

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

concernant

*une demande de crédit d'investissement de Fr. 4'390'000.- pour les travaux de rénovation du théâtre Benno Besson et du restaurant attenant*

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### Préambule

L'état des bâtiments publics est contrôlé périodiquement, afin de s'assurer de leur conservation. Il en est ainsi pour l'immeuble du théâtre Benno Besson, fleuron de notre patrimoine immobilier. Une expertise globale, réalisée en 2011, a mis en évidence une dégradation alarmante de la toiture et de certaines parties de la façade, lesquelles nécessitent de procéder à une rénovation d'ensemble.

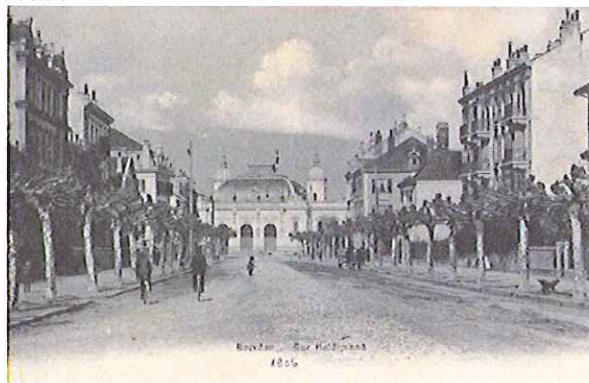
Le Conseil est donc aujourd'hui amené à se prononcer sur l'octroi d'un crédit d'investissement de Fr. 4'350'000.- pour une série de travaux comprenant la réfection complète de l'enveloppe du bâtiment (façades et toiture), le remplacement des fenêtres, la rénovation de la cuisine et de son agencement professionnel obsolète de même que l'agencement du restaurant, suite au mandat d'étude parallèle dernièrement finalisé.

### Historique

Le bâtiment de style néobaroque a été construit au 19<sup>ème</sup> siècle, entre 1896 et 1898, sur la base des plans des architectes lausannois Louis Bezencenet et Alexandre Girardet, lauréats du concours lancé alors. Il a été nommé Casino et rebaptisé un siècle plus tard Théâtre Benno Besson, en hommage au grand homme de théâtre originaire de la région.

Le Casino s'inscrit dans la typologie des Kursaal (salles de cure), lesquels se doivent d'être la carte de visite des villes thermales, propices au divertissement et à la frivolité, dans un cadre de luxe, à côté de la station thermale proprement dite. Le projet s'inspire vraisemblablement du Casino de Monte-Carlo, érigé en 1878 par Charles Garnier, auteur de l'Opéra de Paris.

Photos 1906



A l'origine salle de bals et de soirées de sociétés autant que lieu de spectacles, le théâtre a connu plusieurs rénovations, pas toutes réussies d'ailleurs. Un réaménagement intérieur a été opéré, en 1931, par l'architecte Louis Ruche, ainsi qu'une transformation, en 1958, par le bureau Dormond et DuPasquier. La dernière, réalisée par étapes entre 1996 et 1998, lui a enfin donné son véritable caractère théâtral avec une salle confortable, offrant une excellente visibilité depuis toutes les places, une décoration agréable et une machinerie réactualisée. En 2001, les loges au sous-sol ont été entièrement modernisées. En 2006, une installation de ventilation de la salle et de ses annexes a pris place dans l'immeuble. Les sanitaires du théâtre et du restaurant ont été, pour leur part, totalement rénovés en 2009.

Le bâtiment abrite le théâtre et son programme culturel, mais accueille également des représentations scolaires, des conférences, des locations de salles, une partie des bureaux de la Culture, une école de danse, un café-restaurant réputé et très fréquenté. Les saisons du théâtre se sont de plus en plus structurées tout au long des trente dernières années.

