

Rapport N° 228

Rapport final

Préavis N° 53/2012 « Patrimoine immobilier communal – demande d'un crédit pour l'établissement d'une expertise technique systématique »

Nyon, le 20 octobre 2015

Au Conseil communal de Nyon

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

La commission composée de MM M. Frei, G. Grosjean, J.-M. Hainard (en remplacement de M. R. Joly), D. Lugeon, F. Tschuy, D. Weaver et P. Girard, président et rapporteur s'est réunie le 29 septembre dernier. Mme T. Pieren était excusée. Elle a reçu M. le Municipal C. Uldry accompagné de M. P. Troesch, chef du service A & B et les remercie pour les explications et documents qui lui ont été fournis.

Pour rappel, ce rapport municipal est la suite logique d'un crédit accordé par notre conseil en 2012 pour l'expertise technique systématique du patrimoine immobilier communal. On parle du patrimoine administratif (bâtiments de l'administration, écoles, château, etc) et patrimoine financier (bâtiments loués à des tiers).

Nous avons dans les mains un rapport essentiellement technique. Considérant que le patrimoine administratif est entretenu correctement, la discussion et les explications ont porté en grande partie **sur le patrimoine financier** (la méthode d'analyse utilisée étant la même dans les deux cas). Les commissaires ont reçu un document expliquant parfaitement le déroulement de la méthode d'analyse EPIQR+ et les conclusions que l'on a pu en tirer.

La méthode du programme EPIQR consiste en un diagnostic des bâtiments qui repose sur deux critères :

- **Éléments architecturaux** : façade, toiture, matériaux de construction, paroi et on entre progressivement dans le bâtiment pour prendre les éléments dans le détail, par exemple état d'une porte ou du revêtement du sol.
- **Éléments techniques** : courant fort, courant faible, système de chauffage, sanitaires, traitement de l'air, installations de sécurité.

Chaque clic ouvre une fenêtre qui va permettre de classer **chaque objet** dans une catégorie par rapport à son état : a) bon état, b) révision légère, c) révision lourde, d) remplacement.

C'est un travail qui se fait sur place et qui permet de renseigner sur l'état du bâtiment. A la suite de cette analyse il est établi un diagnostic pour chaque bâtiment sous la forme d'une grille qui, en fonction des notations qui ont été faites, permettra d'estimer le coût de remise en état de l'objet en question, le programme comprenant une telle base de données (coûts qui sont remis régulièrement à jour selon un indice des prix).

Par la même occasion, le programme va analyser pour chaque élément où est la déperdition de chaleur en mégajoule ou watt par m² et par année. On pourra donc définir le type d'intervention qu'il faut entreprendre pour améliorer la consommation énergétique du bâtiment. On obtient ainsi

une étiquette de performance de l'enveloppe du bâtiment du même genre que celle que l'on trouve sur un frigidaire ou autre appareil ménager. Dans le même temps un diagramme est fourni quant au degré d'urgence à réaliser des travaux, soit travaux urgents (à réaliser dans les 5 ans), travaux à moyen terme (5 à 10 ans) ou travaux d'entretien (plus de 15 ans).

A la question de savoir à quel moment intervient l'humain quant à une pondération des chiffres obtenus, il nous est répondu qu'il n'y a aucune intervention, absolument tout est fait par le logiciel, il ne faut pas y toucher pour ne pas fausser les chiffres. Ce ne sont pas des valeurs absolues, mais tout est fait et analysé selon la même logique. Ensuite, objet par objet on peut intervenir manuellement dans la réflexion pour la construction du budget.

Autre question : qui a introduit les données dans le programme, comment cela s'est-il passé ? Ce sont les mandataires qui se sont chargés de ce travail, toujours les mêmes personnes selon les mêmes critères pour chaque bâtiment d'une manière totalement neutre.

Comment ont été faites les mesures sur l'énergie ? Elles sont faites sur la base des éléments de construction : on mesure l'isolation, type de mur, fenêtres, isolation de la toiture par exemple, on se base donc sur des éléments réels.

C'est donc sur la base de ces éléments que le service peut construire son budget d'entretien ou un préavis pour des travaux conséquents. Il a déjà une idée de l'ordre de grandeur de ce que va lui coûter tel ou tel travail et, à côté de ça, on va demander une offre à des entreprises pour confronter ces chiffres à la réalité du marché. Il ne faut donc pas prendre les chiffres tel quels, il faut à chaque fois réfléchir sur la globalité du bâtiment. Autre précision : tous les chiffres qui sont fournis par cette analyse concernent uniquement des travaux d'entretien.

La base de données est énorme ; elle doit être tenue à jour par rapport à toutes les interventions qui seront faites sur un bâtiment, par exemple changement des fenêtres.

