



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS POUR

une demande de crédit d'investissement de fr. 920'000.- pour les travaux de réalisation d'un dépôt pour les Archives communales, le Musée d'Yverdon et région et la Maison d'Ailleurs.

Préambule.....	1
Nouveaux locaux.....	1
Caractéristique des locaux.....	2
Travaux	2
Travaux pris en charge par ATL Habitat Sàrl.....	2
Travaux à charge de la Commune.....	3
Devis estimatif des travaux	4
Conditions de location du dépôt 4 de la halle des Champs-Lovats	6
Coût et frais d'entretien annuel.....	7
Charges annuelles.....	7
Subsides	7
Programme d'intention.....	8
Perspectives d'avenir.....	8
Conclusions	8

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans sa séance du 4 septembre 2008, le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains a accordé un crédit d'étude de Fr. 110'000.- pour l'aménagement de locaux destinés aux dépôts des Archives communales, du Musée d'Yverdon et région et de la Maison d'Ailleurs.

Une partie de ce crédit concernait l'étude déjà faite pour un dépôt au collège des Quatre-Marronniers et le solde pour une nouvelle étude d'aménagement de locaux dans une halle appartenant à ATL Habitat Sàrl, située à la rue de Lausanne n° 10.

Nous ne reprendrons pas dans ce rapport la liste des besoins en locaux ainsi que les diverses interventions qu'il y a déjà eu à ce sujet. Toutes ces indications se trouvent dans le préavis au Conseil communal n° 28 du 30 mai 2008 (PR08.28PR).

Nouveaux locaux

Le choix définitif s'est porté sur la location d'une halle située dans le quartier des Champs-Lovats, propriété de ATL Habitat Sàrl. Elle comprend un rez-de-chaussée de 403 m² et un étage de 414 m², soit une surface totale de 817 m².

Comparativement à l'étude faite pour les locaux d'archivage des Quatre-Marronniers, qui offraient une surface de 330.00 m², nous avons dans ce projet une surface supplémentaire de 73 m² pour les locaux d'archivage et 414 m² de locaux de dépôt que nous n'avions pas

aux Quatre-Marronniers. D'autre part, les hauteurs d'étage sont plus grandes, ce qui nous permet aussi d'avoir un volume de stockage beaucoup plus important. Enfin, l'accessibilité aux locaux est aussi plus facile.

Le rez-de-chaussée de plain-pied est accessible par une porte pour véhicules et il comprend un espace de consultation et de travail avec un wc et un local d'archivage climatisé afin de permettre de bonnes conditions de conservation. Ce local sera partagé entre les trois entités utilisant ces locaux. Il sera équipé d'étagères mobiles, de grilles mobiles pour les tableaux et de meubles à plans, ainsi que d'une table de travail pour chacun, équipée d'un poste informatique relié au réseau communal.

L'accès au 1^{er} étage se fera par un escalier droit et une plate-forme élévatrice.

Le 1^{er} étage comprend un grand local de dépôt pour les 3 entités. Les Archives communales et le Musée d'Yverdon et région utiliseront des étagères existantes. Pour la Maison d'Ailleurs, de nouvelles étagères sont prévues dans le poste « mobilier ».

Les espaces partagés entre les trois entités, que ce soit au rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage, ne seront pas cloisonnés. Seule une affectation des zones sur la base de délimitation tracée sur un plan ou faite par du mobilier est envisagée. Cette solution laisse plus de souplesse dans l'aménagement futur des locaux.

Caractéristique des locaux

Cette halle comprend un mur mitoyen sur 3 faces et une façade sur une face. Les murs de séparation sont en briques ciment.

La surface des murs sera isolée au moyen de laine minérale de 12 cm d'épaisseur avec un mur porteur intérieur de 15 cm. Le sol actuel sera revêtu d'une isolation polyuréthane de 6 cm avec une chape en ciment armé de 10 cm d'épaisseur. La dalle entre les 2 étages sera en béton-armé de 25 cm d'épaisseur avec une isolation de polyuréthane de 10 cm plus une chape. La toiture comporte déjà une isolation de 15 cm d'épaisseur.

Ces caractéristiques ont été calculées par un physicien du bâtiment, afin de diminuer au maximum les besoins en chauffage et en climatisation des locaux.

