

**PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS***concernant*

*une demande d'un crédit d'étude de CHF 4'775'000.- pour la relocalisation des Services communaux MEI et SEY ainsi que du transporteur CarPostal sur la parcelle communale n° 140 au lieu-dit « Les Isles »*

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Lors de sa séance du 6 mai 2021, le Conseil communal a accepté le préavis PR21.01PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 215'000.- pour la participation de la Ville aux études de faisabilité et de changement d'affectation du site « Aux Isles », afin d'y accueillir les futures installations de services communaux, de TRAVYS et de CarPostal. Ce crédit avait pour objet le financement d'études de faisabilité et des frais nécessaires au changement d'affectation d'une fraction de la parcelle communale n° 140 située « Aux Isles ». Les études de faisabilité devaient consolider l'hypothèse de réaliser sur un même site les infrastructures pour le Service des énergie (SEY), le Service Mobilité, environnement et infrastructure (MEI, anciennement STE) ainsi que pour les transporteurs partenaires de la Ville, TRAVYS et CarPostal.

Trois de ces entités (MEI, SEY et CarPostal) sont actuellement implantées à la rue de l'Ancien-Stand, dans le périmètre du Plan directeur localisé (PDL) « Gare-Lac ». Le développement de logements et d'activités tertiaires dans ce secteur, conformément au PDL « Gare-Lac » et la mise en œuvre du plan d'affectation « Ancien-Stand » requièrent que ces infrastructures soient relocalisées. Ce projet doit également permettre de moderniser les installations nécessaires à chacune de ces entités, en réponse à leurs besoins actuels et futurs.

Au terme de l'étude de faisabilité, le crédit d'étude qui fait l'objet du présent préavis permettra le financement d'un concours d'architecture pour trouver la solution la meilleure pour le regroupement de plusieurs entités sur un même site. Il permettra de plus de coordonner les études en lien avec la procédure de changement d'affectation, de développer le projet jusqu'à l'obtention des autorisations de construire et de procéder aux appels d'offres qui permettront de documenter utilement le futur préavis au Conseil communal portant sur un crédit de réalisation.

**1. Historique du dossier et études de faisabilité**

Car Postal bénéficie d'une concession portant sur l'offre de transports publics pour le réseau de l'agglomération. Il s'agit donc de garantir que cette entreprise pourra poursuivre ses missions au cas où sa localisation actuelle est remise en question; ainsi, une convention a été

signée avec Poste Immobilier SA (propriétaire à hauteur de 10% des terrains situés dans le périmètre du plan d'affectation « Ancien Stand »), qui prévoit logiquement que la mise en œuvre du PDL « Gare-Lac » est conditionnée à la relocalisation des dépôts de Car Postal.

Pour TRAVYS SA, un contrat cadre fixe les principes généraux de l'exploitation du réseau urbain de transports publics ; des conventions annuelles de prestations fixent les objectifs tels que la tarification, le renouvellement de la flotte et le développement des infrastructures.

En 2019, l'administration communale a adressé à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) un dossier d'examen préliminaire concernant la modification partielle de l'affectation de la parcelle communale n° 140. Cette démarche devait permettre de tester la faisabilité d'y implanter le programme qui était initialement prévu dans le périmètre du Plan de quartier « Aux Parties ». Cette réorientation faisait suite à la nécessité de reporter ce projet en raison de sa localisation hors de la zone à bâtir et sur les surfaces d'assolément.

Une étude de faisabilité a été menée dès 2021, en partenariat avec les quatre entités impliquées dans le projet. L'objectif était de mettre à jour le programme de chacun et de vérifier la faisabilité d'implanter le programme et des volumes nécessaires sur le site. Diverses études techniques ont également été effectuées pour contrôler les charges de trafic induites par les différentes affectations et pour vérifier les aspects géologiques et hydrogéologiques du site.

Pour la partie programmatique, l'étude de faisabilité a mis en avant la complexité de regrouper les quatre entités publiques et privées sous un même toit. Au vu de la nature de certaines parties du programme, la cohérence de travailler par étages (véhicules lourds et dépôt des bus de plain-pied, ateliers et administrations aux étages etc.) et la taille restreinte de la parcelle rendent l'exploitation et la gestion du site très compliquées, voire problématiques.

Pour la partie mobilité, les simulations de génération de trafic ont montré que la parcelle n° 140 est bien située pour recevoir ce type de programme. Les études ont également mis en avant que les activités de TRAVYS SA et de CarPostal ne génèrent pas d'excédent de charge de trafic aux heures de pointes par rapport à une autre activité de type tertiaire.

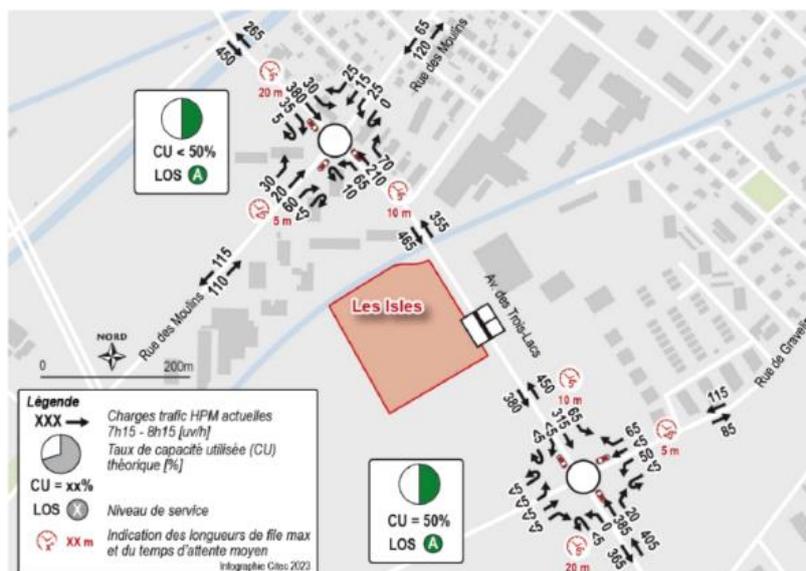


Figure 1 : Extrait de l'étude de mobilité du bureau CITEC

## 2. Réorientation concernant le programme

Le fait de regrouper les quatre entités sur un même site et dans un même bâtiment pose beaucoup de questions concernant la gestion et la maintenance du site, avec quatre structures indépendantes qui doivent cohabiter dans un volume compact. Le financement de l'opération et les coûts d'exploitation sont également très complexes, impliquant diverses sources de financement distinctes pour un même projet.

Sur la base des différentes études qui ont été menées, la Municipalité a pris acte que le site des Isles ne permettrait pas de répondre aux besoins de l'ensemble des acteurs et a décidé de ne retenir qu'un seul des deux transporteurs. La priorité a été donnée aux entités qui sont actuellement implantées à la rue de l'Ancien-Stand, soit MEI, SEY et CarPostal. Un plan de synthèse a été réalisé par le bureau d'urbanisme Fischer & Montavon, pour confirmer la faisabilité de ce nouveau programme.

