

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

une demande de crédits d'investissement de CHF 1'250'000.- pour l'entretien et la rénovation des bâtiments du patrimoine administratif, de CHF 1'254'000.- pour l'entretien et la rénovation des bâtiments des patrimoines financier et HLM et de CHF 2'050'000.- pour l'entretien et la rénovation des bâtiments du patrimoine scolaire pour les années 2024 et 2025.

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis porte sur les montants nécessaires à certains travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments communaux, en conformité avec le plan des investissements, la planification immobilière et le Plan climat.

Ce préavis fait suite au préavis PR 22.16PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 1'320'000.- pour les études de l'entretien et la rénovation des bâtiments communaux, accepté par le Conseil communal le 3 novembre 2022. Sur la base des études effectuées, un crédit global d'entretien est ainsi demandé, correspondant à une part importante des montants prévus au plan des investissements pour l'entretien et la rénovation du parc immobilier communal en 2024 et 2025.

Historique**Crédit d'étude global (préavis PR 22.16PR)**

Le crédit d'étude accordé le 3 novembre 2022 par le Conseil communal, d'un montant de CHF 1'320'000.-, a permis de débiter les premières études traitant de la rénovation du parc.

Différents projets concernant plusieurs bâtiments sont en cours d'étude, dont le centre funéraire, l'immeuble situé rue du Four 5, le bâtiment de Chalet-Dernier (Montagne de la Ville), le collège des 4-Marronniers, le collège Pré-du-Canal, le collège des Jordils, l'immeuble situé rue Roger-de-Guimps 17 et les salles de gymnastique de Fontenay.

D'autres études vont débiter sur les bâtiments suivants : la chapelle des Cygnes, le bâtiment abritant la Maison d'Ailleurs, le collège de la Passerelle, l'immeuble situé rue de Neuchâtel 4 et l'immeuble situé rue du Valentin 11.

Demande de la Commission de gestion

Le vœu 3.1.1 de la Commission de gestion sur la gestion de la Municipalité en 2022 était formulé ainsi : « La COGE invite la Municipalité à réévaluer le budget de fonctionnement de la filière immobilière afin d'assurer un entretien adéquat du parc immobilier ».

La Municipalité avait alors répondu : « Au vu de la situation budgétaire actuelle, ce budget n'a malheureusement pas pu être augmenté. La stratégie de la Municipalité se fonde principalement sur une future augmentation des dépenses d'investissement pour assurer l'entretien de ce parc. Plusieurs demandes de crédit seront adressées au Conseil communal ces prochains mois ». Ce préavis constitue ainsi la première étape de ce transfert des coûts

d'entretien, désormais assurés principalement par des crédits d'investissement plutôt que par le budget. La gestion de ces travaux en sera flexibilisée, dès lors que leur comptabilisation ne sera pas strictement tributaire des exercices annuels.

Travaux

La présente demande de crédits a pour objectif de financer les travaux suivants :

