

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande de crédit d'étude de CHF 300'000.-
pour la rénovation et l'agrandissement du stade*

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

À ce jour, l'état général des installations du stade municipal n'est plus adapté aux nouvelles règles de sécurité et d'importants travaux de rénovation devraient être entrepris afin de pouvoir offrir des prestations de qualité pour l'accueil des sportifs, quel que soit le projet que l'on souhaite y développer pour la formation, la relève ou l'élite. Afin de pouvoir envisager de tels travaux, un crédit d'étude est ainsi nécessaire, qui fait l'objet du présent préavis.

Historique

Le stade municipal a été construit entre 1959 et 1960 et son inauguration a eu lieu en septembre 1960. Il est pourvu d'une tribune couverte de 920 places assises; en dessous de celle-ci, il comporte 8 vestiaires avec douches communicantes par paire de vestiaires, 2 vestiaires/douches pour les entraîneurs et les arbitres, un local à matériel, un bureau de conciergerie et des sanitaires; à cela s'ajoute une buvette d'environ 60 places assises. De plus, le stade municipal comprend un terrain de jeu aux normes de la Swiss Football League (SFL), trois terrains de jeux aux normes régionales, deux terrains non homologués pour les entraînements et un petit terrain adjacent au tennis pour les jeunes juniors. Au début des années 2000, une tribune métallique d'environ 300 places assises appartenant au FC Yverdon Sport SA a été montée à l'est du terrain principal.

Depuis la construction de ces installations, peu de travaux ont été entrepris, si ce n'est ceux nécessaires à l'entretien du stade et aux aménagements dus aux deux promotions du FC Yverdon Sport en 1^{ère} division :

- En 1991, rénovation partielle des vestiaires pour un montant de CHF 135'000.-, création d'un groupe sanitaire et d'une chambre froide et réfection de la cuisine de la buvette pour un montant de CHF 475'000.- ;
- En 1993, participation de CHF 200'000.- aux frais d'aménagements complémentaires nécessaires à l'organisation de rencontres de ligue nationale A (futur SFL) en raison de la promotion du FC Yverdon Sport SA;
- En 1996, un montant de CHF 573'000.-, dont une part de CHF 135'000.- a été remboursée par le Sport Toto, a été dédié au renouvellement de l'éclairage du terrain principal (Préavis n° 5-1996);

- En 1999, renforcement de l'éclairage et pose de prises pour les cars de la TV pour un montant de CHF 152'000.-, dont une part de CHF 38'000.- a été remboursée par le Sport Toto;
- Un crédit d'investissement de CHF 830'000.- pour des travaux de remise en conformité des installations a été adopté par le Conseil communal le 3 novembre 2005 (PR 05.37PR) suite à la 2^{ème} promotion du FC Yverdon Sport SA en SFL. Les travaux entrepris avaient principalement pour objet:
 - L'installation d'un éclairage de secours sur le pourtour du stade et l'uniformisation de l'éclairage à 600 lux, pour CHF 136'000.- ;
 - Les aménagements et sécurisation des abords du terrain et des différentes zones spectateurs, pour CHF 419'000.- ;
 - La pose de signalisation de parking, accès, etc., pour CHF 42'000.- ;
 - Les aménagements des locaux et vestiaires, pour CHF 128'000.- ;
 - Les honoraires, divers et imprévus, pour CHF 105'000.- ;
- De 1999 à 2012, le club a investi CHF 614'000.- pour d'autres travaux tels que la mise en place d'une tribune métallique secondaire, un bloc annexe de vestiaires, la mise en place de containers sur la buvette à usage de bureaux et salle de réunion, etc. Sur ce montant, la Ville a remboursé au club CHF 100'000.- et le Sport Toto CHF 114'000.-;
- Un crédit d'investissement de CHF 310'000.- pour le changement de l'éclairage des terrains annexes du stade municipal a été accordé par le Conseil communal le 6 mars 2014 (PR14.01.PR).

État actuel

L'état actuel du stade municipal nécessite des travaux de différentes natures. Des travaux de réfection générale sont indispensables, au vu de la vétusté du bâtiment :

- le béton doit impérativement être traité au niveau du bâtiment dans son ensemble et particulièrement au niveau de la tribune, pour remédier à la carbonatation ;
- les vestiaires et les douches ont besoin d'une réfection complète. Par ailleurs, la promiscuité entre les différentes équipes masculines et/ou féminines ainsi que les différentes tranches d'âges devient problématique ;
- les locaux et installations techniques sont pour la plupart obsolètes et ne peuvent plus guère être utilisés de manière efficace ;
- le café-restaurant, dans sa configuration actuelle, est difficile à exploiter au vu de sa vétusté et de sa cuisine trop peu adaptée à la restauration, ce qui empêche tout développement du commerce.

Les containers situés sur la buvette et appartenant au club devront également être démolis, car ils sont vétustes.

A l'heure actuelle, les coûts annuels de remise en état sont d'ailleurs toujours plus élevés que le montant perçu au titre de la location des installations. D'une manière globale, les différents locaux du stade ne sont plus adaptés aux besoins et ne sont plus en conformité avec les exigences de la SFL et de l'Association suisse du football (ASF).



Fig. 1 Situation actuelle (vue de l'Allée de Winterthur)



Fig. 2 Situation actuelle – tribune

Utilisateurs du stade

Compte tenu du nombre toujours croissant du temps d'occupation du stade par les équipes résidentes, force est de constater que les vestiaires actuels ne sont plus suffisants. En effet, durant la saison de football, les 22 équipes et l'école de football qui composent les 5 sociétés utilisatrices des installations organisent hebdomadairement entre 8 et 12 matchs, 70 entraînements et 8 entraînements de gardiens :

FC Yverdon Sport SA	8 équipes	dont	6 juniors
FC Yverdon Féminin	6 équipes	dont	4 juniors
Ass. Yverdon Sports Juniors			8 juniors
FC Azzuri Yverdon	2 équipes		--
P'tits footeux			+120 enfants âgés de 4 à 8 ans

Compte tenu de la croissance démographique de la Ville et de la région, la Ville est confrontée aux nombreuses sollicitations des clubs qui lui demandent de les soutenir dans leur développement. Celui-ci implique la création de nouvelles équipes féminines et masculines, afin de répondre aux demandes d'adhésion toujours plus nombreuses. Les perspectives de croissance des clubs pour les années à venir sont estimées à :

FC Yverdon Sport SA	+4 équipes juniors
FC Yverdon Féminin	+4 équipes juniors
Ass. Yverdon Sports Juniors	+4 à 6 équipes juniors

FC Azzuri Yverdon --
P'tits footeux +200 enfants âgés de 4 à 8 ans

En raison d'un manque évident de vestiaires et de terrains de jeu, la Ville n'est toutefois plus en mesure de pouvoir fournir aux clubs un réel soutien dans le développement de leurs activités.

Avant-projet

Sur la base de ces constats, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains a été contactée par MM. Mario Di Pietrantonio, Président du FC Yverdon Sport SA et Philippe Gilliéron, directeur du bureau d'architecture du même nom, qui lui ont présenté une proposition de rénovation des installations du stade municipal, étudiée à compte d'auteur. La pré-étude d'agrandissement et de rénovation de la partie ouest du stade municipal englobe une réflexion autour de l'entrée principale, du café-restaurant et des vestiaires pour toutes les équipes résidentes du lieu. Cette pré-étude s'avérant prometteuse, la Municipalité a validé le principe d'attribuer à l'architecte précité, sous réserve de l'octroi du présent crédit d'étude par le Conseil communal, un mandat d'étude portant sur un montant de CHF 150'000.- TTC dans le cadre d'une procédure de gré à gré, conformément à l'Accord intercantonal du 25 novembre 1994 sur les marchés publics (AIMP).

Cette initiative a permis à la Ville de débiter une collaboration pour soutenir cette démarche d'assainissement et d'agrandissement. Ainsi, un montant de CHF 5'000'000.- a été prévu au plan des investissements, réparti à hauteur de CHF 2'600'000.- en 2017 et CHF 2'400'000.- en 2018. L'objectif est de pouvoir soumettre à l'enquête publique un projet établi sur la base d'un cahier des charges élaboré par la Ville en collaboration avec les différents utilisateurs, ainsi que d'un appel d'offres en entreprise générale.

Présentation du projet

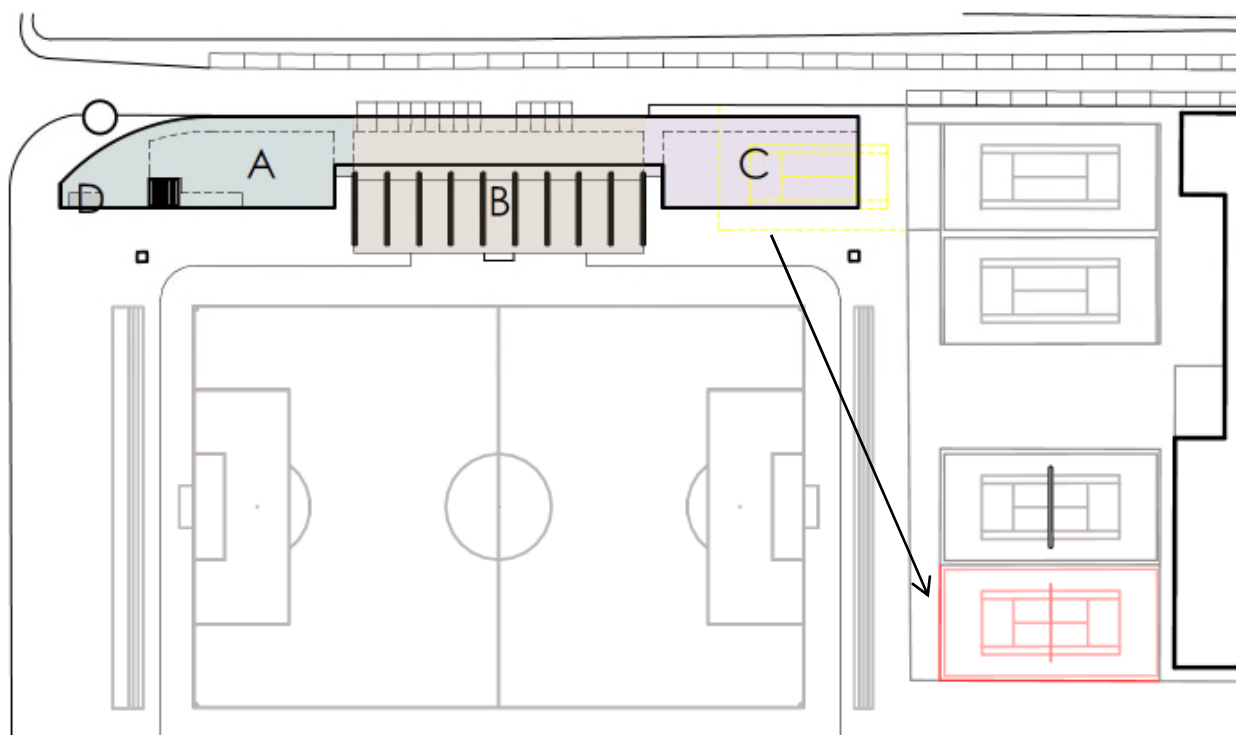


Fig. 3 : Vision globale du projet de rénovation et d'agrandissement du stade municipal

Le projet (cf. annexes 1 et 2) consiste à:

1. Agrandir, rénover et réaménager le café restaurant (zone A sur le plan)
 - 1.1 Revoir totalement cette zone du stade avec une cuisine adaptée aux besoins de la restauration et au bien-être des clients. À l'étage, créer des bureaux ainsi qu'une salle polyvalente permettant la réception des VIP durant les matchs et faisant office de salle de théorie, de visionnage, etc.
2. Rénover et agrandir les vestiaires situés sous la tribune (zone B sur le plan)
 - 2.1 L'intérieur doit être totalement réaménagé en créant de plus grands vestiaires, (principalement pour les équipes phares de la Ville), ainsi que des vestiaires pour les arbitres et les entraîneurs et divers locaux (soins, infirmerie, etc.).
 - 2.2 Construire des vestiaires pour les autres équipes sur la partie arrière de la tribune.
3. Assainir le béton au niveau de la tribune (zone B sur le plan)
 - 3.1 Le bâtiment ayant obtenu la note 2 au recensement architectural établi par l'Etat de Vaud, la tribune doit être assainie (carbonatation) afin que sa structure actuelle puisse ainsi être conservée.
4. Construire les locaux techniques (chaufferie en collaboration avec CAD-STEP, eau, gaz, électricité, etc.), un local de rangement du matériel et des vestiaires complémentaires (zone C sur le plan).
 - 4.1 Cette partie indispensable peut être construite pour autant qu'un partenariat public/privé soit mis en place.
5. Rénover la zone d'entrée du stade (zone D).
6. Déplacer si nécessaire un court de tennis sur l'espace d'entraînement dédié aux jeunes juniors.

Coût du projet

La globalité du projet a été estimée de manière sommaire à CHF 7'600'000.-. Le coût sera déterminé plus précisément en fonction des études techniques à réaliser par les divers prestataires et suite à l'appel d'offre en entreprise générale qui sera effectué dans la phase de l'étude.

Une partie de ce montant, estimée à CHF 2'400'000.- par un expert immobilier, pourra être financée par la mise à disposition, sous forme de droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (DDP), d'une bande de terrain à détacher de la parcelle n° 2352, sise à l'avenue des Sports 5 (voir ci-dessous).

Investissement

La rénovation du stade municipal figure actuellement au plan des investissements comme suit :

- 2017 CHF 2'600'000.-
- 2018 CHF 2'400'000.-

Au vu du coût des travaux, estimé à CHF 7'600'000.-, et de l'apport escompté par la mise à disposition du droit de superficie (DDP) à créer sur la parcelle n° 2352, estimé à CHF 2'400'000.-, le solde théorique restant à la charge de la Ville se montera à CHF 5'200'000.-

Compte tenu du temps nécessaire à l'étude du projet et au vu des délais qu'impliquent les procédures de marchés publics, les travaux ne pourront pas débuter avant 2018, ce qui

entraînera un décalage temporel et une adaptation des montants figurant au plan des investissements.

Réflexion sur un partenariat public-privé

L'estimation du coût global des différents travaux prévus pour la rénovation et l'agrandissement du stade s'avère notablement supérieure aux montants figurant au plan des investissements, de sorte que celui-ci ne peut pas être financé exclusivement par la Ville. De ce fait, un partenariat public-privé doit être envisagé pour le financement de la partie C, soit les locaux techniques, le local de rangement de matériel et les vestiaires complémentaires. Le déplacement du terrain de tennis doit également être intégré dans ce partenariat.

En contrepartie, un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (DDP) sur une bande de terrain à détacher de la parcelle n° 2352 (Av. des Sports 5) serait octroyé au partenaire, pour lui permettre de construire une barre d'habitation à vocation d'hébergement (logements pour étudiants, hôtel low-cost à vocation d'accueil sportif et culturel) et/ou autre. Le DDP pourrait comprendre le périmètre teinté en orange dans la figure ci-dessous, qui schématise l'ensemble du site des bâtiments sis à l'avenue des Sports 5 ainsi que le stade.

La définition des surfaces mises à disposition pour le PPP, l'évaluation plus précise de la valeur du DDP à créer, le contenu de la convention de PPP ainsi que les dispositions réglementaires applicables à ce projet feront l'objet d'une autre étude, effectuée parallèlement à celle relative à l'assainissement et à l'agrandissement du stade. Le préavis portant sur la demande de crédit d'investissement nécessaire à l'assainissement et à l'agrandissement du stade, qui, selon le planning prévu, sera soumis au Conseil communal en 2018, donnera une vision globale de la situation à cet égard.

