

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

une demande de crédit d'investissement de CHF 288'000.- pour l'acquisition de deux logiciels de planification et de gestion immobilière et le rapport sur la motion « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune », déposée par Mme la Conseillère communale Aude Briand le 5 octobre 2017, transformée en postulat le 1er mars 2018

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Condensé

Le Service des bâtiments (BAT) est chargé d'entretenir, par sa filière Gestion immobilière, l'ensemble des bâtiments constituant le patrimoine administratif, financier et scolaire de la Ville.

Pour ce faire, le Service BAT doit planifier, plusieurs années en avance, les travaux d'investissement indispensables à l'entretien du parc immobilier communal placé sous sa responsabilité. Afin de prioriser les interventions sur ces bâtiments, il est important de disposer d'informations fiables sur l'entier du parc immobilier. Ces informations et les outils qui permettent de les gérer sont indispensables à toute planification stratégique immobilière.

Les outils actuellement mis à disposition pour la planification et la gestion du patrimoine, sous forme de divers listings et tableaux Word-Excel, ne sont plus assez efficaces. Ce manque de moyens contraint souvent le Service BAT à réaliser des travaux sans réelle vision globale et ce, parfois à des coûts plus élevés que si leur planification avait pu être mieux anticipée.

Il existe diverses méthodes d'analyses, plus ou moins complexes et onéreuses, qui peuvent être mises en œuvre. Parmi celles-ci, la Municipalité a choisi une méthode qui repose sur l'emploi d'un outil simple, efficace et économique qui a d'ailleurs déjà fait ses preuves chez de nombreux partenaires et qui sert de base à la planification immobilière de l'Etat de Vaud. Cet outil offrira ainsi une meilleure maîtrise des coûts de maintenance et d'entretien, garantissant à long terme une rentabilité et une durabilité accrues de tout le parc immobilier.

De son côté, la filière Gérance communale du Service BAT rencontre également des difficultés avec le logiciel qu'elle utilise actuellement, qui est désuet et impossible à interfacer avec le système de comptabilité utilisé par l'administration communale (logiciel Abacus). Le suivi des dossiers de location, la facturation et le suivi financier ne peuvent plus être gérés à satisfaction. Le suivi des dépenses par bâtiment est extrêmement difficile à garantir. Il est donc nécessaire d'acquérir un nouveau logiciel à même de répondre aux besoins de la filière Gérance communale.

La Municipalité sollicite donc un crédit permettant à BAT de mettre en place un plan de gestion du parc immobilier et d'établir un bilan sommaire de l'état de vétusté des bâtiments, ainsi que d'acquérir un logiciel de planification immobilière.

Ce crédit permettra également de procéder au remplacement de l'outil de gestion immobilière de la filière Gérance communale, arrivé en fin de vie.

Développement des enjeux

1 Situation actuelle et objectifs

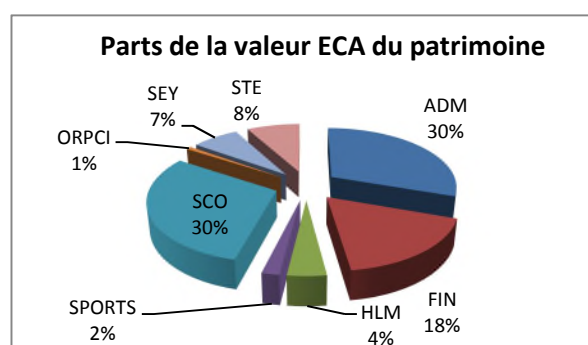
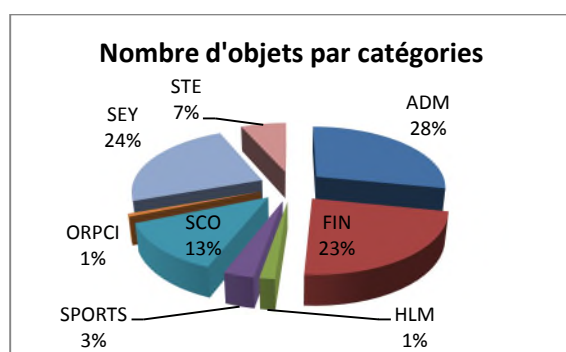
Le patrimoine bâti de la Ville se compose à ce jour de 259 bâtiments ou sites, répartis en diverses catégories. Il compte notamment des chalets d'alpages et des petites constructions telles que les WC publics, les ouvrages spécifiques gérés par le Service des énergies (transformateurs électriques, stations de pompage, réservoirs), ceux gérés par le Service des travaux et de l'environnement (stations de relevage, STEP), de même que des installations sportives.

