

PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant**une demande de crédit d'investissement de CHF 400'000.- pour le regroupement du Service des énergies sur un seul site, à la rue de l'Ancien Stand*

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité souhaite regrouper les activités du Service des énergies (SEY) sur un seul site, à la rue de l'Ancien-Stand 2, afin d'améliorer l'efficacité de ce service, ainsi qu'optimiser l'occupation de l'actuel bâtiment et de la surface en friche située à cette adresse.

Pour exécuter les travaux liés au regroupement des activités du SEY, la Municipalité demande au Conseil communal un crédit d'investissement de CHF 400'000.- pour le lot I. Ce montant est compris dans le montant de CHF 1'000'000.- inscrit à cet effet à la ligne n° 8041 du plan des investissements 2019-2028.

Pour le solde, un lot II de CHF 600'000.- est planifié dans les années 2021-2023, en corrélation avec la croissance des nouveaux métiers du SEY, soit le développement de ses activités commerciales, la gestion de la fibre optique et le support technique et opérationnel aux sociétés en croissance que sont Y-CAD SA et SAGENORD SA.

1. Exposé des motifs

Les activités du SEY sont actuellement réparties sur plusieurs sites :

- **A la rue de l'Ancien-Stand 2**, au-delà du parking des cars postaux, avec des bureaux, ateliers, vestiaires et stocks ;
- **Au Quai de Nogent 3**, où se situe l'intégralité des activités électriques, avec des bureaux, ateliers, vestiaires et stocks. Ces locaux sont vétustes et peu pratiques.

En 2017, le SEY a mandaté un expert en logistique qui a conclu, sur la base d'une démarche participative avec l'ensemble des équipes, à la faisabilité d'un regroupement du service sur un seul site. La rationalisation des déplacements fera gagner du temps aux collaborateurs et diminuera la circulation dans le secteur. La collaboration entre les sections sera grandement facilitée. L'espace utilisé pour les activités du service sera valorisé au maximum.

Le rafraîchissement des locaux et la nouvelle disposition des dépôts donneront une image plus dynamique et moderne du SEY et mettront tous les collaborateurs sur pied d'égalité.



2. Présentation détaillée du projet

L'aménagement de la parcelle n° 2233 se déclinera en trois secteurs :