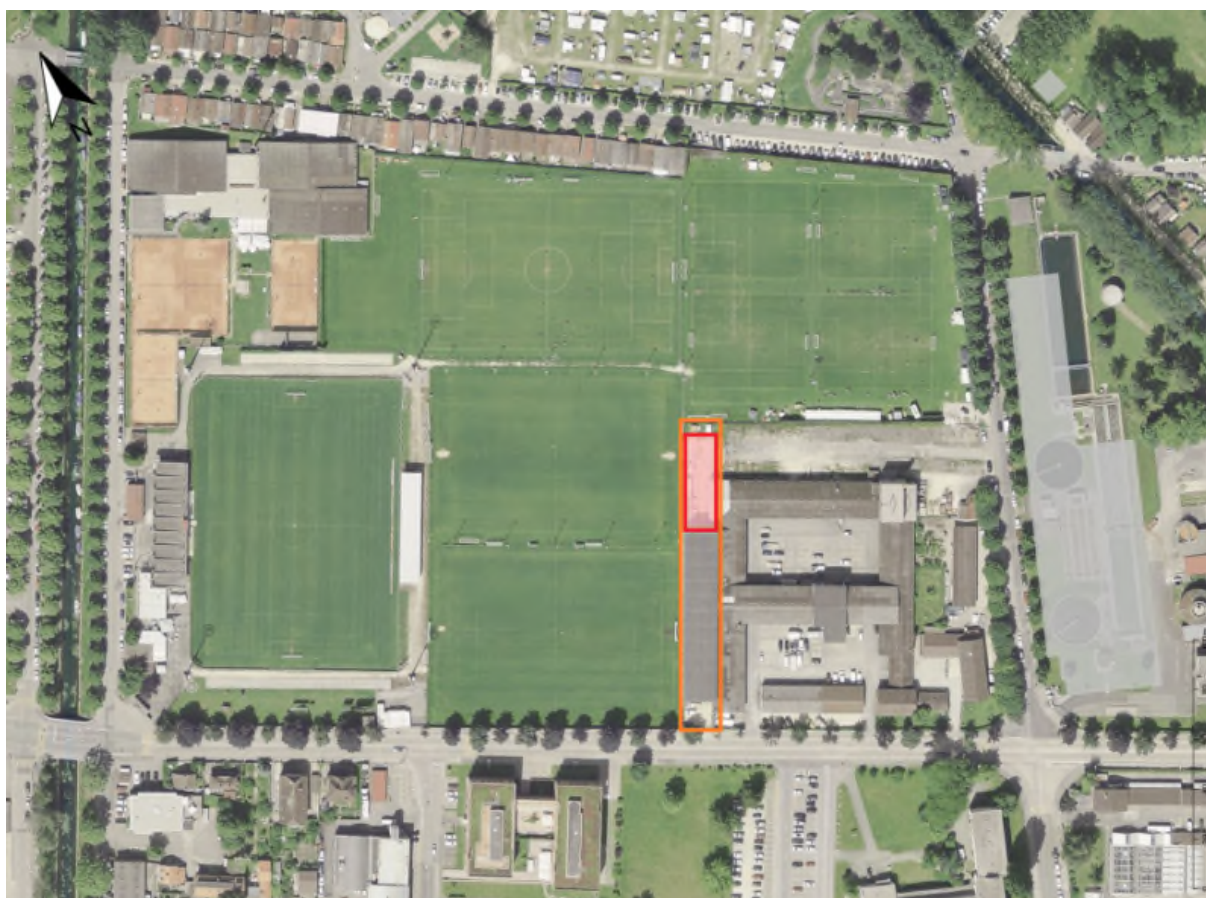


Fig. 4 : Schéma de la parcelle sise Av. des Sports 5. Le périmètre teinté en orange pourrait être détaché par création d'un DDP.

Synergie avec le développement de la parcelle n° 2352 sise à l'Avenue des Sports 5

Un groupe de travail comprenant plusieurs services de la Ville travaille à dégager des propositions communes de développement de la parcelle n° 2352 sise à l'Avenue des Sports 5, dans une vision à long terme. L'objectif recherché est de répondre à la synergie souhaitée entre les deux projets, soit la rénovation du stade municipal et le développement de la parcelle n° 2352, à propos de laquelle des démarches sont en cours. Il convient de noter que la zone potentiellement dédiée au DDP offre l'avantage de pouvoir apporter une plus-value autant pour le stade municipal que pour le développement sportif et/ou culturel du site sis à l'Avenue des Sports 5.