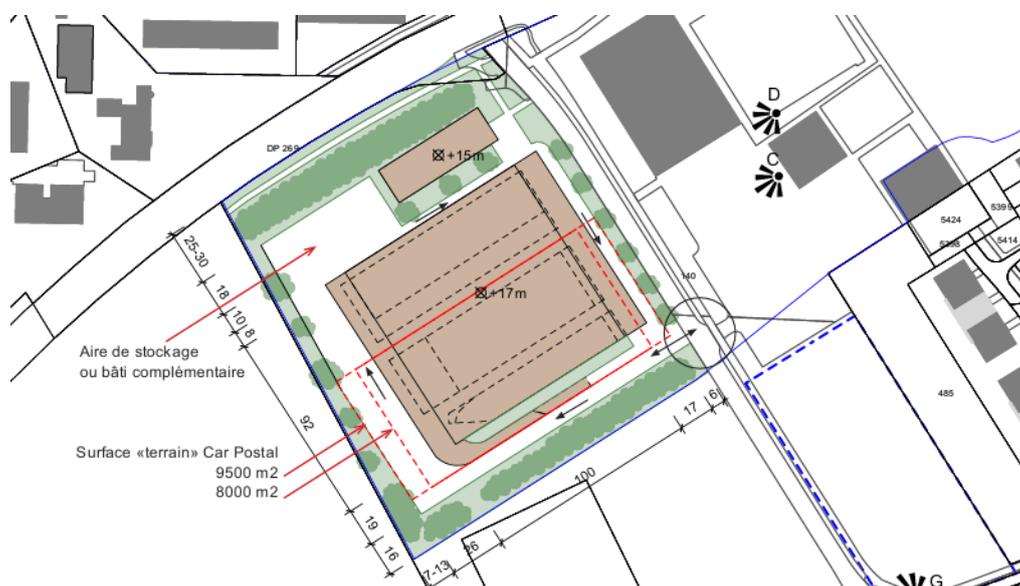


Figure 2 : Faisabilité du programme avec identification d'une surface pour CarPostal.

## 3. Dialogue et coordination avec les partenaires

La Municipalité a confirmé à CarPostal et à TRAVYS la stratégie retenue pour le site des Isles. S'agissant de TRAVYS et au vu du contrat de prestations en cours, différentes alternatives sur le territoire communal ont été envisagées. Un groupe de travail spécifique a été mis en place pour accompagner et soutenir TRAVYS SA dans ses démarches pour le développement de ses infrastructures.

Des séances de travail ont également été planifiées avec Poste Immobilier SA en qualité de développeur, dans le but de coordonner les projets des Services MEI et SEY pour la Ville et celui de CarPostal.

#### 4. Développement du projet et des infrastructures dédiées

A ce stade, Poste Immobilier a confirmé l'implantation de CarPostal sur le site des Isles, en rappelant le rôle et les objectifs des différentes sociétés du groupe Poste CH SA. Le montage du projet et son financement sera porté par Poste Immobilier Management et Services SA et CarPostal SA sera son locataire. Pour sa part, la Ville portera et réalisera le projet nécessaire à la relocalisation des Services MEI et SEY. Un montant de CHF 38'875'000.- est inscrit au plan des investissements pour les études et la réalisation.

Le développement du projet comprend plusieurs phasages distincts, avec un 1<sup>er</sup> volet commun entre la Ville et la Poste et un 2<sup>ème</sup> volet où chaque entité réalisera l'infrastructure dédiée à ses « locataires » :

- **1<sup>ère</sup> phase pour le développement commun sur l'entier du site (la Ville et Poste Immobilier)**
  1. Concours d'architecture et aménagements extérieurs (phase SIA 4.22) ;
  2. Procédure d'affectation pour la légalisation des droits à bâtir ;
  3. Fractionnement et cession d'une partie du terrain à Poste Immobilier.
  
- **2<sup>ème</sup> phase pour le développement des infrastructures de MEI et SEY (la Ville)**
  1. Développement des phases d'avant-projet et de projet (phase SIA 4.31 à 4.32) ;
  2. Obtention des autorisations de construire (phase SIA 4.33) ;
  3. Obtention d'un crédit de construction par le Conseil communal ;
  4. Réalisation des bâtiments et des aménagements extérieurs.
  
- **2<sup>ème</sup> phase pour le développement des infrastructures de CarPostal (Poste Immobilier)**
  1. Développement des phases d'avant-projet et de projet (phase SIA 4.31 à 4.32) ;
  2. Obtention des autorisations de construire (phase SIA 4.33) ;
  3. Obtention du financement par Poste Immobilier Management et Services SA ;
  4. Réalisation des bâtiments et des aménagements extérieurs.

Concernant le statut foncier, Poste Immobilier Management et Services SA se portera garant de l'investissement pour CarPostal et souhaite avoir la propriété du sol. Sous réserve de la validation de cette opération par le Conseil communal, l'hypothèse retenue par la Municipalité est un échange de terrains entre les propriétés Poste Immobilier à la rue de l'Ancien Stand et les terrains nécessaires à la relocalisation de CarPostal aux Isles. Cette opération permettrait à la Ville de devenir seule propriétaire des terrains liés au PA « Ancien-Stand » et faciliterait ainsi sa valorisation.

#### 5. Concours d'architecture et d'aménagements extérieurs

Avec le présent crédit d'étude, la Municipalité souhaite compléter le crédit d'étude accordé le 6 mai 2021 dans le cadre du préavis PR21.01PR pour permettre le lancement d'un concours d'architecture en parallèle de l'élaboration du plan d'affectation. Une procédure dite « classique », qui consisterait à déterminer l'affectation du sol avant le début d'un projet, se heurte en effet à la spécificité des programmes, puisque c'est par le développement d'un avant-projet (équivalent à un résultat de concours d'architecture) qu'on pourra réellement comprendre le fonctionnement du projet sur ce site. Cet enchaînement, qui consiste à lancer un concours d'architecture et d'aménagements extérieurs en parallèle de l'élaboration du plan d'affectation, est proposé pour les raisons suivantes :

- Cette façon de procéder permet aux études de base du PA d'alimenter le cahier des charges du concours et le concours d'architecture permet de nourrir les réflexions relatives au PA, en précisant les paramètres nécessaires à son élaboration (type de surfaces, hauteurs etc.).
- Le concours d'architecture et d'aménagements extérieurs générera des visuels du projet qui permettront de rassurer le voisinage sur un projet de grande ampleur.
- La qualité du projet est assurée par le concours d'architecture et d'aménagements extérieurs. Son résultat sera formellement légalisé par le PA. En faisant référence à l'avant-projet, le dossier d'affectation pourra rester relativement simple et factuel.
- Cette approche permet de gagner du temps en comparaison d'une procédure classique qui prévoit d'abord l'élaboration d'un PA, puis le lancement du concours d'architecture et d'aménagements extérieurs.

## 6. Elaboration du Plan d'affectation

Le secteur concerné comprend une surface d'environ 17'500 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 140, actuellement colloquée en zone de terrain de sport. Sur la base des études de faisabilité effectuées entre 2022 et 2023 et des derniers plans d'affectation réalisés par l'administration, le budget, pour cette procédure, est estimé à CHF 235'000.-. Ce montant sera préfinancé par l'actuel propriétaire, à savoir la Ville, et la quote-part des frais liés à l'activité de CarPostal intégré dans la négociation avec Poste Immobilier SA concernant les valeurs liées à l'échange de parcelles.

Concernant la future affectation de la parcelle, les options sont :

- **Une zone d'utilité publique :**  
L'option de développer une zone d'installations (para-) publiques est compatible avec le programme des Services MEI et SEY. Concernant les missions de CarPostal, Poste Immobilier a émis une réserve pour une affectation en zone d'utilité publique, au motif que la viabilité économique du projet était trop risquée. Par ailleurs, son partenaire « Interbus », également localisé à la rue de l'Ancien-Stand, est une entreprise privée chargée de l'entretien des bus de Car Postal et d'autres compagnies privées. Son implantation sur une zone d'installations (para-) publiques pourrait dès lors être considérée comme dérogatoire par le Canton.
- **Une zone d'activité :**  
Cette deuxième option serait possible du fait que les services et les entreprises concernées sont déjà présentes sur le territoire communal. Dans ce contexte, le dossier doit être coordonné avec la stratégie régionale de gestion des zones d'activités du Nord Vaudois, sans y être conditionné.

Un travail de coordination est en cours avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La procédure d'affectation devra clarifier l'affectation du sol en fonction des besoins des différentes entités du projet.

Le préavis PR21.01PR susmentionné prenait en compte les frais pour l'élaboration du dossier de changement d'affectation à hauteur de CHF 150'000.-. Actuellement, aucune dépense n'a encore été effectuée sur ce poste ; un montant complémentaire de CHF 85'000.- est prévu dans le présent préavis pour la rédaction d'un règlement, d'un plan et du rapport d'aménagement conformément à l'article 47 OAT.

## 7. Pour-cent culturel

Conformément au règlement du 6 septembre 2018 concernant l'intervention artistique sur les bâtiments et ouvrages communaux, un concours sera organisé dans la phase de réalisation pour la mise en place d'une œuvre d'art. Ce concours sera coordonné avec l'attribution du concours d'architecture, afin de permettre aux lauréats de travailler de concert.

Le crédit d'étude inclut à cet effet un préfinancement de CHF 15'000.- destiné aux frais d'organisation du concours et à la phase de développement.

## 8. Coûts d'investissement global

Une analyse des coûts par m<sup>2</sup> et par m<sup>3</sup> SIA a été effectuée sur la base des réalisations de la Commune durant ces 10 dernières années. La prise en considération de ces ouvrages de référence permet de définir un montant cible qui a été inscrit au Plan des investissements et qui sera communiqué aux participants du concours d'architecture.

CFC	Position	CHF TTC	Ratio %
	Montant total de l'opération	38'875'000	100.00%
0	Terrain	0	0.00%
1	Travaux préparatoires	1'750'000	4.50%
2	Bâtiment	27'934'000	77.00%
3	Equipements d'exploitation	1'360'000	3.50%
4	Aménagements extérieurs	3'166'000	3.00%
5	Frais secondaires	2'721'000	7.00%
9	Ameublement et décoration	1'944'000	5.00%

Tableau 1

Cette estimation prend en compte la réalisation des infrastructures pour le Service MEI et le Service SEY et les aménagements extérieurs propres au programme de la ville.

## 9. Crédit d'études pour le développement du projet

Le crédit d'études porte sur les prestations des mandataires (architectes, paysagistes et ingénieurs) jusqu'au retour d'environ 70% des soumissions. Les autres positions sont liées au financement d'un montant complémentaire pour la procédure d'affectation, l'organisation du concours d'architecture et les frais inhérents à tout projet. La stratégie de requérir l'entier des montants nécessaires au développement du projet doit permettre d'être le plus efficient possible ; néanmoins, aucun montant concernant les honoraires des phases SIA 32 à 41 (projet, enquête et appel d'offres) ne sera engagé tant que le plan d'affectation n'aura pas été accepté par le Conseil communal.

<b>Montant des frais d'études</b>		<b>4'775'000</b>	<b>12.28%</b>
<b>Travaux préparatoires</b>			
10	Relevés, études géotechniques	105'000	
<b>Honoraires études (phase 31/32/33/41)</b>			
19	Honoraires CFC 1 (sur CFC 1)	189'000	
29	Honoraires CFC 2 (sur CFC 1 à 4)	3'081'000	
49	Honoraires CFC 4 (sur CFC 4)	420'000	
<b>Frais secondaires</b>			
50	Faisabilité et organisation concours	60'000	
50	Complément pour Plan d'affectation	85'000	
50	Frais de concours	400'000	
50	Frais secondaires et divers	420'000	
50	Préfinancement études % culturel	15'000	

Tableau 2

Le crédit d'études demandé est de CHF 4'775'000.-, soit 12,28% du coût de réalisation. Cette proportion correspond à la pratique usuelle en la matière.

## 10. Calendrier et coordination

La démarche proposée, qui consiste à lancer la procédure d'affectation en parallèle du concours d'architecture et aménagements extérieurs permet de gagner du temps. Alors qu'un processus classique impliquerait un délai d'environ 8 ans entre le début de l'élaboration du PA jusqu'à sa réalisation, cette proposition permet de réduire ce délai à environ 6 ans.