Ces bâtiments sont répartis en catégories selon les dénominations abrégées suivantes :

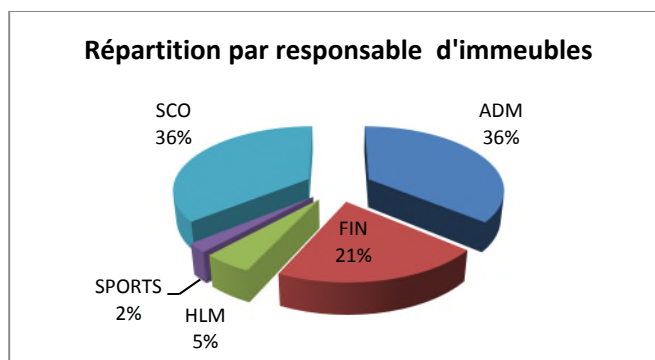
ADM	=	Bâtiments administratifs (sans revenu locatif), gérés par BAT
FIN	=	Bâtiments financiers (avec un revenu locatif), gérés par BAT
HLM	=	Bâtiments à logements subventionnés, gérés par BAT
ORPCI	=	Abris de protection civile, gérés par BAT
SPORTS	=	Bâtiments sportifs (sauf piscine couverte, propriété d'une société anonyme), gérés par SPORTS + BAT
SCO	=	Bâtiments scolaires, gérés par BAT
SEY	=	Bâtiments du Service des énergies, gérés par SEY
STE	=	Bâtiments gérés par le Service des travaux et de l'environnement

La valeur ECA totale de ce patrimoine dépasse CHF 552 millions. Elle se décompose de la manière suivante :

- CHF 456 millions pour les 168 bâtiments gérés par BAT, dont 80 sont considérés comme importants.
- CHF 96 millions pour les 91 immeubles restants, dont l'entretien relève directement des divers autres services.



Le parc immobilier géré par la filière Gestion immobilière est réparti en trois secteurs placés chacun sous la responsabilité d'un architecte.



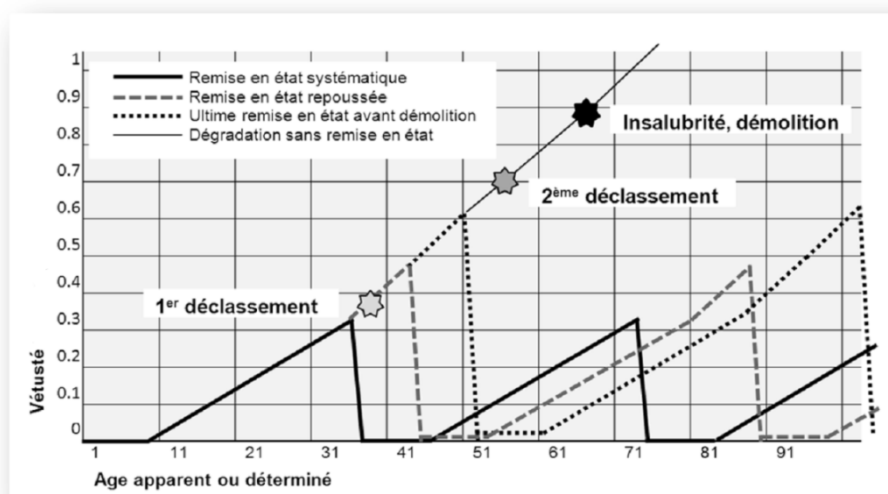
Actuellement, la gestion du parc s'effectue sur la base d'outils rudimentaires dont un tableau Excel regroupant l'entier du parc en fonction des valeurs ECA, ainsi que de divers autres tableaux, de fiches de visites techniques annuelles, du plan des investissements, et enfin d'un tableau de planification des projets à court terme (2-3 ans).

