

PR08.33PR

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

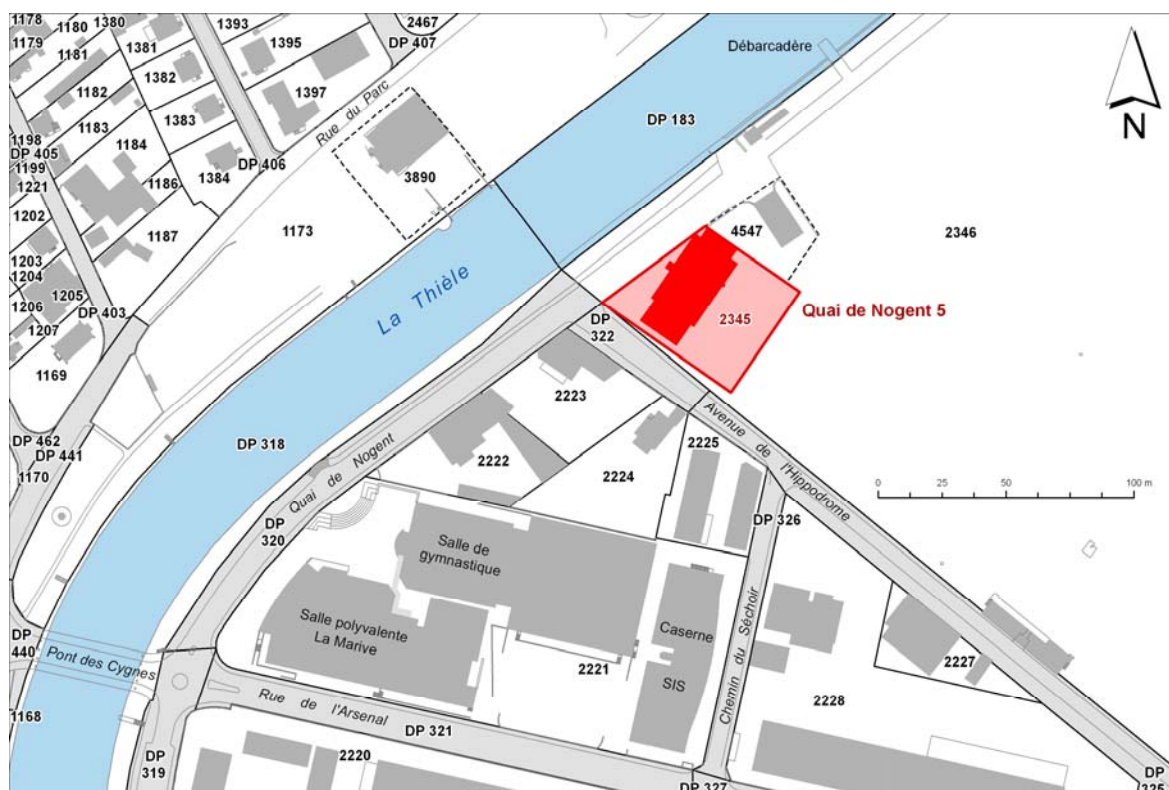
concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 5'320'000.- pour
a) la création d'une garderie dans le bâtiment du Quai de Nogent 5 ;
b) le programme de rénovation du même bâtiment.

et

une demande de crédit supplémentaire de fr. 380'000.- pour la labellisation
MINERGIE de ce bâtiment

