

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'étude de CHF 1'320'000.- pour les études de l'entretien et de la rénovation des bâtiments communaux

et

le rapport sur le postulat du 5 octobre 2017 de Madame la Conseillère communale Aude Briand «Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la Commune »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le Service des bâtiments (BAT) dispose depuis 2021 de l'outil de planification immobilière STRATUS, qui lui permet de planifier les besoins d'entretien et de rénovation des bâtiments communaux (cf. préavis PR 18.20PR, accepté par le Conseil communal le 6 décembre 2018). Jusqu'alors, chaque projet faisait l'objet d'une inscription spécifique au plan des investissements; depuis 2021, la Municipalité a inscrit au plan des investissements des montants annuels globaux pour l'entretien et la rénovation du parc immobilier communal.

Afin de concrétiser les projets mis en évidence par la planification immobilière et de pouvoir procéder aux études nécessaires, la Municipalité sollicite un crédit d'étude global, qui sera suivi ensuite de demandes de crédits d'investissement spécifiques pour la réalisation des divers travaux.

Historique

La responsabilité de l'entretien du parc immobilier communal existant est divisée en trois secteurs, chacun placé sous la responsabilité d'un responsable d'immeubles, qui est chargé de conduire les travaux d'entretien et les projets de rénovation liés aux bâtiments confiés. Ces secteurs sont les suivants :

- Bâtiments du patrimoine financier et HLM
- Bâtiments du patrimoine administratif
- Bâtiments du patrimoine scolaire

Le logiciel de planification immobilière STRATUS est utilisé depuis 2021 pour fixer les priorités d'intervention dans les divers bâtiments dont la Ville est propriétaire.

Travaux à réaliser

Les interventions d'entretien et de rénovation à prévoir d'ici 3 ans ont été répertoriées dans le tableau ci-dessous.

Bâtiment	Projet	2023	2024	2025
Collège Pré-du-Canal	Rénovation	X	X	
Salles de gym I-II Fontenay	Remplacement fenêtres + divers	X	X	
Chalet Chèvre Juriens	Remplacement fenêtres + divers	X	X	
Chalet Dernier Juriens	Rénovation toiture	X	X	
Bâtiment rue de Neuchâtel 4	Toiture et sanitaires	X	X	
Collège Léon-Michaud	Remplacement de deux ascenseurs		X	
Collège de la Passerelle	Remplacement fenêtres + divers + toiture		X	X
Salle de gym Montagny	Remplacement fenêtres + divers		X	X
Collège 4 Marronniers classes + salle de gym	Fenêtres et toitures		X	X
Bâtiment rue Roger de Guimps 17	Sanitaires + cuisines		X	X
Villa d'Entremonts	Toiture + aménagement orangerie			X
Stand de tir	Rénovation			X
Chapelle des Cygnes	Remplacement fenêtres + divers			X
Maison d'Ailleurs	Remplacement fenêtres + divers			X
Collège des Jordils	Rénovation			X
Bâtiment rue du Valentin 11	Rénovation			X
Bâtiment rue du Four 5	Rénovation			X
Collège du Cheminet	Toiture			X

Financement global des travaux

Les montants annuels suivants sont inscrits au plan des investissements 2022-2031 :

Ligne	Intitulé	Montant annuel dès 2023	Montant total
3563	Entretien et rénovation des bâtiments administratifs	CHF 1'250'000.-	CHF 10'800'000.-
3567	Entretien et rénovation des bâtiments financiers et HLM	CHF 1'900'000.-	CHF 15'660'000.-
3658	Entretien et rénovation des bâtiments scolaires	CHF 2'350'000.-	CHF 19'370'000.-
	Total	CHF 5'500'000.-	CHF 45'830'000.-

Afin de préciser les coûts et demander les crédits d'ouvrage nécessaires aux travaux, tout en restant dans le cadre de ces montants, des études devront être préalablement menées avec l'aide de divers mandataires (architectes, ingénieurs, etc.). Compte tenu du fait que les montants mentionnés au plan des investissements ne pourront être dépassés, ces études permettront en particulier de déterminer si tous les travaux prévus pourront être réalisés ou si certains devront être reportés.

Généralités sur les coûts d'études

En architecture, une étude complète comprend généralement un avant-projet, un projet, une demande de permis de construire, un appel d'offres et des devis. Elle dure globalement une année.

Les prestations d'honoraires d'architectes sont généralement réparties à raison de 50% pour la phase d'étude et 50% pour la phase de réalisation. Elles correspondent généralement à un taux d'honoraires compris entre 10 et 15% du coût total du projet. Ce taux varie en fonction de la complexité de l'ouvrage et des coûts totaux.

Aux honoraires des architectes il faut ajouter des honoraires de spécialistes, tels qu'ingénieur civil, ingénieur CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), ingénieur feu, spécialiste en diagnostic amiante, spécialiste CECB, etc. Ces prestations correspondent à environ

5 à 6% du coût des travaux et sont généralement effectuées intégralement durant la phase d'étude.

La situation peut donc se résumer comme suit.

Phase d'étude		Phase de réalisation		Total
Honoraires architecte	Honoraires spécialistes	Honoraires architecte	Coûts de construction	
5 - 7.5% du coût total	5 - 6% du coût total	5 - 7.5% du coût total	85 - 90% du coût total	100%

Les valeurs moyennes suivantes peuvent être retenues:

- Taux moyen d'honoraires d'architectes en phase d'étude : 6,25%
- Taux moyen d'honoraires de spécialistes de 5,5%

En tenant compte des paramètres ci-dessus, on peut donc considérer que la phase d'étude représente, en arrondissant, 12% des coûts globaux d'un projet de construction.

Financement des études

Dans le cas de projets importants, les études relatives aux travaux mentionnés ci-avant ne peuvent généralement pas être financées par le budget de fonctionnement. Dès lors, une demande crédit d'étude est généralement faite dans un premier temps. Celle-ci est suivie d'une demande de crédit d'ouvrage dans un deuxième temps. Pour les projets plus modestes, les études sont soit réalisées en interne, soit financées par le budget de fonctionnement.

En l'occurrence, les études relatives aux travaux mentionnés ci-dessus ne peuvent, au vu de leur importance, être financées par le budget de fonctionnement. Cependant, plutôt que de demander un crédit d'étude distinct pour chacun de ces projets, la Municipalité juge plus judicieux de regrouper l'ensemble de ces demandes dans un crédit d'étude global (crédit – cadre) correspondant à deux ans de travaux. Une démarche comparable a en effet été opérée pour les contrôles OIBT (cf. Préavis PR 21.14PR, accepté par le Conseil communal le 3 juin 2021), qui a induit un notable gain d'efficacité et de souplesse, tout en permettant de rester très précis dans la planification et les coûts.

Pour chaque mandat d'étude, un appel d'offres auprès de plusieurs mandataires sera réalisé, conformément à la législation en matière de marchés publics. Au vu de montants en jeu, les marchés seront pour la plupart attribués au terme d'une procédure de gré à gré comparatif.

Les mandats seront adjugés par la Municipalité, ce qui lui permettra de garder une vision d'ensemble des coûts.

La Municipalité sollicite donc dans cette première étape un crédit permettant de lancer les premières études. Le montant est calculé sur la base des montants de travaux prévus durant 2 ans, soit :

- Travaux estimés à CHF 5'500'000.- x 2 ans = CHF 11'000'000.-
- Coût d'étude CHF 11'000'000.- x 12% = **CHF 1'320'000.-**

Ce montant est inclus dans les montants prévus aux lignes 3563, 3567 et 3658 du Plan des investissements 2022-2031, comme mentionné ci-dessus. Les futures études prendront particulièrement en compte les exigences de durabilité, avec comme axe principal l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc immobilier communal.

Les dépenses liées à l'entretien et à la rénovation des bâtiments ont ainsi été planifiées en tenant compte des nécessités d'assainissement énergétique, dont le financement a également été intégré au Plan des investissements 2022-2031.