En l'état, il n'est pas possible d'avoir la vision d'ensemble nécessaire à une bonne planification, tant sur le plan de de l'entretien que financièrement. De plus, la tendance est trop souvent de privilégier les interventions en relation avec le « confort » des usagers, au détriment des interventions techniques indispensables. Cette situation doit donc être améliorée.

Parallèlement à cette réflexion, une motion déposée par Madame la Conseillère communale Aude Briand le 5 octobre 2017 et intitulée « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune » demande à la Municipalité à la fois de fournir une liste exhaustive des biens immobiliers communaux, de « dresser une feuille de route sur les rénovations importantes futures à prévoir sur son patrimoine immobilier », mais également de définir une politique en matière de gestion de son patrimoine immobilier. La commission qui a été chargée d'examiner cet objet a pris note des projets en cours et des démarches entreprises par BAT. Elle a exprimé le souhait que « les outils de gestion informatisés puissent finir d'être déployés au plus vite ». La Municipalité estime également nécessaire la mise en place d'outils de gestion et d'aide à la décision, de manière à pouvoir répondre aux réquisits de cette motion, laquelle a été transformée en postulat, renvoyé à la Municipalité le 1er mars 2018.

La nécessité de planifier l'entretien

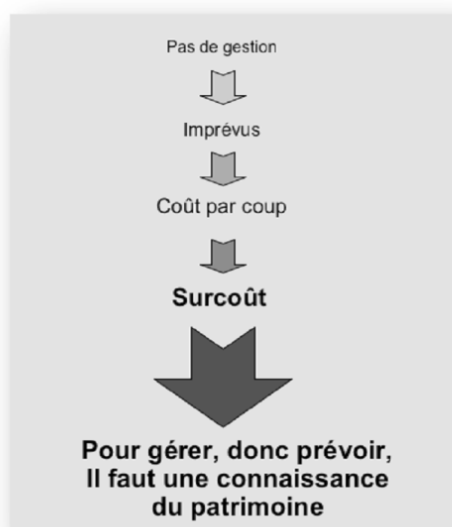
Le schéma suivant illustre la dégradation d'un objet, en fonction de son degré d'entretien :



Dégradation en fonction du temps, avec seuil de déclassement

Le vieillissement des bâtiments se manifeste par étapes. Dans un premier temps, on constate des désordres mineurs ainsi que des détériorations plus ou moins graves et répétées. Ceux-ci affectent non seulement la sécurité et le confort des usagers, mais également la valeur et l'intégrité de tout ou d'une partie des bâtiments.

Seule la maintenance freine le processus de dégradation, maintient de bonnes conditions de vie pour les usagers et garantit la valeur du bien. Les bâtiments non entretenus se dégradent plus rapidement, dans la mesure où une détérioration entraîne généralement une autre. Ainsi, une ferblanterie qui fuit dégrade la façade, une peinture de fenêtre ou de volet non refaite à temps laisse l'eau imprégner le bois et l'endommage rapidement, la présence de mousse sur une toiture peut entraîner la porosité des tuiles les rendant gélives et provoquer des infiltrations qui délabreront ensuite d'autres éléments du bâtiment, etc.



Faute d'être anticipées ou à force d'être constamment reportées par manque de moyens, ces dégradations alourdissent les budgets d'entretien et impliquent des interventions d'urgence avec un mauvais rapport de l'investissement sur la durabilité. En effet, cette intervention devient obsolète lors d'une intervention ultérieure plus conséquente.