Patrimoine	Bâtiment	Travaux	Montant	Subvent.
Administratif	Chapelle des Cygnes	Rénovation chauffage, fenêtres, divers travaux	132'000	
Administratif	Maison d'Ailleurs	Remplacement fenêtres, électricité, informatique	375'000	
Administratif	Hôtel de Ville	Réfection fissures, luminaires	230'000	-7'000
Administratif	Neuchâtel 2	Remplacement fenêtres et divers	49'000	
Administratif	WC publics débarcadère	Rénovation complète	60'000	
Administratif	Colonie Mauborget	Réfection enrobé	20'000	
Administratif	Eglise Saint-Pierre	Remplacement luminaires	25'000	
Administratif	Café du Château	Rénovation groupe froid, menuiseries extérieures	175'000	
Administratif	Bâtiments administratifs	Remplacement luminaires et travaux d'entretien divers	100'000	-3'000
Administratif	Divers bâtiments admin.	Raccordement Y-CAD	34'000	-18'000
Administratif	Divers bâtiments admin.	Mises en conformité, divers et imprévus	50'000	
Fin.-HLM	Neuchâtel 4	Rénovation sanitaires, toiture, électricité, cuisine	132'000	
Fin.-HLM	Chalet-Dernier, Juriens	Rénovation toiture, photovoltaïque	605'000	-20'000
Fin.-HLM	Chalet de la Chèvre, Juriens	Remplacement portes et fenêtres	25'000	
Fin.-HLM	Buvette des Rives	Réaménagement terrasse et eau chaude WC	18'000	
Fin.-HLM	Cygnes 10	Pose de stores et divers travaux	54'000	
Fin.-HLM	Thièle 2	Rénovation toiture	80'000	-8'000
Fin.-HLM	Hangar laiterie, Gressy	Remplacement porte	11'000	
Fin.-HLM	Refuge, Gressy	Remplacement cuisinière à bois	9'000	
Fin.-HLM	Escarbille	Rénovation toiture	110'000	
Fin.-HLM	Bâtiments financiers	Remplacement luminaires et travaux d'entretien divers	80'000	-1'500
Fin.-HLM	Sous-Bois 11, 13, 15	Pose ligne de vie en toiture	30'000	
Fin.-HLM	Sous-Bois 17-23	Réfection peinture des halls et cages d'escaliers	35'000	
Fin.-HLM	Bullet 3	Réfection peinture des halls et cages d'escaliers	15'000	
Fin.-HLM	Divers bâtiments fin./HLM	Mises en conformité, divers et imprévus	50'000	
Scolaire	Collège Léon-Michaud	Rénovation des ascenseurs	235'000	
Scolaire	Collège et gym Fontenay	Rénovation fenêtres, stores, bancs vestiaires	525'000	
Scolaire	Gym Montagny	Remplacement des fenêtres	275'000	
Scolaire	Collège Cheminet	Rénovation ascenseur	40'000	
Scolaire	Collège Pestalozzi	Entretien régulation chauffage et salle des maîtres	65'000	
Scolaire	Collège Place d'Armes	Pose stores salles musique et dessin	10'000	
Scolaire	Collège Prés-du-Lac	Pose monte-personnes et rénovation local concierge	45'000	
Scolaire	Collège Villette	Remplacement portes entrées, préau	90'000	
Scolaire	Gym Marive	Réfection sol local concierge	15'000	
Scolaire	Parascolaire des Isles	Remplacement plafonds phoniques et luminaires	385'000	-2'000
Scolaire	Bâtiments scolaires	Remplacement de stores	65'000	
Scolaire	Bâtiments scolaires	Remplacement luminaires et travaux d'entretien divers	150'000	-4'000
Scolaire	Divers bâtiment scolaires	Mises en conformité, divers et imprévus	150'000	

<i>Administratif</i>	<i>Total</i>		1'250'000	-28'000
<i>Fin.-HLM</i>	<i>Total</i>		1'254'000	-29'500
<i>Scolaire</i>	<i>Total</i>		2'050'000	-6'000
	Total		4'554'000	-63'500

S'agissant pour la plupart des objets de coûts estimés et non d'offres rentrées, un montant de divers et imprévus de 10% a été pris en compte dans les divers montants.

En cas d'imprévu, il est possible que certains travaux listés ci-dessus soient reportés pour financer d'autres travaux d'entretien jugés plus urgents. En cas de hausse importante des prix, il est également possible que certains travaux fassent l'objet d'un report.

Financement

Le plan des investissements 2023-2032 prévoit les montants suivants, en CHF :

Ligne	Objet	Montant 2024	Montant 2025	Total 2024-2025
3563	Entretien et rénovation des bâtiments administratifs	1'120'000	1'250'000	2'370'000
3505	Assainissement énergétique bâtiments administratifs	250'000	250'000	500'000
3563.1	- Subventions assainissement énergétique	-45'000	-45'000	-90'000
3567	Entretien et rénovation des bâtiments financiers et HLM	1'667'000	1'900'000	3'567'000
3506	Assainissement énergétique des bâtiments financiers et HLM	380'000	380'000	760'000
3567.1	- Subventions assainissement énergétique	-70'000	-70'000	-140'000
3658	Entretien et rénovation des bâtiments scolaires	2'053'000	2'350'000	4'403'000
3507	Assainissement énergétique des bâtiments scolaires	411'000	470'000	881'000
3658.1	- Subventions assainissement énergétique	-85'000	-85'000	-170'000
	Total dépenses entretien, rénovation et assainissement énergétique			12'481'000
	Total subventions			-400'000

Montant inscrit au PI	12'481'000
Montant des travaux prévus selon le présent préavis	4'554'000
Solde	7'927'000

Le solde des montants mentionnés au plan des investissements fera ultérieurement l'objet d'un ou plusieurs préavis, en fonction de l'avancement des études des quatre bâtiments suivants :

- bâtiment situé rue du Four 5
- collège des Quatre-Marronniers
- collège des Jordils
- centre funéraire.

Durabilité

S'agissant d'une multitude de travaux relativement modestes, une évaluation à l'aide de l'outil Boussole 21 n'a pas été jugée pertinente.