L'immeuble est inscrit en note 2 au recensement architectural du canton de Vaud ainsi que comme bien culturel suisse d'importance régionale. Le projet de rénovation est étudié en parallèle et en étroite collaboration avec la section cantonale des monuments et sites historiques.

## **Descriptif du projet**

### **Volet 1, enveloppe**

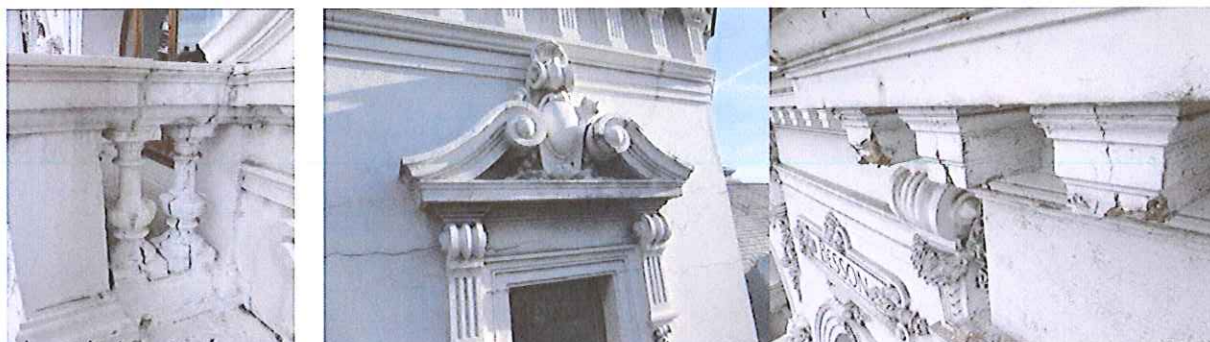
Suite à l'inspection annuelle de l'immeuble, et au vu des récentes dégradations constatées en toiture, un expert spécialisé a été mandaté, fin 2011. Celui-ci a produit un rapport éloquent et détaillé sur l'état général de la toiture.

A l'aide d'un camion-nacelle, l'entier de la toiture a pu être analysé par le bureau conseil, le 7 novembre 2011, au niveau de la ferblanterie, de la couverture, de l'étanchéité et de la charpente porteuse. Un contrôle des corniches en maçonnerie a aussi été effectué par un maçon spécialisé qui a relevé également quelques travaux nécessaires.

Il ressort du rapport de l'expert que la toiture principale est en fin de vie et nécessite des travaux d'assainissement complets, de même pour toute la toiture plate au-dessus des cintres du théâtre pourvue d'une étanchéité. Les lanternons nord et sud pourraient être différés dans le temps, mais exigent aussi de nombreuses réparations urgentes. La toiture plate située au-dessus du restaurant est encore en parfait état, celle-ci ayant été entièrement rénovée en 2000.

Les conclusions de l'expert portent principalement sur la réfection urgente du dôme central et de la toiture plate sur les cintres du théâtre, avec un report possible de la réfection des deux lanternons. La Municipalité se propose d'entreprendre l'ensemble des travaux de réfection de la toiture afin d'obtenir une homogénéité visuelle des ferblanteries et de ne procéder ainsi qu'à une seule opération (meilleur résultat qualitatif et financier). En effet, l'échafaudage est nécessaire autant pour la toiture que pour les façades, il est ainsi rationnel d'effectuer ces travaux en parallèle.

Les façades requièrent des interventions de maçonnerie pour les parties de corniches et les diverses moulures qui se fissurent, se dégradent et qui finiront par s'effondrer si un assainissement n'est pas entrepris. Cela entraîne de nombreuses retouches de peinture, ce qui d'un point de vue esthétique ne sera pas des plus heureux. Des échafaudages devant être installés pour les travaux de toiture et façades, la question de la réfection dans le même laps de temps de l'entier de la peinture ne se pose pas. Effectivement, celle-ci datant de 1999 est passablement défraîchie, avec de nombreuses tâches noirâtres. Le surcoût de Fr. 135'000.- pour une peinture complète n'est pas exorbitant (moins de 6% du coût global de l'enveloppe).



