

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de CHF 6'195'000.- , incluant le montant du crédit d'étude de CHF 740'000.- accordé dans le cadre du préavis PR 13.43, du 17 décembre 2013, pour la réalisation d'une salle de gymnastique et de deux salles de rythmique à la rue Pestalozzi

Table des matières

Table des matières.....	1
1. Préambule	1
1.	2
2. Rappel des démarches effectuées à ce jour : chronologie.....	3
2.1 Salle de gymnastique existante.....	3
2.2 Demande de crédit d'étude : 2013 – 2014	3
2.3 Concours d'architecture : 2014.....	3
2.4 Phases d'avant-projet, de projet, enquête publique et appel d'offres: 2015 – 2017 7	
3. Présentation du nouveau bâtiment	8
4. Coût de l'opération	10
5. Crédit d'ouvrage	11
6. Coûts d'exploitation	11
7. Planning général	12
8. Chantier.....	12
Annexes (14) : plans du projet	13

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

En juillet 2012, la Municipalité a informé le public de la fermeture nécessaire de la salle de gymnastique du Collège Pestalozzi, en raison d'un affaissement important du bâtiment et des risques encourus par ses usagers en cas de maintien de son activité. En novembre de la même année, elle a validé le principe de la construction d'une nouvelle salle de gymnastique, lançant une étude approfondie des besoins des différents acteurs impliqués ainsi que des diverses solutions envisageables.

La Municipalité a dès lors soumis au Conseil communal le préavis PR 13.43 PR, du 17 décembre 2013, concernant une demande de crédit d'investissement de CHF 250'000.-

pour les travaux de démolition de la salle de gymnastique Pestalozzi et une demande de crédit d'étude de CHF 490'000.- pour les études en vue de la reconstruction d'une salle de gymnastique et de deux salles de rythmique. Le Conseil communal a accepté ce préavis dans sa séance du 6 février 2014.

Si les études ont pris plus de temps que prévu initialement, notamment en raison de la nécessité d'ajustements budgétaires (cf. infra 2.4), la Municipalité bénéficie désormais d'un projet solide et se trouve en mesure de lancer la réalisation des travaux, sous réserve de l'acceptation de la présente demande de crédit d'investissement.



Vue depuis le Collège Pestalozzi

2. Rappel des démarches effectuées à ce jour : chronologie

2.1 Salle de gymnastique existante

Le bâtiment existant se compose d'une salle de gymnastique de 322 m² située au rez-de-chaussée, ainsi que d'une salle de 98 m² située au 1^{er} étage. Il est recensé en note 5 au recensement architectural du Canton de Vaud, sur une échelle allant de 1 (objet d'intérêt national) à 7 (objet altérant le site). Il peut donc être démoli, pour autant que le nouveau bâtiment destiné à le remplacer soit construit dans la même emprise. Or, le bâtiment existant s'est considérablement tassé, provoquant des fragilisations importantes, visibles en façade et à l'intérieur sous la forme de fissures, ces dernières ayant pris une certaine ampleur.

2.2 Demande de crédit d'étude : 2013 – 2014

Comme on l'a rappelé ci-dessus, le Conseil communal a accordé le 6 février 2014 un crédit pour le concours d'architecture, les études (avant-projet, projet d'ouvrage et appel d'offres) et la démolition du bâtiment existant (PR 13.43PR). Toutefois, dès lors que le bâtiment existant ne présente pas de danger d'effondrement immédiat, la Municipalité a décidé de procéder à la démolition immédiatement avant le début des travaux de reconstruction, afin d'éviter de créer au centre-ville un « vide » qu'il aurait fallu sécuriser et qui aurait porté préjudice au bon aspect des lieux. .

Afin de chiffrer le coût des études, tel qu'indiqué dans le préavis PR 13.43PR, la Municipalité avait mandaté un architecte externe, qui a retenu coût total de construction de CHF 4.9 millions, soit CHF 700.-/m³. Il s'est basé à cet effet sur le document « Constructions scolaires de la scolarité obligatoire: statistique des coûts de la construction », édité par l'Etat de Vaud en 2011, sur la base d'un document de 2006 non remis à jour. Selon ce document, la moyenne des coûts se situe entre CHF 700.- et CHF 750.-/m³ pour des salles simples.