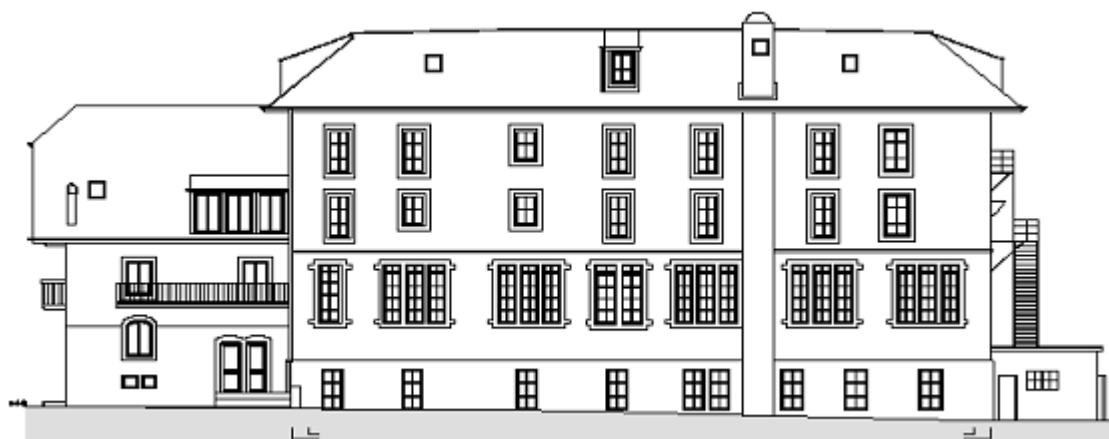
Rappel historique	2
Valorisation.....	3
Rentabilité du bâtiment.....	3
Analyse de la situation de l'Oasis.....	4
Objectifs du préavis.....	5
Descriptif de l'intervention	6
Programme de rénovation.....	9
Coûts des travaux	9
Remarques.....	10
Charges annuelles	11
Déroulement des travaux	11
Propositions.....	11



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Rappel historique

Le bâtiment du Quai de Nogent 5 est une ancienne usine de pâtes alimentaires construite en 1908 par Jules Besson. La maison de droite abritait les bureaux et l'appartement du directeur-propriétaire. L'activité de cette industrie durera entre 1909 et 1971, date à laquelle la production de pâtes prit fin suite à une concurrence acharnée de certains producteurs. La Ville d'Yverdon-les-Bains racheta le bâtiment en novembre 1972, pour y créer des classes pour les écoles espagnoles et italiennes, qui dispensèrent leurs enseignements jusqu'en 1979. A fin 1979, les locaux du rez-de-chaussée supérieur furent transformés en atelier de mécanique, exploité en tant que tel jusqu'en 2004. Quant aux locaux de l'étage, ils furent attribués au Cercle Italien jusqu'en 2000, puis au Cercle portugais qui les exploite encore à ce jour. Notons en passant l'adjonction en 1964 d'un monte-charge en façade Ouest et les travaux de réfection complète de la toiture réalisés en 1977.



Valorisation

La Ville d'Yverdon-les-Bains souhaite valoriser son bâtiment du Quai de Nogent 5. Celui-ci dispose d'un grand jardin et se situe dans une zone de détente proche du bord du lac. Une surface d'environ 300 m² au rez-de-chaussée supérieur de la partie industrielle reste inoccupée depuis plusieurs années.

Plusieurs réflexions ont porté sur le type d'activité qui conviendrait le mieux pour cet espace, tout en prenant compte l'affectation du bâtiment, les possibilités d'aménagement du jardin et l'environnement dans lequel se situe cet objet.

Il s'est avéré particulièrement intéressant d'imaginer la création d'une garderie d'enfants dans ce bâtiment. L'emplacement convient bien pour ce type d'activité et le potentiel offert par les volumes, le jardin et la zone d'entrée permet une bonne marge de manœuvre au niveau des aménagements.

Rentabilité du bâtiment

Lors de l'examen de ce projet, la Municipalité s'est interrogée sur la rentabilité du bâtiment. En effet, les autres surfaces que celle dévolue à la garderie sont actuellement louées très bon marché, voire mises à disposition gratuitement.

On pouvait dès lors se demander si une meilleure valorisation de ce patrimoine n'était pas opportune, par exemple en mettant en location ces surfaces au prix du marché, à des fins commerciales par exemple (activités du secteur tertiaire en général). Dans le plan partiel d'affectation des rives du lac, le bâtiment du quai de Nogent 5 se trouve dans la zone intermédiaire des rives, qui comprend des terrains dont l'affectation particulière et l'organisation devront être définies ultérieurement par plans de quartier. Il s'ensuit que, pour l'heure, les bâtiments existants peuvent être entretenus et transformés, mais sans augmentation de leur volume total, et ce pour l'activité en place à la date de la mise à l'enquête publique du PPA. Toutefois, si un bâtiment est transformé pour une destination en relation avec les sports et les loisirs, il peut subir un léger agrandissement. Les reconstructions sont interdites.