En matière de régulation de la température et de l'hygrométrie, seul le rez-de-chaussée sera équipé d'une installation pointue afin d'obtenir les meilleures conditions possibles pour la conservation des documents et objets entreposés. Le 1^{er} étage sera isolé et tempéré, permettant de bonnes conditions de stockage pour des objets moins délicats.

Une étude du chauffage et de la climatisation a été réalisée par un bureau technique ayant de l'expérience dans le domaine des locaux d'archives. Les ingénieurs mandataires ont été choisis pour leur expérience dans le domaine des archives. Ils nous ont été recommandés par M. Giovannini, expert en conservation de documents anciens, ce qui nous assure d'avoir une bonne solution compte tenu des conditions offertes par le bâtiment.

Travaux

Travaux pris en charge par ATL Habitat Sàrl

Les travaux d'infrastructure et divers travaux d'aménagement sont pris en charge par le propriétaire. Ceux-ci comprennent :

- L'installation d'une plate-forme élévatrice « 1000 kg » entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, y compris tous les raccordements nécessaires ;
- Les murs ou barrières autour de la cage ;
- La construction d'un escalier droit d'une largeur de 110 cm au minimum entre les 2 niveaux ;
- L'isolation et le doublage de tous les murs mitoyens et des façades selon les épaisseurs et choix définis avec l'ingénieur physicien ;
- La création d'une dalle en béton-armé de 25 cm d'épaisseur sur toute la surface y compris les piliers en béton nécessaires ;
- L'isolation et la chape sur le sol du rez-de-chaussée ;
- L'isolation et la chape sur la dalle au 1^{er} étage ;
- La pose d'une porte de garage isolée pour l'entrée principale avec porte de service à l'intérieur ;
- La pose des portes intérieures y compris portes « Ei 30 tribloc » ;
- La pose d'une fenêtre isolante au rez-de-chaussée et une fenêtre au 1^{er} étage au dessus de la porte de garage ;
- La pose de volets à rouleaux sur les 2 fenêtres ;
- L'aménagement d'un local sanitaire au rez, avec sols et murs en carrelage ;
- L'installation et le raccordement de radiateurs pour le chauffage du local d'entrée ;
- Le raccordement du chauffage du monobloc de ventilation situé au 1^{er} étage ;
- La pose et le raccordement de 2 aérochauffeurs au 1^{er} étage pour le maintien d'une température de 16-18° ;
- La distribution électrique pour le raccordement des néons, y compris les interrupteurs sur les 2 niveaux (sans la fourniture des néons) ;
- Peinture à 2 composants des sols du rez-de-chaussée.

Travaux à charge de la Commune

Le solde des travaux de finition, les travaux d'aménagement et le mobilier seront à la charge de la Commune, de même que toute l'infrastructure liée à la sécurité. Ces travaux comprennent :

CFC222 Ferblanterie :	raccordement des prises d'air et sorties d'air en façade et toiture.
CFC 23 Installations électriques :	installation de courant fort et de câblage des installations de ventilation et de climatisation. Fourniture et pose de la lustrerie. Fourniture, pose et raccordement de l'éclairage de secours. Installation et pose des systèmes de sécurité comprenant la détection incendie, la détection eau et la détection anti-intrusion. Les systèmes de transmission des alarmes. Installation et raccordement des appareils informatiques et téléphone.
CFC 24 Ventilation, conditionnement d'air :	installation et raccordement des appareils de conditionnement d'air et de production de froid.
CFC 25 Installations sanitaires :	tuyauterie sanitaire pour le raccordement des installations de conditionnement d'air et de production de froid.
CFC 275 Système de verrouillage :	système de mise en passe avec cylindres électroniques.
CFC 281 Revêtements de sol :	pose d'un revêtement de sol dans le local de réception.