2.3 Concours d'architecture : 2014

En 2014, un concours d'architecture a été organisé, afin de disposer d'un projet optimal pour un site de valeur historique, en bordure du Canal oriental, à proximité immédiate du Château.

Le programme architectural a été élaboré d'une part sur la base des directives et recommandations en vigueur en matière d'installations sportives et d'autre part en fonction du règlement du plan général d'affectation pour les bâtiments de type "C" en Ville d'Yverdon-les-Bains. Il s'agissait ainsi de construire un nouveau programme répondant le mieux possible aux besoins scolaires, tout en respectant les gabarits et l'emprise de l'ancienne salle. Le projet consiste en deux salles de rythmique de 130 m² chacune, ainsi que d'une salle de gymnastique de type VD1 de 288 m², soit un total de 548 m² disponibles pour les surfaces sportives uniquement. Cette variante permet de rester, tant au niveau des surfaces qu'au niveau des volumes, dans le cadre des gabarits du bâtiment existant, comme requis par le règlement du plan général d'affectation (PGA).

Le projet se situe dans le centre historique d'Yverdon-les-Bains, à proximité immédiate du Château. Par rapport au reste de l'école, la salle de gymnastique se trouve de l'autre côté de la rue, dans une situation très urbaine, sans véritables aménagements extérieurs propres. Le bâtiment est bordé au sud par un immeuble de rapport, à l'Ouest par la rue Pestalozzi, au Nord par le parking du Château et à l'Est par le Canal oriental.

Les objectifs visés dans le cadre du concours étaient les suivants, sans ordre d'importance :

- S'intégrer dans le contexte d'un centre historique, à proximité immédiate de deux objets historiques majeurs : le Château et l'Hôtel de Ville ;
- Proposer une réponse architecturale contemporaine de qualité ;
- Proposer un bâtiment scolaire sportif en dialogue avec l'école primaire Pestalozzi ;
- Viser, à travers les méthodes constructives et la mise en œuvre, à minimiser l'impact du chantier sur le quartier, tant au niveau des nuisances que de la durée des travaux ;
- Chercher l'exemplarité du projet quant aux qualités environnementales et énergétiques.

Le concours d'architecture comportait dans son jury des membres de la Commune, des architectes ainsi que le Conservateur cantonal des monuments et sites de l'Etat de Vaud. En effet, l'emplacement du bâtiment, vis-à-vis du Château, a des implications importantes sur le site et le monument considéré.



Situation de la salle de gymnastique

Le concours a remporté un important succès : 89 projets sont rendus, en provenance de plusieurs pays. Le jugement du concours a eu lieu les 3, 4 et 24 septembre 2014, avec une session supplémentaire le 12 novembre 2014. Au terme de celui-ci, six projets ont été primés et le projet « Downtown », de l'architecte milanais Matteo Rossetti, a été choisi.

A cette occasion, le jury a fait la description suivante du projet :

« Le projet propose un volume bas sur la rue Pestalozzi, avec une surélévation en bois pour la salle de gymnastique à proximité du canal. Il en résulte une volumétrie simple dont la modestie est tempérée par deux accents, l'un pour l'entrée et l'autre pour le programme principal qui donne son identité au lieu.

Au rez-de-chaussée, la disposition transversale des salles de rythmique permet de les réunir pour offrir une belle salle ouverte sur la place. Cette dernière a particulièrement séduit le jury, car elle permet d'offrir à la ville une bel espace, accessible depuis l'intérieur ou depuis l'extérieur, traversant et bien éclairé.

Les circulations et l'organisation des services sont très compactes et rationnelles et permettent un fonctionnement efficace de l'ensemble. Le jury salue la bonne organisation

des différents espaces. Il note néanmoins que cette compacité est parfois un peu excessive, notamment pour le couloir borgne au premier étage. Dans l'ensemble, les accès, circulations et distributions sont très cohérents.

D'une manière générale, la structure porteuse et la construction sont simples et judicieuses (par exemple avec l'usage du bois pour la grande portée en toiture). Le projet souffre néanmoins parfois par manque de radicalité conceptuelle. Une marge de progression existe notamment pour la façade, dont le concept (cf. photo de maquette conceptuelle bois – béton) s'écarte sensiblement de la peau extérieure proposée, en panneaux préfabriqués. La perfection thermique de celle-ci (suppression totale des ponts de froid) implique en contrepartie une multiplication des joints, à l'opposé du postulat monolithique affirmé en maquette.

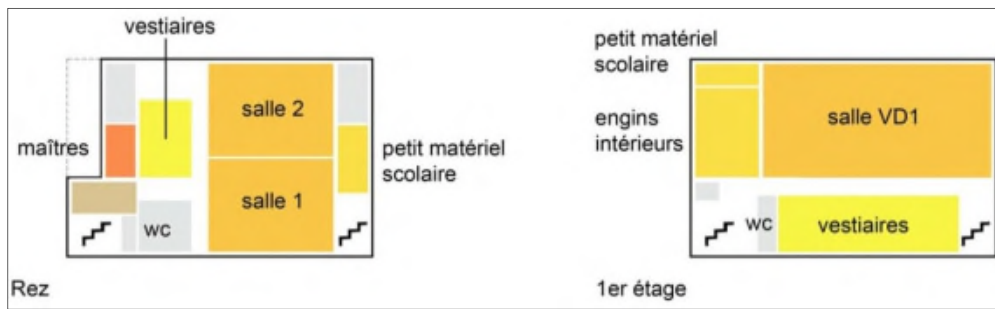
Le jury salue un projet qui par sa simplicité, ses qualités plastiques et sa clarté constructive et matérielle répond parfaitement au contexte environnant, en particulier au bâtiment historique du Château, en y apportant une réponse à la fois contemporaine et intemporelle, discrète et élégante. »



Concept du projet : un socle minéral, une surélévation en bois



Emplacement : face au Château, avec une partie basse côté rue



Plan des locaux : les salles de rythmique au rez, la salle de gym au 1er

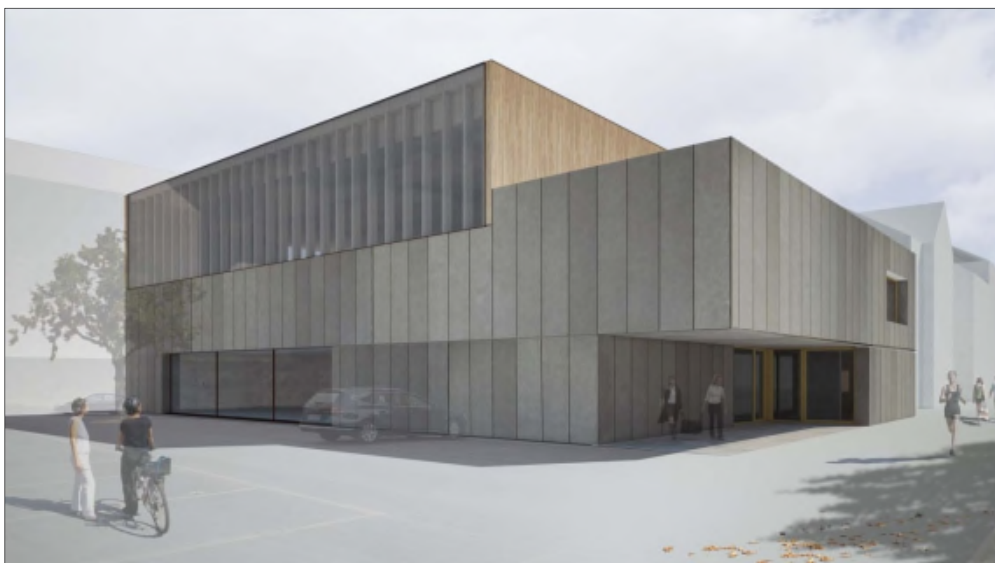


Image du concours

2.4 Phases d'avant-projet, de projet, enquête publique et appel d'offres: 2015 – 2017

Le bureau d'architecture lauréat, Matteo Rossetti, étant situé à Milan, il lui a été demandé de s'adjoindre un bureau local afin de pouvoir suivre le projet au quotidien, en connaissance des spécificités suisses et locales. Le bureau yverdonnois Dolci architectes a été proposé et la Ville l'a accepté comme bureau accompagnant.