En l'état actuel de la planification, l'option d'une meilleure rentabilité du patrimoine par une réaffectation des activités se déroulant dans le bâtiment n'est pas envisageable.

De surcroît, il est à notre avis difficile d'imaginer la résiliation des baux établis avec les occupants actuels du bâtiment, sans devoir, pour certains tout au moins, trouver des solutions de remplacement (fanfare, dépôts des musées, atelier URBAT, voire même le cercle portugais qui a ces dernières années investi du temps et de l'argent dans l'aménagement de ses locaux).

Sans aller donc jusqu'à revoir complètement l'utilisation des locaux du bâtiment, nous avons analysé la situation existante et fait une projection des loyers selon le prix du marché, pour les types d'utilisation actuels (voir tableau ci-dessous). Ce tableau met en évidence les possibilités financières du bâtiment avec une valeur de rendement relativement modeste de 5,5%.

	Surface	Type	Loyer annuel actuel	Prix/m ²	Loyer annuel au prix du marché	Prix/m ² du marché
Sous-sol	270.00	Dépôts des musées (Maison d'Ailleurs & Musée)			32'400.00	120.00
Sous-sol	125.00	Atelier URBAT			15'000.00	120.00
Rez sup.	105.00	Studio d'enregistrement	5'400.00	51.43	14'700.00	140.00
Rez sup.	36.00	Bureau	2'304.00	64.00	5'040.00	140.00

1 ^{er}	600.00	Grande salle avec cuisine – cercle portugais	21'900.00	36.50	96'000.00	160.00
2 ^{eme}	250.00	Locaux de répétition Fanfare			40'000.00	160.00
2 ^{eme}	32.00	Locaux de répétition musique - orchestre	3'060.00	95.63	4'480.00	140.00
2 ^{eme}	38.00	Locaux de répétition musique - orchestre	3'060.00	80.53	5'320.00	140.00
2 ^{eme}	38.00	Locaux de répétition musique - orchestre	2'544.00	66.95	5'320.00	140.00
2 ^{eme}	34.00	Locaux de répétition musique - orchestre	2'880.00	84.71	4'760.00	140.00
2 ^{eme}	64.00	Salle de sport Vo-Vietnam	6'840.00	106.88	10'240.00	160.00
Combles	551.00	Dépôts URBAT			44'080.00	80.00
		Dépôts des musées				
		Grenier cercle portugais 25m ²				
		Garde meuble				
Rez sup.	300.00	Garderie			60'000.00	200.00

Ce tableau met en évidence le manque de rendement actuel du bâtiment. Ce qui est problématique, puisque cet objet, même avec un minimum d'entretien, n'arrive pas à couvrir ses charges par les revenus qu'il génère.

De manière que les comptes reflètent au mieux la réalité, la Municipalité a pris l'option de revoir à l'avenir les montants théoriques des loyers, en les assortissant, en compensation, d'une subvention se justifiant par l'activité d'utilité publique du locataire, de manière à mettre en évidence, et de façon transparente, d'une part la rentabilité du bâtiment, d'autre part le soutien accordé par la Commune aux activités des sociétés locataires.

Dans l'approche de la mise en place d'une nouvelle gestion immobilière du patrimoine communal, la Municipalité se propose d'étendre cette démarche, dans un premier temps, à tous les bâtiments du patrimoine financier de la Ville, puis à tous les bâtiments du patrimoine administratif, aux bâtiments HLM et aux bâtiments scolaires.

Cela permettra non seulement d'avoir une vision technique de l'état du parc immobilier, mais aussi une vision financière plus proche de la réalité qu'elle n'est actuellement. Il nous paraît essentiel que ce critère puisse être pris en compte dans le cadre de la mise sur pied d'une planification immobilière. Il est un indicateur important dans les options à envisager dans le cadre d'une intervention lourde sur un bâtiment.

Analyse de la situation de l'Oasis

Dans le cadre de sa politique communale visant à encourager l'accueil des enfants en âge préscolaire, la Municipalité subventionne plusieurs structures yverdonnoises par le biais de deux associations :

1. l'Arche de Noé et
2. l'Association Yverdonnoise pour l'Accueil de la Petite Enfance (AYAPE) qui gère 3 garderies, Tom Pouce, les Goélands et l'Oasis.

Le réaménagement du bâtiment sis Quai de Nogent 5 vise à héberger cette dernière structure. En effet, l'Oasis occupe depuis 1989 une petite maison située à l'avenue de Grandson 22. Cette bâtisse ainsi que son annexe permettent d'accueillir, selon les normes du SPJ, 27 enfants âgés de 6 semaines à l'âge d'entrée à l'école enfantine.

Mis à part un superbe jardin, il faut bien convenir que l'exploitation de ce lieu n'est pas commode et que, malgré divers travaux d'aménagement effectués au fil des années, la Commission de gestion du Conseil communal a pu constater que le personnel travaille dans des conditions difficiles, avec des groupes d'enfants répartis dans de multiples petits locaux peu pratiques d'accès (escaliers extérieurs, demi-niveaux). Par temps pluvieux, certains

groupes d'enfants doivent passer d'un bâtiment à l'autre les pieds dans l'eau ou en rasant les façades !

Les normes de sécurité définies par le SPJ et le cadre de référence ayant évolué, les conditions d'occupation deviennent limites et cette structure ne pourra plus bénéficier longtemps de dérogations.

La nouvelle loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) encourage la création de places supplémentaires dans le canton. Compte tenu de l'augmentation de la population enregistrée dans notre ville ainsi que la demande toujours plus importante en matière de garde d'enfants, nous devons progressivement élargir l'offre à disposition.

Le projet que nous présentons pourra ainsi doubler la capacité d'accueil de l'Oasis qui passerait de 27 à 54 places dans l'immeuble du Quai de Nogent 5. Ces 54 places se répartiraient comme suit :

- 2 groupes de bébés (10 enfants),
- 2 groupes de trotteurs (14 enfants) et
- 3 groupes de grands (30 enfants).

Selon les nouvelles dispositions prises par la Fondation pour l'Accueil de Jour des Enfants (FAJE), la nouvelle structure d'accueil pourrait bénéficier de subvention pour une aide au démarrage destinée aux nouvelles places créées, à raison de Frs 5'000.- par place et par année pendant 2 ans.

A l'occasion du déménagement, il est prévu de réorganiser le mode de confection des repas qui devrait dorénavant être cuisinés par la garderie Tom Pouce qui les livrerait, prêts à être servis. C'est la raison pour laquelle nous n'avons pas prévu de cuisine de production.

Avec la prochaine construction en 2009 d'une garderie dans le complexe scolaire des Iles, qui permettra à la garderie Les Goélands de déménager dans des locaux plus adaptés avec un jardin privatif, les équipements en faveur de la petite enfance répondront ainsi de manière satisfaisante aux besoins de notre population.

Objectifs du préavis

La Municipalité a octroyé en date du 3 mai 2007, un crédit d'étude de Frs 50'000.- permettant l'organisation d'un concours d'architecte sur invitation, pour la création d'une garderie dans ce bâtiment. Le bureau VW Architectes, vainqueur du concours, s'est vu confier la poursuite du mandat d'étude pour cet objet.

D'autre part et conformément à la politique de valorisation du parc immobilier communal, une approche générale du bâtiment a permis d'identifier une série de travaux d'entretien lourd nécessaires à la pérennité du bâtiment et au bon fonctionnement de ses installations techniques. Il n'est pas concevable d'imaginer aménager la garderie, sans prendre en compte tout ou bonne partie des travaux d'entretien du bâtiment.

