

**RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS POUR**

*Une demande de crédit d'investissement de fr. 930'000.- pour les travaux d'aménagement des nouveaux locaux du Service de l'Education et de la Jeunesse ainsi que l'installation d'un ascenseur, dans le bâtiment de la rue de Neuchâtel 2*

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

Dans sa séance du 10 janvier 2008, la Municipalité a décidé de valider l'emménagement à titre provisoire du Service Education & Jeunesse (SEJ) dans le bâtiment de la rue de Neuchâtel 2, inoccupé suite au départ de l'Association pour la santé, la prévention et le maintien à domicile du Nord vaudois (ASPMAD). La décision a été motivée par les besoins du service. En effet, les places de travail des collaborateurs-trices du SEJ sont actuellement dispersées et les locaux souvent inadaptés. Outre les synergies recherchées, le regroupement sur un site vise aussi à favoriser les échanges et la collaboration au sein du service. A noter également, la fin du bail (30 juin 2009) des locaux loués à la rue de la Plaine 9 dans lesquels est hébergée à titre provisoire la direction du service.

**Historique du bâtiment**

Le 14 décembre 1967, la Commune d'Yverdon-les-Bains a racheté le bâtiment sis à la rue de Neuchâtel 2 et appartenant à la Société anonyme de l'ancienne usine électrique des Clées.

Depuis 1939, aucune réfection n'avait été faite à l'immeuble lorsqu'en 1979, le Conseil communal a voté un crédit de Fr. 85'000.- pour la rénovation des appartements des 1er et 2e étages.

En 1985, un nouveau crédit de fr.450'000.- fut engagé pour la réfection des toitures et des façades.

En 1990, un crédit de fr. 317'000.- était voté pour réaménager les locaux du bâtiment, et pour répondre à un vœu exprimé cinq ans plus tôt par la commission de gestion, qui avait préconisé le déplacement des services du Centre social sous le même toit, dans un bâtiment bien situé, accessible facilement et approprié. En fait, l'aménagement proposé visait alors à répondre aux besoins des nouveaux nés de la régionalisation de l'action sociale sous l'égide du Centre médico-social.

C'est ainsi que depuis 1990, l'ASPMAD a occupé ces locaux jusqu'à fin 2007, date à laquelle cette association a transféré les activités du bâtiment de Neuchâtel 2 dans ses nouveaux locaux de la rue des Moulins 32. Aujourd'hui, le bâtiment est inoccupé.

### Etat et situation du bâtiment

Le bâtiment comprend quatre niveaux :

- sous-sol avec deux grands locaux plus ou moins aménagés, une buanderie et des locaux de dépôt ;
- rez composé d'environ 140 m<sup>2</sup> de surface administrative, des circulations, un sanitaire et deux entrées, la première donnant sur la rue de Neuchâtel et la deuxième donnant sur la cour ;
- 1er étage comprenant 8 locaux allant de 12m<sup>2</sup> pour les plus petits jusqu'à 35m<sup>2</sup> pour les plus grands ;
- combles°: les surfaces de cet étage correspondent à un ancien appartement avec plusieurs chambres, un hall, une salle de bains et une cuisine. La surface totale est d'environ 150 m<sup>2</sup>.

Les locaux du bâtiment n'ont pas fait l'objet de gros travaux d'entretien et de rafraîchissement depuis 1990. Dans le cadre de leurs activités, les anciens locataires ont fait certains aménagements au niveau du cloisonnement qu'il sera nécessaire de démonter. Quelle que soit l'affectation retenue pour cet objet, une campagne de travaux d'entretien s'impose avant que de nouveaux utilisateurs n'entrent dans ces locaux. A ce sujet, il est prévu au plan des investissements, un montant de Frs 500'000.-, entre 2007 et 2008, pour les travaux intérieurs, ainsi qu'un montant de Frs 170'000.-, en 2010, pour les travaux sur les façades.

### Potentiel locatif du bâtiment

La situation du bâtiment de la rue de Neuchâtel constitue une source de revenus pour la Ville (locations). Cet argument n'apparaît pas comme essentiel dans la mesure où les services communaux doivent aussi pouvoir être installés dans des locaux adaptés. Le recours à des espaces hors patrimoine immobilier de la ville pour héberger de telles entités communales conduit aussi à des dépenses de location.

Cependant et conformément à la politique de gestion du parc immobilier, le calcul théorique de rentabilité pour cet objet est présenté dans le tableau suivant.

