

**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 le 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