La sensibilité actuelle par rapport à la consommation d'énergie ainsi que la nouvelle réglementation pour ces aspects en matière de transformation, a mis en évidence certains points faibles du bâtiment et de ses installations techniques. Une série d'améliorations serait prise en compte dans le cadre de ces travaux.

Notre demande de crédit se décompose en deux volets :

- la partie garderie comprenant la création de nouveaux locaux de garderie pour l'Oasis ;
- la partie bâtiment comprenant les travaux de rénovation du bâtiment.

Le projet développé par le bureau d'architecture VW Architectes porte uniquement sur le concept d'aménagement d'un espace garderie au rez-de-chaussée supérieur ainsi qu'à l'aménagement du jardin qui lui serait rattaché.

Pour ce qui est de la partie d'entretien lourd du bâtiment, celle-ci a été identifiée à l'interne avec le protocole d'évaluation d'immeubles développé par le Service de l'urbanisme et des bâtiments dans le cadre du programme de gestion du patrimoine immobilier propriété de la Ville.

Il est envisagé pour la suite de cette opération, de faire appel à une entité externe pour tout ce qui a trait à la préparation et à la réalisation des travaux (projets techniques, appels d'offres, suivi des travaux etc.), aussi bien pour la garderie que pour l'entretien lourd du bâtiment.

Il s'agit donc aujourd'hui d'accepter le projet final pour la garderie et demander un crédit d'ouvrage pour la préparation et la réalisation des travaux complets, sur la base de devis estimatifs.

Descriptif de l'intervention

La valorisation du bâtiment et de son jardin permettront de lui donner la vocation de « Maison du Parc » puisqu'il se situe aux abords immédiats de l'espace de détente des rives du Lac. Son emplacement le long de la Thièle correspond à la fin de la zone de circulation et au début de l'espace piétonnier du parc.

L'investissement consenti pour cette transformation est relativement coûteux. Cependant, le projet de réaménagement du bâtiment du Quai de Nogent 5 permettra d'améliorer la rentabilité de l'immeuble et d'augmenter sa valeur vénale. Ce projet s'inscrit ainsi dans la nouvelle approche de gestion immobilière visant à assainir de manière globale un objet.

Bien que de nos jours, certains volumes, tels que grenier et sous-sol, soient utilisés comme dépôts et ateliers, ces volumes offrent des possibilités intéressantes pour le futur et pourraient être affectés à d'autres activités mieux en phase avec le lieu et dont le rendement serait meilleur.

Ce projet propose en variante les adaptations complémentaires nécessaires pour une labellisation MINERGIE. Cependant, nous pouvons relever que plusieurs des aspects de cette transformation en respecteront les valeurs dans le cadre de l'intervention de base, ce qui permettra à ce bâtiment d'être exemplaire du point de vue énergétique.

L'intervention traite de la partie industrielle du bâtiment. La partie villa (photos ci-dessous), correspondant aux appartements, n'entre pas dans ce projet. Actuellement elle est partiellement louée. Seules les installations techniques (production de chaleur et introduction d'eau) distribuant les deux parties sont prises en compte.



Partie villa non traitée dans ce projet



Les objectifs des travaux sont :

- La valorisation du jardin en aménageant celui-ci pour qu'il puisse être utilisé par la garderie.



Démolition des diverses petites cabanes et tonnelles existantes, remise en ordre du muret et de la clôture d'enceinte, réaménagement du jardin en maintenant au maximum l'arborisation existante, création de deux rampes d'accès au balcon du rez-de-chaussée supérieur, implantation de plusieurs jeux pour enfants en fonction de l'âge de ceux-ci. Création d'espace de rangement pour les jouets d'extérieurs.

- Aménagement de la garderie de 54 places au rez-de-chaussée supérieur.

