la base de ce constat, la Municipalité a chargé ses services d'étudier les possibilités de restauration de ces salles et d'évaluer les coûts d'équipement multimédia à mettre en place pour retrouver des espaces de qualité, dans le respect du patrimoine historique, en accord avec les directives de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) de l'Etat de Vaud.

Les salles de conférences de l'Hôtel de Ville, à savoir la salle des Débats, la salle des XII, ainsi que les salles de conférences I et II, nécessitent plusieurs interventions de restauration, de rafraîchissement et de réaménagement, ainsi que le remplacement du mobilier et des infrastructures media, afin de pouvoir continuer d'accueillir quotidiennement des conférences, débats, commissions, séances de travail, formations, etc. En parallèle, il est nécessaire d'adapter le réseau informatique existant à ces nouveaux équipements, de démonter les installations obsolètes, et de mettre en conformité l'installation électrique globale de l'immeuble selon les dispositions de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT ; RS 734.27).

Il est également nécessaire de moderniser le plan de fermeture, datant de plus de 30 ans, ainsi que les systèmes de contrôle d'accès au bâtiment et aux différents secteurs de celui-ci, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, ainsi que de diminuer les risques de dégradation du patrimoine historique, en distinguant clairement les secteurs ouverts au public (guichet unique, Centre d'art contemporain, certaines salles en cas d'usage particulier) et les secteurs dédiés à la Municipalité et à l'administration communale.

1. Projet

1.1 Historique

L'Hôtel de Ville et son logis sont, depuis des décennies, sans cesse soumis à d'importants mouvements de services et de personnel, mais les salles de conférences qui font l'objet du présent préavis n'ont pas été rénovées depuis plusieurs décennies. Les derniers travaux de réfection des peintures et meubles dans les salles de conférences datent de l'été 2004. L'aspect, le mobilier et les équipements de ces salles sont vétustes, obsolètes et inadaptés à un usage conforme aux conditions actuelles.

Il est dès lors nécessaire d'intervenir de manière respectueuse sur ce bâtiment pour rendre à ces espaces leur prestige, tout en proposant des services et équipements de qualité et au goût du jour.

1.2 Réfection des salles

La Municipalité a procédé dans un premier temps à toutes les études nécessaires à la mise en œuvre de travaux de réfection des salles de conférences de l'Hôtel de Ville. Les fissures apparentes ont été étudiées pendant deux ans, afin d'éviter d'engager des travaux touchant à l'aspect intérieur du bâtiment sans avoir s'être assuré préalablement de la stabilité de celui-ci sur le plan statique. Un bureau spécialisé dans la réfection de bâtiments historiques, qui a notamment collaboré à la réfection du Château d'Yverdon, a été mandaté pour soutenir les services dans cette démarche. Au terme de ces observations, il s'avère que le bâtiment est parfaitement stable et que les travaux de réfection des salles de conférences peuvent donc être engagés sans risque.

Les travaux suivants sont prévus :

Salle des XII :

- remplacement du mobilier (chaises et tables) ;
- installation d'un studio de communication mobile *.

**le rattachement du studio comm à une salle spécifique reste un point à développer dans le projet suite aux divers travaux en cours à l'Hôtel de Ville. Un studio mobile ou la libération d'un autre lieu pourrait être envisagé pour permettre une utilisation optimale.*

Salle de conférences I :

- réfection de la peinture des murs et des diverses boiseries ;
- réfection de la peinture du plafond ;
- remplacement des luminaires ;
- remplacement du mobilier (chaises et tables) ;
- ajout de stores à lamelles ou de rideaux aux fenêtres.

Salle de conférences II :

- réfection de la peinture du plafond ;
- remplacement des luminaires ;
- remplacement du mobilier (chaises et tables) ;
- ajout de stores à lamelles ou de rideaux aux fenêtres.

Salle des Débats :

- réparation de l'ensemble de la corniche (travaux de plâtrerie) ;
- réparation des boiseries du plafond et réfection de la peinture du plafond ;
- réparation des lustres existants ;
- remplacement du mobilier (tables et chaises) ;

- ajout d'un meuble pour le service (café, eau, etc.) ;
- restauration des rideaux existants ;
- ajout d'un compartiment-meuble pour le rangement du mobilier ;
- remplacement de l'équipement informatique (beamers, sono, etc.).

