VILLE DE
NYON
CONSEIL COMMUNAL

Rapport N° 216/2020

Patrimoine immobilier communal

Demande d'un crédit-cadre de CHF 4'000'000.- TTC pour financer différents travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux sur une période de deux ans (2021-2022)

Nyon, le 25 octobre 2020

Au Conseil communal de Nyon

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission s'est réunie le jeudi 8 octobre 2020 à 20h à la salle de conférence 1 au Manoir. Elle était composée de Madame Véronique Bürki et de Messieurs Fabrice Baertschi (excusé), Jacky Colomb, Jean-François Füglister (en remplacement de Madame Edyta Graf), Christian Karcher, Daniel Moreira (absent), Vadim Rochat et Sacha Vuadens (excusés).
Monsieur le Municipal Claude Uldry, en charge du service Architecture et Bâtiments et son chef de service Monsieur Claudio Di Lello étaient présents pour présenter le préavis et répondre aux questions des commissaires, nous les remercions pour leurs explications et réponses détaillées.

Préambule

Pour le service Architecture et Bâtiments, il s'agit de mettre en place une nouvelle façon de gérer l'entretien planifié des bâtiments communaux.

Le système qui prévaut aujourd'hui est financé par le budget au compte 3141.
Les postes comptables relatifs à l'entretien du patrimoine immobilier communal se répartissent comme suit :

- Compte 3141.01 Entretiens périodiques (Sécurité et fonctionnement primaire des bâtiments, extincteurs, contrôle des chemins de fuite, état des toitures, etc.)
- Compte 3141.02 Fournitures (Consommables, ampoules électriques, papier toilettes, produits de nettoyage, etc.) Ces deux postes ne sont pas compressibles sans remettre en question la sécurité des utilisateurs ainsi que le bon fonctionnement des locaux.
- Compte 3141.03 Entretiens planifiés : Budget 2020 CHF 300'000.-, ce niveau est anormalement bas, car c'est ce poste qui est directement affecté lorsque le Conseil ou la Municipalité veulent faire des économies budgétaires. La Municipalité veut sortir ce poste du budget et traiter les entretiens planifiés par voie de préavis
- Compte 3141.04 Réparations : Budget établi sur la moyenne des trois dernières années, les réparations ne peuvent pas être budgétisées étant par nature imprévisibles.

Le poste entretiens périodiques devrait représenter au minimum 1,5% de la valeur ECA du patrimoine immobilier communal.

Situation actuelle et évolution

Au cours des dernières décennies le montant alloué pour ce poste n'a pas évolué, il a même diminué à la suite des mesures d'économies mises en place en 2018 et 2019.
La valeur ECA, elle, a régulièrement augmenté au fil des nouvelles constructions pour passer de CHF 224 millions en 2003 à près de CHF 400 millions aujourd'hui. Si l'on prend en compte le patrimoine financier de la Ville et les futurs investissements encore à approuver par le Conseil communal, la valeur totale du parc immobilier de la Ville atteindra le demi-milliard de francs dans un avenir pas très lointain.
Il est difficilement imaginable que le Conseil accepte de remanier le budget pour prendre en compte ce déficit de financement tellement le niveau de financement est bas. A titre d'exemple le seul complexe scolaire et sportif du Cossy (CHF 60 millions) nécessiterait une augmentation de CHF 900'000.- du budget. Quels conseillères ou conseillers seraient en mesure de voter cela ?
Les législatures précédentes se sont caractérisées par un entretien souvent différé pour des raisons budgétaires et de grandes rénovations financées par préavis, les municipalités d'alors préférant contenir le budget et présenter des comptes en noir.
Cette manière de faire a engendré des retards d'entretien importants sur bien des immeubles de la Commune, ceux-ci étant rénovés ponctuellement par des préavis de rénovation présentés au Conseil communal, parfois dans des situations d'urgence. Aujourd'hui le parc immobilier communal souffre de nombreux retards d'entretien qui mettent en péril la saine exploitation des locaux (écoles, logements, locaux administratifs, etc.).

Nouvelle stratégie

Pour remédier à cette situation malsaine, il est proposé de couvrir régulièrement les besoins en entretien planifié de manière à lisser les coûts et maintenir les bâtiments en bon état général.
Par ce préavis il est proposé de sortir l'entretien planifié du budget et de le gérer par le biais d'un crédit cadre comprenant la plupart des mesures de rattrapage de l'entretien du patrimoine immobilier communal, ce financement diffère du système actuel par le fait qu'il n'attend pas qu'un objet immobilier soit dans un état de vieillissement avancé pour agir, mais il permet de réellement de planifier cet entretien de manière régulière et préserver ainsi la valeur de notre parc immobilier. Il n'en reste pas moins qu'un certain nombre de bâtiments sont dans un état critique.
La mesure s'accompagne d'une diminution du budget de CHF 300'000.- par année.

