

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

portant sur une demande de crédit d'investissement de frs 3'905'000.- pour la réfection des façades et de la toiture du bâtiment de l'Ancienne Poste n° 4

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le bâtiment de l'Ancienne Poste 4, construit entre 1896 et 1898, nécessite des travaux de rénovation-transformation importants, à réaliser rapidement, en raison, notamment, des dangers qu'il présente pour les passants.

En 2005, la réfection des façades en molasse de ce bâtiment a été évoquée et portée dans la liste des investissements futurs pour cet immeuble. La date des travaux a été repoussée de plusieurs années, en raison, particulièrement, de l'aménagement de la Place de l'Ancienne Poste et du regroupement des travaux avec la phase d'aménagements intérieurs prévue pour la création de la maison du livre.

L'état de détérioration des façades du bâtiment de l'Ancienne Poste est suivi depuis plusieurs années par une entreprise de spécialistes des Pierres de taille. Jusqu'à l'année passée, la situation était acceptable. Tel n'est plus le cas à ce jour : comme recommandé dans le rapport Ubat n°120 du 28 septembre 2009, des échafaudages ont dû être montés contre les façades afin de garantir la sécurité des passants. Ils devront rester en place jusqu'à ce que les travaux de rénovation des façades et de la toiture soient effectués.

I) Description de l'intervention

Ce bâtiment devra être totalement transformé dans le cadre de son affectation à la maison du livre. Cette opération était envisagée, en accord avec les services éducation et jeunesse et les affaires culturelles, pour un horizon à 5 ans. Cette intervention aurait dû comprendre l'assainissement de l'enveloppe que nous vous soumettons dans ce rapport, si les façades ne s'étaient pas dégradées aussi rapidement.

Malheureusement, les circonstances évoquées en introduction font qu'il faut revoir la planification d'intervention. Dès lors, la Municipalité propose de procéder en deux phases :

- dans un premier temps un assainissement des façades en molasse, réfection de la toiture et isolation des combles pour les travaux sur l'enveloppe et aménagement de locaux temporaires pour la nouvelle bibliothèque scolaire dans les locaux libérés au 2^{ème} étage ;
- dans un deuxième temps, réorganisation complète des espaces du bâtiment, en vue de la création d'une maison du livre et la reprise des installations techniques du bâtiment.

Les travaux d'une réfection totale des façades n'hypothèquent en rien les projets futurs d'aménagements et de transformations intérieurs, étant donné que les ouvertures, décorations et tous autres éléments de façade, seront, dans tous les cas, maintenus et préservés dans ce bâtiment remarquable classé 2 au recensement architectural.

A ce jour, les travaux nécessaires à l'assainissement de l'enveloppe ont été identifiés et pourraient être assez rapidement mis en œuvre, ce qui n'est pas le cas pour le projet d'aménagement intérieur. La mise sur pied d'une telle opération nécessite plusieurs années, entre le recensement des besoins et la phase de réalisation des travaux.

a) **Projet futur de transformations intérieures**

Les locaux de la clinique dentaire scolaire ayant déjà été aménagés à la rue de Neuchâtel 2, les cabinets dentaires privés l'ayant fait à fin 2009, et les travaux de rénovation des façades devant être effectués dans un avenir proche, la Municipalité propose de profiter de cet élan et ainsi, de saisir l'occasion d'engager une réflexion globale sur l'aménagement intérieur de ce magnifique bâtiment et d'étudier une stratégie de valorisation.

b) **Programme des travaux de rénovation des façades, de la toiture et d'aménagement de la bibliothèque scolaire**