1.3 Rénovation du réseau informatique

La rénovation du réseau informatique pour l'ensemble de l'Hôtel de Ville est prévue en parallèle au rafraîchissement partiel des locaux. Elle comprend l'ajout de deux nouvelles armoires informatiques pour remplacer et supprimer les 7 racks actuellement répartis dans les étages, dans le but de centraliser et regrouper les armoires dans les combles et au rez.

Les armoires conservées et nouvelles seront alimentées par le réseau ainsi que par une alimentation de secours depuis un onduleur. Les travaux seront réalisés en deux étapes, les locaux devant rester en fonction pendant toute la durée du chantier. La première étape consistera à créer le nouveau réseau physique en parallèle du premier, avec mise en place des nouvelles armoires. Une bascule entre l'ancien et le nouveau réseau sera opérée en coordination avec les utilisateurs. Une seconde étape consistera à démonter les installations à supprimer. Au final, l'ensemble du câblage informatique sera remplacé, l'ancien n'étant plus conforme aux besoins actuels.

1.4 Electricité et luminaires

La rénovation du réseau informatique dans tout l'immeuble est une occasion de revoir également la distribution de courant fort. En effet, les propriétaires de bâtiments, et donc la Ville d'Yverdon-les-Bains, ont depuis le 1^{er} janvier 2025 l'obligation de supprimer les fils cotons obsolètes ainsi que les câbles monophasés et d'assainir leurs installations avant le 31 décembre 2028. En l'occurrence, toute l'installation électrique va devoir être révisée, les tableaux secondaires vétustes vont devoir être changés, et un nombre important de câbles monophasés ou en coton remplacés par des triphasés, de manière à être conformes aux exigences de l'OIBT.

Une étude sur la consommation énergétique des salles a également été menée pour tendre vers des solutions plus adaptées aux besoins des utilisateurs et moins énergivores.

1.5 Coûts

Le bureau spécialisé mandaté pour effectuer l'étude a procédé à des demandes de devis consolidées dans le but d'obtenir une estimation la plus précise possible du coût des travaux sur ce bâtiment historique.

La réorganisation des locaux en cours dans le bâtiment et la nécessité de mieux séparer les espaces ouverts au public et ceux réservés à l'usage de la Municipalité et de l'administration impliquent également de revoir le plan de fermeture de l'Hôtel de Ville et d'installer de nouvelles portes automatiques, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et de diminuer les risques de déprédations ou de dégradation du mobilier et du bâtiment.

Sur la base des offres reçues en novembre 2024, et en intégrant certaines mises en conformité (estimées à +/-25%), le montant nécessaire à cet effet peut être estimé à CHF 740'000.- TTC, selon détail du tableau ci-dessous.

CFC	Estimation des coûts TTC selon devis consolidé (en CHF)
22 Travaux de gros œuvre	12'200.-
225 Etanchéité et isolations spéciales	5'000.-
228.2 Protections solaires	7'200.-
23 Installations électriques	382'800.-
232 Installations à courant fort	142'100.-
233 Lustrerie	8'200.-
236 Installations à courant faible	232'500.-
27 Aménagements intérieurs 1	30'800.-
273 Menuiserie	30'800.-
28 Aménagements intérieurs 2	27'200.-
285 Traitement des surfaces intérieures	25'200.-
287 Nettoyage bâtiment	2'000.-
29 Honoraires	5'400.-
291 Honoraires architecte	0.-
	Prestation assurée par le Service des bâtiments
292 Honoraires ingénieur civil	5'400.-
3 Equipements d'exploitation	100'000.-
375 Systèmes de verrouillage (sécurisation de l'Hôtel de Ville, plan de fermeture)	100'000.-
5 Frais secondaires	86'800.-
523 Photographies	2'700.-
555 Frais de déménagement	0.-
	Prestation assurée par le Service des bâtiments
583 Divers et imprévus (15%)	84'100.-
9 Ameublement et décoration	94'800.-
902 Mobilier	70'300.-
921 Rideaux	24'500.-
982 Travaux œuvres d'art	0.-
	Prestation assurée par le Service des bâtiments et le Service de la culture
Total TTC	740'000.-