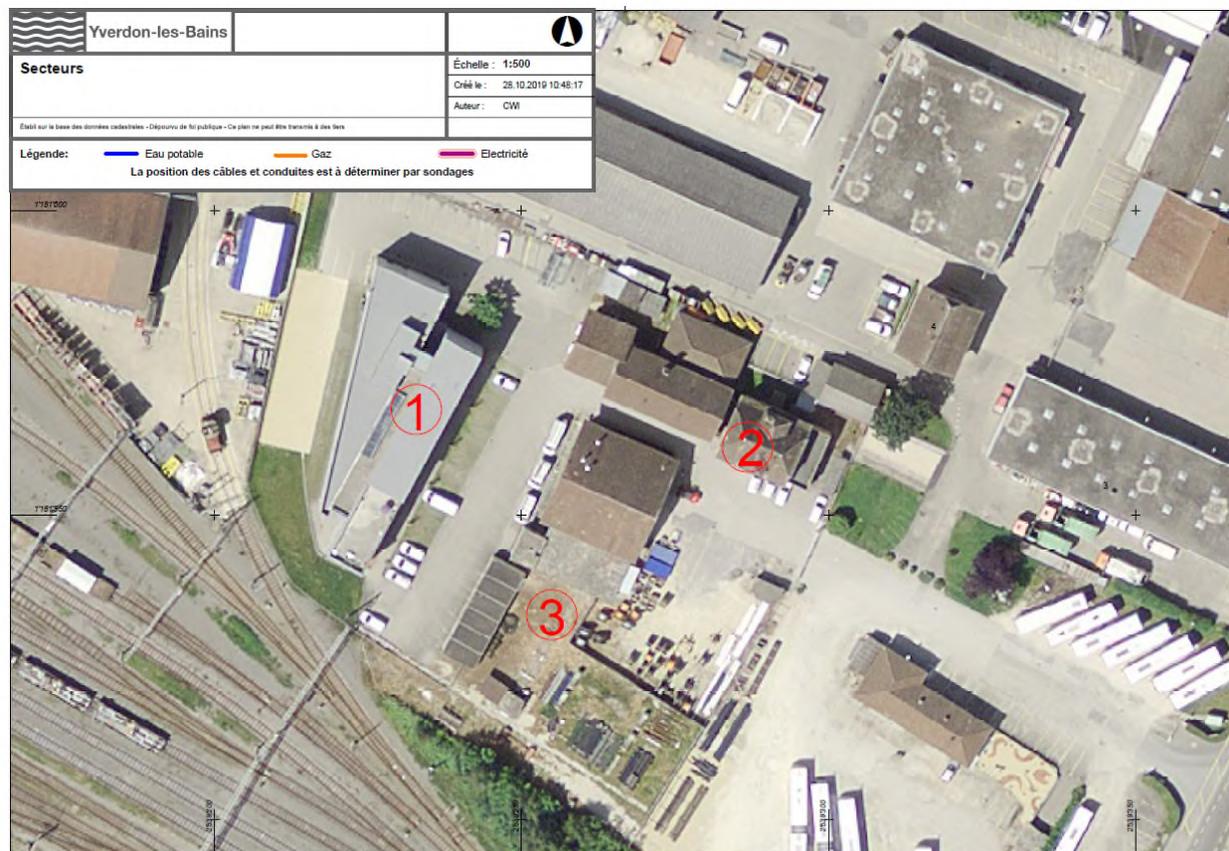


Figure 1 : Situation en plan du SEY, rue de l'Ancien-Stand

Le site sera aménagé de manière à accueillir tous les collaborateurs du SEY, ainsi que tous les stocks des réseaux eau-gaz-électricité-chauffage à distance (CAD).

Tous les véhicules seront également regroupés au même endroit, facilitant leur utilisation et leur partage. Le site sera entièrement clôturé et sous vidéosurveillance.

Secteur 1 : Bâtiment administratif actuel, ECA 5667

- Pas de modification.

Secteur 2 : Maison Rose, ECA 1898a (voir Figure 2)

- Aménagement d'un vestiaire commun à toutes les sections au premier étage, permettant de créer des zones séparées dames et messieurs ;
- Rafraîchissement des bureaux existants ;
- Création d'ateliers de montage pour les électriciens et l'exploitation ;
- Assainissement des sanitaires.

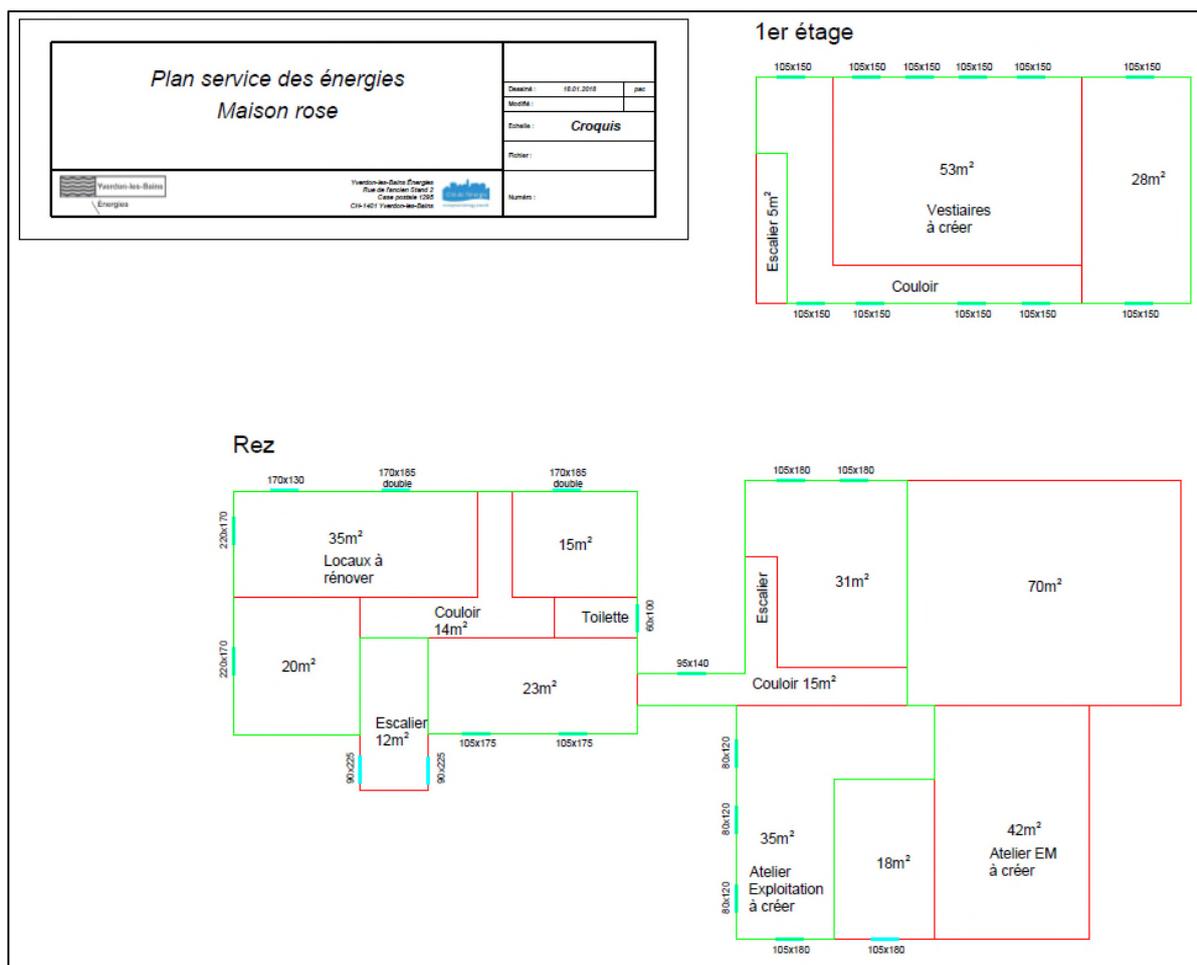


Figure 2 : Plan de la Maison Rose

Secteur 3 : Réaménagement de la friche actuelle (voir Figure 3)

- Construction d'un couvert pour entreposer du matériel technique ;
- Fermetures latérales du couvert existant ;
- Aménagement de la place pour du stockage ;
- Création de places de parking pour les véhicules de service.