Les études concernant l'avant-projet ont eu lieu durant le 1^{er} semestre 2015. A cette occasion, la Ville a demandé une modification du programme, soit l'intégration d'un sous-sol comprenant un abri de protection civile. L'objectif était alors d'utiliser cet emplacement central afin d'implémenter un programme public de protection civile, dès lors que les besoins à cet effet n'étaient pas couverts au niveau de la Ville d'Yverdon-les-Bains. Cette solution a été intégrée au rapport d'avant-projet et présentée à la Municipalité à l'été 2015, laquelle l'a validée.

Le dossier a ensuite été soumis à l'enquête publique à l'automne 2015. Il a obtenu un permis de construire, sans opposition, en début d'année 2016. En conséquence, la phase de projet d'ouvrage a été lancée en 2016. Il s'est cependant rapidement avéré que le devis général était très largement au-dessus de la cible budgétaire, obligeant la Municipalité et les services de la Ville à chercher des marges de manœuvre pour ramener le projet dans une cible budgétaire acceptable.

Les mandataires, en particuliers les architectes, ont ainsi dû reprendre leur travail, recommencer les études, modifier le projet et recalculer les coûts, dans un processus d'optimisation du projet, de redimensionnement du programme et de réduction des coûts. Dans ce cadre, il s'est ainsi avéré nécessaire de renoncer au sous-sol, à l'abri de protection civile ainsi qu'aux locaux qui ne sont pas absolument indispensables. Les matériaux, les techniques et les éléments d'architecture ont également été largement simplifiés (suppression des faux-plafonds, doublage bois, revêtement de sol et réduction du standard des installations techniques). Ces diverses modifications ramènent le projet dans une cible budgétaire de CHF 6 millions pour l'ensemble du projet.

Des réflexions ont été menées afin de déterminer s'il était possible de réduire encore les coûts, notamment par une modification du programme. Sous peine de réduire le programme en-deçà des besoins des écoles (en supprimant des salles de gymnastique ou de rythmique, par exemple), il est cependant apparu que d'autres économies n'étaient plus envisageables.

Il apparaît ainsi, au terme de la phase de projet et de l'appel d'offres, que l'évaluation initiale faite pour le crédit d'étude n'était pas correcte et avait sous-estimé le coût du bâtiment.

Le montant de CHF 700 / m³ est trop bas, principalement pour deux raisons :

- 1) Le coût se basait sur une comparaison avec des objets réalisés. Or les dates de construction de ceux-ci, entre 1998 et 2004, sont trop anciennes pour permettre des comparaisons avec les coûts de construction actuels. De nombreuses normes ont en effet changé depuis lors et les besoins scolaires ont évolué ;
- 2) La comparaison prenait en compte beaucoup de salles de gymnastique simples et non des salles comportant des locaux annexes (salles de rythmique dans le cas d'espèce). Or ces dernières ont un coût au m³ plus élevé.

Le coût final de l'objet se situe finalement à CHF 855.-/m³ environ (CFC 1-9 TTC). Par comparaison, la nouvelle salle de gymnastique du collège de Béthusy à Lausanne, réalisée en 2014, également à la suite d'un concours d'architecture, a été construite pour un coût total de CHF 9.6 millions (hors démolition), soit un coût au m³ de CHF 865.-. Il apparaît donc clairement que le coût estimé en 2014 dans le cadre du préavis d'étude s'est révélé trop optimiste.

La démolition du bâtiment existant et la construction du nouveau bâtiment ont fait l'objet de deux appels d'offres, au premier semestre 2017, gérés et menés par les architectes du projet dans les délais usuels. Ces démarches ont abouti à l'adjudication des travaux de démolition à l'entreprise Cand-Landi pour un montant de CHF 271'990.-, la réalisation de la nouvelle salle étant adjugée au Groupement d'entreprises yverdonnoises (GEY), piloté par le bureau Brunner et Carrard, pour un montant de CHF 4'800'000.-

3. Présentation du nouveau bâtiment

Depuis le concours d'architecture, le projet a été précisé dans son programme, et son usage, optimisé quant à ses techniques et développé sur son expression architecturale.