Il est bon de rappeler que, dans la vie d'un édifice, les coûts de construction représentent généralement 20% des coûts totaux, tandis que 10% de ceux-ci sont consacrés à sa « déconstruction ». 70% des coûts sont donc nécessaires à assurer l'entretien de l'ouvrage. Or, une méconnaissance d'un état de l'ensemble des bâtiments empêche une planification et une gestion optimale de ces opérations. Afin d'avoir une meilleure maîtrise des investissements, l'entretien des bâtiments doit donc pouvoir être planifié avec rigueur et précision.

L'objectif affiché est d'effectuer un état des lieux général des immeubles avec une méthode informatisée spécifique de gestion immobilière, permettant d'avoir pour chaque bâtiment une vision globale de sa vétusté et de son obsolescence. Il est important de raisonner sur le cycle de vie complet des immeubles et de ne plus uniquement procéder à des analyses à court terme.

2 Planification stratégique

La maintenance d'un parc immobilier demande beaucoup de rigueur, de cohérence et de constance dans la durée¹. C'est d'autant plus essentiel aujourd'hui si l'on veut tenir compte du développement durable. Cela nécessite de trouver un équilibre entre plusieurs enjeux contradictoires :

- Environnemental, par la maîtrise des dépenses énergétiques en diminuant les consommations, en favorisant les énergies renouvelables et en tenant compte du cycle de vie global d'une construction ;
- Social, par la conservation du patrimoine bâti du point de vue culturel et par la sauvegarde des matières et des mises en œuvre ;
- Economique, par la maîtrise des coûts en établissant correctement les priorités entre maintenance et réfection.

Une telle planification implique le recours à une méthode d'analyse qui consiste en un diagnostic des immeubles, sous la forme d'un rapport établi après une visite systématique de bâtiments basée sur des critères précis. Ce rapport contient :

- les caractéristiques de l'immeuble ;
- l'évaluation de l'état de dégradation des éléments architecturaux (façades, toitures et ensemble des aménagements intérieurs) ;
- l'évaluation de l'état de dégradation et d'obsolescence de l'ensemble des installations techniques CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) ;
- le coût global des travaux de remise en état ;
- l'établissement de propositions d'interventions constituant le cahier des charges de la future rénovation.

Un rapport de synthèse est ensuite établi pour l'ensemble des immeubles diagnostiqués afin d'avoir une vision globale du parc et ainsi dégager les stratégies d'intervention. Cette analyse complémentaire permettra la mise en place d'un plan de gestion de l'entretien du parc immobilier. Pour préserver la valeur de ce dernier, il est important de procéder à une remise à niveau complète tous les 40 ans en moyenne. De manière à atteindre cette échéance sans mauvaise surprise, un programme d'entretien responsable et durable doit être garanti. Ce programme est le fruit de deux types d'entretien : l'entretien courant (budgets de fonctionnement et d'entretien) et la rénovation lourde (crédits d'investissements).

Pour gérer un parc immobilier de manière efficace et rationnelle, en atteignant le meilleur retour sur l'investissement, le service responsable doit :

- disposer d'une cartographie précise de l'état sanitaire de chaque objet et ensuite de l'ensemble du parc ;
- avoir les outils et les moyens nécessaires à la récolte et au traitement des informations récoltées ;
- établir des objectifs clairs en matière de gestion et fixer des priorités d'intervention.

Cette analyse du particulier au général sera un outil d'aide à :

- la rédaction estimative du plan des investissements et des budgets annuels ;

¹ Directives administratives pour les constructions de l'Etat de Vaud (DACEV), janvier 2015, disponibles sur le site https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/construction/batiments_publics/directives-constructions/Actualites/dacev_01.pdf

- la mise en place de choix stratégiques en établissant quels sont :
 - les objets à transformer ;
 - les objets pouvant être densifiés (surélévation, transformation des combles et autres chambres hautes) ;
 - les objets à démolir ou déconstruire ;
 - les projets d'assainissement ;
 - les projets de construction ;
 - les objets dont il vaudrait mieux se défaire, par le biais d'une mise en vente.
- la détermination de la valeur estimative des objets et du patrimoine dans son ensemble, compte tenu de la vétusté ;
- la gestion des travaux ;
- la rentabilité et la sauvegarde de la valeur du patrimoine ;
- la dépense efficiente des deniers publics.

Il est donc indispensable d'avoir un outil approprié permettant d'assurer de manière pertinente la gestion du patrimoine, car il sera alors possible de démontrer les conséquences d'une mauvaise qualité d'entretien, en comparant l'entretien idéal avec l'entretien réel.

Le choix de la méthode

Des contacts ont été pris avec d'autres administrations communales et cantonales, afin de connaître les moyens à leur disposition pour l'entretien de leur parc immobilier respectif. Sur l'ensemble des logiciels envisagés, deux se sont avérés particulièrement intéressants. Ils ont été analysés, en collaboration avec l'Office informatique :

- Le logiciel STRATUS, développé par Basler & Hofmann AG de Zürich. Ce logiciel s'appuie sur une méthode basée sur la durée de vie statistique des éléments de construction, qui permet d'obtenir une vision globale sur l'état d'entretien d'un grand parc immobilier en évaluant la dégradation des divers éléments composant chaque construction (méthode dite Schröder).
- Le logiciel EPIQR, développée par ESTIA SA à Lausanne. Ce logiciel se fonde la méthode MERIP, développée par les Cantons de Vaud et de Zurich ainsi que par l'EPFL et qui constitue en quelque sorte l'évolution de la méthode Schröder.

Afin de comparer ces deux logiciels, BAT a mandaté le bureau spécialisé Widmer Sàrl pour effectuer une analyse de six bâtiments communaux avec le logiciel STRATUS (Annexe 1) et la société ESTIA pour effectuer une analyse d'un des immeubles étudiés avec STRATUS (celui de la Maison d'Ailleurs), avec le logiciel EPIQR (Annexe 2). Le coût de l'analyse avec STRATUS pour six immeubles s'est élevé à CHF. 5'500.-, alors que l'analyse d'un immeuble avec EPIQR s'est élevée à CHF 9'531.-.

Après examen des résultats, c'est la méthode de diagnostic sommaire du logiciel STRATUS qui a été jugée la plus en adéquation avec les besoins. La méthode du logiciel EPIQR est plus lourde, plus onéreuse et nécessite encore un module supplémentaire (Investimmo) pour permettre une analyse globale. STRATUS offre cette analyse dans sa configuration de base. Pour des cas spécifiques nécessitant une analyse plus pointue, le recours à EPIQR pourrait être envisagé.

En procédant ainsi, BAT s'aligne sur la stratégie du Canton de Vaud², qui procède à une mise à jour annuelle du diagnostic sommaire à l'aide du logiciel STRATUS et procède ponctuellement, en préalable de rénovations importantes, à un diagnostic EPIQR.

La démarche proposée est donc la suivante :

- Achat du logiciel STRATUS ;
- Réalisation des diagnostics sommaires de 120 bâtiments et saisie des données par l'entreprise Widmer Sàrl ;
- Formations des collaborateurs BAT à l'établissement des diagnostics et à l'utilisation du logiciel (incluses dans le prix).

3 Remplacement du logiciel de gestion de la Gérance communale

Il est indispensable pour la filière Gérance communale de pouvoir disposer d'un outil de gestion performant afin d'assurer le suivi des encaissements des loyers, des droits de superficie ou des échéances des contrats de baux. Celui-ci devra permettre en outre de calculer la rentabilité des immeubles et d'établir les décomptes de chauffage. Le programme Bilan GT utilisé actuellement est désuet. Il ne permet pas de traiter automatiquement de manière satisfaisante de nombreuses données élémentaires. La Gérance communale doit en parallèle utiliser des listes pour assurer un suivi correct des diverses opérations placées sous sa responsabilité.

