



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

une demande de crédit d'investissement de fr. 470'000.- pour l'étude de la réaffectation du site de l'ancienne usine ARKINA, à l'Avenue des Sports.



Préambule.....	2
Groupe de travail préparatoire.	2
Etude préliminaire.....	2
Etapes de l'étude préliminaire.....	3
Organisation de l'étude.....	3
Approche proposée.....	4
Aspect financier.....	4
Planification.....	5
Conclusions.....	5

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Voilà plusieurs décennies que les Commissions de gestion successives du Conseil communal émettent le vœu d'une rationalisation des moyens utilisés par les services techniques de la commune. En juin 2008, la Municipalité avait pris acte d'une première analyse intitulée « étude et analyse de faisabilité de la localisation des deux services communaux STE et SEY », laquelle procédait à l'analyse comparative de différents sites pouvant entrer en ligne de compte dans une volonté de regroupement géographique.

Il en résultait que l'option d'un regroupement des deux services sur le site Arkina était la solution la meilleure, ce qui avait conforté la Municipalité dans sa volonté de proposer au Conseil communal l'acquisition de l'ancienne usine Arkina dans le préavis précité.

Dans sa séance du 2 octobre 2008, le Conseil communal a admis les conclusions du préavis municipal n° 34 du 30 juin 2008 et accordé à la Municipalité un crédit d'investissement de fr. 6'030'000.- pour l'acquisition du site Arkina à l'Avenue des Sports.

L'acte a été signé le 17 novembre 2008.

L'acquisition de l'objet étant effective, il est dès lors nécessaire d'envisager la suite des opérations en deux axes principaux :

- la poursuite de la remise en valeur de la source des « Menhirs » avec un partenaire dont la recherche se poursuit ;
- l'utilisation des autres surfaces du site pour les besoins des services communaux.

Le présent préavis porte sur le second de ces axes et sur le crédit nécessaire aux études qu'il implique.

Groupe de travail préparatoire

Un groupe de travail, composé des Municipaux et des Chefs de service d'URBAT, SEY et STE, a siégé entre décembre 2008 et fin février 2009 pour définir les premières phases d'une procédure de réaffectation du site et de l'usine Arkina.

Il s'est en effet avéré nécessaire de vérifier, compléter et consolider certaines informations des études déjà effectuées en vue de la décision d'achat du site¹, avant de pouvoir définir un cadre au projet de réaffectation.

Etude préliminaire

Quelle que soit la procédure qui sera retenue pour la suite de ce projet (concours entreprises totales, concours d'architectes, appels d'offres ou encore recours à un pool de mandataires) il est nécessaire de bien identifier les besoins, contraintes et synergies des

¹ Régie immobilière Charles Decker – rapport concernant l'estimation de RF N° 2176, ECA N° 4121, Sport N° 11 à Yverdon-les-Bains - Propriétaire: Feldschlösschen Getränke AG, Rheinfelden – 22 février 2008

Eco'Diagnostic - Etude et analyse de faisabilité de la localisation des deux services communaux STE et SEY – 17 juin 2008

services techniques concernés (STE et SEY). De même qu'il est indispensable d'identifier les possibilités techniques et organisationnelles du site Arkina.

Il sera également nécessaire d'intégrer dans la démarche, la position retenue pour une reprise de l'exploitation d'eau sur le site. Ce critère a une influence non négligeable sur les options possibles pour la poursuite du dossier.

Après avoir récolté et analysé les informations des points ci-dessus, il sera alors possible d'établir un programme de réaffectation des locaux pour le bâtiment et ses extérieurs, en intégrant toutes les particularités liées aux futurs exploitants, à la typologie du site et à ses ressources.

Dans le cadre de cette approche, nous envisageons une vérification dudit programme qui permettra de juger la faisabilité du projet. Cette démarche mettra en évidence les conséquences que pourraient avoir les futurs aménagements sur le bâtiment et ses abords. Sur le plan financier, la vérification du programme de répartition des locaux permettra aussi l'établissement d'une estimation basée sur un avant-projet.

Etapes de l'étude préliminaire

L'approche qui est proposée peut se résumer en trois étapes qui sont :

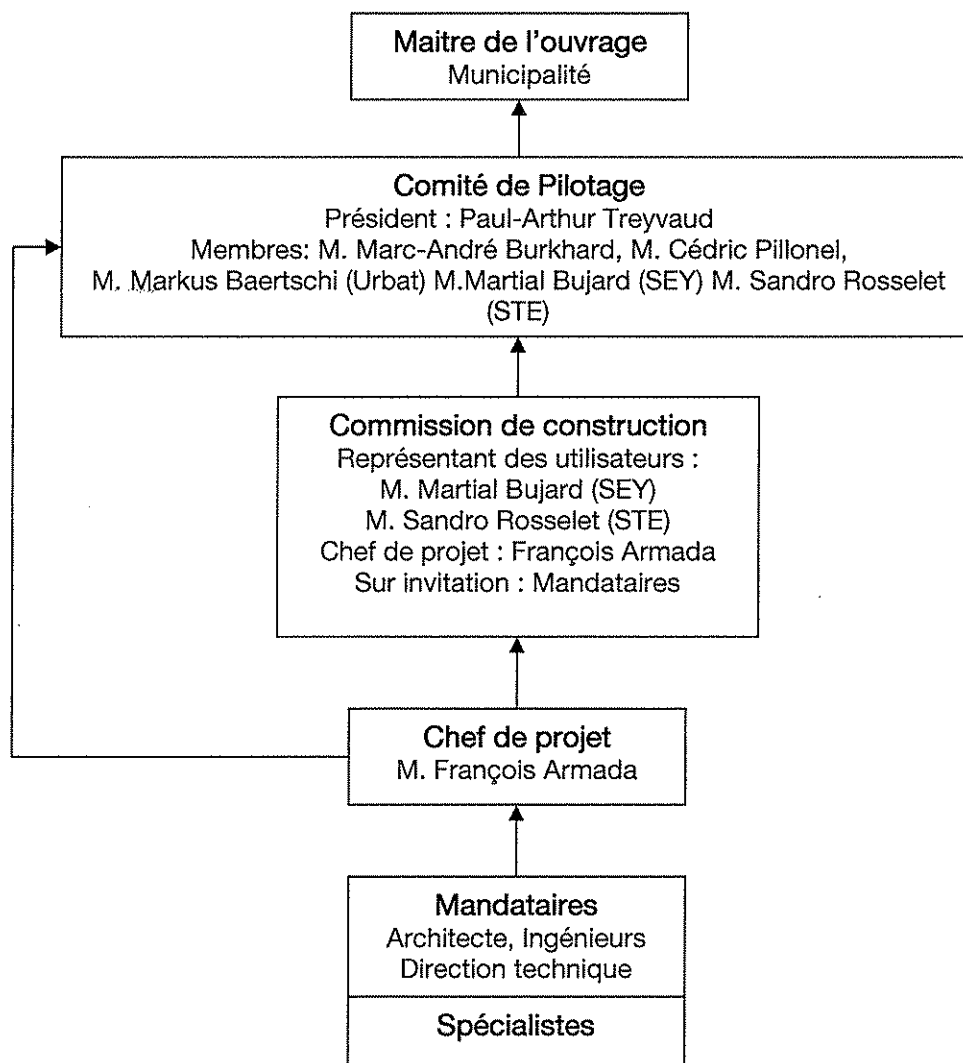
Etape 0	1	Vérification des données en matière de besoins et développement services STE et SEY
	2	Proposition de synergies envisageables
	3	Analyse et évaluation des possibilités du site ARKINA
Etape 1	4	Etablissement d'un programme de réaffectation des locaux pour les services STE et SEY
	5	Vérification de la faisabilité du programme des locaux
	6	Estimation des coûts
Etape 2	7	Etablissement d'un cahier des charges pour la suite du projet

Toute cette partie de préparation du projet permettra d'identifier les différents potentiels du site, donnant à la Municipalité et au Conseil communal la possibilité de se prononcer sur les options à prendre. De cette manière, la ville pourra définir la stratégie qu'elle souhaite faire développer pour la suite du projet de réaffectation du site Arkina et de ses abords.