Mois	2009				2010												2011								
	septembre	octobre	novembre	décembre	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	
Acceptation du rapport par la Municipalité																									
Préavis au Conseil communal																									
Acceptation du Conseil communal																									
Etudes/Appels d'offres																									
Adjudication des travaux																									
Travaux aménagements intérieurs																									
Travaux rénovation façades, toiture																									

c) **Descriptifs des travaux de rénovation des façades et de la toiture**

Selon les relevés de l'état des façades, les travaux sur les pierres de taille consistent à nettoyer par sablage le socle en calcaire du Jura (pierre blanche) et, pour les parties en molasse, à remplacer certaines pierres, d'autres devant être ravalées (retaille des surfaces) ou rhabillées (refaire la surface), les moins altérées n'étant que nettoyées (rabotage, brossage). Les travaux concernent tout le socle du bâtiment ainsi que l'ensemble des façades en molasse. Celles donnant sur l'arrière-cour sont en maçonnerie crépie et sont en bon état. Un rhabillage de certains des encadrements de

fenêtre en pierre et leur peinture devront cependant être effectués. La partie de façade borgne avec crépi visible de la place piétonne sera repeinte avec la couleur d'origine, probablement couleur molasse, l'accord du Service des Monuments Historiques étant réservé.

La toiture est constituée d'ardoises en Eternit (contenant de l'amiante) et présente des degrés divers de détérioration (en fonction des interventions de réfections ponctuelles antérieures), et de ferblanteries composées, pour certaines parties, de cuivre et d'autres, de tôle qui, par endroits, sont fortement endommagées, notamment sur les lucarnes en molasse, les chéneaux et divers raccords. La toiture n'est pas isolée dans les sur-combles.

Le cuivre sur les parties supérieures des façades en molasse (corniches, lucarnes, etc.), devra être démonté et remplacé afin d'effectuer les travaux sur les pierres de taille.

Les ardoises actuelles devant être démontées en beaucoup d'endroits pour la réfection de la ferblanterie, la couverture sera changée complètement par la pose d'ardoises naturelles nouvelles. Les ferblanteries actuelles seront remplacées en utilisant le matériau d'origine, le zinc-titane, comme en témoigne les pointes des deux tourelles et un œil-de-bœuf d'origine, démonté et laissé dans les sur-combles, et ce que confirment certains documents trouvés aux archives communales. Les œils-de-bœuf seront également refaçonnés et remis aux emplacements d'époque. Tous ces éléments ont été choisis avec l'accord de principe du Service des Monuments historiques. Par contre, la tourelle de communication télégraphique visible sur les photos du bâtiment à son origine, ne sera pas reconstituée.

Le zinc-titane de couleur gris clair/moyen et les ardoises naturelles gris/anthracite seront en parfait accord avec les façades en molasse, comme c'était le cas à l'origine du bâtiment en 1898.

La charpente est en bon état. Quelques pièces devront cependant être remplacées, les encaissements de chéneaux seront également remplacés et les chevêtres pour les œils-de-bœuf reconstruits. Un traitement de la charpente contre les parasites xylophages est prévu, ainsi qu'un nettoyage de la poutraison par brossage (sauf les chevrons).

L'isolation en toiture sera constituée d'une sous-couverture isolante en Isoroof de 24 mm, une isolation en laine de verre posée entre chevrons de 140 mm, une isolation complémentaire sous chevrons de 60 mm et un pare-vapeur. Cette isolation de toiture permettra des économies de chauffage et donnera la possibilité, par la suite, d'aménager des locaux utilisables dans les sur-combles.

Le paratonnerre, obligatoire sur un bâtiment recevant du public, devra être complètement refait sur sa partie en toiture et raccordé sur la mise à terre le long des façades.