Deux points ont été en particuliers modifiés, concernant ce dernier point :

- Dans le cadre du concours la salle de gymnastique devait être pourvue d'une toiture plate. Depuis lors, il a été décidé de la modifier, afin d'avoir une toiture à deux pans, plus en adéquation avec le plan général d'affectation et l'architecture du centre historique ;
- Le béton de la façade était prévu originellement dans une teinte assez grise. Néanmoins, après réflexion la Municipalité a décidé de privilégier une teinte de béton plus claire, à base de pierre locale, se rapprochant ainsi des teintes des façades minérales du centre-ville.



Vue depuis le Collège Pestalozzi



Vue depuis le Château



Vue de nuit

Le programme des locaux est celui énoncé lors du concours et correspond aux besoins, tant des écoles que des sociétés locales.

Il comprend deux salles de rythmique au rez-de-chaussée, avec ses vestiaires et locaux de services, ainsi qu'une salle de gymnastique de type VD 1 au premier étage, également avec ses vestiaires et son stock.

Le projet se veut simple et extrêmement compact. En effet, comparativement à la salle de gymnastique actuelle, le nouveau bâtiment abritera des locaux supplémentaires, une salle principale plus grande et deux salles de rythmiques en lieu et place d'une petite salle annexe, le tout dans un volume bâti et une emprise similaires. Le projet est donc très efficace et répond de façon optimale aux besoins des écoles, comme des sociétés locales.

Afin d'optimiser l'usage des salles de rythmique, celles-ci peuvent être réunies, afin de former une grande salle. Une paroi mobile insonorisée est prévue à cet effet.

Un local est également prévu pour les partis politiques, afin que ceux-ci puissent stocker leur matériel à proximité de la place Pestalozzi. Le programme permet ainsi de répondre à la demande formulée dans l'interpellation déposée le 4 octobre 2012 par Madame la Conseillère communale Aline Gygax « Pour un local à la disposition des partis politiques yverdonnois, au Château ou à l'Hôtel de Ville ».



Les vestiaires



La salle de gymnastique

4. Coût de l'opération

Le budget total est calculé sur la base des offres rentrées pour la démolition de la salle actuelle ainsi que pour la construction du nouveau bâtiment.

Un montant est également prévu pour la démolition de la sous-station électrique, laquelle sera reconstruite dans une volumétrie réduite par le Service des énergies (SEY).

Une réserve pour divers et imprévus correspondant à 3.5% du montant des travaux est également prévue.

Le coût total de l'opération est de CHF 6'195'000.-. Il est composé du crédit d'étude de CHF 490'000.- et du crédit d'investissement de CHF 250'000.- pour les travaux de démolition de la salle, déjà votés le 6 février 2014 (PR 13.43PR), ainsi que du crédit d'ouvrage de CHF 5'455'000.-, objet du présent rapport.

Le préavis PR 13.43 susmentionné prévoyait au demeurant à son article 6 : « *La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée sur le compte n° 9321 « Etude de construction salle de gym Pestalozzi » et reprise dans le crédit d'investissement qui sera présenté pour la reconstruction de la salle de gymnastique. En cas de refus de ce dernier, elle sera amortie sur 5 ans au plus* ».

Compte tenu de cette disposition particulière, qui correspond à une pratique abandonnée à l'heure actuelle, il convient que le montant total du crédit d'étude utilisé n° 9321 soit imputé au crédit d'investissement. Formellement, ce dernier sera donc augmenté du montant du crédit d'étude de CHF 740'000.- accordé dans le cadre du préavis PR 13.43 et portera ainsi sur un montant total de CHF 6'195'000.-.