L'espace intérieur est complètement vidé de son contenu actuel (doublages, chapes, faux-plafonds etc.), seuls les piliers porteurs existants sont maintenus. Puis démontage de l'ancienne distribution de chaleur et agrandissement des ouvertures de façade jusqu'au niveau du fond. Mise en place de nouvelles fenêtres et construction d'un balcon sur une bonne partie de la façade est. Façon d'une nouvelle chape sur la dalle existante avec incorporation du chauffage par le sol. Fabrication de mezzanines sur certaines parties des surfaces et construction de plusieurs escaliers d'accès à celles-ci. Aménagement d'une cuisine de conditionnement et de différents espaces sanitaires au rez et en mezzanine avec ce que cela implique au niveau des équipements de ventilation. Cloisonnement des espaces de vie, de service et administratif, aménagement du mobilier fixe et décoration. Création d'un local dépôt stock et d'une buanderie au sous-sol. Aménagement du jardin, création de deux rampes d'accès au balcon et pose de divers équipements de jeux pour enfants.



Etat actuel du rez-de-chaussée supérieur

- Le remplacement de la majorité des équipements techniques qui sont, soit en fin de vie, soit non conformes aux normes et règlements actuels (électricité, production de chaleur, monte-charge, éclairage de secours, distribution d'eau, etc.).

Remplacement de la production de chaleur à mazout qui est vétuste par une nouvelle installation au gaz impliquant un tubage de la cheminée. Changement de la distribution de chauffage se faisant encore par circulation dans les serpentins muraux, mise en place de radiateurs avec vannes thermostatiques. Remplacement des anciens tableaux électriques, mise à neuf de la distribution dans l'ensemble du bâtiment, complément d'installation pour l'éclairage de secours et équipement complet de la nouvelle garderie. Remise en ordre de l'introduction d'eau, mise en ordre de la distribution d'eau froide et d'eau chaude, mise en ordre des évacuations d'eau, raccordement des alimentations et des évacuations d'eau pour la nouvelle garderie. Mise en conformité des différentes ventilations se trouvant dans le bâtiment (locaux et cuisine cercle portugais, locaux de la fanfare, divers zones sanitaires), mise en place de nouvelles installations de ventilation pour la garderie. Remplacement du monte-charge en bout de vie et ne respectant plus les normes de sécurité en vigueur.
- L'entretien courant de certaines parties du bâtiment (revêtements de sols, peinture des façades, toitures, divers menuiseries, assainissement de murs au sous-sol).

Analyse et reprise de petites fissures sur certaines parties de la structure porteuse. Assainissement des remontées d'humidité dans les pieds de murs au sous-sol et remise en ordre des crépissages dans les locaux communs de tout le bâtiment. Réparations ponctuelles sur la ferblanterie des chéneaux et lucarnes, remplacement des tuiles d'ardoise dégradées et application d'un traitement anti-mousse. Traitement des façades et remise en ordre, voire remplacement pour certaines, des portes extérieures. Remise en état des menuiseries intérieures et rafraîchissement des peintures, remplacement des revêtements de sol dans certains locaux et dans les circulations.
- L'amélioration des caractéristiques thermiques du bâtiment (remplacement de fenêtres et portes, isolation des combles, pose d'installation solaire pour la production d'eau chaude).

Remplacement des vieilles installations de production de chaleur, mise en place d'une production d'eau chaude sanitaire solaire, isolation des combles, remplacement des anciennes fenêtres par de nouvelles, comportant des vitrages isolants.



Une labellisation MINERGIE entraînerait une plus-value qui est estimée à environ fr. 300'000.-. Les critères principaux en seraient les surcoûts nécessaires à la spécificité de la production de chaleur ainsi que la mise en place d'une ventilation contrôlée.

L'installation d'un système de récupération et distribution des eaux de pluie a été évalué pour cet objet à fr 60'000.-. Celui-ci se compose d'une citerne enterrée de 10'000 litres ainsi

que d'une installation de pompage et du réseau parallèle de distribution pour les W.-C. du bâtiment. Cet équipement ne fait pas partie du devis de base, il est compté avec la variante MINERGIE.