La réfection du sol en maçonnerie de la terrasse ouest, côté place d'Armes, est également prévue, car le sol est affaissé à plusieurs endroits et de nombreuses fissures sont visibles, ce qui fait mauvais effet en arrivant sur la terrasse du restaurant. Les balustres en béton moulé des garde-corps doivent être remplacés, l'état général étant fortement dégradé, c'est d'ailleurs la partie la plus endommagée de l'immeuble.



De manière à poursuivre une réflexion de politique énergétique efficace, profitant de la période des travaux et partant du principe que l'enveloppe générale est retouchée, il est proposé d'améliorer l'énergétique du bâtiment. En effet, l'immeuble est construit avec des murs monolithiques d'une grande épaisseur, ce qui au niveau d'un bilan énergétique est acceptable. De même au niveau de la toiture, celle-ci rénovée partiellement, s'avérera conforme aux normes en vigueur.

Les fenêtres et portes extérieures en bois, anciennes et vétustes, ne sont pour la plupart pas équipées de vitrage isolant. Un remplacement correspondant aux standards actuels devient dès lors une nécessité. Une étude pour les échanger contre des éléments durables en chêne a été effectuée.

Un éclairage de façade avec des leds, à l'image de l'Ancienne Poste 4, est également prévu, de manière à valoriser ce bâtiment de nuit. Il est aussi envisagé de remplacer l'installation de paratonnerre et la protection antipigeons ainsi que de mettre en place un système pour lutter contre l'électro-osmose.

## **Volet 2, rénovation du restaurant**

Les échafaudages empiéteront sur la terrasse du restaurant pendant toute la durée des travaux, également en période estivale, soit durant la période d'exploitation de la terrasse. Dans la mesure où des travaux conséquents de remise à niveau technique du restaurant sont à prévoir au niveau sous-sol, cuisine professionnelle et vestiaires, ces installations n'étant plus conformes aux standards de l'hygiène, il est considéré comme opportun de faire coïncider ces travaux avec la réfection de l'enveloppe du bâtiment. La fermeture

d'environ quatre mois correspondra au passage de témoins entre le tenancier actuel et les repreneurs (par le neveu et le fils de M. Pellicciotta).

L'aménagement existant date d'une trentaine d'années et seuls quelques travaux de rafraîchissement de peinture ont été entrepris. L'image désuète actuelle, dans un bâtiment entièrement rénové, ne fera que renforcer l'aspect vétuste du restaurant, raison pour laquelle il est envisagé de le moderniser.

Afin d'avancer dans cette démarche, une étude pour le réaménagement du restaurant par le biais d'un mandat d'étude parallèle a été menée auprès de quatre bureaux d'architectes, dont le résultat a été validé le 7 mai 2014 par la Municipalité. Le bureau Dolci Architectes Srl est sorti lauréat du projet.

Le périmètre d'intervention se situe dans la partie sud du bâtiment, dans la zone restaurant, et sur trois niveaux, soit :