Pour rappel, les conditions particulières « Durabilité et efficacité énergétique des bâtiments communaux » annexées au présent rapport s'appliquent.

Calendrier

2024	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Préavis pour le Conseil communal												
Conseil communal, commission et séance												
Délai référendaire												
2025	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Adjudications												
Travaux												

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 576'081.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 29'601.-), l'amortissement (CHF 455'400.-) et les frais d'entretien (CHF 91'080.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

Conclusion

La Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation d'effectuer les travaux de rénovation et d'entretien pour les divers immeubles, conformément au descriptif du présent préavis et de lui accorder, à cet effet, trois crédits d'investissement d'un montant total de CHF 4'554'000.-.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 réaliser les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments du patrimoine administratif mentionnés dans le présent préavis.
- Article 2 : Un crédit d'investissement de CHF 1'250'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 34100.24 "Crédit cadre d'entretien des immeubles du patrimoine administratif pour 2024 et 2025" et amortie en 10 ans.
- Article 4 : La Municipalité est autorisée à réaliser les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments des patrimoines financier et HLM mentionnés dans le présent préavis.
- Article 5 : Un crédit d'investissement de CHF 1'254'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 6 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 34110.24 "Crédit cadre d'entretien des immeubles du patrimoine financier et HLM pour 2024 et 2025 " et amortie en 10 ans.
- Article 7 : La Municipalité est autorisée à réaliser les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments du patrimoine scolaire mentionnés dans le présent préavis.
- Article 8 : Un crédit d'investissement de CHF 2'050'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 9 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 34120.24 "Crédit cadre d'entretien des immeubles scolaires pour 2024 et 2025 " 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 du dicastère des sports et des bâtiments

Annexe : Conditions particulières « Durabilité et efficacité énergétique des bâtiments communaux »



Conditions particulières liées aux marchés de Services et de Construction

Annexe au contrat de mandataires et d'entreprises

> Durabilité et efficacité énergétique des bâtiments communaux Version 02.2024

Dans le cadre des études et des travaux liés au présent marché, les mandataires et les entreprises devront prendre en compte les 8 actions suivantes :

1. Prendre en compte pour toutes les nouvelles constructions et les rénovations dont le coût représente plus de 40% de la valeur ECA :
 - Le développement du projet selon la norme SIA 112/1 Construction Durable. Cela pour les différentes phases du projet et en coordination avec le maître d'ouvrage, les représentants ou les mandataires du maître de l'ouvrage.
 - Le recours à l'outil de suivi Sméo ou à la plateforme de labellisation SNBS-bâtiments. La décision de labelliser ou non la construction sera prise à la finalisation de l'avant-projet.
2. Prendre en compte pour les bâtiments communaux les objectifs énergétiques suivants sur l'enveloppe thermique :
 - Pour les constructions neuves ; Etude de variantes d'intervention optimisée à 70% Qhli SIA 380/1 2016 en phase SIA 31 en sus de l'exigence minimum selon LVLEne.
 - Pour les rénovations ; Enveloppe CECB classe C (150%Qhli SIA 380/1 2016) avec étude d'une variante optimisée classe B en phase SIA 31. (100%Qhli SIA 380/1 2016).

La décision de l'objectif énergétique cible sera prise à la finalisation de l'avant-projet et des valeurs spécifiques pourront être prises en compte pour les bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques avec une note de 1 ou 2.
3. Privilégier autant que possible le recours aux matériaux locaux bas carbone et/ou l'emploi des ecoDevis. Proposer également des assemblages qui permettent une déconstruction / récupération des matériaux en fin de vie du bâtiment.
4. Renforcer et concrétiser l'exploitation du potentiel solaire des bâtiments communaux (autosuffisance énergétique) et de l'associer avec la végétalisation des toitures.
5. Recourir à une production de chaleur permettant de renoncer aux énergies fossiles.
6. Mutualiser autant que possible les ressources et le matériel entre les services de la ville.
7. Adopter une stratégie visant à réduire la consommation d'eau requise pour les bâtiments communaux. Analyser la possibilité d'équiper les constructions publiques d'un système de récupération de l'eau.
8. Pour les aménagements extérieurs, augmenter la part de revêtements perméables et la végétalisation, en privilégiant autant que possible les essences en fonction de leur capacité d'adaptation aux futures conditions climatiques.

A la fin de chacune des phases SIA et à la remise des différents livrables du projet, les représentants du maître de l'ouvrage, les mandataires et les entreprises devront intégrer tous les points du catalogue d'action et renseigner sur l'état du projet vis-vis des objectifs de l'administration communale.