

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de CHF 500'000.- pour la poursuite du programme de mise en conformité OIBT du parc immobilier de la Ville, pour la période 2021-2025

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

L'Ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension du 7 novembre 2001 (OIBT) règle les conditions applicables aux interventions sur des installations électriques à basse tension (ci-après : installations électriques) et le contrôle de ces installations. Elle stipule à son article 3 al. 1 que « les installations électriques doivent être établies, modifiées, entretenues et contrôlées selon les règles techniques reconnues. Elles ne doivent mettre en danger ni les personnes ni les choses, ni les animaux lorsque leur exploitation et leur utilisation sont correctes mais aussi, autant que possible, dans les cas prévisibles d'exploitation ou d'utilisation incorrectes ou de dérangement ».

L'article 4 al. 1 vient compléter cet objectif comme suit : « Les installations électriques doivent, sauf difficultés extraordinaires, être établies, modifiées et entretenues de façon à ne pas perturber exagérément l'utilisation correcte d'autres installations électriques, de matériels électriques et d'installations à courant faible ».

Les devoirs du propriétaire d'une installation électrique sont prévus à l'art. 5 OIBT : « Le propriétaire ou un représentant désigné par lui veille à ce que l'installation électrique réponde en tout temps aux exigences des articles 3 et 4. Sur demande, il doit présenter un rapport de sécurité ». Il est tenu de faire réparer les défauts sans retard (art. 5 al. 3 OIBT).

Obbligations à la charge de la Ville

En tant que propriétaire de quelque 250 bâtiments de nature et de grandeur diverses, comprenant 486 installations électriques (compteurs), la Ville d'Yverdon-les-Bains doit se conformer aux exigences de l'OIBT. L'entretien des bâtiments propriété de la Ville nécessite un contrôle et une mise en conformité de leurs installations électriques. Les contrôles à effectuer doivent l'être tous les 5 ans, 10 ans voire 20 ans, en fonction du type d'affectation de chaque immeuble. Les bâtiments à l'usage du public font l'objet de contrôles périodiques les plus fréquents (5 ans).

L'ampleur du travail à réaliser par le contrôleur est très variable de cas en cas. Il en va de même pour la mise en conformité des installations par un installateur électricien agréé si des défauts sont constatés.

Processus

Le budget ordinaire permet de couvrir les travaux d'entretien urgents des immeubles. Compte tenu de l'ampleur et de la variabilité des montants considérés, il n'est toutefois pas pertinent d'y inclure les coûts parfois importants nécessités par les contrôles découlant de l'application de l'OIBT. Aussi, la Municipalité, pour la période de 2017 à 2020, a sollicité un crédit d'investissement pour leur réalisation, en fonction de leurs coûts estimés (cf. préavis PR17.03PR, accepté par le Conseil communal le 1^{er} juin 2017). Quelque 120 installations propriété de la Ville ont déjà fait l'objet d'un contrôle, et le cas échéant de réparations, pour la période courant de 2017 à 2020. Les bâtiments et installations concernés sont des plus divers et comportent tant des bâtiments publics (installations sportives et culturelles, restaurants, commerces, garderies) que des immeubles d'habitation ou des bureaux.

La Municipalité a prévu au plan des investissements de la Commune un montant de CHF 500'000.- dévolu aux contrôles OIBT, soit une somme de CHF 100'000.- par année sur une période de 5 ans, courant de 2021 à 2025. Ce montant fait l'objet de la présente demande de crédit d'investissement, sous forme de crédit cadre. Cette manière de procéder permet une certaine souplesse dans la planification et la coordination avec d'autres travaux et évite surtout de fortes variations dans les budgets ordinaires, respectivement des demandes fluctuantes de crédits complémentaires.

Estimation des coûts

S'appuyant sur les expériences réalisées durant les années 2017 à 2020, les coûts des travaux de contrôle et de mise en conformité effectués durant cette période de 4 ans ont permis de confirmer le bien-fondé des hypothèses financières comparatives (type benchmark), tant pour les coûts probables des contrôles que pour les coûts de mise en conformité des installations à effectuer au cours des prochaines années. Il a ainsi été constaté que les contrôles représentent en moyenne un peu plus du tiers du coût de la mise en conformité. Ces coûts peuvent fluctuer considérablement d'année en année en fonction du résultat des contrôles, du nombre d'objets et de la taille de ceux-ci. En moyenne annuelle, ceux-ci peuvent toutefois être estimés à CHF 100'000.-. La présente demande de crédit d'investissement pour les années 2021-2025 porte ainsi sur un montant de CHF 500'000.- sous forme de crédit cadre.

Le tableau ci-après détaille, par code des frais de construction (CFC), les coûts prévus pour la période courant de 2021 à 2025 :

CFC	Libellé	Coûts
230	Installation électrique	325'000.00
295	Honoraires de spécialiste pour les contrôles	150'000.00
542	Intérêts intercalaires	4'000.00
600	Divers et imprévus	21'000.00
	Coût total des travaux	500'000.00

Le plan des investissements 2020-2029 (ligne 3554.1) prévoit à cet effet un montant de CHF 500'000.-, à raison de CHF 100'000.- par année de 2021 à 2025.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 63'500.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 3'500.-), l'amortissement (CHF 50'000.-) et les frais d'entretien (CHF 10'000.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à faire procéder aux contrôles et mises en conformité des bâtiments propriété de la Ville en application de l'OIBT sur une période de 5 ans, de 2021 à 2025.
- Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 500'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 30.339600.21 "Mise en conformité OIBT du parc immobilier 2021-2025" et amortie en 10 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire



F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité : Mme Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments