

**Rapport de la Commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR22.16PR**

**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 et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé une première fois le 7 septembre 2022.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Maëlle DARIDON, Anne-Carole LEIBACHER, Patricia VALCESCHINI, Gildo DALL'AGLIO, Xavier FISCHER, Gaspard GENTON, Laurent VUITHIER et du soussigné, désigné Président.

La Délégation municipale était composée de Madame Brenda TUOSTO - Municipale et de Monsieur Thomas CZÁKA - Chef de Service BAT. La Commission les remercie pour la qualité de leurs présentations, ainsi que pour les réponses apportées aux questions des commissaires.

La Commission a siégé une seconde fois le 5 octobre 2022.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs, Anne-Carole LEIBACHER, Patricia VALCESCHINI, Gildo DALL'AGLIO, Xavier FISCHER, Daniel BURDET, Laurent VUITHIER et du soussigné, désigné Président.

La Délégation municipale était composée de Madame Brenda TUOSTO - Municipale, de Monsieur Thomas CZÁKA - Chef de Service BAT et de Monsieur Jean-François SUTTERLET – Responsable filière BAT. La Commission les remercie pour la grande qualité de leurs présentations, ainsi que pour les réponses apportées aux questions des commissaires.

***Introduction :***

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 PR18.20PR, 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 ensuite suivi de demandes de crédits d'investissement spécifiques pour la réalisation des divers travaux.

***Travaux à réaliser :***

L'utilisation du logiciel STRATUS a permis de sélectionner 18 objets communaux pour un projet d'entretien ou de rénovation. Ces objets sont devisés sur deux ans au plan des investissements pour un montant de CHF 11'000'000.--. Le crédit d'étude correspondant est calculé sur un coût d'étude de 12% du montant des travaux, donc un montant de CHF 1'320'000.-- pour ce préavis.

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 PR21.14PR, 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.

La Délégation municipale a confirmé que le montant était un crédit-cadre. Il porte sur deux ans et permet aux Services concernés d'avoir la souplesse de pouvoir engager rapidement des études lors d'éléments imprévus. Il nous a également été précisé que d'autres objets communaux, non listés dans ce préavis, pourraient être étudiés.

Il est à noter que le logiciel STRATUS n'intègre pas actuellement les critères énergétiques. Cette option pourra être ajoutée dans le futur dans l'évolution du logiciel. Actuellement, c'est le bon sens des responsables du Service qui inclut le critère énergétique dans le choix des bâtiments.

La Commission s'est questionnée sur le choix de deux objets figurant dans la liste des bâtiments, à savoir le stand de tir et le collège Pré-du-Canal. La Commission s'inquiétait que la Municipalité ne vienne par la suite avec un projet déjà ficelé et que le Conseil n'aurait plus que le choix de refuser ou d'accepter un projet déjà finalisé.

La Commission propose que la Municipalité informe chaque année le Conseil communal de l'évolution de l'utilisation du crédit-cadre, afin d'avoir un suivi régulier des études et d'adapter le montant des futurs crédits-cadres.

La Commission suggère que dans les appels d'offres pour les mandats d'étude elle intègre l'entier des prestations de façon à bénéficier d'un suivi de chaque objet par les mêmes mandataires. Les phases d'étude au-delà du projet et devis général, voire des appels d'offres, pouvant faire l'objet de tranches optionnelles.

***Postulat de Mme la Conseillère communale Aude Briand du 5 octobre 2017 «Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la Commune ».***

La Délégation municipale a transmis à la Commission la liste des biens immobiliers de la Commune. Elle est remise en annexe du présent rapport. La Commission a également reçu un exemple du plan des investissements du logiciel STRATUS qui permet à la Commune de dresser une feuille de route concernant les rénovations importantes.

Cependant, le présent préavis ne répond pas au troisième point du postulat, à savoir “Définir une politique en matière de gestion de son patrimoine immobilier, en dressant une liste incluant les options pouvant être retenues (conservation, aliénation)”.

Ce point est traité dans le Préavis PR22.22PR. La Commission propose donc d'amender l'article 4 de la manière suivante :

Article 4 : Le Conseil communal prend **partiellement** 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 ».

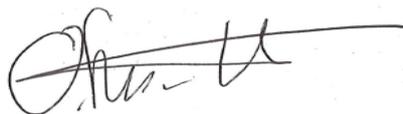
### **Conclusions :**

La Commission a été convaincue par les présentations de la Délégation municipale. Le logiciel STRATUS, dont s'est équipé le Service des Bâtiments, est un outil performant et fort utile pour piloter l'entretien et la rénovation du parc immobilier de la Commune.

La Commission a été convaincue par le bienfondé de regrouper l'ensemble de ces demandes dans un crédit d'étude global (crédit-cadre) correspondant à deux ans de travaux.

C'est donc à l'unanimité de ses membres que la Commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis tel qu'amendé par la Commission.

Olivier Simon-Vermot, Rapporteur



Yverdon-les-Bains, le 17 octobre 2022