

15 décembre 2022

PR22.37PR

**PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS***concernant**une demande de crédit d'investissement de CHF 245'000.-  
pour l'agrandissement du restaurant « Le Ranch » au stade d'athlétisme de l'USY*

Monsieur le Président  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Suite à la radiation du DDP n° 2423 et à la reprise des installations liées au stade d'athlétisme de l'USY (voir préavis PR 20.03PR, accepté par le Conseil communal le 5 mars 2020), la Commune a repris en date du 28 septembre 2020 le bail commercial portant sur l'exploitation du restaurant « Le Ranch ».

Les tenanciers du restaurant ont procédé ces dernières années, à leurs frais, à divers aménagements provisoires ou définitifs afin de répondre aux exigences de l'Office cantonal de la consommation, en charge du contrôle des denrées alimentaires.

Les chambres froides et de congélation nécessaires à l'exploitation du restaurant sont composées de remorques frigorifiques stationnées à l'extérieur du bâtiment ainsi que de plusieurs frigos domestiques disséminés dans les locaux. Tant en termes d'utilisation que d'esthétique, cette solution temporaire n'est pas satisfaisante. De manière à fournir un meilleur outil de travail aux tenanciers et surtout afin d'améliorer l'efficacité énergétique des installations, une étude a été effectuée afin de trouver une solution plus efficace et peu onéreuse.

Le présent préavis porte ainsi sur l'agrandissement et la mise en conformité des installations frigorifiques, sans toucher à la partie restaurant.

## **1. Problématique**

Les tenanciers actuels exploitent le restaurant « Le Ranch » depuis 2004 et la réputation du restaurant est excellente. Ils ont procédé jusqu'ici à la plupart des entretiens et aménagements à leurs propres frais. Si les aménagements intérieurs sont en bon état, le bâtiment présente des signes de vétusté.

Une rénovation d'importance a été envisagée, permettant au passage de mettre aux normes actuelles ce qui devrait l'être. Mais au vu de la composition du bâtiment (ECA n° 4064), datant de 1967, il s'avère qu'une construction neuve serait moins onéreuse qu'une rénovation complète. Compte tenu de potentiels futurs projets de réaménagement des Rives du lac et de l'état des finances communales, la Municipalité propose la réalisation d'aménagements minimaux pour prolonger la durée de vie de l'immeuble d'une dizaine d'années, ce qui correspondrait à l'âge de la retraite des tenanciers.

Ce délai permettra de planifier en toute connaissance de cause la démolition des bâtiments actuels et/ou la construction d'un nouveau restaurant ainsi que de nouveaux vestiaires pour l'USY, en lien avec le développement des Rives.

## 2. Projet

Le bureau MR Architectes a été mandaté par le Service des bâtiments pour effectuer une étude préliminaire, afin de déterminer un coût de rénovation global, et en parallèle, de réaliser une étude portant sur la construction d'une simple annexe pour répondre aux besoins immédiats des tenanciers, sans toucher au restaurant.

La variante de rénovation complète s'avère irréaliste vu le coût de CHF 1,5 million estimé, en rapport à une construction neuve plus compacte en ossature bois, nettement plus économique et écologique. C'est la solution de la construction d'une simple annexe qui est ainsi proposée et soumise au Conseil communal. L'analyse du bureau d'architecte se trouve en annexe 1. Le projet a été soumis à l'enquête publique du 29 octobre au 27 novembre 2022, sans aucune opposition.

De manière à prolonger la durée de vie du bâtiment, il est nécessaire de procéder, en complément de la petite extension envisagée, à divers travaux d'entretien tels que le remplacement ponctuel d'éléments de la couverture en fibrociment d'origine, ainsi que de certains éléments de la ferblanterie et divers autres petits travaux.

### Coût des travaux envisagés :

Projet d'extension selon devis du bureau MR : Fr. 196'000.-

La Municipalité, par son Service des bâtiments a estimé les compléments pour l'entretien :

- |  |     |          |
|--|-----|----------|
| • Couverture, remplacement ponctuel de plaques :   | Fr. | 15'000.- |
| • Ferblanterie, remplacement ponctuel :            | Fr. | 10'000.- |
| • Menuiserie, divers petits travaux :              | Fr. | 5'000.-  |
| • Serrurerie, divers petits travaux:               | Fr. | 3'000.-  |
| • Installation électrique, divers petits travaux : | Fr. | 2'000.-  |
| • Peinture, divers petits travaux :                | Fr. | 4'000.-  |
| • Honoraires pour DT :                             | Fr. | 5'000.-  |
| • Divers et imprévus 10% :                         | Fr. | 5'000.-  |

**Estimation globale des coûts** Fr. 245'000.-

Au niveau des coûts, il est prévu d'amortir sur 10 ans les travaux envisagés. En ce qui concerne l'agrandissement, s'agissant de travaux à plus-value dont bénéficiera le locataire, une augmentation du loyer est prévue. Une discussion a déjà eu lieu à cet effet avec les tenanciers, et l'amortissement de la dépense consentie par la Ville a été annoncé aux environs de Fr. 20'000.- annuellement, à répercuter sur le loyer. Un nouveau bail en fonction du coût final précis des travaux sera à établir par la Gérance communale, en calculant la part à plus-value selon la méthode Fracheboud.

Une installation de capteurs solaires photovoltaïques pour alimenter les chambres froides est également prévue en toiture, mais comme elle profitera directement aux tenanciers, ils en assumeront la prise en charge financière.

## 3. Financement

### 3.1. Plan des investissements

Le plan des investissements 2022-2031 prévoit à sa ligne n° 3567 (« Entretien et rénovation des bâtiments financiers et HLM ») un montant total de CHF 15'660'000.-, dont CHF 460'000.- pour 2022.

### 3.2. Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent pour le crédit d'investissement à CHF 31'000.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 1'600.-), l'amortissement (CHF 24'500.-) et les frais d'entretien (CHF 4'900.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

### 4. Planning

De manière à pouvoir bénéficier des installations frigorifiques pour la période chaude, les travaux sont envisagés au printemps 2023, selon le planning d'intention ci-après.

Année 2023	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
CC, commission et séance												
Délai référendaire												
Appel d'offres et adjudications												
Travaux												

### 5. Conclusion

La Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation d'effectuer les travaux d'agrandissement du restaurant « Le Ranch » au stade de l'USY, conformément au descriptif du présent préavis et de lui accorder à cet effet un crédit d'investissement de CHF 245'000.-.



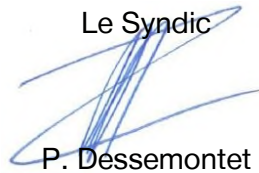
Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

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 réaliser les travaux d'agrandissement du restaurant « Le Ranch » au stade d'athlétisme de l'USY, tels que décrits dans le présent préavis.
- Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 245'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 30.331300.23 "Agrandissement Le Ranch" et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
  
P. Dessemontet



Le Secrétaire  
  
F. Zürcher

Annexe : Rapport de projet, Bureau MR architectes, du 27 juin 2022

Délégué de la Municipalité: M. François Armada, municipal en charge des bâtiments



## LE RANCH

27.06.2022

Analyse, étude de faisabilité et estimation des coûts

RF 2346

N° ECA 3393a  
3393b  
3393c  
4064

**MAITRE D'OUVRAGE**

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

**ARCHITECTE**

Mehdi Rouissi Architectes Sarl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrarchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

# LE FONCIER

## DROIT A BATIR




Le restaurant "Le Ranch", sis sur la parcelle 2346 du RF de la Commune d'Yverdon-les-Bains, se situe en zone riveraines dans un périmètre de construction légalisé par le PPA "Rive du Lac"

Selon l'art. 15 du PPA, sont admises:

"des constructions, dont l'affectation est liée aux activités du bord du lac, ainsi que de maisonnettes destinées à l'habitat de loisirs sont autorisées.

Les constructions nouvelles ou les transformations respectent le caractère des constructions existant dans le même périmètre. Leur hauteur est limitée à celle d'un étage courant.

### Légende :

-  Périmètre du plan partiel d'affectation
-  Zone riveraine
-  Périmètre de construction



Extrait du PPA "Rives du Lac", addenda 1

### MAITRE D'OUVRAGE

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

### ARCHITECTE

Mehdi Rouissi Architectes Sarl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrarchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

### LE FONCIER

projet		phase	
2215		ETUDE DE FAISABILITE	
échelle		date	
		27.06.2022	
format		indice	
A4		A	page 1   8

# CONSTAT

## ETAT GENERAL DU BATIMENT

L'état général du bâtiment est vétuste. Il est composé de plusieurs volumes et de vides, recouverts de toitures en pente. Le niveau d'entretien général varie selon les espaces, la priorité ayant été donnée aux espaces accessibles à la clientèle.