Plusieurs logiciels de gérance ont été étudiés. Parmi eux, c'est le logiciel Abalmmo qui a été retenu. Il présente l'avantage d'être fourni par l'éditeur du nouveau logiciel comptable de la commune, Abacus et d'être ainsi pleinement compatible avec celui-ci. Il offre de plus d'intéressantes possibilités d'extension de l'interface utilisateur, de création de masques individuels et d'établissement de passerelles avec d'autres logiciels. En association avec les autres modules du logiciel de gestion d'entreprise Abacus, il forme une solution ERP (Enterprise Resource Planning) complète.

Le nouveau logiciel, qui sera utilisé tant par la filière de Gérance communale que celle de Gestion immobilière, sera d'une aide précieuse pour la gestion :

- des contrats d'entretien ;
- des fiches de constat de dégradation ;
- des demandes de devis et bons de commande ;
- des rapports et demandes d'autorisation de travaux ;
- des travaux et historiques des interventions ;
- des baux à loyers ;
- de la facturation, du contrôle des loyers et suivi du contentieux ainsi que des décomptes de charges.

Cette liste sera complétée en fonction des besoins. A l'issue de l'évaluation complète du parc avec la méthode STRATUS, une coordination avec le logiciel de gérance facilitera l'élaboration des budgets annuels et ainsi la planification à long terme.

Une formation des collaborateurs pour l'utilisation du logiciel, ainsi que le mode d'analyse et de saisie des informations, est incluse dans le prix.

² Directives administratives pour les constructions de l'Etat de Vaud (DACEV), janvier 2015, précitées.

4 Calendrier des opérations

Année 2018	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Rapport et préavis												
Séance commission CC et séance CC												
Délai référendaire												

Année 2019	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Acquisition des logiciels												
Récolte des données												
Mise en service logiciel gérance												
Traitement des données planification immo.												
Objectif début 2020 pour analyse planification												

5 Aspects financiers

Le plan des investissements prévoit, à la ligne n° 3599, CHF 290'000.- pour l'acquisition des logiciels STRATUS et Abalmmo, ce qui n'est pas suffisant pour permettre d'effectuer le diagnostic de tous les bâtiments par le mandataire. Il est donc prévu qu'une partie des bâtiments soit évaluée à l'interne.

Coûts relatifs au logiciel de planification immobilière :

Acquisition logiciel, frais licences (1x) pour 240 immeubles, TTC	CHF 57'800.-
Diagnostics et saisie des données en outsourcing par un spécialiste, pour 120 bâtiments (les plus importants), TTC	CHF 144'000.-
Frais annuels de licences et de maintenance	(CHF 6'100.-/an)

Coûts relatifs au logiciel de gestion de la gérance :

Acquisition du logiciel, inclus dans les frais de licences annuelles	CHF 0.-
Intégration en lien avec Abacus, estimation du mandataire : 50 jours de travail (Fr. 200.-/h + TVA)	CHF 86'200.-
Frais annuels de licences et de maintenance	(CHF12'330.-/an)

Coût total de l'investissement

Total pour les deux logiciels, TTC, sans les frais annuels de licences (pour Abalmmo) et maintenance (pour les deux logiciels)	CHF 288'000.-
--	----------------------

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 65'808.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 2'448.-), l'amortissement (CHF. 57'600.-) et les frais d'entretien (CHF 5'760.-). La dépense sera amortie sur 5 ans.

Conclusion

Il est important de moderniser la planification immobilière communale afin de permettre à l'avenir une meilleure priorisation des investissements immobiliers. Un échelonnement bien planifié des travaux d'entretien permettra, à terme, de réduire les coûts et d'optimiser les dépenses. Cette modernisation implique la mise en place de nouvelles pratiques et l'acquisition d'un outil de diagnostic approprié.

Parallèlement à cela, il est indispensable que la gérance communale puisse disposer d'outils informatiques performants pour faire face à l'accroissement du volume et de la complexité de ces tâches.