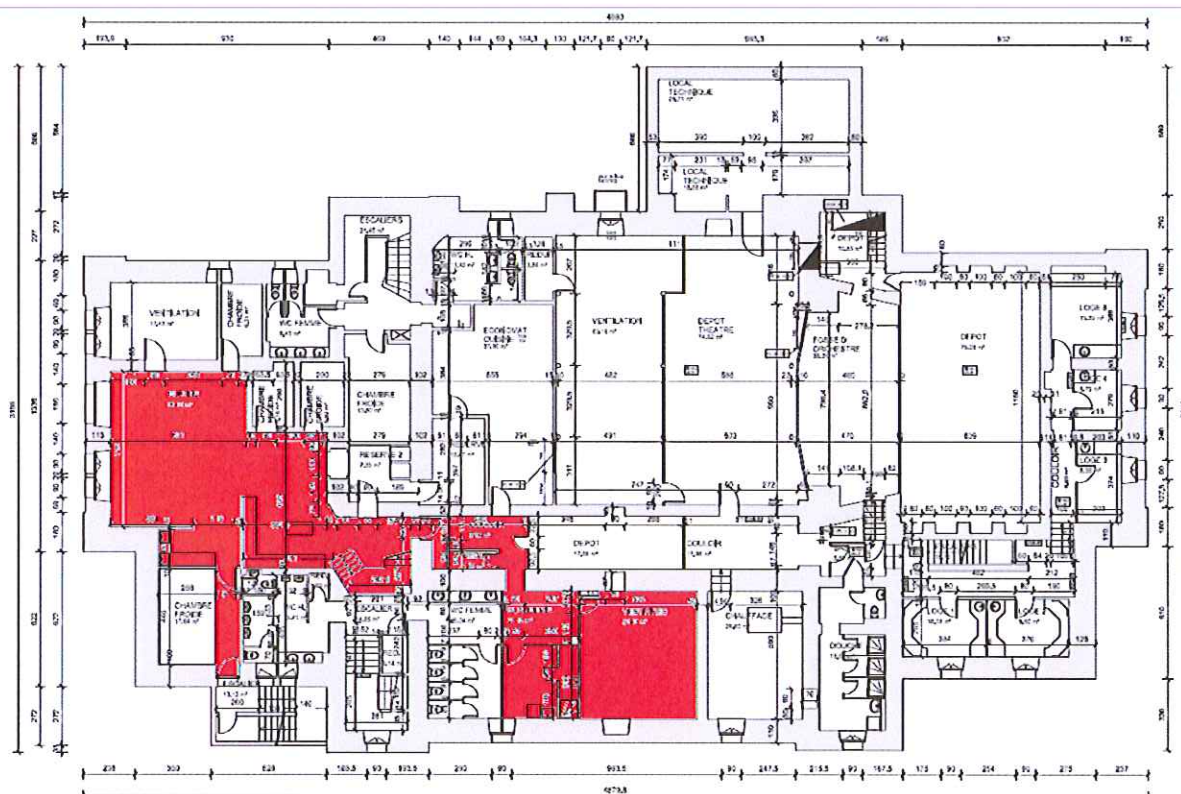
- sous-sol (cuisine)
- rez-de-chaussée (restaurant)
- 1er étage, salles à usage multiple