Le programme EPIQR+ a permis d'emmagasiner des expertises techniques de nos bâtiments, notamment au niveau efficacité énergétique constituant une base de données qu'il s'agirait aujourd'hui d'exploiter. Les projets de rénovations et améliorations de bâtiments recensés dans ce préavis permettent de chiffrer et d'organiser un programme de rénovation directement issu des analyses contenues dans la base de données EPIQR+.

A la fin de la période de deux ans la Municipalité communiquera sur un état des lieux de ce qui a été réalisé durant les deux ans, ce qui permettra aux conseillers de comparer avec le présent préavis. Il s'agit d'une nette amélioration de la transparence par rapport à la situation actuelle ou la COFIN pose des questions, dans le cadre du budget, sur les travaux qui vont être entrepris mais n'a pas la vision, pas plus que la COGES, de ce qui a réellement été réalisé.
De plus un bilan concernant l'optimisation énergétique des bâtiments tel que celui fourni dans le cadre du préavis 199/2011 « Optimisation énergétique des bâtiments communaux » continuera d'être présenté régulièrement au Conseil communal.

Étendue des interventions

La liste des projets figurant dans ce préavis permet de voir les sites qui ont été planifiés pour des interventions d'entretien et dont l'état suggère d'être quelque peu inquiet par rapport à leur intégrité. La Commission a néanmoins observé que l'amélioration énergétique citée en titre ne figurait pas

toujours de manière explicite dans les propositions de rénovation, elle souhaite que le Service ait toujours en perspective le souci d'apporter des améliorations énergétiques, chaque fois qu'il sera possible. Le service fait remarquer « *qu'il y figure notamment des urinoirs sans eau, des robinets poussoirs, le remplacement de luminaires, des postes de monitoring à distance des installations techniques, de pompes à chaleur, d'isolation thermique, etc. Toutes ces interventions sont de nature à optimiser les consommations d'énergie, elles restent cependant à chiffrer* ».
La Commission note également que la problématique des personnes à mobilité réduite n'est pas mentionnée dans le préavis, elle demande aux représentants du Service de garder en tête l'aspect accessibilité aux bâtiments pour ces personnes, chaque fois que l'opportunité se présentera. La Municipalité entend et accepte cette remarque, elle fera sienne cette recommandation lors de ses prochaines interventions. Elle souligne que *« le montant divers et imprévus de 590'000 frs (environ 15%) a été réservé pour traiter des cas semblables avec souplesse, étant donné qu'un pourcentage statistique d'éléments de surprise est toujours lié à chaque poste, malgré une bonne planification en amont »*

Conclusion

La situation actuelle n'est plus tenable, tant la tension sur le budget est génératrice de coupes dans un domaine où les conséquences à long terme se montrent plus onéreuses que l'économie réalisée au moment de mettre le budget sous toit. C'est ainsi que l'augmentation importante de la valeur du parc immobilier communal n'a pas été suivie, au budget, de celle qui aurait dû permettre le juste entretien des bâtiments.

La Commission est unanimement favorable au concept exprimé dans le préavis qui fixe un principe de gestion permettant de respecter, et de ne pas descendre en-dessous du seuil de 1,5%, le ratio minimum du niveau d'entretien des bâtiments par rapport à la valeur ECA des dits bâtiments. Elle a également pris acte que la Municipalité sera attentive aux mesures d'améliorations énergétiques et de l'accès aux bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Le préavis cadre donnera une meilleure vision au Conseil quant à la gestion de l'entretien du patrimoine immobilier, ce qu'il a toujours demandé par le biais de questions, postulat et autres interventions.

Pour terminer la Commission a envie de dire, ENFIN, à propos d'un sujet qui depuis de nombreuses années préoccupe les conseillers, à savoir, d'un côté le sous entretien chronique des bâtiments noté par la COGES et de l'autre le souci de ne pas élever le budget ni augmenter les impôts, relevé par la COFIN.

Au vu de ce qui précède, c'est une commission unanime qui vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 216/2020 concernant la demande d'un crédit-cadre de CHF 4'000'000.- TTC pour financer différents travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux sur une période de deux ans (2021-2022),

ouï les conclusions du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer un crédit-cadre de CHF 4'000'000.- TTC pour financer différents travaux d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux sur une période de deux ans (2021-2022),

2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143-20 – *dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans.

La Commission :

Véronique Bürki
Fabrice Baertschi
Jean-François Füglister
Christian Karcher,
Daniel Moreira
Vadim Rochat
Sacha Vuadens
Jacky Colomb président et rapporteur