CFC 285 Traitement des surfaces intérieures :	peinture des plafonds et murs du rez-de-chaussée.
CFC 283 Faux plafonds :	pose d'un faux-plafond dans le local de réception.
CFC 287 Nettoyage du bâtiment :	nettoyage des locaux et du mobilier après les travaux.
CFC 29 Honoraires :	honoraires de l'ingénieur physicien et des ingénieurs CVS pour l'exécution des travaux.
CFC 335 Appareils à courant faible :	fourniture de deux ordinateurs avec une imprimante et d'un téléphone.
CFC 368 Installation de stockage :	fourniture et pose des étagères mobiles type compactus, des grilles mobiles pour les tableaux ainsi que des étagères fixes et des meubles à plans nécessaires aux 3 entités. Les installations complètes offrent au total 2'448 m linéaires de rayonnages.
CFC 512 Taxes de raccordement :	taxes de raccordements pour les réseaux de transmission des alarmes. Taxe pour le contrôle des installations électriques à la fin des travaux.
CFC 524 Frais de reprographie :	frais de reprographies des plans et documents des ingénieurs et d'URBAT.
CFC 542 Intérêts intercalaires :	intérêts sur le coût des travaux pendant la période des travaux.
CFC 566 Bouquet, inauguration :	frais liés à l'inauguration des locaux.
CFC 581 Provisions pour frais :	tous les frais liés aux déménagements des archives et des objets des musées y compris la surveillance pendant le déménagement.
CFC 583 Réserves pour imprévus :	il est prévu environ le 10 % du coût des travaux et aménagements pour les travaux divers et imprévus.
CFC 590 Etudes :	report du montant du crédit d'étude sur le crédit global des travaux.
CFC 90 Meubles :	fourniture de bureaux, tables et chaises
CFC 93 Matériel :	fourniture d'extincteurs.
CFC 94 Petit inventaire :	matériel de conciergerie nécessaire à l'exploitation.
CFC 941 Signalétique :	signalisation extérieure et intérieure des locaux.

Devis estimatif des travaux

CFC	Travaux	Devis	Total
2	BATIMENT		
222	<u>Ferblanterie</u> Prise d'air en façade et 2 sorties sur toiture pour ventilation	5'000.00	5'000.00
23	<u>Installations électriques</u>		
232	Installation de courant fort et câblage, raccordement des installations de ventilation et de climatisation	4'500.00	
233	Lustrerie	20'000.00	
	Eclairage de secours	5'500.00	

235	Appareils à courant faible	16'500.00	
	Réseau informatique et TT	15'000.00	
236	Installation de courant faible, câblage, détection incendie, détection fuites d'eau, détection anti-intrusion, transmissions d'alarme	21'000.00	82'500.00
24	<u>Ventilation, conditionnement d'air</u>		
245	Installations de conditionnement d'air	95'000.00	
246	Installations de production de froid	40'000.00	135'000.00
25	<u>Installations sanitaires</u>		
254	Tuyauterie sanitaire pour raccordement des installations de conditionnement d'air et de production de froid	5'000.00	5'000.00
27	<u>Aménagements intérieurs 1</u>		
275	Système de verrouillage - Mise en passe avec cylindres électroniques	6'000.00	6'000.00
28	<u>Aménagements intérieurs 2</u>		
281	Revêtement de sol local entrée	3'500.00	3'500.00
285	Traitement des surfaces intérieures		
	Peinture des plafonds, murs et menuiseries	15'000.00	15'000.00
283	Faux-plafonds		
	Plafonds suspendus dans local entrée	3'000.00	3'000.00
287	Nettoyage du bâtiment		
	Nettoyage des locaux et du mobilier après travaux	2'500.00	2'500.00
29	<u>Honoraires</u>		
	Ingénieur CV	35'000.00	
	Ingénieur physicien	8'000.00	43'000.00
	TOTAL CFC 2 BATIMENT		300'500.00
3	EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION		
335	Appareils à courant faible		
	Ordinateurs et téléphones	3'000.00	3'000.00
368	Installation de stockage		
	Armoires à plans	79'000.00	
	Etagères mobiles à tableaux	49'000.00	
	Etagères mobiles	143'000.00	
	Etagères fixes pour stockage 1er étage	25'000.00	
	Réserves pour mobilier	25'000.00	321'000.00
	TOTAL CFC 3 EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION		324'000.00
5	FRAIS SECONDAIRES		
512	Taxe de raccordement réseau transmission des alarmes	2'500.00	
	Taxe de raccordement alarme CTA Pully	500.00	
	Taxe de raccordement alarme CERTAS	200.00	
	Mise en service du système de transmission	2'500.00	
	Taxes contrôle des installations électriques	2'000.00	7'700.00
524	Frais de reprographie		
	Frais de reprographie ingénieurs et URBAT	2'000.00	2'000.00
542	Intérêts intercalaires		
	Intérêts sur le coût des travaux	16'800.00	16'800.00
566	Bouquet, inauguration		
	Frais liés à l'inauguration	2'000.00	2'000.00