Secteur 3 : Réaménagement de la friche actuelle

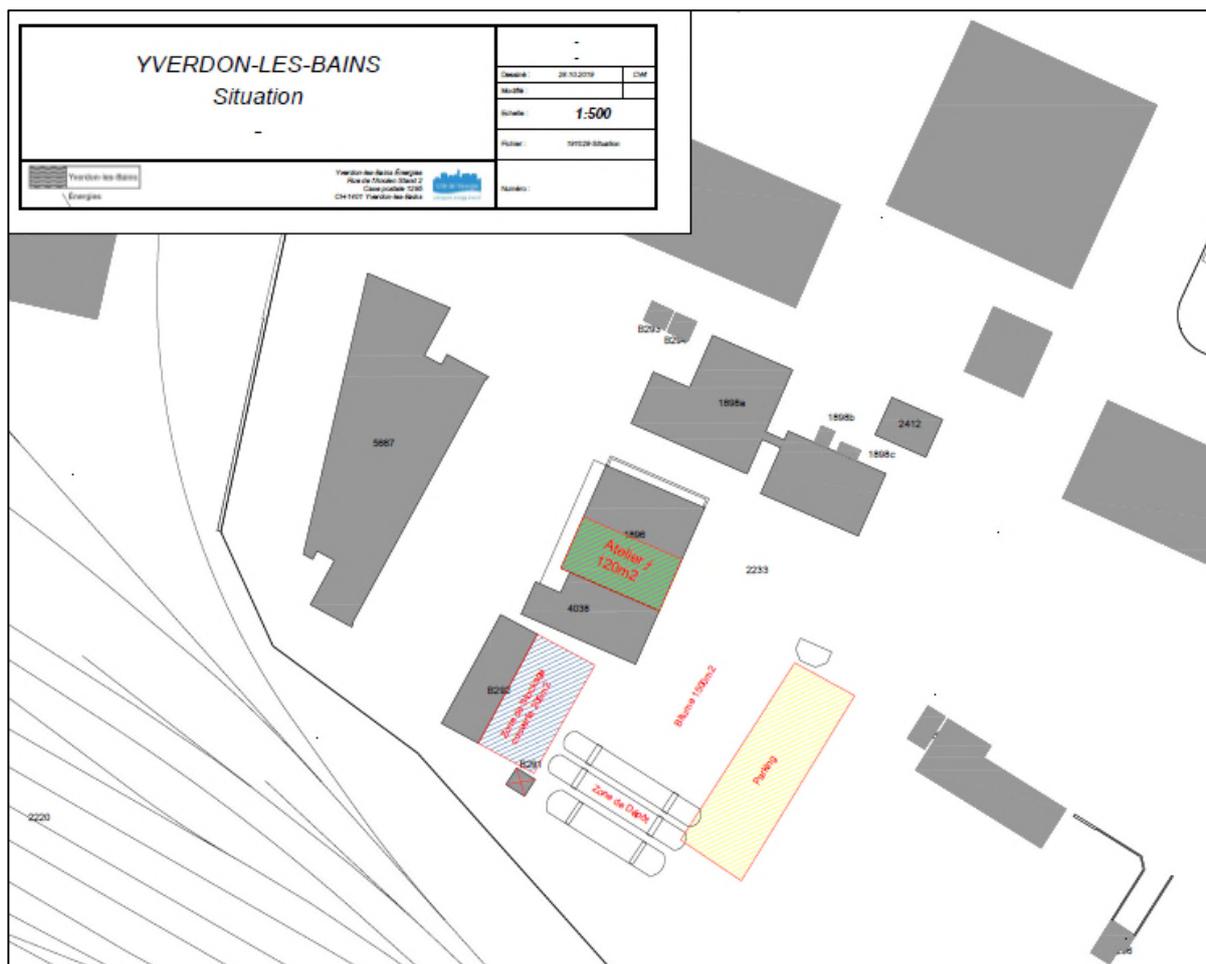


Figure 3 : Plan du réaménagement de la friche

3. Revalorisation des locaux situés au Quai de Nogent 3

Le Service des bâtiments (BAT) a par ailleurs besoin de surfaces complémentaires pour assurer ses missions, en remplacement des locaux dont il dispose actuellement à l'Av. des Sports 5, qui doivent être libérés prochainement. L'économie de loyer générée par la revalorisation des locaux situés au Quai de Nogent 3 peut être estimée comme suit :

Location extérieure pour des locaux BAT			
	surface [m ²]	prix CHF/m ²	loyer annuel [CHF]
Atelier - rez-de-chaussée	188	150	28'200
Dépôt non chauffé	237	80	18'960
Couvert non chauffé	139	50	6'950
Somme des locations annuelles			54'110

Figure 4 : Location Quai de Nogent

Dans la Figure 4 ci-dessus, le prix au m² des surfaces disponibles correspond au prix bas du marché actuel, si les locaux devaient être loués à des particuliers.

Grâce au temps gagné sur les trajets entre les deux sites et à l'optimisation du travail du magasinier, le SEY bénéficiera d'une augmentation de productivité. A cela s'ajoute une économie de loyer, estimée à CHF 54'110.-/an, générée par la revalorisation des locaux situés au Quai de Nogent 3 (voir Figure 4 ci-dessus). En effet, à défaut de pouvoir bénéficier des locaux libérés au Quai de Nogent 3, BAT devra disposer d'autres locaux, loués à des tiers à des tarifs certainement moins favorables. De plus, ce calcul ne tient pas compte des revenus provenant de la mise en location de certaines surfaces à des tiers.