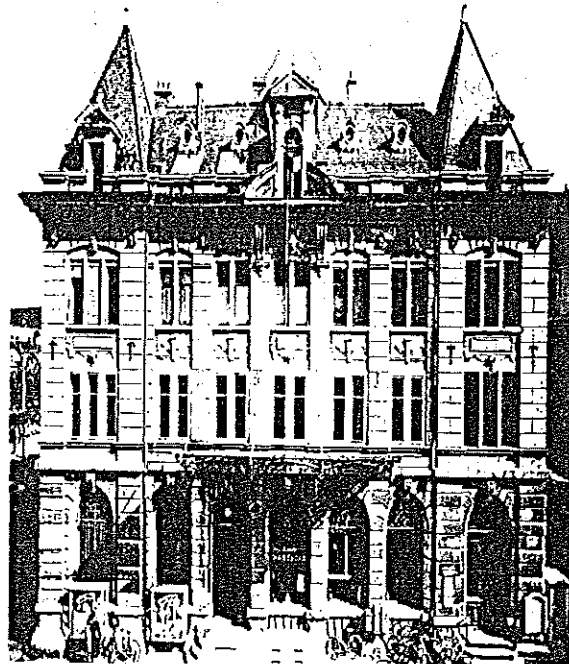
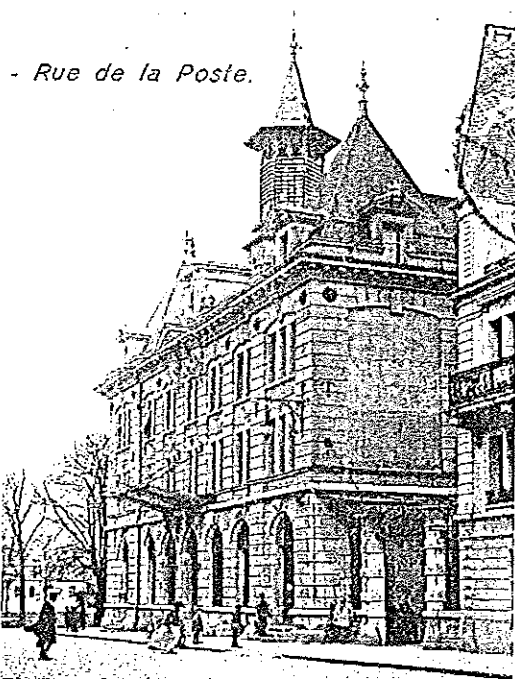
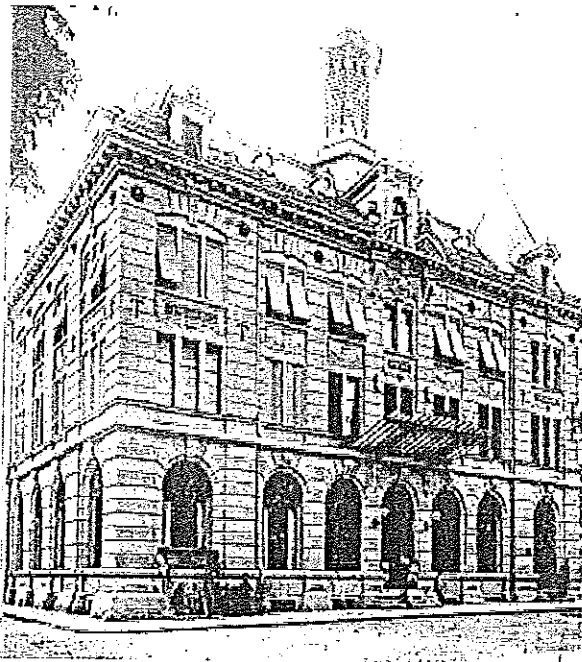
La protection contre les pigeons devra être reconstituée suite aux travaux sur les pierres de taille et la toiture.

Les travaux sur les pierres de taille, notamment les tablettes et meneaux de fenêtres, nécessiteront le démontage et le remontage d'une partie des fenêtres, ainsi que des rhabillages de plâtrerie et peinture adjacents aux fenêtres.

Un éclairage de la façade donnant sur la place de l'Ancienne Poste est également proposé, ce qui mettra en valeur le bâtiment la nuit et apportera encore une plus-value à la place piétonne.

Dans la partie du fond ancien, en sous-sol, des traces de salpêtre sont visibles et doivent être neutralisées et les murs touchés recrépis.

d) Photos du bâtiment vers 1900 :



e) Descriptif des travaux d'aménagement de la salle de lecture scolaire et des bureaux

La salle de lecture au 1^{er} étage sera aménagée par l'agrandissement du passage de la porte du petit bureau, le démontage du desk dans la pièce principale, un changement de moquette dans le petit bureau et un shampooing des moquettes existantes pour le reste des locaux. Une prise de réseau informatique devra également être installée dans le petit bureau.

Dans les bureaux prévus au deuxième étage, ainsi que dans l'ancien cabinet dentaire, les travaux suivants devront être effectués : la réfection complète des peintures, la pose de moquettes et d'une prise réseau informatique dans les 2 salles de traitement, ainsi qu'un shampooing de toutes les moquettes.