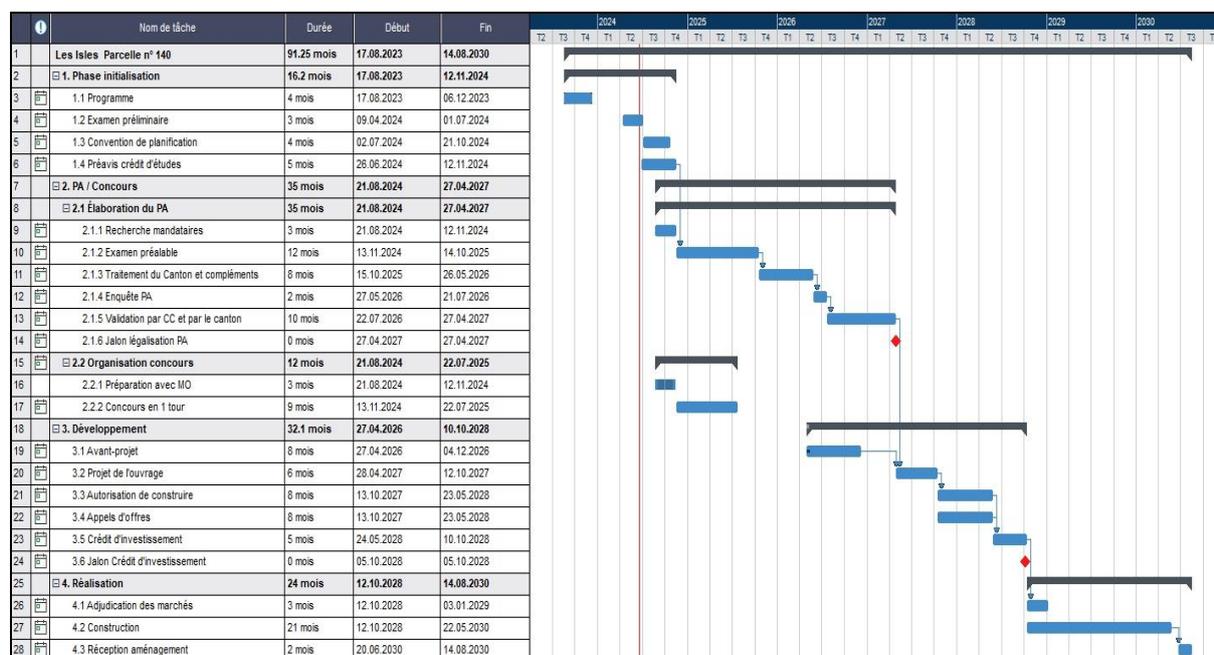


Figure 3

Les principaux jalons du dossier sont :

- Décembre 2024 Octroi par le Conseil communal du présent crédit d'études.
- Avril 2027 Légalisation du plan d'affectation.
- Mai 2028 Demande d'autorisation de construire.
- Octobre 2028 Demande au Conseil communal du crédit de construction
- Août 2030 Réception des travaux et emménagement.

## 11. Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à Fr. 508'540.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (Fr. 31'040.-) et l'amortissement (Fr. 477'500.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

## Conclusion

La relocalisation des Services MEI, SEY et du partenaire CarPostal sur la parcelle n° 140 située « aux Isles » est essentielle à la modernisation de leurs infrastructures. Ce projet est également nécessaire au développement du plan d'affectation « Ancien-Stand » situé dans le périmètre du PDL Gare-Lac.

Sur la base des éléments contenus dans ce préavis, la Municipalité demande au Conseil communal un crédit d'étude de CHF 4'775'000.- permettant de financer toutes les études nécessaires au développement d'une partie de la parcelle communale n° 140 située « Aux Isles ».



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

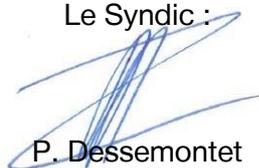
sur proposition de la Municipalité,  
entendu le rapport de sa Commission et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 : La Municipalité est autorisée à entreprendre les études nécessaires pour la relocalisation des Services communaux MEI et SEY ainsi que du transporteur CarPostal sur la parcelle communale n° 140 au lieu-dit « Les Isles » et à entreprendre la procédure d'affectation d'une fraction de la parcelle n° 140.
- Article 2 : Un crédit d'étude de CHF 4'775'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 39030.24 « Crédit d'étude relocalisation des services MEI-SEY et CarPostal » et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

  
P. Dessemontet



Le Secrétaire :

  
F. Zürcher

Délégués de la Municipalité : Mme Carmen Tanner, vice-syndique, en charge du dicastère de l'urbanisme, des ressources humaines, de la culture et de la durabilité

M. François Armada, municipal en charge du dicastère des sports et des bâtiments