L'opération ainsi réalisée se justifie dès lors pleinement, indépendamment de l'avenir à moyen/long terme de ce périmètre compris dans le Plan directeur localisé « Gare-Lac », dont la concrétisation en mesures d'affectation et de construction prendra encore quelques années.

Les coûts du projet ont été estimés sur la base de devis estimatifs d'entreprises de qualité. Ils prévoient une réserve pour imprévus de 10%, soit environ CHF 40'000.-.

Au-delà des questions purement logistiques, le projet doit concrétiser la stratégie du management du SEY, qui vise à développer une cohésion des opérations journalières. Le projet permettra de traiter tous les collaborateurs sur pied d'égalité.

Les places de parking supprimées sur le site du Quai de Nogent 3 seront compensées dans le nouveau projet. Suite à la pause de l'enrobé, les eaux de surface seront collectées au point le plus bas de la parcelle.

Toutes les modifications et réaménagements s'effectueront en respectant la législation en vigueur, y compris, le cas échéant, les règles applicables en raison de la proximité d'installations ferroviaires.

4. Calendrier

Planning des travaux projetés pour la relocalisation du SEY																			
Phase	Description	2019		2020												2021			
		Nov	Déc	Janv	Févr	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Janv	févr	mars	
1	Validation du rapport à la municipalité																		
2	Validation du préavis par le conseil communal																		
3	Publication des mises à l'enquête																		
3.1	Construction du couvert																		
4.1	Aménager des vestiaires dans la villa rose																		
4.2	Aménager les locaux du bâtiment principal SEY																		
4.3	Nettoyage de la friche derrière les garages																		
4.4	Déplacer et entreposer les tuyaux actuellement dans la friche sur les places libérées																		
5	Pose de l'enrobé																		
5.1	Libérer les places de parc des véhicules de service côté gare et stationnement côté place en gravillon																		
6.1	Déménager le matériel entreposé dans les futurs ateliers Electricité Multimédia (EM) et Exploitation.																		
6.2	Déménager le matériel des garages																		
6.3	Déménagement du personnel de la villa rose dans le bâtiment principal																		
6.4	Déménagement du personnel EM du 31 à l'Ancien Stand 2																		
6.5	Déménagement du matériel du 31 à l'Ancien-Stand 2																		
7	Fin des travaux de relocalisation SEY																		

5. Partie financière

5.1. Evaluation des coûts

Les coûts ci-dessous sont basés sur des estimations faites par des professionnels.

Synthèse des coûts en CHF de la relocalisation du SEY l'Ancien Stand 2	
Action	Devis [CHF]
Travaux Maison Rose	
Rafraîchissement Villa rose	70'000.00
Vestiaires à aménager – mobilier réutilisable	25'000.00
Sanitaires à assainir	40'000.00
Ateliers à modifier	20'000.00
Informatique : diverses connexions	5'000.00
Total Maison Rose	160'000.00
Travaux extérieurs	
Cloisons à monter sur couvert ECA 1896	30'000.00
Couvert à construire – couvert démontable et réutilisable	50'000.00
Aménagement place en bitume pour dépôt et parking	120'000.00
Total extérieurs	200'000.00
<i>Divers réserve 10%</i>	<i>40'000.00</i>
Total général	400'000.00

5.2. Charges annuelles

La charge annuelle se monte à CHF 51'000.-, soit CHF 40'000.- pour l'amortissement, CHF 3'000.- pour l'intérêt sur le capital investi et CHF 8'000.- pour l'entretien annuel.

6. Boussole 21

S'agissant d'un renouvellement et modernisation d'infrastructures existantes, une évaluation au moyen de l'outil Boussole 21 ne se justifie pas.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères 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 effectuer les travaux et démarches nécessaires au regroupement du Service des énergies sur un seul site, à la rue de l'Ancien Stand.

Article 2 : Un crédit d'investissement de CHF 400'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte 80.380300.20 « Regroupement du SEY sur un seul site » et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



J.-D. Carrard



Le Secrétaire :



F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : Monsieur Pierre Dessemontet, municipal du dicastère des énergies.