En rouge pour le restaurant,

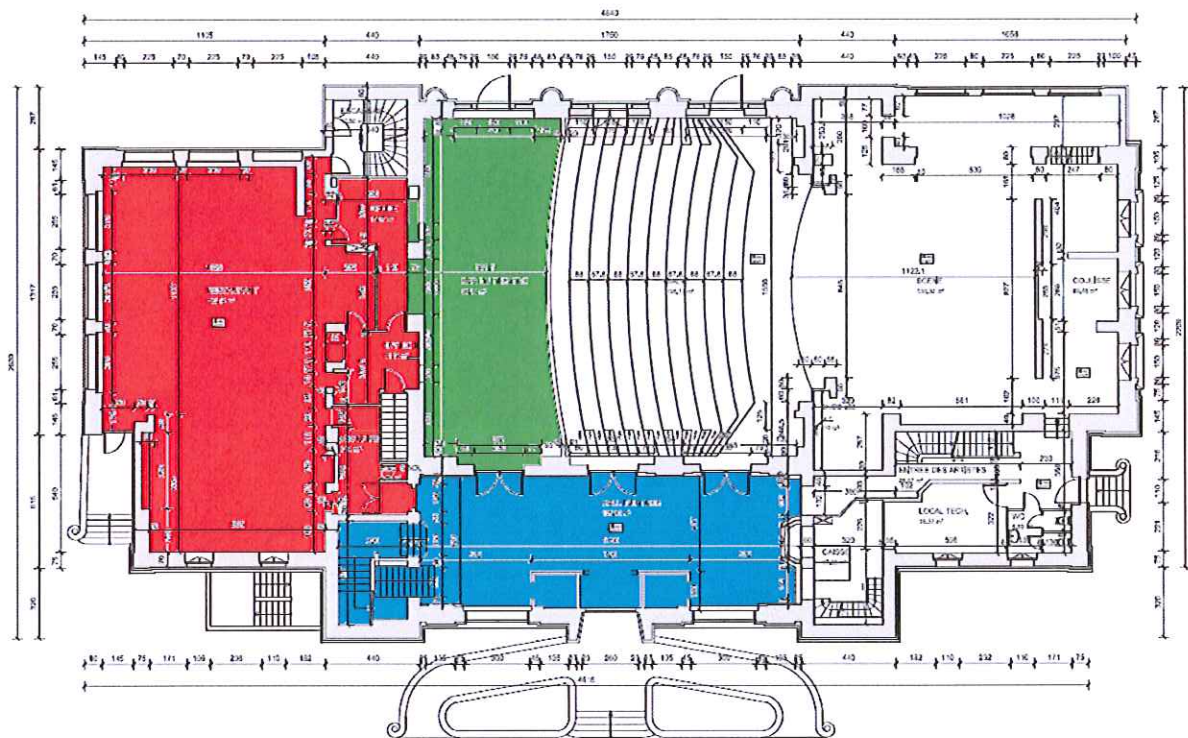
En vert pour la partie mixte théâtre - restaurant,

