

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 270'000.- pour les travaux de réfection de la Villa d'Entremonts

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Villa d'Entremonts fait partie des éléments d'importance majeure du patrimoine immobilier historique de la ville. A ce titre, la conservation et la valorisation de ce bâtiment par des travaux d'entretien et de rénovation périodiques sont indispensables.

Rappelons quelques données historiques sur cet édifice :

« Le pré des Bains était la propriété de la famille de Treytorrens. Il appartenait au début du XVIII^{ème} siècle, à Jean Rodolphe de Treytorrens, notaire, lieutenant d'Yverdon ; et nous voyons par les plans de la ville, qu'un bâtiment existait alors déjà, à la place où s'élève la maison actuelle. La construction de celle-ci est due au fils de Jean Rodolphe cité plus haut, David Philippe Barthélémy de Treytorrens qui, après avoir fait service en France, avait été envoyé à Saint Dominique où il avait gagné le grade de lieutenant-colonel. Louis XV lui décerna l'ordre du mérite militaire. Il rentra à Yverdon en 1771 et fit construire, en 1778 la " maison neuve des Bains " appelée aujourd'hui villa d'Entremonts. »

Extrait de « LA MAISON BOURGEOISE »

En 1961, après le décès du dernier exploitant des Bains d'Yverdon, la Municipalité, désireuse d'éviter la concrétisation d'une promotion immobilière qui aurait entraîné le massacre du parc arborisé d'Entremonts, effectuait le rachat de la Villa d'Entremonts pour fr. 700'000.- et de la Cité des Bains pour fr. 775'000.-. Ce n'est qu'au départ du dernier locataire, qu'il a été possible à la fin des années 1980, d'affecter la Villa à des réceptions et séminaires à l'intention des sociétés et groupements intéressés.

La dernière intervention d'importance sur les façades de la Villa d'Entremonts remonte à 1969 et quelques travaux d'entretien ont été effectués en 1988. Plusieurs éléments nécessitent une intervention précise pour éviter une dégradation ultérieure massive.

La Municipalité vous présente ci-dessous le détail des opérations envisagées et sollicite un crédit d'investissement de fr. 270'000.- à cet usage.

Descriptif du projet

Afin d'éviter une propagation de la dégradation des pierres, il est maintenant nécessaire de « curer » tous les joints défectueux et de les remplacer par un mortier minéral à base de chaux. En ce qui concerne le balcon-coursive Est, il est devenu urgent de procéder à une réfection complète des piliers ainsi que des voûtes de soutien qui sont très abimées.

Les façades en pierre de la Villa d'Entremonts sont encore en bon état pour l'instant, mais présenteront rapidement des risques de dégradation majeure si nous n'intervenons pas au niveau des joints. La plupart des joints des façades ont été reconstitués à la fin des années 1980. Malheureusement la méthode de restauration ne s'avère pas très appropriée à ce type de construction en pierre naturelle du 18^{ème}. En effet, le mortier utilisé pour la réfection est beaucoup trop dur, car à base de ciment Portland avec un mélange du type deux composants (grande mode à l'époque). Le joint ne remplit plus son rôle protecteur de la pierre, qui est de lui assurer l'étanchéité et l'élasticité nécessaire à la dilatation de celle-ci. En fait, l'effet produit est inverse, le joint trop dur éclate la pierre ou se décale contre l'extérieur, créant ainsi un élément légèrement saillant canalisant l'eau qui ruisselle sur la façade et s'infiltré à l'intérieur de la pierre. Avec le gel et le dégel, les effets peuvent être désastreux. Plusieurs pierres de Hauterive ont été abimées (éclatement latéral) nécessitant leur remplacement, mais fort heureusement à ce jour il n'en n'a été dénombré que douze et de taille petite à moyenne.

La seule solution durable et économique consiste à curer en profondeur tous les joints défectueux, et de les reconstituer à l'ancienne avec un mortier minéral à base de chaux. La pierre de Hauterive est encore très saine, hormis quelques éléments ponctuels nécessitant leur réfection voire leur remplacement. Avec cette méthode, une dégradation programmée qui nécessiterait d'énormes frais de restauration de la pierre proprement dite pourra être évitée.



Par ailleurs, la partie balcon-coursive Est est très détériorée, les têtes des piliers et les voûtes sont érodées, menaçant même par endroits de s'écouler. Les dalles en pierre de la Molière sont toujours en excellent état, mais les joints entre les pierres ainsi qu'autour des poteaux des garde-corps sont à restaurer, avec de l'asphalte liquide coulé. Les barres d'ancrage en fer forgé fixées sous les dalles sont également à remplacer par de nouveaux éléments en acier inoxydable, car entièrement rouillées.



La Municipalité souhaite tirer profit de la présence d'un échafaudage sur l'ensemble des façades pour rafraîchir la peinture des parties crépies, elle aussi dégradée. Les volets qui doivent être déposés pour cette opération, seraient également traités à cette occasion. Il en va de même pour les cadres des fenêtres, portes-fenêtres et portes d'entrée.

A relever qu'au niveau de l'orangerie (partie annexe Ouest) actuellement non exploitée, les travaux de réfection des joints et peinture des volets seront également réalisés dans l'attente de l'aménagement intérieur reporté au plan des investissements à plus de 10 ans. En effet, il est nécessaire d'assainir aussi ces façades dans l'intervalle, et éviter ainsi leur dégradation.

Coût et financement

1. Devis

Coût général des travaux

CFC	Descriptif	Montants en fr.
211.1	Travaux d'échafaudage	30'000.00
216	Travaux de pierre naturelle	184'000.00
227.1	Travaux de peinture façades	21'000.00
227.2	Travaux de peinture volets, fenêtres, portes et avant-toits	23'000.00
600	Divers et imprévus 5%	12'000.00
	TOTAL DES TRAVAUX	270'000.00

2. Financement

Un montant de fr. 250'000.- est prévu au plan des investissements. Le surcoût est imputable à l'extension des travaux de rénovation, afin de profiter de l'installation d'échafaudages sur tout le bâtiment.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 35'900.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, fr. 3'500.-, l'amortissement, fr. 27'000.-, et les frais d'entretien, fr. 5'400.- (2%).

Planning

Sous réserve de l'acceptation du crédit d'ouvrage par le Conseil communal en juin 2013, le planning est le suivant :

	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre
2013									
Dépôt du rapport à la Municipalité									
Etablissement du préavis									
Commission du Conseil									
Acceptation par CC du crédit d'ouvrage									
Délai référendaire									
Adjudication des travaux									
Travaux									
Mise en service									



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 les travaux de réfection partielle de la Villa d'Entremonts ;
- Article 2: Un crédit d'investissement de fr. 270'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte no 3106 « Réfection partielle Villa d'Entremonts » et amortie en 10 ans au plus.

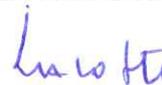
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Madame Marianne Savary, municipale du dicastère de l'urbanisme et des bâtiments