S'ajoutent à ces coûts d'infrastructure le matériel nécessaire à la modernisation des équipements informatiques présents dans les différentes salles et la création d'un studio pour la communication :

3 Equipements d'exploitation	60'000.-
335 Systèmes de visioconférence, audio et vidéo salles de conférences	30'000.-
335 Studio communication	22'000.-
583 Divers et imprévus	8'000.-

Le montant total pour l'ensemble de ces travaux s'élève ainsi à CHF 800'000.-, incluant une TVA à 8.1%.

1.6 Financement

Le plan des investissements 2025-2034 prévoit à ses lignes n° 3639 « Hôtel de Ville : rénovation et équipement salle des débats » et n° 1005 « Réorganisation des locaux HdV, y c. studio COMM » un montant total de CHF 800'000.-.

Plan des investissements	Intitulé	Montant inscrit	Montant nécessaire travaux
Ligne 1005 du plan des investissements	CHANC_ Réorganisation des locaux HdV, y c. studio COMM	CHF 200'000.-	CHF 60'000.-
Ligne 3639 du plan des investissements	BAT_ Hôtel de Ville : rénovation et équipement Salle des Débats	CHF 600'000.-	CHF 740'000.-

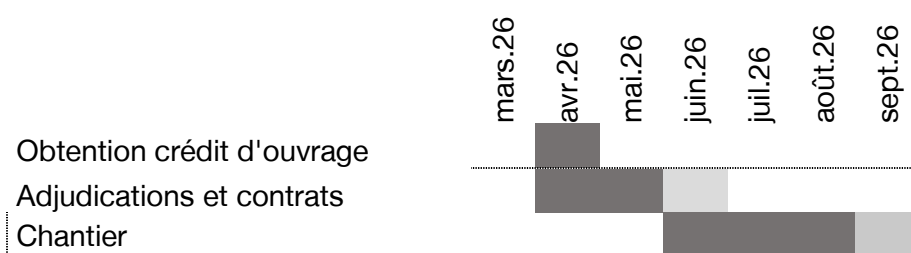
Le montant du crédit d'investissement demandé correspond à ce montant.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 101'200.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 5'200.-), l'amortissement (CHF 80'000.-) et les frais d'entretien (CHF 16'000.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

1.7 Délais

De manière à pouvoir bénéficier de conditions d'occupation des salles favorables, il est impératif que les travaux soient effectués en période estivale, soit entre fin juin et septembre 2026. Il est donc important que le préavis puisse être traité par le Conseil communal dans les délais les plus brefs possibles.



Conclusion

Les salles de l'Hôtel de Ville, à savoir la salle des Débats, la salle des XII, ainsi que les salles de conférences I et II, nécessitent plusieurs interventions de restauration, de rafraîchissement et de réaménagement, ainsi que le remplacement du mobilier et des infrastructures media, afin de pouvoir continuer d'accueillir quotidiennement des conférences, débats, commissions, séances de travail, formations, etc. En parallèle, il est nécessaire d'adapter le réseau informatique existant à ces nouveaux équipements.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de financer les travaux de restauration des salles de conférences, de la modernisation des systèmes multimédia desdites salles, de remplacement du réseau électrique et informatique ainsi que la sécurisation de l'édifice, conformément au descriptif du présent préavis et de lui accorder, à cet effet, un crédit d'investissement de CHF 800'000.-.



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 financer les travaux de restauration des salles de conférences, des réseaux et des divers travaux de mises en conformité de l'Hôtel de Ville, tels que décrits dans le présent préavis.

Article 2 : Un crédit d'investissement de CHF 800'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 34220.26 "Réfection des salles de conférence de l'Hôtel de Ville" et amortie en 10 ans.

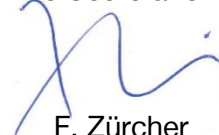
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

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