En bleu pour la partie théâtre,

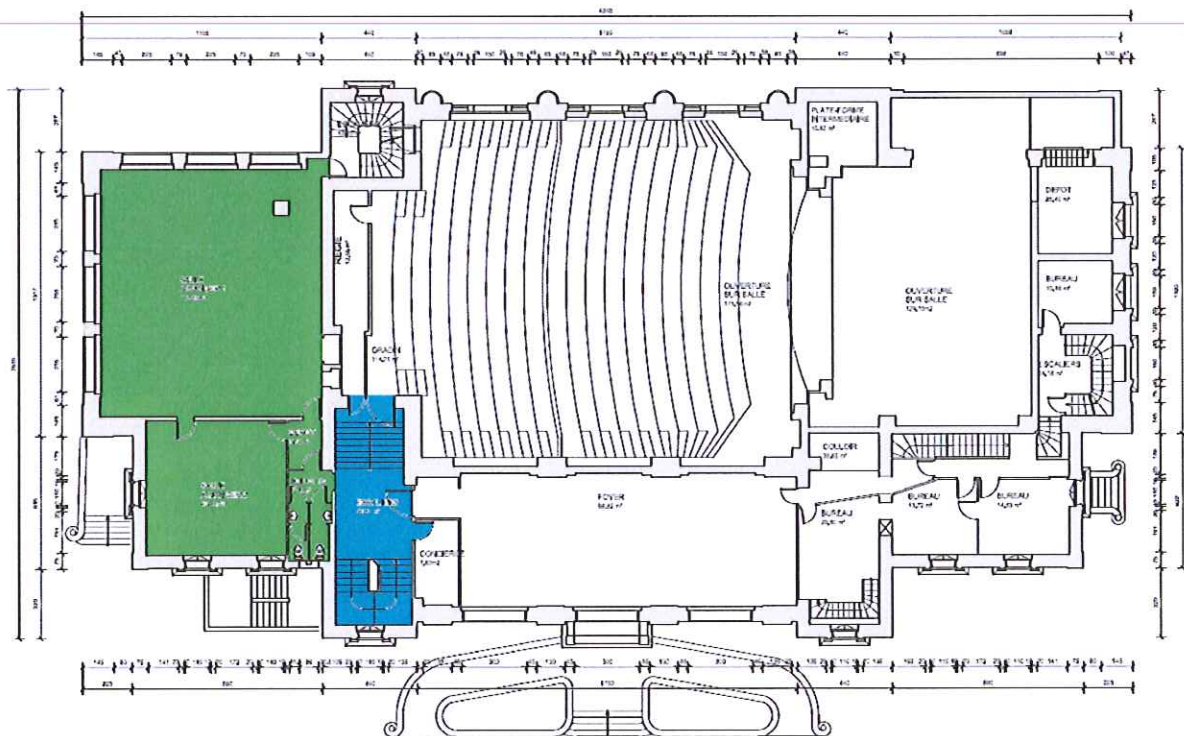
#### Sous-sol



## Rez-de-chaussée



## 1er étage



Le projet prévoit une rocade au niveau des surfaces entre le théâtre et le restaurant, soit la reprise de la surface du rez-de-chaussée (bar du théâtre) par le restaurant et la reprise des salles de l'étage par le théâtre. Les installations techniques sont entièrement à refaire pour le sanitaire, le chauffage, l'électricité et la ventilation. Un cachet, en relation avec la vocation principale qu'est le théâtre, est proposé, de manière à ce que l'immeuble n'ait plus deux entités bien séparées, mais que les deux activités qui se veulent maintenant complémentaires soient liées au niveau de l'image.

La décoration de la partie théâtre (halls, corridors, escaliers, etc.) sera également revue dans l'intention d'être accordée à celle du restaurant. Le côté grange actuel ayant fait ses preuves au niveau de l'aspect chaleureux, il est indispensable que le nouveau cachet soit dans ce même esprit de convivialité.

Concernant les salles de l'étage, la décoration est à revoir intégralement afin de devenir des surfaces accueillantes et polyvalentes pour des activités diverses telles que cours de danse, salles de réunion, salles de banquet ou cocktail, répétitions de pièces de théâtre, etc. Il est bien entendu que les salles sont cédées au théâtre, mais que le restaurant peut les utiliser à sa demande, en fonction du planning des réservations du théâtre. Les WC de l'étage sont maintenus, mais rafraîchis, voire éventuellement légèrement modifiés de manière à offrir une entrée plus généreuse. Un stockage de tables et de chaises doit être prévu dans le périmètre.

Le projet final d'aménagement du restaurant, sur trois niveaux, sera étudié une fois le crédit d'investissement voté. Il en est actuellement au stade d'avant-projet.

## Coût et financement

Un montant de Fr. 50'000.- a déjà été validé par la Municipalité dans le but de mettre sur pied le mandat d'étude parallèle ainsi que pour l'analyse du spécialiste en toiture, somme imputée dans le compte études diverses et qui sera ensuite transférée sur le futur crédit d'investissement.

Le coût des travaux prévus est estimatif, basé sur des analyses de spécialistes, bureau conseil, architecte et selon les évaluations d'Urbat, mais n'est pas devisé sur des soumissions rentrées. L'appel d'offres sera effectué une fois les crédits octroyés, car il est nécessaire d'avoir les fonds à disposition pour mandater le bureau spécialisé pour la toiture ainsi que l'architecte pour les aménagements du restaurant.

### 1) Coût

Coûts des travaux de l'enveloppe	Montants	Total
<b>Travaux de maçonnerie enveloppe</b>		
• Installation chantier + échafaudage	100'000.00	
• Travaux de maçonnerie, corniches et moulures	140'000.00	
• Réfection sol terrasse et balustrades	90'000.00	
<b>Total travaux de maçonnerie</b>		<b>330'000.00</b>
<b>Travaux de toiture</b>		
• Couverture provisoire	40'000.00	
• Toiture plate nord	52'000.00	
• Toiture plate sud, en ordre	-	
• Toiture dôme central	878'000.00	
• Lanternon nord	273'000.00	
• Lanternon sud	273'000.00	
• Divers petits travaux	24'000.00	
<b>Total travaux toiture</b>		<b>1'540'000.00</b>
<b>Eclairage des façades</b>		<b>100'000.00</b>
<b>Fenêtres et portes extérieures</b>		<b>210'000.00</b>