Le présent préavis constitue simultanément le rapport par lequel la Municipalité répond à la motion formulée par Mme la Conseillère communale Aude Briand le 5 octobre 2017 intitulée « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune », laquelle a été transformée en postulat le 1^{er} mars 2018. La Municipalité prie le Conseil communal d'en prendre acte.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et 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 l'acquisition de deux logiciels de planification et de gestion immobilière.
- Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 288'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 30.630400.18 " Planification et gestion immobilière " et amortie en 5 ans.
- Article 4 : Il est pris acte du fait que le présent préavis constitue le rapport de la Municipalité sur la motion « Pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune », déposée par Mme la Conseillère communale Aude Briand le 5 octobre 2017 puis transformée en postulat le 1er mars 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
		
J.-D. Carrard		F. Zürcher

Annexe 1 : Rapport d'analyse STRATUS

Annexe 2 : Motion, transformée en postulat, de Mme la Conseillère communale Aude Briand

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

Projet Pilote Stratus - Rapport final Ville d'Yverdon-les-Bains

Saisie et diagnostic de 6 bâtiments de la Ville d'Yverdon-les-Bains avec la méthode Stratus.
Analyse de l'état du parc immobilier et estimation des frais de maintenance et de réfection.

Mandant

VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

Service des bâtiments

Avenue des Sports 14

CH - 1401 Yverdon-les-Bains

Mandataire

WIDMER ARCHITECTES SÀRL

Avenue Dapples 17