L'isolation générale du bâtiment, sans distinctions particulière, est faible et ne correspond plus aux standards actuels. Le confort de la clientèle est toutefois assuré, le restaurant reste exploitable, et il fonctionne.

La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout.

Les toitures, en plaques de fibre de ciment, est dans un état général acceptable. Elles présentent toutefois quelques faiblesses de raccord et de ferblanterie et nécessiteraient une vérification générale. A noter la forte probabilité de présence d'amiante dans la couverture.

Au niveau des équipements d'exploitation du restaurant, la cuisine est minimal mais fonctionnelles pour la préparation. Le dispositif de sockage des marchandises quant à lui est discutable, notamment pour la réfrigération. Le système de chambres froides est constitué de remorques frigorifiques disposées à l'extérieur et organisées autour d'un plancher/quai fait de palettes de bois. Se posent dès lors des questions d'hygiène, de confort du personnel et d'aspects général du bâtiment.

La terrasse est en bon état et bien entretenue.



Vue aérienne du bâtiment

### MAITRE D'OUVRAGE

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

### ARCHITECTE

Mehdi Rouissi Architectes Sàrl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrarchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

### CONSTAT

projet	2215	phase	ETUDE DE FAISABILITE
échelle		date	27.06.2022
format	A4	indice	A
		page	1   8

## LES OPTIONS

Sur cette base, 2 options principales se distinguent:

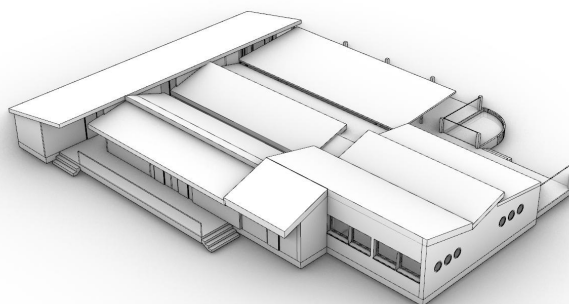
- Rénovation complète du bâtiment
- Intervention ponctuelle sur les éléments critiques

### Rénovation complète du bâtiment

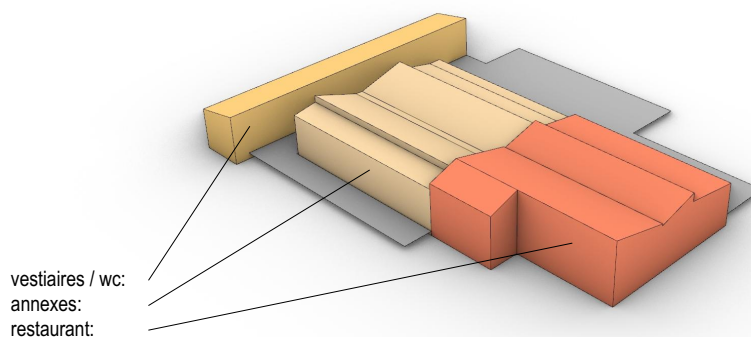
A ce stade, les coûts de la rénovation complète du bâtiment peuvent être estimés par l'approche statistique, au prix par m<sup>3</sup>. Les équipements d'exploitation manquants (chambres froides) sont considérés dans le volume "annexe". Les abords sont les espaces extérieurs couverts.

Estimation des coûts de rénovation selon volume bâti (VB SIA 416):

vestiaires / wc:	202 m <sup>3</sup>	800.-/m <sup>3</sup>	161'600.-
annexes:	500 m <sup>3</sup>	800.-/m <sup>3</sup>	400'000.-
restaurant:	490 m <sup>3</sup>	780.-/m <sup>3</sup>	382'200.-
abords:	603 m <sup>3</sup>	300.-/m <sup>3</sup>	180'900.-
frais divers + taxes			40'000.-
honoraires ing. + archi			172'000.-
divers et imprévus 10%			133'300.-
<b>total:</b>			<b>1'470'000.- ttc</b>



Modélisation 3D sommaire



vestiaires / wc:  
annexes:  
restaurant:

Schéma des volumes bâtis (VB)

#### MAITRE D'OUVRAGE

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

#### ARCHITECTE

Mehdi Rouissi Architectes Sàrl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrrchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

#### CONSTAT

projet	2215	phase	ETUDE DE FAISABILITE		
échelle		date	27.06.2022		
format	A4	indice	A	page	1   8



## LES OPTIONS

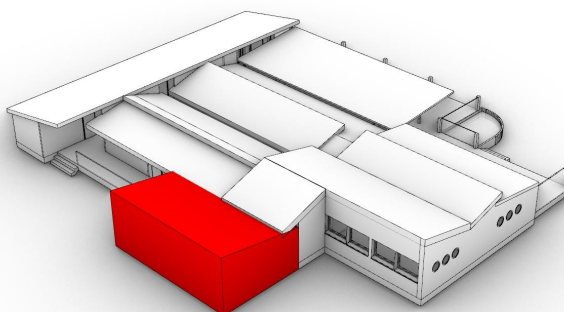
### Intervention ponctuelle sur les éléments critiques

Les éléments jugés critiques portent sur les éléments nécessaires à l'exploitation du restaurant et à la salubrité du bâtiment.

Cette option consiste en la construction d'un volume annexe isolé non chauffé contenant le dégagement et les chambres froides nécessaires à l'exploitation du restaurant, ainsi que des interventions correctives sur la toiture, les ferblanteries et la ventilation.

Estimation des coûts de l'intervention par élément:

démolition		8'000.-
extension vol.		
fondations		15'000.-
canalisations		3'000.-
charpente/couverture/bardage		
sol	46m2	11'500.-
façades	65m2	14'950.-
toiture	48m2	11'040.-
ferblanterie		8'000.-
menuiseries		5'000.-
finitions intérieures		5'000.-
chambres froides:		35'000.-
amén. ext.		4'000.-
travaux de ferblanterie:		18'000.-
correction ventilation:		12'000.-
honoraires architecte		18'000.-
honoraires ing. civil		5'000.-
frais divers (autorisations/taxes)		5'000.-
divers et imprévus 10%		17'510.-
<b>total:</b>		<b>196'000.- ttc</b>