L'orientation de la procédure découlera aussi de cette première partie, en influençant le choix du type d'entités à intégrer et les procédures les plus à même de faire évoluer le projet dans le sens souhaité par la ville.

Organisation de l'étude

Afin de définir les rôles des entités internes impliquées dans le projet, l'organigramme ci-après a été retenu :



Approche proposée

La diversité des compétences nécessaires, le manque de ressources internes à notre administration, ainsi que l'utilité d'une vision externe seront des avantages pour le traitement de cette partie du projet.

Dès lors et après consultation des entités impliquées dans le projet, nous avons estimé plus intéressant de solliciter des compétences organisationnelles, techniques et logistiques, plutôt que conceptuelles.

Il a donc été fait appel à un bureau d'ingénieurs yverdonnois reconnu pour ses compétences dans les aspects évoqués ci-dessus, appuyé par un bureau d'architectes sous-traitant et par un bureau spécialisé pour le diagnostic des substances dangereuses.

Le devis qui vous est présenté ci-après, prend en compte les prestations de tous ces intervenants, ainsi que celles d'un bureau spécialisé pour une étude de valorisation géothermique du forage Arkina.

Aspect financier

Nous avons décomposé les différentes prestations nécessaires à la mise en route du projet sur le tableau de synthèse ci-dessous.

Evacuation matériel installations sans intérêt	40'000.00
Etape 0, Vérification données en matière de besoins et développement services STE et SEY Proposition de synergie envisageable Analyse et évaluation des possibilités du site ARKINA	70'000.00
Etape 1 Etablissement d'un programme des locaux pour les services STE et SEY Vérification de la faisabilité du programme des locaux Estimation des coûts	75'000.00
Diagnostic des substances dangereuses	30'000.00
Etude pompage	50'000.00
Elimination de produits toxiques durant l'étude	30'000.00
Sondages	50'000.00
Expertises sectorielles complémentaires	70'000.00
Maquettes, présentations, reproductions	10'000.00
Divers et imprévus	<u>45'000.00</u>
Total	470'000.00

Ce premier crédit de fr. 470'000.- correspond à la phase préparatoire. Il sera suivi d'un crédit d'étude pour toute la phase de développement du projet, les appels d'offres et la mise à l'enquête. De cette manière, la demande de crédit d'ouvrage pourra se faire sur la base de soumissions rentrées et d'un permis de construire délivré.

Notons que les montants devisés pour cette première phase sont en dessous des seuils imposant une procédure d'adjudication ouverte. Il est donc possible d'adjuger chaque marché en procédure de gré à gré ou sur invitation.

Planification

Les délais proposés prévoient une durée de trois mois dès l'adjudication du mandat, pour la remise du rapport de l'étape 0. Puis trois mois supplémentaires pour la remise du rapport de l'étape 1. L'analyse des informations, le développement des options et la rédaction d'un préavis pour le crédit définitif d'étude sont estimés entre 6 et 8 mois. Enfin, la suite de l'avancement du projet dépendra des options qui seront retenues et qui pourront impliquer une phase de développement du projet allant du simple au double suivant les options.

Conclusions

La Municipalité propose donc au Conseil communal :

- de valider le phasage proposé ci-dessus pour la préparation du projet de réaffectation du site ARKINA ;

- de prendre acte de l'organisation proposée pour la gestion du projet ;
- d'accepter le devis tel que proposé et d'accorder le crédit d'étude correspondant.



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. 470'000.- est accordé à la Municipalité pour l'étude de la réaffectation du site de l'ancienne usine ARKINA, à l'Avenue des Sports (phases préliminaires) ;


Article 2. La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 9314 « réaffectation du site ARKINA » et reprise le moment venu dans la demande de crédit d'ouvrage y relative ; dans le cas contraire, elle sera amortie en 5 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :


R. Jaquier


S. Lacoste

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