



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE

JM

Préavis no 50
29 novembre 2006

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'étude de fr. 460'000.- pour établir le projet de transformation et ré-affectation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10, en vue de la présentation du crédit d'ouvrage au Conseil communal.

Introduction.....	1
Rappel historique	2
Objet du rapport	2
Justification des besoins	3
Descriptif du projet	4
Procédure.....	5
Estimation des coûts	5
Financement.....	5
Calendrier.....	6
Crédit d'étude.....	6
Conclusions	6

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

Le bâtiment ECA n° 1989 construit sur la parcelle n° 1168 est dans un mauvais état d'entretien. L'enveloppe montre de sérieux signes de dégradation au niveau de la toiture et des façades. L'état de la structure porteuse est variable. Les équipements techniques sont en mauvais état, de plus ceux-ci sont relativement obsolètes.

Dès lors, et conformément à la stratégie de gestion immobilière mise en place par le Service de l'Urbanisme et des Bâtiments, il est envisagé de prendre en compte la globalité du bâtiment pour un programme de revalorisation et de rénovation complet. Par cette opération, la ville pourra ainsi assainir de manière durable cet objet, valoriser son parc immobilier et en optimiser le rendement.

Rappel historique

Le bâtiment de la Rue des Cygnes 10 est une ancienne distillerie de pommes de terre ; il a été construit en 1902.

L'Association de distillerie agricole à Yverdon-les-Bains est constituée le 19 octobre 1901 pour exploiter un lot de distillerie obtenu de la Régie fédérale des alcools. Elle construit la distillerie sur un terrain acheté à la commune d'Yverdon-les-Bains en avril 1902.

L'exploitation est brève (environ 12 ans), la distillation des pommes de terre étant devenue interdite. Les locaux servent d'entrepôt d'approvisionnement pendant la Première guerre et, en 1917, l'Association vend à la commune son stock de combustible.

Le 30 avril 1940, l'Association de distillerie est dissoute et ses liquidateurs proposent à la commune de racheter ses immeubles (1'682 m² dont 740 occupés par les bâtiments). Le rapport de la Municipalité au Conseil communal souligne d'une part, l'intérêt pour la commune de redevenir propriétaire d'une bande de terrains située en bordure de la Thièle et, d'autre part, la bonne qualité des locaux qui pourront rendre de grands services sans aménagements coûteux.

En 1949, pour répondre à la pénurie de logements sociaux, la commune construit deux appartements pour familles nombreuses dans les combles, ainsi qu'une chambre à lessive au rez-de-chaussée.

En 1963, le locataire du rez-de-chaussée transforme les locaux en atelier pour l'extrusion de tubes et profilés en matière plastique.

Actuellement le bâtiment principal comprend plusieurs salles vétustes, certaines utilisées par le Conservatoire de Musique du Nord Vaudois, d'autres louées à des groupements et associations diverses. Une partie du sous-sol comprend un atelier/dépôt utilisé par un club d'aéromodélisme. La partie centrale du bâtiment est principalement composée d'un grand loft. Quant aux combles, ils abritent toujours les deux grands appartements. Pour ce qui est de la partie sud, celle-ci comporte un sous-sol inutilisé sur toute la surface et des dépôts donnant au rez-de-chaussée, du côté de la Rue des Cygnes.

Objet du rapport

Le présent préavis a pour objet :

- la demande de crédit d'étude de fr. 460'000.- destiné à la transformation et à la ré-affectation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10 ;
- la validation du programme d'utilisation des locaux.

Justification des besoins

Une analyse a été faite sur les possibilités qu'offrent les volumes et la configuration des espaces de ce bâtiment ainsi que son implantation dans une rue à faible trafic, en zone d'utilité publique entre le lac et le centre-ville.

Dès lors, un concept général pour le bâtiment a été étudié, basé sur le développement d'un pool d'activités pour la jeunesse et les loisirs. Sur cette base, la Municipalité propose le programme d'utilisation général suivant :

A. Conservatoire de musique du Nord-vaudois

La Municipalité propose de mettre à disposition du Conservatoire de Musique du Nord-vaudois (CMNV) une partie du bâtiment. Le CMNV occupe actuellement des locaux mis à disposition par les Ecoles (salles de musique en particulier), les salles de répétition occupées jusqu'en 2005 par le Corps de musique aux Anciennes Casernes ainsi que des locaux loués à des tiers (salle de l'Etoile, locaux à l'Avenue des Sports, par exemple). Cette situation est insatisfaisante à plus d'un titre :

1. le CMNV est tributaire pour l'organisation de ses cours de la disponibilité des salles de musique et ne peut occuper ces locaux qu'à la fin de leur utilisation scolaire, soit en règle générale pas avant 16h30 (sauf le mercredi après-midi) ;
2. la mise à disposition des locaux des Anciennes Casernes ne peut être garantie à long terme, la ré-affectation définitive de ce bâtiment communal étant actuellement à l'étude ;
3. la dispersion des locaux ne permet pas au CMNV de disposer d'une bonne visibilité.

La création d'une véritable « Maison de la Musique » offrirait donc l'opportunité de résoudre ces différents problèmes.

Dans un premier temps, les deux partenaires (ville et CMNV) avaient envisagé la mise à disposition d'une partie du bâtiment sous la forme d'un DDP. Après étude, il s'est avéré que cette solution n'était pas satisfaisante, notamment en raison du fait qu'elle ne résolvait pas le problème de la valorisation de l'ensemble du bâtiment.

B. La Croquette, Unité d'accueil pour écoliers (UAPE)

La Croquette, UAPE dont la gestion a été reprise par la commune, occupe des locaux auprès du Centre de prévention de l'ASPMAD à la Rue de la Plaine. Or, cette dernière a récemment reçu son congé, ce qui nous oblige à trouver une solution également pour la Croquette (pour fin 2008). Signalons qu'un

déménagement aurait de toute façon dû être envisagé, les locaux du Centre de prévention ne correspondant plus aux besoins d'une UAPE de cette dimension.

Le projet de réhabilitation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10 est dès lors apparu comme une opportunité intéressante pour assurer l'avenir de la Croquette.

C. Restaurant-buvette

Dans le but de trouver des synergies et de favoriser la cohabitation des futurs utilisateurs, il est proposé d'intégrer un petit restaurant buvette avec terrasse. L'emplacement privilégié au bord de la Thièle entre la ville et le lac se prête bien à ce type d'activité de détente.

Sur le plan fonctionnel, les trois entités proposées (CMNV, La Croquette et le petit restaurant buvette) sont complémentaires et pourront de ce fait, bénéficier de la présence des deux autres entités pour développer leurs activités respectives.

Descriptif du projet

Au recensement architectural, ce bâtiment fait partie du patrimoine historique de la ville. Il est classé en note « 4 » pour la partie principale, les dépôts côtés sud quant à eux n'ont aucune valeur.

Le bâtiment est actuellement dans un état assez vétuste, sa valorisation est possible au sens de l'art. 80 LATC, en préservant une promenade le long de la Thièle et en lui affectant une vocation d'intérêt général.

La transformation et la ré-affectation de ce bâtiment permettront :

- la création d'un espace pour l'unité d'accueil pour écoliers « La Croquette », comprenant des locaux administratifs, des locaux pour le personnel, des locaux d'activités, un espace repas, une cuisine, une buanderie, des locaux de dépôt et rangement, ainsi qu'une aire de jeux extérieure, pour une capacité de 50 enfants ;
- l'aménagement d'espaces pour les locaux du CMNV comprenant une réception, un bureau, un local des maîtres, un espace cafétéria, différentes salles d'enseignement pour tout type d'instruments, une grande salle d'audition, un local réserve et une bibliothèque ;
- la création d'un petit restaurant buvette, d'une capacité d'environ 30 places, avec terrasse, salles polyvalentes pour banquets, cuisine professionnelle et économat.

Les buts principaux du projet consistent à trouver une meilleure organisation des espaces dans le bâtiment existant, en rapport avec les différentes activités des trois entités. Il s'agit aussi de trouver des synergies entre les différents modes de

fonctionnement des futurs utilisateurs, permettant la rationalisation de certains espaces.

Procédure

Ce projet, vu son ampleur, est soumis aux marchés publics, ce qui oblige la commune à mettre sur pied une procédure validée par la SIA.

Le choix de la procédure de concours d'architectes s'est donc porté sur un mandat d'étude parallèle en procédure sélective, cette option présentant le meilleur rapport « prix-résultat » obtenu.

Cette procédure vise, dans un premier temps, à retenir quatre groupements pluridisciplinaires qui rendront chacun un projet optimal, en étude parallèle. Puis dans un deuxième temps, un collègue d'expert désignera le projet gagnant.

Le mandat à attribuer au groupement pluridisciplinaire ayant remporté le concours comprendra les prestations d'architecte et d'ingénieur liées à la poursuite des études pour la transformation et la ré-affectation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10 en vue d'y intégrer, les nouveaux locaux du CMNV, l'unité d'accueil pour écoliers « La Croquette » et un petit restaurant buvette.

La Municipalité pourra par la suite, attribuer un mandat sous forme d'entreprise générale, après avoir évalué les capacités et le potentiel du groupe gagnant, quant aux phases de préparation et réalisation des travaux.

Estimation des coûts

Sur la base d'une estimation sommaire, les travaux de transformation et de ré-affectation sont estimés à environ fr. 4'600'000.-.

Financement

L'ensemble des travaux de réhabilitation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10, ainsi que les aménagements nécessaires pour la Croquette et la buvette-restaurant seront à la charge de la commune. Le CMNV est, quant à lui, prêt à prendre en charge le coût des équipements spécifiques à son activité. Une recherche de fonds sera lancée par cette institution si et dès que le principe du projet aura été admis par votre Conseil. Cela permettrait à la ville de diminuer la part d'investissement et au CMNV de maintenir une charge locative moins élevée. Cet aspect de l'opération reste à définir de manière claire avant le début des travaux.

Une location sera bien sûr facturée aux différents utilisateurs, ce qui devrait permettre de trouver une certaine rentabilité.

Calendrier

- ▶ Début de la procéduredébut 2007
- ▶ Choix du projet mi 2007
- ▶ Demande de Crédit d'ouvrage au Conseil communal..... fin 2007
- ▶ Début des travauxdébut 2008
- ▶ Mise à disposition du bâtiment..... fin 2008

Crédit d'étude

La phase d'étude, incluant le concours, le développement du projet retenu, la mise à l'enquête publique et la procédure d'appel d'offres comprend :

CFC 102	sondages	5'000.00
CFC 291	honoraires architecte	260'000.00
CFC 292	honoraires ingénieur civil.....	28'000.00
CFC 294	honoraires ingénieur chauffage, ventilation, sanitaire, électricité.....	34'000.00
CFC 296	honoraires ingénieur géomètre, acousticien	11'000.00
CFC 501	frais de concours	120'000.00
CFC 524	frais de reproduction.....	2'000.00
	Total TTC phase étude	<u>460'000.00</u>

Conclusions

La Municipalité a donc l'honneur de proposer au Conseil communal :

- d'accepter le programme d'utilisation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10 (Conservatoire de Musique du Nord Vaudois, Unité d'accueil pour écoliers « La Croquette », buvette-restaurant) ;
- d'octroyer un crédit d'étude de fr. 460'000.- afin de lancer la phase de projet pour la transformation et la ré-affectation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10, pour ensuite présenter une demande de crédit d'ouvrage, en vue d'une mise en service de celui-ci début 2009.



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.- : Le Conseil communal accepte le programme de ré-affectation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10 (Conservatoire de Musique du Nord Vaudois, Unité d'accueil pour écoliers « La Croquette », buvette-restaurant) tel que présenté dans le présent rapport ;

Article 2.- : Un crédit d'étude de fr. 460'000.- est accordé à la Municipalité pour établir le projet de transformation et de ré-affectation du bâtiment de la Rue des Cygnes 10, en vue de la présentation du crédit d'ouvrage au Conseil communal ;

Article 3.- : Ce crédit sera financé par la trésorerie générale et imputé au compte n° 9310 « Etude Cygnes 10 ». Il sera repris le moment venu, dans la demande de crédit d'ouvrage présentée au Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexes : plans et façades de l'état actuel

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