

---

**Rapport de minorité de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR17.31PR  
concernant  
une demande de crédit d'investissement de CHF 6'195'000.-, incluant  
le montant du crédit d'étude de CHF 740'000.- accordé dans le cadre du préavis  
PR13.43, du 17 décembre 2013, pour la réalisation d'une salle de gymnastique  
et de deux salles de rythmique à la rue Pestalozzi**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé les 8 et 16 janvier et le 1<sup>er</sup> février 2018.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Aude BRIAND, Anne GANDER, Natacha RIBEAUD EDDAHBI remplaçant Olivier MAIBACH, Pierre HUNKELER remplaçant Sophie MARTIN, Marc NICODET, Bart WIND et du soussigné, rapporteur de minorité.

La délégation municipale était composée de Mme Gloria CAPT, Municipale accompagnée de ses chefs de service M. Markus BÄRTSCHI et M. Thomas CZÁKA, de M. Raymond GAUTHIER, chargé de mission et M. Jean-Marc SUTTERLET pour le SEY.

### **Le rapport de minorité**

Ce rapport a été rédigé sans connaissance du rapport de majorité. La commission a siégé à trois reprises. Les commissaires ont adressé de nombreuses questions par l'entremise du président. Les minoritaires ont exprimé au cours de ces séances ce qui pouvait les conduire à un rapport de minorité et dans les votes internes se sont occasionnellement abstenus ou opposés.

### **Le travail de la commission**

La commission a pu bénéficier deux fois (sur trois séances) de la présence bienvenue de représentants de la Municipalité et des services concernés. De très nombreuses questions leur ont été posées et ils y ont apporté **leurs** réponses écrites et orales, ceci presque à la totalité des demandes (à l'exception d'un listing des montants et des dates de factures payées).

### **Le projet**

Tous les commissaires considèrent que ce projet est nécessaire, que l'architecture du bâtiment a de la qualité, que l'ambitieux programme se tient et qu'il faut aller de l'avant.

### **Le préavis**

Les commissaires sont largement unanimes pour relever le côté insatisfaisant du préavis présenté, (grossières erreurs, descriptif du projet avec abri PC, mélange du crédit pour la démolition et du crédit d'études, faute de calcul des amortissements, etc.). Ce préavis reflète certainement aussi de nombreux à-coups et soubresauts dans le développement du projet. Les commissaires divergent quant à la critique possible de ce préavis même s'ils en pointent les mêmes erreurs et faiblesses et ils sont en désaccord sur ce qu'il conviendrait d'amender, surtout au sujet de l'article 2 que tous estiment nécessaire d'amender mais pas de la même façon.

### **Historique**

En 2013, la Municipalité a adressé le préavis 13.43PR et le Conseil communal a accepté en mars 2014 d'accorder deux crédits, l'un de CHF 250'000 pour la démolition de la salle et l'autre de CHF 490'000 pour les études nécessaires, dont le concours d'architecture et diverses expertises.

Le concours a eu, en 2015, un grand succès avec 89 projets rentrés. Le jury a porté son choix sur un beau projet mais qui n'était peut-être pas le meilleur au niveau du coût. Ce projet respectait le programme d'une salle de gymnastique, deux salles de rythmique et des locaux annexes.

C'est alors que s'est manifestée une réflexion au sujet d'un abri PC, soutenue par des plans complémentaires et un élargissement des études. Or le critère connu et parfaitement justifié de « la non-utilisation du sous-sol » commandait de ne pas entrer en matière pour un abri PC à cet endroit (quelle que soit par ailleurs la

justesse d'une réflexion yverdonnoise à mener sur les abris PC). Cette réflexion aurait dû précéder le concours d'architecture.

Entre fin 2015 et début 2016 le projet a été mis à l'enquête **avec un abri PC et la démolition de la sous-station électrique du Château**. Une réévaluation du coût du projet, en lien avec l'abri PC, a conduit au renoncement à cet abri et à d'autres mesures d'économies.

Les études ont continué à avancer alors que la démolition, elle, n'avait toujours pas démarré. Parmi ces études, celle concernant la géologie a fourni un état fort documenté du terrain avec des recommandations assez fermes. En septante-cinq ans, l'ancien bâtiment s'est non seulement enfoncé mais a basculé avec des points d'enfoncement entre 8 et 20 cm. Il faut s'attendre avec les techniques actuelles à un bâtiment mieux fondé mais tout de même susceptible de s'enfoncer de près de 4 cm. S'il n'y a rien là qui doive inquiéter les constructeurs modernes, il y a tout de même un regret que la salle n'ait toujours pas été détruite ce qui aurait permis de mieux connaître ce terrain, d'y faire les sondages et les fouilles archéologiques éventuelles et de prendre la mesure de tous les préalables à la construction, infrastructures (conduites et câbles), voisinage, circulation, stationnement.