581	Provision pour frais		
	Frais de déménagement Archives	15'000.00	
	Frais de déménagement Musée	14'000.00	
	Frais de déménagement Maison d'Ailleurs	12'000.00	41'000.00
583	Réserves pour imprévus		
	Travaux divers et imprévus env. 10%	87'000.00	87'000.00
590	Etudes		
	Report du montant du crédit d'étude	110'000.00	<u>110'000.00</u>
	TOTAL CFC 5 FRAIS SECONDAIRES		266'500.00
9	AMEUBLEMENT ET DECORATION		
90	Meubles		
	Mobilier, tables, bureaux, chaises, chariots	20'000.00	20'000.00
931	Matériel		
	Extincteurs	2'000.00	2'000.00
94	Petit inventaire		
	Matériel de conciergerie nécessaire à l'exploitation	2'000.00	2'000.00
941	Signalétique		
	Signalétique intérieure et extérieure	5'000.00	<u>5'000.00</u>
	TOTAL CFC 9 AMEUBLEMENT ET DECORATION		29'000.00
	TOTAL GENERAL DEVIS ESTIMATIF		<u>920'000.00</u>

Conditions de location du dépôt 4 de la halle des Champs-Lovats

Le prix de location est de Fr. 120.- le m² par année pour les 403 m² du rez-de-chaussée et de Fr. 90.- pour les 414 m² du 1er étage, soit un montant annuel de Fr. 85'620.- + les charges.

La durée initiale du bail commercial est de 10 ans, renouvelable d'année en année. Le bail débutera le 1^{er} juillet 2009, selon le programme d'intention des travaux.

La Municipalité, au vu du montant de l'investissement, a examiné la possibilité de se porter acquéreur, en propriété par étage, des locaux considérés. Il apparaît que le propriétaire ne souhaite pas vendre.

Il est également important de souligner qu'il n'y a pas d'alternative au projet qui puisse se réaliser dans un délai de moins de 3 ans et que cela risque de poser des problèmes en cascade sur plusieurs dossiers allant de la récupération des archives photographiques de 24 heures jusqu'aux travaux au Quai de Nogent 5 (dépôt des Musées au sous-sol).

Rappelons aussi que les montants investis par la ville se décomposent en 4 groupes bien distincts, dont certains seront récupérés le jour où un véritable centre d'archivage sera aménagé et, ultérieurement, à terme plus lointain, s'il devait s'avérer nécessaire d'aménager d'autres locaux de dépôt pour les musées :

- Investissements perdus, correspondant à des travaux d'adaptation pour les équipements techniques (câblages, tuyauteries, raccordements et taxes diverses) à quoi nous pouvons ajouter les

honoraires pour ce projet ainsi que les frais de déménagement et quelques petits travaux d'aménagements pour le local de l'entrée, environ	Fr.	215'000.-
• Investissements récupérés, correspondant aux équipements techniques (conditionnement d'air et production de froid), à la lustrerie et l'éclairage de secours, aux divers appareils (ordinateurs et téléphones) ainsi qu'à la totalité des installations de stockage, environ	Fr.	510'000.-
• Réserve, divers et imprévus d'environ 10% de la somme, qui ne devraient pas en principe pas être utilisés	Fr.	85'000.-
• Crédit d'étude, correspondant aux deux études pour les locaux du dépôt des musées (4 Marronniers et Champs-Lovats). Montant de	Fr.	110'000.-

De son côté, le propriétaire investit plus de Frs 300'000.- pour toute une série de travaux décrits plus haut, allant de l'isolation du bâtiment jusqu'à la pose d'un monte-charge en passant par la création d'une dalle et le doublage des murs intérieurs. Cette participation est aussi une garantie de durée de sa part.

Coût et frais d'entretien annuel

• Traitement d'eau	Fr.	1'000.-
• Entretien installations de sécurité	Fr.	2'800.-
• Entretien des installations de ventilation	Fr.	2'500.-
• Taxes de raccordement transmission alarme	Fr.	1'300.-
• Taxes de traitement des alarmes CERTAS	Fr.	460.-
• Taxes réception alarme feu CTA Pully	Fr.	650.-
• Taxes réception autres alarmes	Fr.	1'300.-
• Maintenance réseau informatique	Fr.	200.-
• Loyer annuel	Fr.	85'620.-
• Charges (chauffage, électricité) estimées	Fr.	4'800.-
• Conciergerie	Fr.	3'600.-
TOTAL des charges annuelles	Fr.	<u>104'230.-</u>

Pour l'occupation des locaux à partir du 1^{er} juillet 2009, un montant de Fr. 52'000.-, correspondant au loyer du 2^{ème} semestre de l'année et aux charges correspondantes, sera inscrit dans la première série de compléments au budget.