Localisation	Surface	Prix au m <sup>2</sup> / année	Total annuel
Sous-sol	82 m <sup>2</sup>	120.-	9'840.-
Rez	172 m <sup>2</sup>	200.-	34'400.-
1 <sup>er</sup> étage	192 m <sup>2</sup>	200.-	38'400.-
Combles	165 m <sup>2</sup>	190.-	31'350.-
Places de parc	10 places		4'800.-
<b>TOTAL</b>			<b>118'790.-</b>

Afin d'avoir une transparence des coûts, il est prévu que ces montants ainsi que les charges liées à ces surfaces soient pris en compte dans le cadre d'une imputation interne des loyers.

### Variantes étudiées

En collaboration avec le SEJ, URBAT a développé trois variantes d'aménagement en fonction des diverses entités intégrées dans ce projet de « Maison de la Jeunesse » :

- Variante A. Emménagement du SEJ au 1er étage et combles ; location du rez au secteur privé ;
- Variante B. Emménagement du SEJ au rez, 1er étage et combles, la clinique dentaire étant intégrée au programme ;

- Variante C. Emménagement du SEJ au 1er étage et combles ; utilisation du rez par des partenaires (PPLS – psychologie, psychomotricité et logopédie en milieu scolaire -, par exemple).

Dans toutes les variantes, les locaux du sous-sol sont utilisés de la même manière, à savoir salle de conférences, locaux de dépôt/archives et un atelier pour le SEJ.

Dans le cadre de la réflexion, la question de l'installation d'un ascenseur s'est posée afin de garantir l'accessibilité au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite. Cette perspective avait déjà été évoquée dans l'étude menée pour l'affectation de ce bâtiment à l'OFROU. Malgré le coût d'aménagement d'une telle installation, cette option est privilégiée puisque, dans le cadre de l'affectation proposée, plusieurs entités exercent une activité de consultation publique. Par ailleurs, l'investissement amène aussi une plus-value à l'objet immobilier dans la perspective d'une autre utilisation du bâtiment à terme.

Le bâtiment étant répertorié en note 3 au recensement architectural cantonal, il a été nécessaire de consulter la division monuments et sites et archéologie pour connaître les possibilités d'implantation d'un ascenseur. D'emblée, une installation en façade extérieur est exclue. Un aménagement intérieur dans la partie sud est néanmoins possible à condition que l'installation ne déborde pas en toiture. Ainsi, l'installation prévue desservira les niveaux cours, sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage. Compte tenu de l'impossibilité de déborder en toiture, il ne sera pas possible de desservir le niveau de l'appartement des combles.

### **Variante retenue**

La Municipalité a retenu la variante incluant la clinique dentaire de manière à répondre aux problèmes d'organisation et de fonctionnement rencontrés par la clinique dentaire scolaire dans ses locaux actuels (circulation, stérilisation, stocks, confidentialité, etc.). Elle a également validé l'option d'installer un ascenseur en aménagement intérieur.

La variante prévoit d'abriter au rez, trois cabinets dentaires, un local de stérilisation, un local de radiologie, le bureau de prophylaxie (1 place), une salle d'attente, un vestiaire et la réception commune au SEJ et à la clinique dentaire (5 places). Au 1er étage se trouveront les bureaux du délégué à la Jeunesse (1 place), d'Espace Jeune (4 places), du responsable Espace Jeune (1 place), du bureau du coordinateur TSHM avec l'espace Pédibus (2 places), de la direction de la clinique dentaire (1 place), du Chef de service (1 place) et du Municipal (1 place). Les combles abriteront le bureau des éducateurs (4 places), une cafétéria, une petite salle d'entretien et une salle de conférences.

Le projet de création d'une maison de la jeunesse dans le bâtiment de la rue de Neuchâtel 2 permet ainsi le regroupement des entités SEJ sous un même toit et aura plusieurs effets positifs sur le fonctionnement du service. Cela permettra aussi de trouver relativement rapidement des locaux pour les actuels bureaux du SEJ qui se trouvent à la rue de la Plaine 9, pour lesquels le bail est dénoncé pour la fin du mois de juin 2009.

La solution offre de surcroît l'opportunité de libérer les locaux actuellement utilisés par celle-ci dans le bâtiment de la Bibliothèque publique à la rue de l'Ancienne-Poste 4. Avec la résiliation des baux des locaux utilisés par M. Eric Crot et M. Thierry Roland, le réaménagement complet de ce bâtiment à partir de janvier 2010 devient envisageable. Cas échéant, cette situation permettra de prendre en compte les besoins d'extension demandés par le canton pour que la bibliothèque puisse devenir une bibliothèque scolaire. Un projet de « Maison du livre » est ainsi susceptible d'être étudié.