### **Non-respect de l'article 106**

A fin 2016, il restait toujours CHF 250'000 pour la démolition et à peu-près CHF 90'098.35 pour les études qui continuaient. Et là quelque chose a dérapé. Alors qu'on n'entreprenait toujours pas la démolition de la salle le montant des études a explosé en 2017 et la Municipalité a complètement oublié l'article 106 du règlement du Conseil communal. Pour rappel, cet article avait pourtant largement été mis en avant avec les dépassements du Théâtre Benno Besson et la révision du règlement du Conseil communal. Certains ont peut-être pu considérer qu'ils pouvaient prendre sur le crédit voté pour la démolition et s'abstenir d'informer le Conseil communal du dépassement. Les comptes 2017 montreront un dépassement de presque CHF 90'000, un petit peu moins de 20%, soit largement de quoi obliger la Municipalité à une communication au Conseil communal suivie d'un préavis pour un crédit pour le dépassement.

Cette mauvaise pratique a conduit à une fausse rédaction du titre du préavis et de l'article 2. Il y est question, incorrectement, d'une somme de CHF 740'000 correspondant à un crédit d'études. C'est faux car le Conseil communal, comme rappelé ci-dessus, a accordé deux crédits différents, un montant de CHF 490'000 pour le crédit d'études (objet 9321 p.138 des comptes 2016) et un autre montant d'investissement (objet 3503 p.138 des comptes 2016) de CHF 250'000 pour la démolition de la salle, toujours non réalisée à l'heure actuelle.

Le fait que le crédit demandé aujourd'hui doive reprendre ces deux crédits n'autorise pas à reprendre une addition d'un crédit global, dit d'études, qui comprendrait une démolition votée (donc un crédit de réalisation réservé à ce but et non utilisé) et des études (crédit largement dépassé).

Les auteurs du préavis tournent la difficulté en incluant, dans le crédit d'investissement demandé pour la réalisation, de grosses sommes pour des études. C'est incorrect et parmi celles-ci les dépenses liées à l'abri PC ne sont pas acceptables, le Conseil communal n'ayant donné aucun mandat dans ce sens. Enfin il n'a pas été possible aux minoritaires de connaître exactement le montant du dépassement du crédit des études à l'heure de la rédaction de ce rapport.

### **Constats**

La construction est un domaine plein d'aléas et la sous-estimation au départ de ce projet n'est pas très professionnelle mais en partie excusable. Le choix d'un projet dont le coût a été une deuxième fois sous-estimé (dans l'urgence des décisions du jury) a pu tromper les membres du jury et on pourrait considérer aujourd'hui que la Ville a peut-être de la chance que le projet soit finalement en des mains yverdonnoises (GEY) qui se sont montrées plus intéressantes au niveau des coûts de construction.

### **Station électrique de Château 2**

Dans tout ce projet il y a un « dommage » collatéral. C'est celui de la sous-station électrique du Château qu'il faut détruire et reconstruire. Le 21 décembre 2016, le Conseil communal a voté un crédit de CHF 900'000 pour des transformations et extensions électriques. La station du Château y figure avec un montant de CHF 180'000 pour sa reconstruction. Le prix de sa démolition (CHF 50'000) est pris en charge par URBAT dans le préavis que nous allons voter. Cette station est très importante pour le centre ville et mérite attention et entretien. Elle sera donc ainsi moderne, parfaitement respectueuse en termes de sécurité (assurances données par le SEY) toutefois elle coûtera finalement beaucoup plus cher que les CHF 180'000 du préavis.

**Coût du projet** (calculé sur 6'606 m<sup>3</sup> et 1'299 m<sup>2</sup>).

Selon le préavis PR13.43PR les premières estimations faites en 2013 avec adjonction des salles de rythmique

donnaient CHF 4'200'000 (CHF 635 le m<sup>3</sup>/ CHF 3'233 le m<sup>2</sup>) pour la construction. Elles étaient, selon le PR17.31PR mal documentées et avaient été alors réévaluées à CHF 700 le m<sup>3</sup> et à CHF 3'724 le m<sup>2</sup>). Cela montrait d'une certaine façon les limites du recours à l'architecte externe sollicité. Lors du concours en 2015, un bureau a fourni aux membres du jury un prix de CHF 4'949'000 (CHF 749 le m<sup>3</sup> et CHF 3'810 le m<sup>2</sup>). Les prix ont depuis encore augmenté. Selon le PR17.31PR, nous en sommes à un crédit d'ouvrage de CHF 5'455'000 ce qui est faux puisque cela inclut des frais d'études. On est évidemment plus haut que le montant estimé en 2015 au moment du choix du projet. Au bout du compte nous avons aujourd'hui un projet qui nous reviendra tout compris (donc avec les études) à CHF 6'145'000 (CHF 6'195'000 – CHF 50'000 démolition station électrique) ce qui donne CHF 850.- le m<sup>3</sup> et CHF 4'730.- le m<sup>2</sup>.

Des statistiques sur les réalisations scolaires vaudoises permettent de situer le projet yverdonnois juste au-dessus de la moyenne des projets vaudois récents. Ils sont classés au prix par m<sup>2</sup> en quatre catégories : CHF 3'150 à CHF 3'570 / CHF 3'940 à CHF 4'230 / CHF 4'550 à CHF 5'030 / CHF 5'150 à CHF 5'470. En effet en ne comptant pas les coûts de démolition (salle de gymnastique et station électrique) on arriverait à CHF 5'875'000 (CHF 889 le m<sup>3</sup> et CHF 4'522 le m<sup>2</sup>).

### **Or il y avait un projet primé, répondant au programme, nettement meilleur marché !**

Enfin il y a les coûts supplémentaires liés à la station électrique dont la démolition est estimée à CHF 50'000. Sa reconstruction sera bien plus chère que les CHF 180'000 prévus et les finances communales devront en tenir compte.

### **Planning**

Le préavis présente un planning serré pour être en mesure de livrer la salle en 2019. Les signataires de ce rapport doutent que ce planning soit réaliste, essentiellement parce que tout ce qui doit être fait en amont pour que la construction puisse effectivement débuter est loin d'être réglé. La démolition qui n'avait et n'a aucune raison d'être retardée devrait donc débuter sans retard (déjà été votée par le CC en 2014 et les enquêtes ont abouti à la délivrance des permis). Pendant ce temps le Conseil communal pourrait prendre le temps d'adopter à fin mars un préavis sur le dépassement des coûts d'études et ainsi être dans le respect de l'article 106 et dans la foulée adopter le préavis sur lequel porte ce rapport. Ce n'est pas le Conseil communal ni la commission qui causeront un retard. S'il devait y en avoir un il tiendra à d'autres facteurs.

### **Regrets, refus, réticences et vœux**

1. Nous regrettons la diminution en surface des locaux, la récurrente question du manque de place pour stocker le matériel entre scolaire et sociétés sportives (remarque du service cantonal des sports), la solution insatisfaisante du chauffage, le non-recours à boussole 21. Peut-être que le programme avec deux salles de rythmique est trop ambitieux et qu'il aurait fallu n'en prévoir qu'une mais nous n'allons pas freiner l'élan pour le sport et l'activité physique.
2. Nous considérons comme inadmissible le fait que les dépassements de frais d'études aient été « inclus » dans le CFC 2 du crédit d'investissement.
3. Nous considérons également comme inadmissible que nous dussions payer les coûts engendrés par la décision d'étudier un abri PC pour lequel le Conseil communal n'a rien demandé et n'a rien approuvé. Cette décision a de plus entraîné une augmentation des honoraires d'architecte !
4. Nous estimons que l'argumentation au sujet du plan des investissements mène sur une fausse piste même si c'est une bonne nouvelle que le collège des Rives puisse coûter peut-être moins cher que prévu. Ce n'est pas parce que nous avons potentiellement économisé dans un projet que nous devons aussitôt accepter une augmentation d'un autre projet. Ce serait beaucoup mieux de pouvoir entreprendre un projet qui a peut-être dû être écarté suite à la révision du plan des investissements.
5. Nous allons néanmoins soutenir ce projet et pour cela nous émettons le vœu d'une stricte surveillance de l'aspect financier (dont les honoraires indexés) et des garanties de bonne exécution de la part des entreprises retenues. On ne veut ni de TBB bis avec convention ni d'imbroglie suite à de la malfaçon type restaurant scolaire des Iles). Nous souhaitons également que les remarques de ce rapport soient prises en compte et débouchent sur des mesures concrètes.

Considérant que la Municipalité affirme disposer d'un projet solide et s'estime en mesure de lancer la réalisation des travaux nous proposons un article 1 amendé :

#### **Article 1 amendé :**

La Municipalité est autorisée à entreprendre **les travaux de démolition de la sous-station Château 2**, les travaux de réalisation d'une salle de gymnastique et de deux salles de rythmique et de locaux annexes à la rue Pestalozzi.

Considérant que la Municipalité doit satisfaire aux exigences de l'article 106 et présenter un nouveau préavis pour le dépassement du crédit accordé pour les études nous proposons un article 2 amendé, d'un montant de CHF 5'995'000, comprenant un crédit d'ouvrage de CHF 5'255'000 auquel s'ajoutent les deux montants du PR13.43PR soit au total CHF 5'995'000. Nous arrivons à ce montant en retranchant aux CHF 320'000 du poste CFC2 de la page 11 un montant de CHF 200'000, représentant les honoraires des phases d'études (générales et abri PC) et les ajustements des honoraires des mandataires pour les phases d'études. Ces frais d'études n'ont rien à faire dans le crédit d'ouvrage.

**Article 2 amendé :**

Un crédit d'investissement de CHF 5'995'000.-, incluant les montants de CHF 250'000.- pour la démolition et CHF 490'000.- pour le crédit d'études, accordés dans le cadre du préavis PR 13.43, du 17 décembre 2013, et un crédit d'ouvrage de CHF 5'255'000, lui est accordé à cet effet.

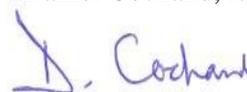
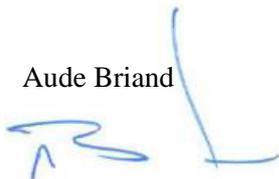
**Conclusions**

Il est essentiel que l'article 106 soit respecté et que la Municipalité rédige rapidement deux documents : une communication au sujet du dépassement et un préavis expliquant le dépassement du crédit d'études et fixant le montant de ce dépassement. Les commissaires minoritaires vous invitent, Mesdames et Messieurs les Conseillers à voter les articles 1 et 2 amendés pour tenir compte des réalisations à entreprendre et pour respecter l'art. 106 du règlement communal et l'article 3 inchangé.

Yverdon le 13 février 2018

Aude Briand

Daniel Cochand, rapporteur



Annexe : art. 106

**Art. 106, règlement du Conseil communal du 1<sup>er</sup> septembre 2016**

**1. Tout investissement fait l'objet d'un préavis indiquant son but, le montant du crédit, le mode de financement, la durée d'amortissement et les charges d'exploitation qu'il entraîne. L'article 19 alinéa 1 lettre e est réservé.**

**2. Lorsqu'un crédit est épuisé, toute dépense supplémentaire doit être portée à la connaissance du conseil par voie de communication écrite. Elle est ensuite soumise à son approbation dans les meilleurs délais.**

Le crédit de CHF 250'000.- pour la démolition de la salle Pestalozzi actuelle est toujours disponible. En revanche, le crédit d'étude de CHF 490'000.- montre actuellement un dépassement de CHF 98'403.95 (sous réserve d'éventuelles factures pas encore rentrées). Cela représente donc un dépassement de 20.08%. Au 31.12.2016 il y avait un solde de CHF 90,098.35.-, CHF 399'901.65 ayant été dépensés. Donc en 12 mois on a dépensé CHF 188'502.30 et ceci sans ou avec ce qui est mentionné dans les CHF 320'000.- de la demande actuelle (études abri PC, études diverses et honoraires divers). Il est important d'avoir connaissance du livre des dépenses pour connaître la liste des dépenses, les dates d'engagement de ces dépenses et les dates de paiement (il est aussi important de connaître la date des décisions ayant conduit à ces dépenses). L'article 106 est clair et la COGE ainsi que le Conseiller Daniel Cochand ont rappelé au Conseil communal au moins en deux ou trois occasions (adoption règlement du Conseil communal et rapport de gestion) qu'il fallait se faire à cette nouvelle rédaction de l'article 106. Après vérification, il apparaîtra certainement que la Municipalité et les services n'ont pas respecté :

1. La clause d'information du Conseil communal, comme quoi un crédit était épuisé et qu'il fallait un complément.
2. L'obligation de représenter un préavis.