II) Coûts des travaux

En 2005, un chiffrage de la rénovation des pierres de taille établi par une entreprise spécialisée faisait état d'un coût de réfection estimé à environ frs 1,5 Mio.

a) Le tableau ci-dessous donne les coûts estimatifs actuels pour les travaux de rénovation des façades et de la toiture :

Devis général de l'enveloppe		
CFC	Désignation	prix estimatifs
113	Démontage couverture/ferblanterie	54'000
130	Installation de chantier	19'000
123.1	Etayages pour échafaudages	20'000
211	Maçonnerie	52'000
211.1	Echafaudages	180'000
214.1	Charpente	66'000
214.1	Traitement charpente et brossage	21'000
216.0	Pierre naturelle	1'800'000
221	Menuiserie, fenêtres (dém.-remontage)	28'000
222	Ferblanterie	396'000
230	Paratonnerre	15'000
224	Couverture	160'000
225	Isolation toiture	103'000
225.3	Traitement salpêtre sous-sol fond ancien	35'000
227.1	Peinture extérieure	38'000
229	Protection anti-pigeons	22'000
233	Eclairage façade place Ancienne Poste	65'000
271	Plâtrerie, peinture int. (rhabillages)	27'000
272	Signalétique extérieure	6'000
290	Honoraires	296'000
511	Taxes et émoluments	15'000
521	Sondages monuments historiques	5'000
524	Reprographie, photo, panneau chantier	8'000
531	Assurance MO	1'500
542	Intérêts intercalaires	60'400
562	Dédommagement Oschner (étayage)	15'600
	total intermédiaire	3'508'500
	Divers et imprévus 10%	350'900
	Total arrondi	3'860'000

b) Coût des travaux intérieurs

Le tableau ci-dessous donne les coûts estimatifs pour la création des nouvelles salles de lecture et des bureaux dans les locaux du 2^{ème} étage :

Devis général de l'aménagement de la salle de lecture		
CFC	Désignation	Prix estimatifs
112	Démolitions	2'500
23	Installation électrique	9'300
25	Installation Sanitaire	6'600
271/285.1/283.3	Plâtrerie/peinture/faux-plafond	11'000
273.1	Menuiserie, cadre porte	2'000
281.2	Revêtement de sol-textile/shampouinages	9'500
Total intermédiaire		40'900
Divers et imprévus	10%	4'090
Total arrondi		45'000

Par ailleurs, nous devons signaler la structure particulière du toit du magasin Oschner, composée de poutrelles métalliques, qui devra être étayée en dessous pour supporter le poids de l'échafaudage (CFC 123.1). Le montant estimatif indiqué dans le tableau (CFC 562), est calculé de la manière suivante : frs 1'300 par mois durant les 12 mois de travaux, soit frs 15'600.-, représentant le dédommagement pour la gêne occasionnée par cet étayage à l'intérieur du magasin.

Le montant total des travaux s'élève donc à frs 3'905'000.-.

.III) Financement

On notera que malheureusement, depuis 2004, il n'existe plus au niveau cantonal de subventions pour la rénovation des bâtiments. Des aides peuvent cependant éventuellement être accordées pour des sondages ou autres recherches de matériaux, par exemple.

Les frais d'entretien ne sont pas pris en compte du fait qu'il s'agit d'une réfection et que les frais d'entretien liés à cet immeuble sont déjà intégrés dans le budget de fonctionnement. Les charges annuelles d'exploitation seront donc de frs. 196'500.- et comprendront les amortissements de frs. 130'100.- (amortissement sur 30 ans) et les frais d'intérêts variables sur le capital investi de frs. 66'400.-.

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 faire procéder aux travaux de réfection des façades, de la toiture et de l'aménagement intérieur provisoire pour la salle de lecture scolaire et les bureaux du bâtiment de l'Ancienne Poste 4, pour un montant global de frs 3'905'000.- ;

Article 2 : Un crédit d'investissement du même montant lui est accordé à cet effet ;

Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée sur le compte n° 3393 « Réfection bâtiment Ancienne Poste 4 » et amortie sur une durée de 30 ans au plus.


AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



D. von Siebenthal

La Secrétaire :



S. Lacoste

Délégué de la Municipalité M. P.-A. Treyvaud