Le sujet de la rentabilité des bâtiments du patrimoine financier est également abordé ; en fait cette rentabilité est jugée faible du fait du peu d'entretien qu'ont subi nos différents bâtiments. Les loyers sont en adéquation avec la qualité de ce qu'on loue. Actuellement on investit peu pour garder des loyers bon marché. On pourrait, bien entendu, faire des travaux importants sur nos immeubles pour avoir de meilleurs rendements mais on touche avec ces appartements une couche de la population qui a de la peine à se loger, il y a donc aussi un choix politique à faire.

Et puis un certain nombre de ces bâtiments ont un avenir incertain par rapport à leur situation dans une zone en devenir si bien qu'on attend et qu'on attend pour savoir ce que va devenir le quartier avant d'entreprendre des travaux.

Le rapport municipal cite un âge apparent de 25 ans pour le patrimoine administratif et de 34 ans pour le patrimoine administratif ; qu'entend-on par âge apparent ? On parle là de l'indice de vétusté d'un bâtiment. Se dirait, par exemple, d'une maison construite il y a 34 ans et n'ayant jamais eu de travaux d'entretien.

Le but étant de rajeunir l'âge apparent du patrimoine financier (actuellement 34 ans), il ressort que le budget* alloué actuellement à son entretien est nettement insuffisant puisque l'on estime, qu'en maintenant le même budget, dans 15 ans l'âge apparent aura passé à 40 ans. Si, dans les mêmes 15 prochaines années on voulait ramener cet âge à 25 ans, il faudrait pratiquement doubler le somme.

La commission a discuté des différentes possibilités d'améliorer cette situation : augmenter le budget d'entretien, réaliser des rénovations lourdes via des préavis ou encore vendre les bâtiments en plus mauvais état ce qui aurait pour corollaire d'améliorer la moyenne, proposition pas toujours réalisable du fait de l'emplacement stratégique de ces biens (PQ Perdtemps-Usteri par exemple).

Extrait des conclusions du rapport EPIQR+ :

- Notre patrimoine financier est vétuste et présente un âge apparent de 34 ans (fourchette idéale : 22 à 28 ans)
- Il est gourmand en énergie
- Il estime le montant des travaux pour rénover le parc immobilier à CHF 15'640'000.-
-

*Moyenne des 5 dernières années : CHF 420'000.-

- Il y a pour CHF 3'100'00.- de travaux urgents à réaliser dans les 5 ans
- Le budget annuel d'entretien de CHF 420'000.- alloué actuellement est insuffisant
- Il faudrait un budget annuel de CHF 810'000.- pour rajeunir le parc de 10 ans dans les 15 prochaines années
- L'état locatif est faible, mais le potentiel important
- Il y a la possibilité des réaliser des travaux d'assainissement du parc avec une rentabilité raisonnable
- Si le budget venait à être sensiblement augmenté, il y aurait lieu d'engager du personnel supplémentaire pour la gestion des travaux.

Si la situation est telle aujourd'hui il faut bien rappeler que pendant une vingtaine d'années l'entretien de nos bâtiments a été réduit au minimum : budget très faible et peu de préavis conséquents. C'est depuis une quinzaine d'années qu'on a pris conscience du retard pris et que l'on s'est donné quelques moyens supplémentaires, encore insuffisants selon la Municipalité.

Conclusion :

La commission relève que ce rapport a été fait par un mandataire neutre qui a plus de 20 ans de pratique et qui a mis au point ce logiciel utilisé par de nombreuses communes, le canton ou encore des privés. La même méthode d'analyse est strictement appliquée pour tous les bâtiments. Il confirme d'une manière objective des choses dont on se doutait, soit que notre patrimoine financier est vétuste et qu'il mérite une remise à niveau alors que la situation du patrimoine administratif est relativement satisfaisante. Il y a eu des choix politiques : c'est souvent l'entretien des bâtiments qui subit les premières coupes lorsqu'il y a lieu de faire des économies, mais le retard n'est que rarement rattrapé et c'est ainsi que le patrimoine se péjore.

Il s'agit maintenant de savoir quelle image notre ville veut donner, quel type de population nous voulons loger, que voulons-nous lui offrir et à quel prix ? La balle est maintenant dans le camp de la Municipalité : à elle de venir devant notre conseil avec des propositions. Ce rapport lui permet d'avoir une vision sur plusieurs années, c'est une aide à la planification pour les travaux d'entretien (via le budget) ou de rénovations (via un préavis). A n'en pas douter, il s'agit là d'un sujet qui sera régulièrement discuté dans nos futures séances.

C'est une commission unanime qui vous demande, au vu de ce qui précède, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre la décision suivante:

Le Conseil communal de Nyon

vu le rapport final N° 228 concernant le préavis 53/2012;

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 :

- d'accepter le rapport N° 228 concernant le préavis 53/2012 « Patrimoine immobilier communal – demande d'un crédit pour l'établissement d'une expertise technique systématique ».

La Commission :

Taina Pieren, Maurice Frei, Gilles Grosjean, Jean-Michel Hainard, David Lugeon, Frédéric Tschuy, David Weaver, Pierre Girard (président et rapporteur)