**Coûts des travaux**

CFC	Descriptif	Montants
112	Démolition	34'000.00
	<b>Total CFC 1</b>	<b>34'000.00</b>
211	Travaux entreprise de maçonnerie	80'000.00
214	Charpente	5'000.00
23	Installation électrique	86'200.00
243	Distribution de chaleur	7'000.00
25	Installation sanitaire	35'800.00
261	Ascenseurs	80'000.00
271	Plâtrerie / Peinture	188'000.00
273	Menuiserie int.	15'000.00
275	Système de verrouillage	5'000.00
281	Revêtements de sol	41'700.00
287	Nettoyage du bâtiment	8'000.00
291	Honoraires architecte	71'800.00
	<b>Total CFC 2</b>	<b>623'500.00</b>
54	Intérêts intercalaires	7'500.00
565	Déménagement	27'000.00
	<b>Total CFC 5</b>	<b>34'500.00</b>
600	Divers & Imprévus	68'000.00
	<b>Total CFC 6</b>	<b>68'000.00</b>
905	Mobilier fixe clinique dentaire	80'000.00
921	Rideaux et accessoires	26'500.00
932	Extincteurs	3'500.00
933	Instruments d'exploitation (fauteuil et unité de soins)	60'000.00
	<b>Total CFC 9</b>	<b>170'000.00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>930'000.00</b>

La situation actuelle des espaces de stérilisation dans les cabinets de consultations n'est plus conforme aux règles d'hygiène. Un investissement d'environ Frs 20'000.- pour la mise aux normes des espaces de stérilisation de la clinique dentaire est nécessaire indépendamment de son déménagement à la rue de Neuchâtel 2. Il correspond à la création d'un nouveau local de stérilisation indépendant des locaux de consultation.

Les coûts des travaux comprennent aussi un investissement de Frs 60'000.- pour le remplacement d'une unité de soin datant de plus de 20 ans. Ce renouvellement est également nécessaire indépendamment du transfert de la clinique dentaire.

Les charges annuelles de l'investissement seront de Frs. 127'900.- et comprennent les tranches annuelles de l'investissement amorti sur 10 ans, de Frs. 93'000.-, les frais d'intérêt variables sur le capital investi, de Frs. 16'300.- et les frais d'entretien de Frs. 18'600.-.

Les coûts de cette opération sont à mettre en perspective avec l'ensemble des charges de location, économisées d'un côté, perdues de l'autre.

**Comparaison des valeurs locatives actuelles :** ci-dessous les revenus perçus antérieurement pour le bâtiment.

Entités	Localisation	Surface	Loyers annuels	Charges
ASPMAD	Sous-sol, rez, 1er	385 m <sup>2</sup>	82'224.-	6'960.-
Mme Blanchut	Combles	153 m <sup>2</sup>	9'072.-	3'480.-
Places de parc	Cour	15 places	7'200.-	
<b>TOTAL</b>			<b>98'496.-</b>	<b>10'440.-</b>

Les charges actuelles de location rue de la Plaine devraient être complétées par celles de l'estimation de la valeur locative de la clinique dentaire, sachant qu'un déménagement de cette dernière impliquerait l'acquisition de surfaces plus importantes. Le projet présenté prévoit en effet, l'adjonction d'un troisième cabinet, un bureau de prophylaxie et un local de radiologie, inexistant dans la configuration actuelle de la clinique dentaire.

En outre, les installations techniques nécessiteraient également un investissement en termes d'équipement et d'aménagement, pour adapter les locaux, comme prévu actuellement, d'environ Frs. 250'000.-

**Charges locatives dans la configuration actuelle,** dans des surfaces insuffisantes et inconfortables sur un plan fonctionnel.

Entités	Localisation	Surface	Loyers annuels	Charges
Direction SEJ	Rue de la Plaine		19'044.-	incluses
Clinique dentaire/estimation valeur locative	Ancienne poste	130m2	26'000.-	

**Proposition**

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et 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.- : Un crédit d'investissement de fr. 930'000.- est accordé à la Municipalité pour réaménager le bâtiment de la rue de Neuchâtel n° 2 en vue d'y installer le Service de l'Education et de la Jeunesse et la clinique dentaire scolaire.

Article 2.- : La dépense sera financée par la trésorerie générale, amortie en 10 ans au plus et imputée au compte n° 3387 « Aménagement Neuchâtel 2 ».

Article 3.- : le transfert du bâtiment de la rue de Neuchâtel 2, du patrimoine financier au patrimoine administratif.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

R. Jaquier

S. Lacoste

Annexes : - plans

Délégués de la Municipalité : MM. P.-A. Treyvaud et D. von Siebenthal