5. Crédit d'ouvrage

Le crédit d'ouvrage (TTC, y compris études), objet du présent rapport, comprend les postes suivants :

CFC 1-5 travaux en entreprise totale	4'800'000.-
CFC 1-5 travaux en entreprise totale : ajustements techniques de l'offre	-50'000.-
CFC 1 travaux préparatoires (hors offre entreprise totale)	50'000.-
CFC 2 bâtiment, dont honoraires (hors offre entreprise totale)	320'000.-
CFC 5 frais secondaires (hors offre entreprise totale)	60'000.-
Divers et imprévus (3.5% des travaux)	175'000.-
Démolition sous-station électrique SEY	50'000.-
Equipements entretien	50'000.-
Crédit d'ouvrage	5'455'000.-

Le projet est porté au plan des investissements 2017-2026 (ligne 3092) pour un montant de CHF 5'000'000.-.

Le total des montants prévus à teneur du plan des investissements précité ne sera toutefois pas dépassé. En effet, pour le collège des Rives, le total des offres reçues des entreprises soumissionnaires est nettement plus bas que le montant pris en compte dans le cadre de l'élaboration du préavis considéré (PR 16.31, accepté le 8 décembre 2016 par le Conseil communal). Lors de la prochaine révision du plan des investissements 2017-2016, le montant alloué au présent projet (réalisation de la salle de gymnastique Pestalozzi) pourra donc être augmenté de CHF 5'000'000.- à CHF CHF 5'455'000.- en compensation avec des projets futurs.

6. Coûts d'exploitation

L'exploitation de la salle de gymnastique et de deux salles de rythmique à la rue Pestalozzi va générer des charges annuelles, tant financière que d'exploitation, qui peuvent être estimées comme suit :

- a) Sur le plan des charges d'exploitation directe :
 - Frais de conciergerie : env. 0.5 EPT ;
 - Entretien des extérieurs (mandat externe) : env. CHF 1'000.- ;
- b) Sur le plan des charges financières :

Les charges annuelles financières s'élèvent à CHF 336'992.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi de CHF 46'325.-, l'amortissement de CHF 181'667.- et les frais d'entretien par CHF 109'000.-. La dépense sera amortie sur 30 ans.

7. Planning général

L'appel d'offres pour la démolition du bâtiment existant et celui pour la construction du nouveau bâtiment ont été adjugés et les entreprises sont prêtes à commencer les travaux.

Une fois le crédit voté par le Conseil communal, la démolition prendra deux mois, puis la construction 14 mois. Tout est en place afin de mettre en service la salle de gymnastique et les deux salles de rythmique le plus rapidement possible.

Le projet est désormais figé, les offres rentrées, les entreprises choisies et les autorisations en vigueur. Le bâtiment devrait dès lors pouvoir être mis en service à l'été 2019.

	2018												2019							
	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J
Envoi du préavis au Conseil communal																				
Décision du Conseil communal																				
Démolition ancien bâtiment																				
Construction nouveau bâtiment																				
Mise en service																				

8. Chantier

L'accent a été mis lors de l'appel d'offres sur l'importance des mesures d'accompagnement pour un chantier en milieu urbain. Le chantier sera ainsi entièrement sécurisé et protégé, notamment en ce qui concerne les poussières. Des relevés seront effectués sur les bâtiments alentours et toutes les mesures seront mises en œuvre afin de ne pas provoquer de mouvement de sols. La réalisation d'un projet sans sous-sol sera, à ce titre, un élément très avantageux.

Les installations de chantier occuperont l'espace des deux premières rangées du parking du Château, soit 24 places de stationnement environ. Cela n'impactera pas les sorties de véhicules depuis l'Hôtel de police.



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 :

La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux de réalisation d'une salle de gymnastique et de deux salles de rythmique à la rue Pestalozzi.

Article 2 :

Un crédit d'investissement de CHF 6'195'000.-, incluant le montant du crédit d'étude de CHF 740'000.- accordé dans le cadre du préavis PR 13.43, du 17 décembre 2013, lui est accordé à cet effet.

Article 3 :

La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte 30.350800.17 « Réalisation salle de gymnastique Rue de Pestalozzi » et amortie en 30 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
		
J.-D. Carrard		F. Zürcher

Annexes (14) : plans du projet

Déléguée de la Municipalité : Madame Gloria Capt, municipale du dicastère urbanisme et bâtiments