Programme de rénovation

Sous réserve de l'acceptation du crédit d'ouvrage par le Conseil Communal en septembre, le planning est le suivant :

Trimestre	2008		2009				2010	
	3ème	4ème	1er	2ème	3ème	4ème	1er	2ème
Acceptation du crédit d'ouvrage								
Finalisation du projet								
Mise à l'enquête								
Appels d'offres								
Adjudication des travaux								
Travaux								
Mise en service garderie								

Coûts des travaux

Le montant des travaux est estimé à Frs 5'040'000.- répartis à raison d'environ Frs 2'720'000.- lié aux travaux d'entretien lourd du bâtiment et Frs 2'320'000.- pour la création de la nouvelle garderie. Le prix du m³ pour l'aménagement de la nouvelle garderie se situe dans la moyenne pratiqué dans les autres Villes du canton.

Le tableau ci-dessous indique la ventilation des coûts par CFC

CFC	Descriptifs	Montants
1	Travaux préparatoires	
102	Sondages	5'000.00
111	Défrichage	5'000.00
112	Démolition	70'000.00
114	Terrassement	35'000.00
121	Protection d'ouvrage existant	10'000.00
	Total CFC 1	125'000.00
2	Bâtiment	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	460'000.00
211.1	Echafaudages	20'000.00
221	Fenêtres, portes extérieures	145'000.00
222	Ferblanterie	40'000.00
224	Couverture	16'000.00
225	Isolation	245'000.00
227	Traitement surfaces extérieures	42'000.00
228	Protections solaires	110'000.00
230	Electricité	245'000.00
231	Appareils courant fort	80'000.00
233	Lustrerie	60'000.00
240	Chauffage	255'000.00
244	Ventilation	180'000.00
250	Installations sanitaires	245'000.00
258	Agencement de cuisine	70'000.00
261	Ascenseurs	100'000.00

CFC	Descriptifs		Montants
271	Plâtrerie	120'000.00	
272	Serrurerie	160'000.00	
273	Menuiserie	110'000.00	
275	Système de verrouillage	10'000.00	
281	Revêtements de sol	135'000.00	
283	Plafonds	90'000.00	
285	Peinture intérieure	115'000.00	
287	Nettoyage	14'000.00	
289	Extincteurs	13'000.00	
291	Honoraires architecte	150'000.00	
292	Honoraires ingénieur civil	60'000.00	
294	Honoraires ingénieurs CVSE	280'000.00	
296	Spécialiste	300'000.00	
Total CFC 2			3'870'000.00
4	Aménagements extérieurs		
420	Jardin	280'000.00	
Total CFC 4			280'000.00
5	Frais secondaires		
51	Autorisations, taxes	15'000.00	
52	Reproductions	5'000.00	
542	Intérêts	105'000.00	
Total CFC 5			125'000.00
6	Divers & Imprévus		
600	Divers & Imprévus	460'000.00	
Total CFC 6			460'000.00
9	Ameublement et décoration		
900	Mobilier	180'000.00	
Total CFC 9			180'000.00
<u>TOTAL</u>			<u>5'040'000.00</u>
<u>Indexation du coût de la construction estimée</u>			<u>280'000.00</u>
<u>Variante MINERGIE</u>		360'000.00	
<u>Indexation du coût de variante MINERGIE</u>			<u>20'000.00</u>
<u>TOTAL</u>			<u>5'700'000.00</u>

Remarques

Pour les travaux de la garderie, ceux-ci ont été évalués par l'architecte en charge du projet et par le Service de l'urbanisme et des bâtiments, courant 2007. Concernant les travaux correspondant à la partie d'entretien lourd du bâtiment, hormis les installations techniques (CVSE), ceux-ci ont été évalués sur la base de l'analyse technique du bâtiment et des plans existants. Une première série d'appels d'offres pour les mandataires techniques, tels que DT, ingénieur civil et ingénieurs CVSE, a permis d'estimer les travaux de ces différentes installations techniques.

L'élaboration du devis datant de fin 2007 et les travaux étant prévus courant 2009, nous avons tenu compte d'un montant pour le renchérissement. Un calcul basé sur l'évolution de

Délégués de la Municipalité : Mme N. Saugy et M. P.-A. Treyvaud