Modélisation 3D sommaire avec extension

#### MAITRE D'OUVRAGE

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

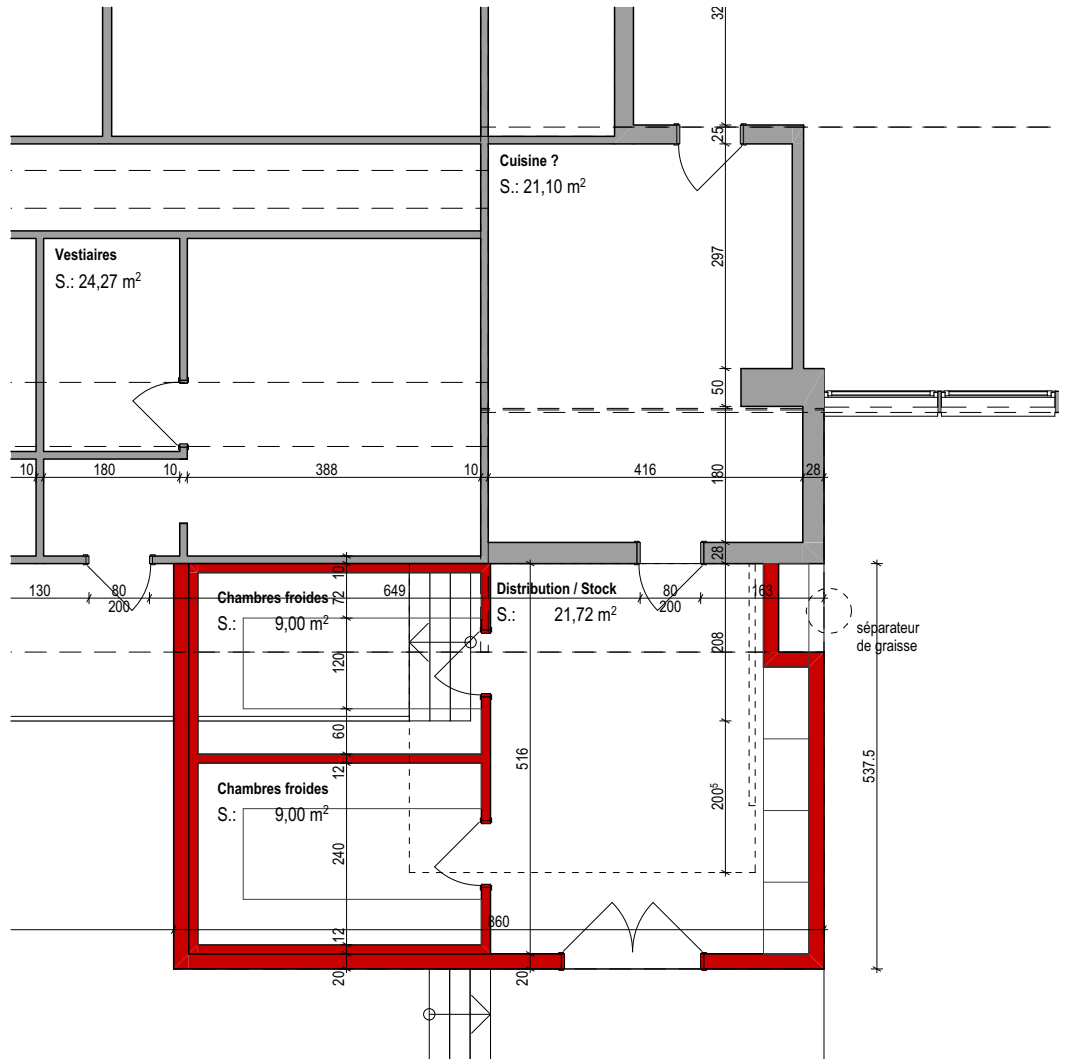
#### ARCHITECTE

Mehdi Rouissi Architectes Sàrl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrarchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

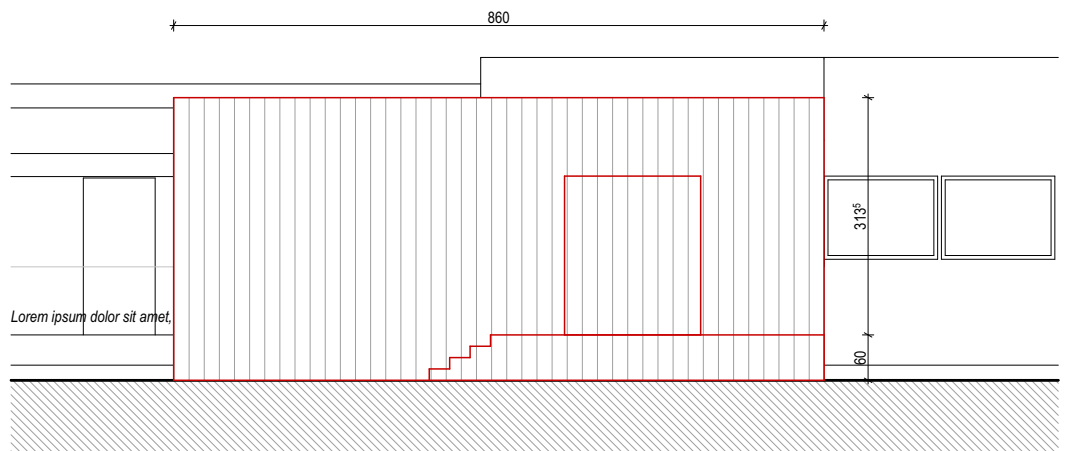
#### CONSTAT

projet	2215	phase	ETUDE DE FAISABILITE		
échelle		date	27.06.2022		
format	A4	indice	A	page	1   8