Charges annuelles

Les charges annuelles s'élèveront à Fr. 181'600.- et comprendront les frais d'intérêts variables du capital investi, Fr. 16'100.-, l'amortissement, Fr. 61'300.-, et les frais d'entretien précités de Fr. 104'200.-.

Subsides

Il semble qu'il sera possible d'obtenir un subside sur le coût du mobilier. Une demande sera faite prochainement auprès de l'Office cantonal de la protection des biens culturels.

Programme d'intention

Année	2008		2009						
Mois	Nov.	Déc.	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet
Etude et préparation du devis par URBAT									
Rapport à la Municipalité pour demande de crédit									
Séance de la commission									
Acceptation du crédit par le Conseil communal									
Mise en soumission par prestataires et URBAT									
Travaux de construction par le propriétaire									
Installations techniques et agencement									

Perspectives d'avenir

Le préavis n° 28 du 30 mai 2008 traitant du crédit d'étude pour l'aménagement de dépôts destinés aux Archives communales et aux musées mentionnait que la localisation aux Champs-Lovats des dépôts du Musée d'Yverdon et région et de la Maison d'Ailleurs était définitive, tandis que la localisation des Archives communales à cet endroit était provisoire, dans l'attente de la création d'un véritable centre communal d'archivage.

L'aménagement d'un tel centre d'archivage dans un nouveau bâtiment communal ou dans l'usine ex-Arkina permettra, à terme, de libérer des surfaces dans le bâtiment ex-Amysa pour l'extension de la place dévolue au Musée d'Yverdon et région et à la Maison d'Ailleurs, cas échéant au Musée de la Mode.

Dans l'immédiat, la libération des surfaces actuellement occupées par le Musée d'Yverdon et région et la Maison d'Ailleurs dans différents endroits (Anciennes Casernes, Quai de Nogent 5, Ancienne-Poste 4 et Château) permettra d'offrir à brève échéance des locaux de stockage pour le Musée de la Mode, qui font cruellement défaut à cette institution.

Conclusions

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.- Un crédit d'investissement de Fr. 920'000.- est accordé à la Municipalité pour l'aménagement d'un dépôt pour les Archives communales, le Musée d'Yverdon et région et la Maison d'Ailleurs.

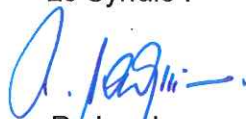
Article 2.- La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n°3390 « Dépôt archives + musées » et amortie en 15 ans au plus.

Article 3.- Un montant de Fr. 52'000.- sera porté dans la première série des compléments au budget 2009, au compte n° 140.3161 « Loyers » pour couvrir le loyer et les charges des locaux à partir du 1^{er} juillet 2009.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :



R. Jaquier



S. Lacoste

Annexes : - plans

Délégués de la Municipalité : M. le Syndic, Mme Saugy et M. Treyvaud

Nom du bâtiment :

ROUTE DE LAUSANNE 10

Type d'intervention :

-

Type de document :

REZ-DE-CHAUSSEE

Nature du document :

AMENAGEMENT - DEPOT DES MUSEES ET ARCHIVES

N° bâtiment :

-

Echelle :

Ajuster au format

N° de plan :

-

Dossier :

-

Indice :

-

Dessiné le : 21.10.2008

Dessiné par : ama

N° de réf. :