Calendrier

Le planning de principe défini pour l'étude jusqu'à la demande de crédit d'investissement est le suivant (durée estimée d'environ une année) :

Année 2017	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Préparation du préavis pour crédit d'étude												
Dépôt à la Municipalité + Conseil communal												
Commission du CC + décision CC												
Elaboration de l'appel d'offres des prestataires												
Rapport et adjudications des prestataires												
Mise à l'enquête												
Etudes et rédaction du cahier des charges EG												
Lancement de l'appel d'offre en EG												
Comparaison et proposition d'adjudication EG												
Elaboration préavis crédit d'investissement												
Année 2018	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Commission du CC + décision												
Préparation chantier et adjudications												
Début présumé des travaux, durée 18 mois												

Agenda 21

Après analyse, il apparaît que cet objet ne doit pas être soumis à l'évaluation Boussole 21, dans la mesure où l'essentiel des travaux prévus consiste en la remise en état d'installations existantes.

Coût et financement de l'avant-projet

Le crédit demandé se décompose comme suit :

Architecture : procédure de gré à gré jusqu'à la mise à l'enquête	CHF 150'000.-
BAMO : établissement du cahier des charges et appel d'offres en entreprise générale	CHF 50'000.-
Géomètre, juriste et notaire	CHF 30'000.-

Ingénieur pour la rénovation et traitement de la tribune	CHF 20'000.-
Frais divers et imprévus	CHF 35'000.-
Taxes diverses et TVA	CHF 15'000.-
Total	CHF 300'000.-

Les charges annuelles se montent à CHF 62'775.- et comprennent les frais d'intérêts variables sur le capital investi (1.85%/2 sur CHF 300'000.-), soit CHF 2'775.- et un amortissement de CHF 60'000.- sur 5 ans.



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 le projet de rénovation et d'agrandissement du stade ;
- Article 2 : Un crédit d'étude de CHF 300'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte d'investissement (n° 17.910600.17 Etude stade municipal) et amortie en 5 ans au maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire



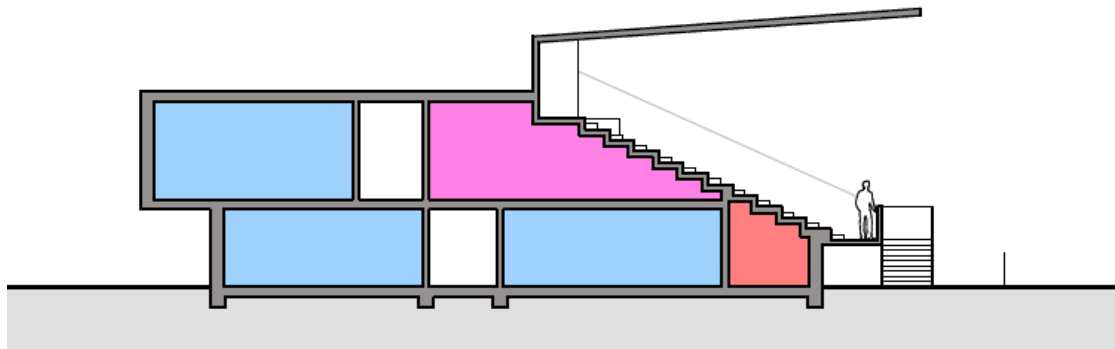
F. Zürcher

Délégués de la Municipalité : Monsieur Jean-Daniel Carrard, syndic et Madame Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments

Annexe I : Plans d'avant-projet de rénovation et premières esquisses de la rénovation et de l'agrandissement du stade municipal

Annexe II : Images de synthèse

Annexe I : Plans d'avant-projet de rénovation et premières esquisses de la rénovation et de l'agrandissement du stade municipal



Annexe II : Images de synthèse