# PLANS



PLAN 1/100



ELEVATION 1/100

**MAITRE D'OUVRAGE**

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

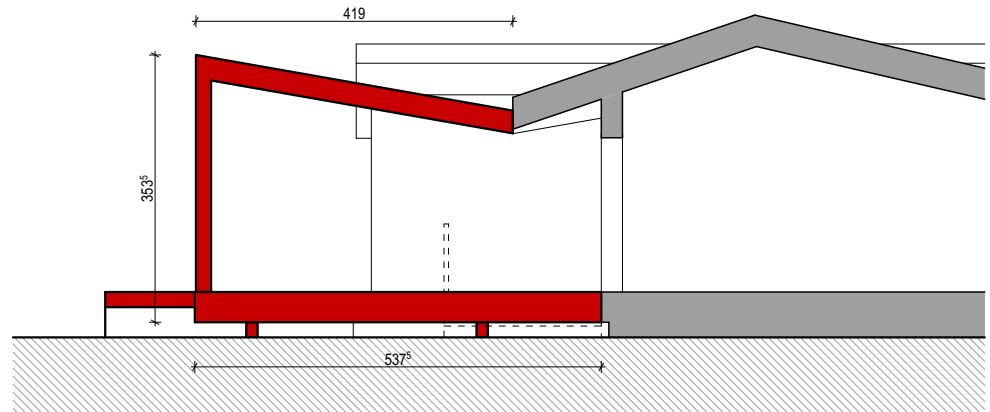
**ARCHITECTE**

Mehdi Rouissi Architectes Sarl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrarchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

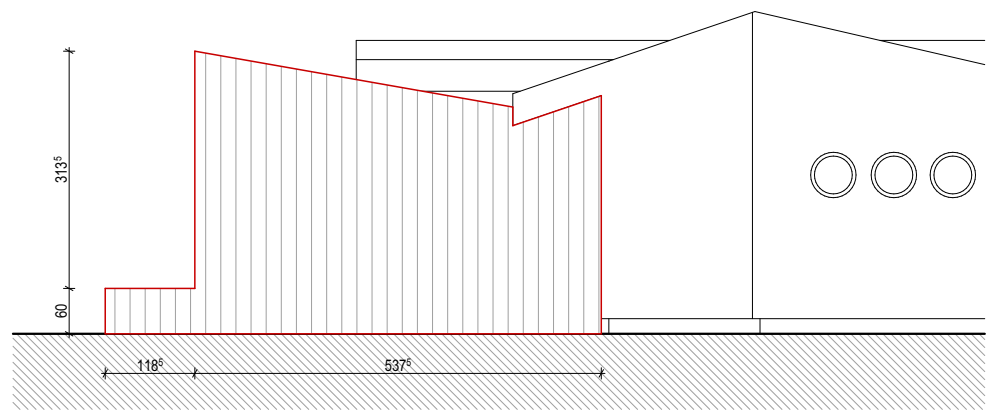
**PLANS**

projet	2215	phase	<b>ETUDE DE FAISABILITE</b>
échelle	1:100	date	27.06.2022
format	<b>A4</b>	indice	<b>A</b>
		page	<b>1   8</b>

# PLANS



COUPE 1/100



ELEVATION 1/100

## MAITRE D'OUVRAGE

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

## ARCHITECTE

Mehdi Rouissi Architectes Sarl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrarchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

## PLANS

projet	2215	phase	ETUDE DE FAISABILITE
échelle		date	27.06.2022
format	A4	indice	A
		page	1   8

# CONCLUSION

Les 2 hypothèses évaluées sont:

- Rénovation complète du bâtiment
- Intervention ponctuelle sur les éléments critiques

Après un relevé des éléments nécessaires et une appréciation générale des travaux à engager, l'étude montre que les coûts de rénovation complète d'une telle construction avoisinent ceux d'une construction neuve, les efforts portant principalement sur l'enveloppe. S'ajoute aux coûts élevés la difficulté technique, voire l'impossibilité, de mettre un tel édifice à l'abri des inondations.

A noter que la construction, hormis son emplacement et son intégration dans un environnement dégagé d'activités sportives et de plaisance, ne présente pas de qualité architecturale spécifique.

Toutefois, une intervention ponctuelle sur les éléments critiques permettant le prolongement de l'exploitation du bâtiment semble mieux adaptée à la situation, techniquement réalisable et spatialement souhaitables.

#### MAITRE D'OUVRAGE

Ville d'Yverdon-les-Bains  
Service des Bâtiments  
Av. des Sports 14 | CP 412  
CH-1400 Yverdon-les-Bains

#### ARCHITECTE

Mehdi Rouissi Architectes Sàrl  
Rue du Four 2  
CH-1400 Yverdon-les-Bains  
info@mrarchitectes.ch  
+41 78 945 26 24

#### CONCLUSION

projet	2215	phase	ETUDE DE FAISABILITE
échelle		date	27.06.2022
format	A4	indice	A
		page	1   8