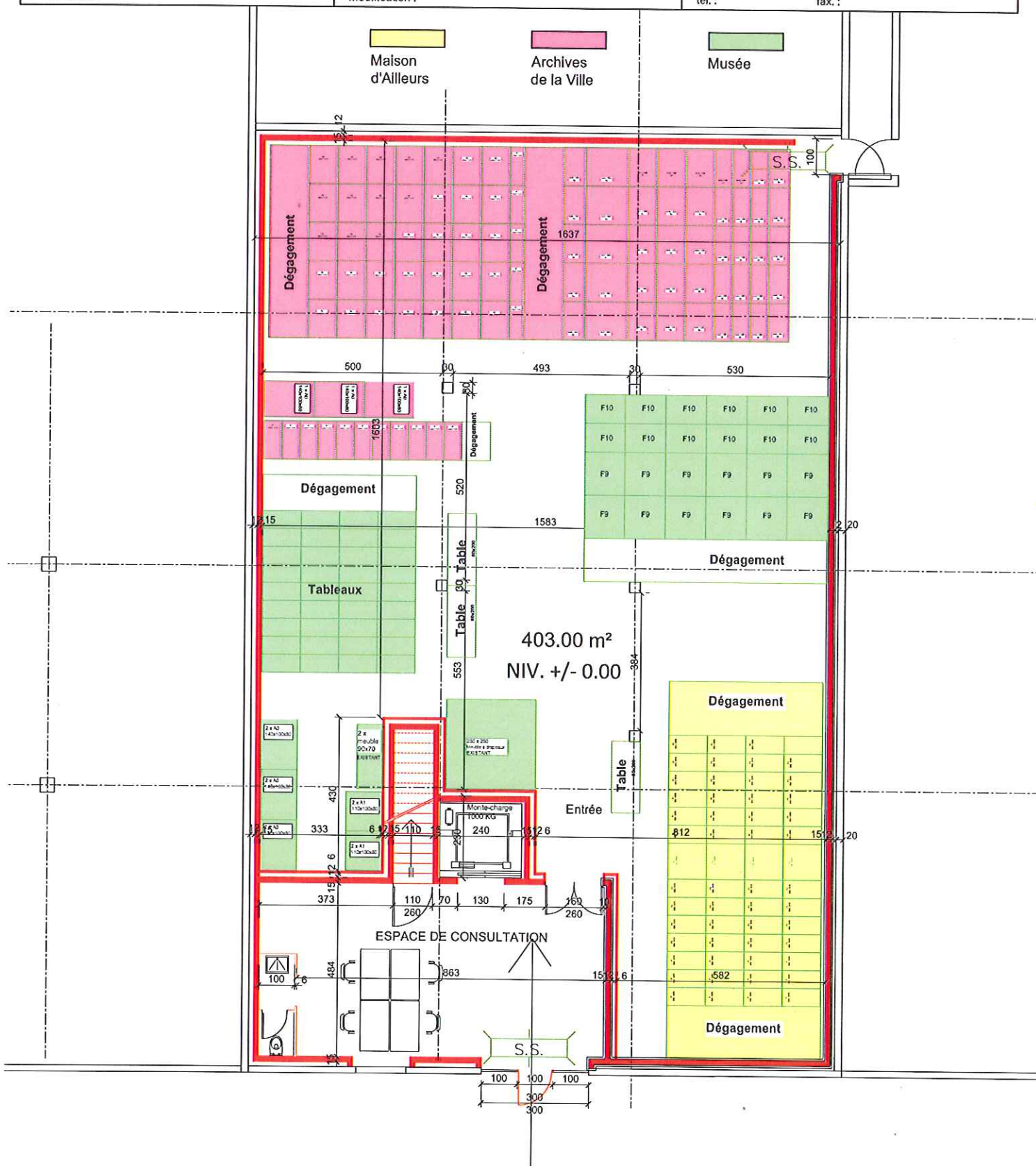
Modifié le : 24.11.2008

Modifié par : ama

Modification :

tel. :

fax. :



Nom du bâtiment :

ROUTE DE LAUSANNE 10

Type d'intervention :

-

Type de document :

1 er ETAGE

Nature du document :

AMENAGEMENT - DEPOT DES MUSEES ET ARCHIVES

N° bâtiment :

-

Echelle :

Ajuster au format

N° de plan :

-

Indice :

-

Dossier :

-

Dessiné le : 21.10.2008

Dessiné par : ama

N° de réf. :

