

Rapport N° 53

concernant une demande de crédit de CHF 892'000.- TTC pour l'établissement d'une expertise technique systématique du patrimoine immobilier communal.

Nyon, le 2 août 2012

Au Conseil communal de Nyon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission, composée de Mmes Véronique Bürki-Henriod et de MM. Patrick Buchs, Claude Farine, Régis Joly (Président et rapporteur), Jean-Claude Mermilliod, Frédéric Tschuy, Christian Udasse et René Wenger s'est réunie le 5 juillet 2012 pour étudier le préavis cité en titre. M. Claude Uldry, Municipal, et M. Patrik Troesch, chef du Service Architecture et bâtiments. Elle les remercie vivement pour les nombreuses informations complémentaires fournies.

Rappel

Bien que régulièrement, chaque année, les Commissions de gestion et des finances rappellent que l'entretien du patrimoine immobilier de la Ville est insuffisant, la volonté de celle-ci d'y remédier ne date pas d'hier. En effet, c'est en 2003 déjà que la Municipalité avait déposé un préavis proposant un certain nombre de mesures à implanter en vue de répondre à cette problématique et, si possible, d'établir un inventaire du parc immobilier et de planifier sa conservation¹. Ce premier train de mesure s'est complété en 2009 par l'acquisition d'un logiciel spécialisé² permettant la réalisation d'inventaires détaillés de biens immobiliers, locatifs dans un premier temps, mais plus général par la suite. Ce logiciel a été acquis dans les limites des compétences municipales et le Service ambitionnait de réaliser seul l'inventaire des 94 bâtiments communaux, regroupés sur 66 sites. Après la réalisation d'un premier inventaire, le Service a dû reconnaître que ses ressources ne permettraient pas d'alimenter le logiciel et qu'il ne pouvait donc pas planifier l'entretien du parc complet. Le présent préavis vise donc à pallier ce manque.

¹ Rapport municipal n°47/2003, répondant à la motion de Mme Fabienne Freymond Cantone et M. Christian Pühr du 10 mai 2002 relative aux bâtiments de la commune : entretien, financement, comptabilisation et budgétisation.

² Le logiciel EPIQR+ a été développé et est commercialisé par la société EPIQR rénovation (www.epiqr.ch).

Le besoin

Le parc immobilier de la Ville de Nyon, outre les bâtiments du patrimoine administratifs, se compose d'immeubles locatifs ayant quelques locaux commerciaux loués, pour un total de 229 baux, tous gérés par une régie de la place. Cela représente un revenu locatif d'environ 1,7 million de francs annuel (hors du loyer encaissé pour l'EMS Maison de Bourgogne). Ce parc immobilier est vieillissant voir désuet (indépendamment de l'âge originel des murs; le Château est considéré comme neuf, malgré son âge respectable) et nécessite un entretien régulier et important, surtout pour ce qui concerne ses éléments techniques (chauffages, sanitaires).

L'absence de logiciel ou, plus récemment sa non utilisation, faute de ressources, n'a jamais empêché la Ville d'effectuer l'entretien nécessaire de son parc immobilier. Toutefois, de l'aveu du Service, le budget alloué d'une part (environ 0,49% de la valeur ECA des immeubles, alors que la norme de la branche recommande plutôt 1%), ainsi que l'absence de planification à moyen et long termes d'autre part, ne permet que d'effectuer des opérations de manière réactives, d'année en année. Le Service souhaite pouvoir travailler de manière plus proactive, en compensant l'absence de fonds de rénovation (tel que le connaissent la plupart des propriétaires privés et qui aujourd'hui conduit le Service à devoir jongler avec les postes de son budget d'entretien) par un planification plus poussée des travaux à réaliser. Cela ne peut naturellement se faire que si la Ville dispose d'un inventaire systématique de ses immeubles, détaillant à la fois les aspects architecturaux et les aspects techniques (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité). Le Canton l'exigeant, un volet amiante fera aussi partie de cet inventaire.

Comme le Service ne dispose pas des ressources, ni des compétences pour réaliser cet inventaire dans un délai raisonnable (dans le cas présent, on parle d'une année), il est proposé de faire appel à deux bureaux extérieurs qui mettront les 5 ETP nécessaires à disposition. L'actualisation future de la base de donnée ainsi établie pourra se faire, elle, en interne grâce aux ressources du Service.

L'objectif final n'est évidemment pas de permettre la mise à niveau du parc immobilier par le simple jeu budgétaire (les montant accordés n'ont jamais réellement avoisiné la norme), mais plutôt d'identifier les objets nécessitant une intervention et de la proposer par voie de préavis.