Ligne	Intitulé	Montant annuel	Montant total
3505	Assainissement énergétique des bâtiments administratifs	CHF 250'000.-	CHF 2'000'000.-
3563.1	Subventions	CHF - 45'000.-	CHF - 360'000.-
3506	Assainissement énergétique des bâtiments financiers et HLM	CHF 380'000.-	CHF 3'040'000.-
3567.1	Subventions	CHF - 70'000.-	CHF - 560'000.-
3507	Assainissement énergétique des bâtiments scolaires	CHF 470'000.-	CHF 3'760'000.-
3658.1	Subventions	CHF - 85'000.-	CHF - 680'000.-
	Total	CHF 900'000.-	CHF 7'200'000.-

Ces moyens supplémentaires permettront de traiter l'amélioration de l'efficacité du parc immobilier parallèlement aux rénovations « classiques », et lorsque plusieurs scénarios de rénovations sont possibles, de privilégier celui qui optimise l'efficacité énergétique, même si l'impact financier est plus élevé.

Un tableau montrant les priorités d'intervention a été établi et servira de première base de réflexion pour fixer les priorités d'intervention.

Calendrier

Le crédit d'étude cadre qui fait l'objet du présent préavis permettra d'entreprendre, en principe au cours des années 2023 et 2024, les études nécessaires en vue des travaux prévus au cours des années 2024 à 2026, selon le tableau suivant. comme suit :

	2023	2024	2025	2026
Crédit d'étude	X	X		
Crédits d'ouvrage		X	X	X

Comme indiqué plus haut, les crédits d'ouvrage feront ultérieurement l'objet de préavis séparés, établis sur la base du résultat des études à réaliser.

Une nouvelle demande de crédit d'étude pourrait être présentée en 2024, aux fins de financer les études nécessaires en vue des travaux prévus au cours des années 2026 à 2028.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 272'580.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 8580.-) et l'amortissement (CHF 264'000.-). La dépense sera amortie sur 5 ans.

Rapport sur le postulat Madame la Conseillère communale Aude Briand du 5 octobre 2017 « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la Commune »

Dans une motion intitulée « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la Commune » déposée le 5 octobre 2017 et transformée en postulat le 1^{er} mars 2018, Madame la Conseillère communale Aude Briand demandait à la Municipalité de fournir une liste exhaustive des biens immobiliers communaux, de « dresser une feuille de route sur les rénovations importantes futures à prévoir sur son patrimoine immobilier », et de définir une politique en matière de gestion de son patrimoine immobilier. La commission qui a été chargée d'examiner cet objet a pris note des projets en cours et des démarches entreprises. Elle a exprimé le souhait que « les outils de gestion informatisés puissent finir d'être déployés au plus vite ». Par ailleurs, le Conseil communal a accepté, le 6 décembre 2018, le préavis PR 18.20PR et autorisé ainsi la Municipalité à faire l'acquisition de deux logiciels de planification et de gestion immobilière.

L'étude qui fait l'objet du présent préavis concrétise la démarche permettant, comme le demandait le postulat, de définir une politique en matière de gestion de son patrimoine immobilier et de dresser la liste des options retenues.

La Municipalité estime que les considérations contenues dans le présent préavis, répondent au postulat. Le présent préavis fait dès lors office de rapport sur le postulat. La Municipalité demande au Conseil communal d'en prendre acte.



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 procéder aux études nécessaires pour l'entretien et la rénovation des bâtiments communaux.
- Article 2: Un crédit d'étude de CHF 1'320'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 30.934100.22 "Crédit d'étude cadre rénovation parc immobilier 2022-2023" et amortie en 5 ans.
- Article 4 : Le Conseil communal prend acte du rapport sur le postulat du 5 octobre 2017 de Madame la Conseillère communale Aude Briand « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la Commune.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Dessemontet



Le Secrétaire :


F. Zürcher

Annexe : Postulat du 5 octobre 2017 de Madame la Conseillère communale Aude Briand

Déléguée de la Municipalité : Mme Brenda Tuosto, municipale en charge a. i. des bâtiments

Motion au sens de l'article 69 lettre B de notre règlement

Motion pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Municipaux, chers collègues,

Au vu des investissements importants qui sont à prévoir ces prochaines années et afin de ne pas mettre en difficultés les comptes communaux, il paraît nécessaire que la question de la vente éventuelle de certains biens de la Ville soit abordée au sein de ce conseil.

Nous avons pu le lire dans le quotidien « 24 heures » du 23 décembre 2016, suite à la communication 16.06 concernant le plan des investissements 2016-2025, que la Municipalité planifiait la vente, durant ces prochaines années, d'une série de terrains et d'immeubles dont la valeur des actifs réalisables se montent à CHF 95.8 mio.

La vente d'une partie du parc immobilier de la Ville pourrait créer des liquidités permettant de financer des investissements prioritaires dans un premier temps, toutefois vu que le parc immobilier de la Ville n'est pas inépuisable il est souhaitable qu'une stratégie soit discutée et adoptée par ce conseil.

C'est pourquoi la présente motion demande à la Municipalité

1. De dresser une liste de ses actifs
2. De dresser une feuille de route sur les rénovations importantes futures à prévoir sur son patrimoine immobilier.
3. De définir une politique en matière de gestion de son patrimoine immobilier, en dressant une liste incluant les options pouvant être retenues (conservation, aliénation).



Aude Briand

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen de la motion de Mme Aude BRIAND, déposée le 5 octobre 2017,
intitulée
« Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune »**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 22 janvier 2018.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Morgane BALET, Mireille BANDERET, Aude BRIAND, Anne GILLARDIN GRAF, Marisa PARDO, Philippe PAVID et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de M. Jean-Daniel CARRARD, Syndic et Mme Gloria CAPT, Municipale. Le service des bâtiments était représenté par M. Thomas CZAKA, Chef de service et M. Jean-François SUTTERLET, Chef de filière. Nous les remercions pour les informations transmises ainsi que pour les réponses aux questions posées.

Nous traiterons dans ce rapport, point par point les 3 demandes de la motion, avec les informations complémentaires reçues de la part de la Municipalité ainsi que du service des Bâtiments. Nous aborderons aussi quelques réflexions de la commission ainsi que certains vœux émis par cette dernière.

En préambule, M. le Syndic tient à souligner que la gestion du patrimoine communal a toujours été une priorité, aussi bien pour les Municipalités passées que pour l'actuelle. Il relève aussi que cela a toujours été un sujet sensible pour le Conseil communal, comme le démontre la motion de Mme Aude BRIAND objet de ce rapport, mais aussi le postulat de M. Dominique VIQUERAT déposé en 2010.

- ***De dresser une liste des actifs de la commune.***

Mme la Municipale ainsi que le service nous confirment qu'ils possèdent déjà une identification des actifs dans la liste des investissements. Les membres de la commission ont eu l'impression qu'il n'était pas aisé pour les représentants du service des bâtiments de sortir des informations sur certaines caractéristiques des différents objets du parc.

Dès lors la commission émet le vœu qu'une liste exhaustive de tous les biens, par types d'objets, soit sortie d'un contexte général tel que le plan des investissements et demande que ladite liste, plus synthétique, soit transmise à la commission des affaires immobilières. Cela permettra aux membres de cette commission d'être bien au fait des biens communaux et de leurs caractéristiques principales.

- ***De dresser une feuille de route sur les rénovations importantes futures à prévoir sur son patrimoine immobilier.***

Les représentants de la Municipalité ainsi que ceux du service rappellent qu'ils utilisent le plan des investissements comme feuille de route en matière de rénovations importantes à prévoir sur le patrimoine

communal. Celui-ci permet d'identifier les objets nécessitant des investissements à court et moyen terme, il est repris chaque année pour être mis à jour.

L'évaluation de l'état des biens se fait par le service des bâtiments, principalement sur la base des compétences internes, sans logiciel d'aide à la discussion. Cette manière de faire peut poser un problème de vision d'ensemble et, par là même, de planification et de priorisation pour la gestion du parc communal.

Afin d'avoir une meilleure maîtrise des aspects de rendements locatifs et de suivi financier des différents immeubles, le responsable du service des bâtiments nous informe que son service a déjà fait l'acquisition d'un logiciel de gérance.

L'année 2018 devrait être à un tournant en matière de gestion de l'entretien du parc immobilier communal. Une réflexion est en cours sur la base d'une étude pilote pour faire l'acquisition d'un logiciel de recensement d'analyse et d'aide à la discussion en matière d'entretien immobilier. Un montant est porté au plan des investissements de cette année pour l'achat de cet outil.

Sur la base des deux outils informatiques cités ci-dessus, il sera possible d'établir des indicateurs pertinents permettant l'établissement de fiches de route par bâtiment de manière plus précise et automatisée qui prendront en compte tous les aspects de gestion des objets communaux.

La commission émet le vœu que le logiciel de recensement d'analyse et d'aide à la décision, en matière d'entretien immobilier qui est à l'étude actuellement, puisse être rapidement acquis et déployé dans le service.

Le service des bâtiments ainsi que la Municipalité pourraient sur la base des informations recensées et analysées avec, entre autre, les outils évoqués dans ce rapport, se doter d'une feuille de route et avoir une vision globale des rénovations à venir.

- ***De définir une politique en matière de gestion de son patrimoine immobilier, en dressant une liste incluant les options pouvant être retenues (conservation, aliénation).***

M. le Syndic relève que la vision de la Municipalité en matière de politique de gestion du parc immobilier communal correspond au plan des investissements. Comme pour l'entretien des bâtiments, nous pouvons y retrouver les opérations foncières pour lesquelles la Municipalité envisage des actions (vente, valorisation, ou partenariat) avec la prise en compte aussi bien des rentrées que des sorties financières portées en regard de ces objets au plan des investissements.

La Municipalité évoque la nécessité pour elle de pouvoir profiter d'opportunités pouvant se présenter pour entrer en matière sur des ventes et des échanges, que ce soit pour cofinancer des projets, pour bénéficier d'entrées financières, pour favoriser le développement territorial ou celui de certains secteurs d'activité. Elle rend attentif qu'il serait délicat lors de certaines négociations de ne pas pouvoir bénéficier d'une certaine confidentialité par rapport à des données ou des intentions, sur les objets du parc immobilier communal.

La politique actuelle est plutôt conservatrice, il n'y a pas de volonté majeure de procéder à des ventes immobilières autres que celles identifiées au plan des investissements. D'autre part, les objets immobiliers de rendement qui seraient les plus susceptibles d'être vendus ne sont pas si nombreux que cela, ils correspondraient essentiellement aux anciens HLM de la ville. Les représentants de la Municipalité relèvent aussi la sensibilité du Conseil par rapport à la maîtrise de ces objets. Pour le reste du patrimoine, il faut trouver des opportunités comme cela a été le cas pour l'Ancienne-Poste.

Le service des bâtiments a évoqué la mise sur pied d'une meilleure consultation entre tous les services sur le positionnement stratégique de ces derniers par rapport aux différents objets communaux.

La commission émet le vœu que la Municipalité établisse les grandes lignes, sur la vision qu'elle entend suivre traitant de gestion immobilière et foncière, que ce soit en matière de rendement, d'état d'entretien, d'acquisition/vente, de standards de construction/rénovation et de développement, sans aller dans le détail de chaque objet. Le but de cette démarche étant de permettre aux Conseillers communaux de connaître les orientations générales prises par la Municipalité en matière de gestion immobilière des biens communaux.

Conclusions :

Suite aux informations reçues, la commission entend bien que la Municipalité ainsi que le service des bâtiments sont soucieux de répondre au mieux en matière de gestion des biens immobiliers et fonciers. Que ces derniers ont mis en place des outils informatiques et souhaitent poursuivre cette approche pour pouvoir centraliser, automatiser et uniformiser les informations nécessaires à une bonne gestion des biens ainsi qu'aux prises de décisions. Que du point de vue de la stratégie aussi bien le service des bâtiments que la Municipalité se reposent sur le plan des investissements pour suivre l'évolution des biens communaux.

Afin d'améliorer la situation existante tout en allant dans le sens de la motion, la commission a émis un nombre de vœux en matière de gestion des biens immobiliers et fonciers communaux. Elle espère que par ces vœux les outils de gestion informatisés puissent finir d'être déployés au plus vite, qu'une liste exhaustive de tous les biens par type d'objet soit transmise à la commission des affaires immobilières et pour finir, que la Municipalité définisse les grandes lignes de sa vision en matière de gestion des biens immobiliers et fonciers, sans aller dans un détail par objet.

Au vu de ce qui précède et après discussion avec les membres de la commission, la dépositaire de la motion est d'accord de transformer sa motion en postulat.

C'est donc à l'unanimité de ses membres, que la commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre en considération ce postulat et le renvoyer à la Municipalité.

Le rapporteur de la commission



François ARMADA

Yverdon-les-Bains, le 19 février 2018