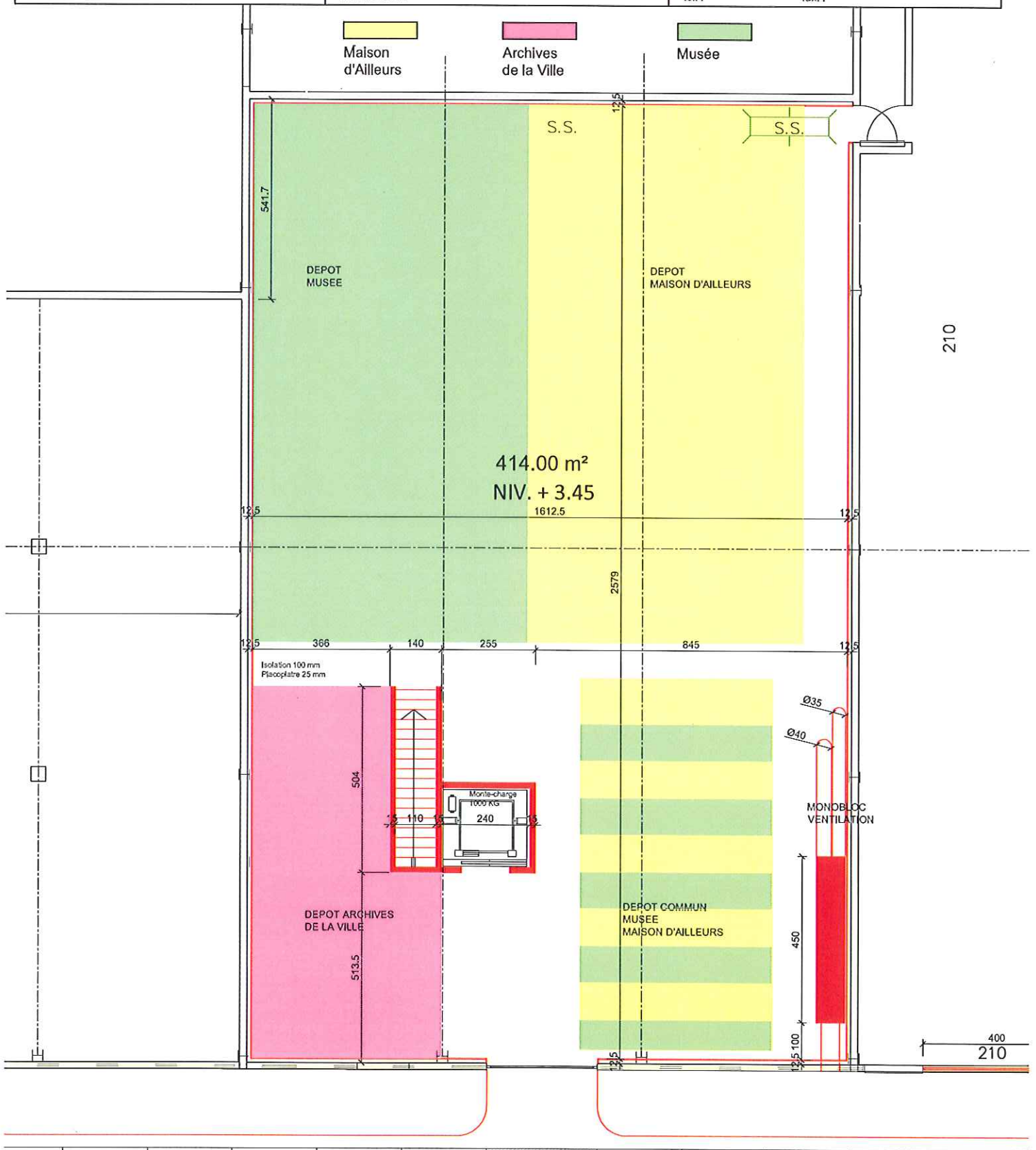
Modifié le : 24.11.2008

Modifié par : ama

Modification :

tel. :

fax. :





Service de l'Urbanisme et des Bâtiments
Hôtel de Ville, Place Pestalozzi 1 CH-1401 Yverdon-les-Bains
E-mail : urbat@yverdon-les-bains.ch Tél. : +41 24 423 62 41
Internet : <http://www.yverdon-les-bains.ch> Fax : +41 24 426 13 53

Nom du bâtiment : ROUTE DE LAUSANNE 10		N° bâtiment : -	
Type d'intervention : -		Echelle : Ajuster au format	
Type de document : COUPE A-A		Indico : -	
Nature du document : AMENAGEMENT - DEPOT DES MUSEES ET ARCHIVES		N° de plan : -	
Dessiné le : 24.11.2008		Dossier : -	
Dessiné par : ama		tel. : -	
N° de réf. :		fax. :	
Modifié le : -		-	
Modifié par : -		-	
Modification : -		-	