La méthode

La méthode d'analyse systématique appliqué par le logiciel EPIQR+ et utilisée dans le cadre de l'expertise demandée se base sur des travaux mené à l'EPFL et sur plus de 20 ans de pratique aussi bien de collectivités publiques que de régies immobilière dans le suivi au quotidien de leur parc immobilier. Elle s'applique aussi bien à des immeubles locatifs qu'à des bâtiments administratifs, scolaires ou dévolu à d'autres affectations.

Elle consiste en une notation, élément par élément, des composants d'un immeuble, qui une fois agrégés donne un diagnostic complet du bâtiment. Celui-ci, associé à une base de coûts actualisée, permet de chiffrer précisément le prix de chaque intervention et permet dès lors de décider si telle rénovation doit être réalisée, si elle doit être différée en raison de contraintes (travaux impactant d'autres éléments du bâtiment) ou simplement non réalisée, car trop coûteuse. Chaque expertise d'immeuble est valable environ 5 ans, mais cette question ne se pose pas dans le cas présent, puisque le Service compte bien tenir cette base de donnée à jour.

Les bureaux pressentis ont déjà réalisés deux expertises sur demande de la commune qui souhaitait se rendre compte du résultat. La Commission a pu prendre connaissance de ces deux importants documents. Elle les a jugés complets et faciles d'accès pour du personnel compétent et elle est convaincue qu'ils offriront assurément, une fois achevée

pour l'ensemble du parc immobilier de la Ville, une base solide pour le suivi de celui-ci et la planification de son entretien.

Le volet amiante

Comme déjà mentionné, ce volet, s'il ne fait pas partie de l'expertise standard proposé par la méthode, n'en est pas moins nécessaire, puisqu'il s'agit d'une directive cantonale. Toutefois le mode d'examen qui sera entrepris ne sera pas une expertise avant travaux (très invasive et nécessitant de tout inspecter), mais consistera plutôt en des prélèvements ponctuels ne nécessitant pas de grands travaux (examen de faux-plafonds, parties visibles, etc.). Si toutefois ces prélèvements devaient révéler des traces d'amiante, des travaux devront être effectués dans un délai d'une année.

Le volet énergétique

Suite au départ du collaborateur engagé dans le cadre du crédit alloué par le préavis municipal n°199 pour réaliser des mesures d'optimisation énergétique des bâtiments communaux, le projet est retardé, voir momentanément gelé. Il n'y a donc pas double emploi avec le présent préavis qui prévoit lui aussi un volet énergétique. Par ailleurs, les missions étaient plus complémentaires que redondantes, puisque mesures d'améliorations proposées dans le cadre du projet du préavis n°199 consistaient à des améliorations à réaliser sans réflexion stratégique (chaudière obsolète à remplacer, sans changer de technologie, etc.), alors les éléments expertisés dans le cadre des inventaires prendront en compte cette dimension.

Dans ce volet également la méthode utilisée consistera en une analyse par éléments et ne prévoit pas d'usage d'imagerie infrarouge. Le Service signale toutefois que ce type de démarche est déjà utilisée, mais plutôt en fin de travaux pour constater les résultats obtenus.

Conclusion

Dans un premier temps, la Commission a été interloquée de découvrir combien la gestion du parc immobilier de la Ville manquait d'approche globale. Comment un des plus gros propriétaire immobilier de la commune peut-il naviguer pareillement à vue, alors qu'il recherche à mettre son excellence en évidence. Heureusement, les choses peuvent changer rapidement, avec le présent préavis. La Commission a aussi été sensible au fait que ce préavis permettra de répondre à terme aux mises en garde des Commissions de gestion et des finances relatives à l'entretien du patrimoine bâti communal. Elle est convaincue de la volonté du Service à exploiter au mieux son futur nouvel outil, afin de redonner à son parc locatif une place décente dans l'offre de logements nyonnaise et elle imagine que la Municipalité saura user de cet instrument pour moduler sa politique de loyers.

Pour terminer, elle a aussi décelé un potentiel d'économie non négligeable (bien que sans rapport avec le montant présentement demandé), dans les mandats octroyés à des bureaux extérieurs pour établir les dossiers de demande de crédits d'études (les analyses pouvant être en grande parties extraites de la base de donnée EPIQR).

Par conséquent, considérant ce qui précède, la Commission unanime vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accéder à la demande de la Municipalité et de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis municipal N°53 concernant une demande de crédit de CHF 892'000.- TTC pour l'établissement d'une expertise technique systématique du patrimoine immobilier communal,

ouï le 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 :

- d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 892'000.- TTC pour l'établissement d'une expertise technique de 66 bâtiments du parc immobilier communal;
- de porter la somme de CHF 892'000.- TTC en augmentation du compte n°9143 pour les bâtiments des patrimoines administratif et financier, dépense amortissable en 5 ans.

La Commission :

Patrick Buchs
Claude Farine
Jean-Claude Mermilliod
Christian Udasse

Véronique Bürki-Henriod
Régis Joly (Président et rapporteur)
Frédéric Tschuy
René Wenger