Peinture extérieure	135'000.00
Neutralisation électro-osmose	35'000.00
Protection contre la foudre	20'000.00
Protection anti-pigeons	30'000.00
<b>Total des travaux de l'enveloppe</b>	<b>2'400'000.00</b>

Coûts des travaux du restaurant	Montants	Total
Agencement professionnel au sous-sol		500'000.00
Aménagement du rez-de-chaussée		500'000.00
Aménagement des salles de l'étage		150'000.00
Aménagements divers côté théâtre		100'000.00
<b>Total des travaux du restaurant</b>		<b>1'250'000.00</b>
<b>Coûts des honoraires et divers</b>		
Honoraires d'architecte pour le restaurant		220'000.00
Honoraires spécialiste toiture		130'000.00
Honoraires ingénieur bois		20'000.00
Honoraires spécialiste maçonnerie		10'000.00
Honoraires pour le MEP		50'000.00
Divers et imprévus		195'000.00
Intérêts intercalaires		75'000.00
Pour cent culturel, (soit 1% sur le total du montant des travaux) Fr. 36'500 arrondis à Fr. 40'000.-		40'000.00
<b>Total des honoraires et divers</b>		<b>740'000.00</b>
<b>Total de l'ensemble des travaux</b>		<b>4'390'000.00</b>

A relever que pour ce genre de travaux de rénovation d'un immeuble historique, il n'y a plus de subvention possible au niveau du canton et de la confédération. Pas plus qu'il n'est possible d'obtenir une subvention dans le cadre du Programme Bâtiments (canton et confédération) concernant le remplacement des fenêtres qui apportent une amélioration énergétique, dans la mesure où les façades ne sont pas également assainies.

## 2) Financement

Dans le rapport au Conseil communal, préavis n° 11 du 14 mai 1997, il était déjà prévu au plan des investissements, au-delà des années 2000, un montant de Fr. 5'490'000.- pour la rénovation de l'immeuble. Depuis 1997, une somme de Fr. 1'900'000.- sous forme de divers crédits d'investissements a été consacrée à l'entretien et à la rénovation de l'immeuble.

Au plan actuel des investissements, il est prévu un montant de Fr. 4'000'000.-, réparti entre 2015 et 2016, qui ne comprend pas le réaménagement du restaurant, mais uniquement les travaux d'assainissement de la cuisine au sous-sol.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à Fr. 287'900.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, Fr. 53'800.-, l'amortissement, Fr. 146'300.-, et les frais d'entretien, Fr. 87'800.- (2 %).

### Planning

Dépôt du rapport à la Municipalité	mi-juillet 2014
Elaboration du préavis et transmission au Conseil communal	mi-août 2014
Séance du Conseil communal	début octobre 2014
Mise en soumission, appel d'offres, mise à l'enquête	mi-octobre à fin décembre 2014
Adjudications des travaux	fin février 2015
Début des travaux présumé	mi-avril 2015
Fin présumée des travaux, selon disponibilité des entreprises et climat	fin décembre 2015

L'ensemble de ces travaux y compris le planning ont été préalablement discutés et validés par les tenanciers ainsi que les responsables du théâtre.



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

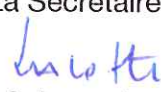
LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS  
sur proposition de la Municipalité,  
entendu le rapport de sa Commission, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à entreprendre les travaux de rénovation du théâtre Benno Besson ;
- Article 2: Un crédit d'investissement de fr. 4'390'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 3308 «Rénovation TBB-2015 » et amortie en 30 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
  
D. von Siebenthal

La Secrétaire  
  
S. Lacoste