CH – 1006 Lausanne

021 601 12 28

info@widmer-architectes.ch



Mars 2018

Vue d'ensemble des images

**Projet Pilot Stratus
Ville d'Yverdon-les-Bains**



Yverd 00001 Salle de gym La Marive



Yverd 00002 Eglise St-Pierre



Yverd 00003 Immeuble Léon-Jaquier



Yverd 00004 Maison d'Ailleurs



Yverd 00005 Collège de Fontenay



Yverd 00006 Salle de gym Fontenay

Projet Pilot Stratus
Ville d'Yverdon-les-Bains

Liste de bâtiments

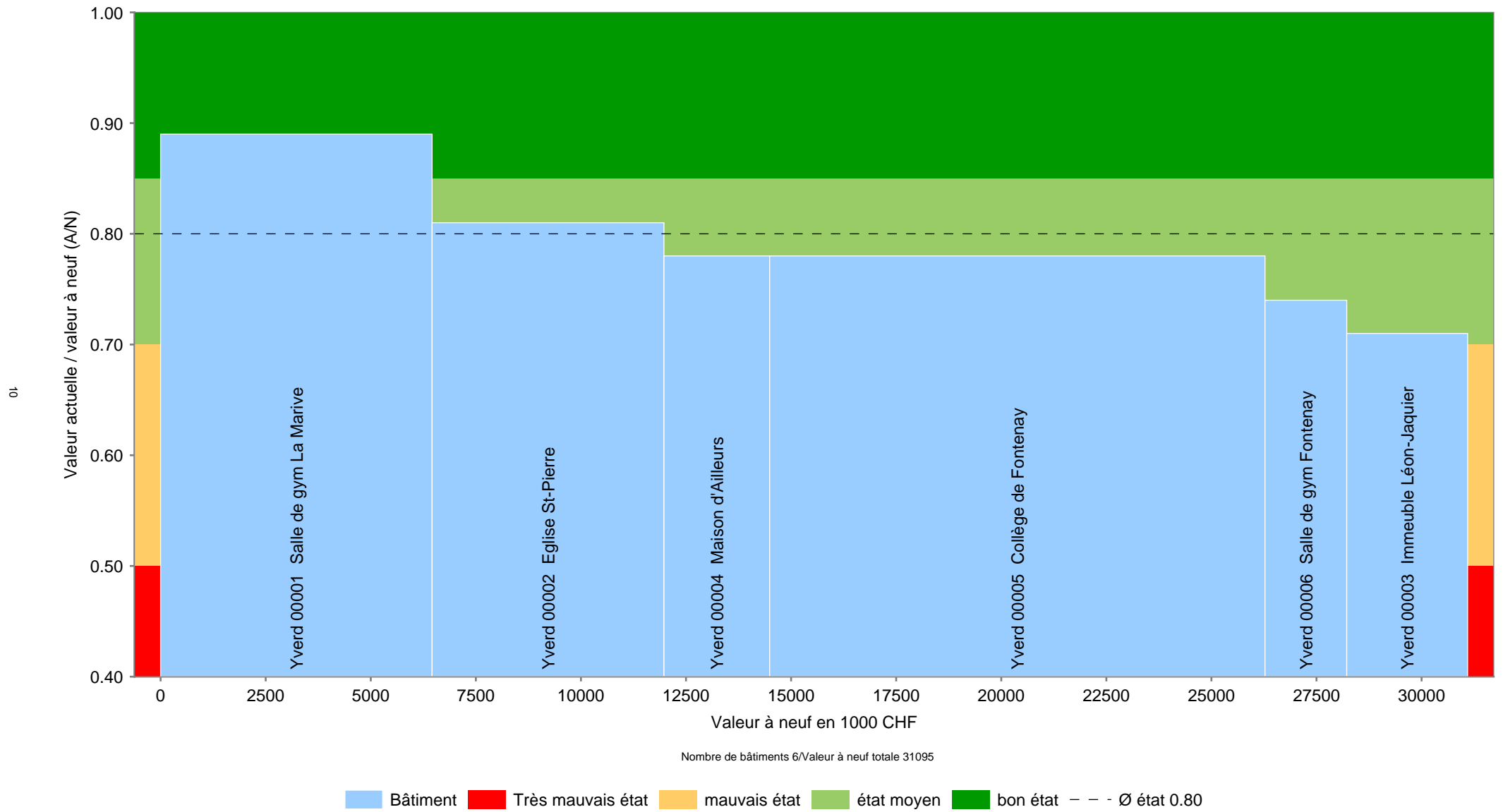
Année d'évaluation 2018

N° de bâtiment	Identification	Désignation	Genre de bâtiment	Type de bâtiment	Rue/N°	NPA	Localité	Objektmanager	Manager de portefeuille	Volume	Valeur à neuf	CHF/m ³	Valeur actuelle	A/N	F mat	F réf	Ech
Yverd 00001		Salle de gym La Marive	02 Écoles	02 Écoles prim., écoles second.	Quai de Nogent 2	1401	Yverdon	admin		12659	6459	510	5738	0.89	54	0	2020
Yverd 00002		Eglise St-Pierre	09 Culte	01 Églises, chapelles	Rue de la Maison Rouge 14	1400	Yverdon-les-Bains	admin		6282	5516	878	4454	0.81	41	0	2022
Yverd 00003		Immeuble Léon-Jaquier	01 Habitation	02 Immeubles collectifs	Rue Léon-Jaquier 13 et 15	1400	Yverdon-les-Bains	admin		3984	2876	722	2054	0.71	58	502	2010
Yverd 00004		Maison d'Ailleurs	10 Culture et vie sociale	04 Musées	Place Pestalozzi 14	1400	Yverdon-les-Bains	admin		3582	2515	702	1971	0.78	32	136	2014
Yverd 00005		Collège de Fontenay	02 Écoles	02 Écoles prim., écoles second.	Chemin de Fontenay 7	1400	Yverdon-les-Bains	admin		19918	11785	592	9171	0.78	183	1191	2013
Yverd 00006		Salle de gym Fontenay	12 Sports et loisirs	01 Halles de gymn. et de sport	Chemin de Fontenay 7	1400	Yverdon-les-Bains	admin		4467	1944	435	1437	0.74	29	348	2012
Nombre de bâtiments	6									50892	31095	611	24825	0.80	396	2177	2010

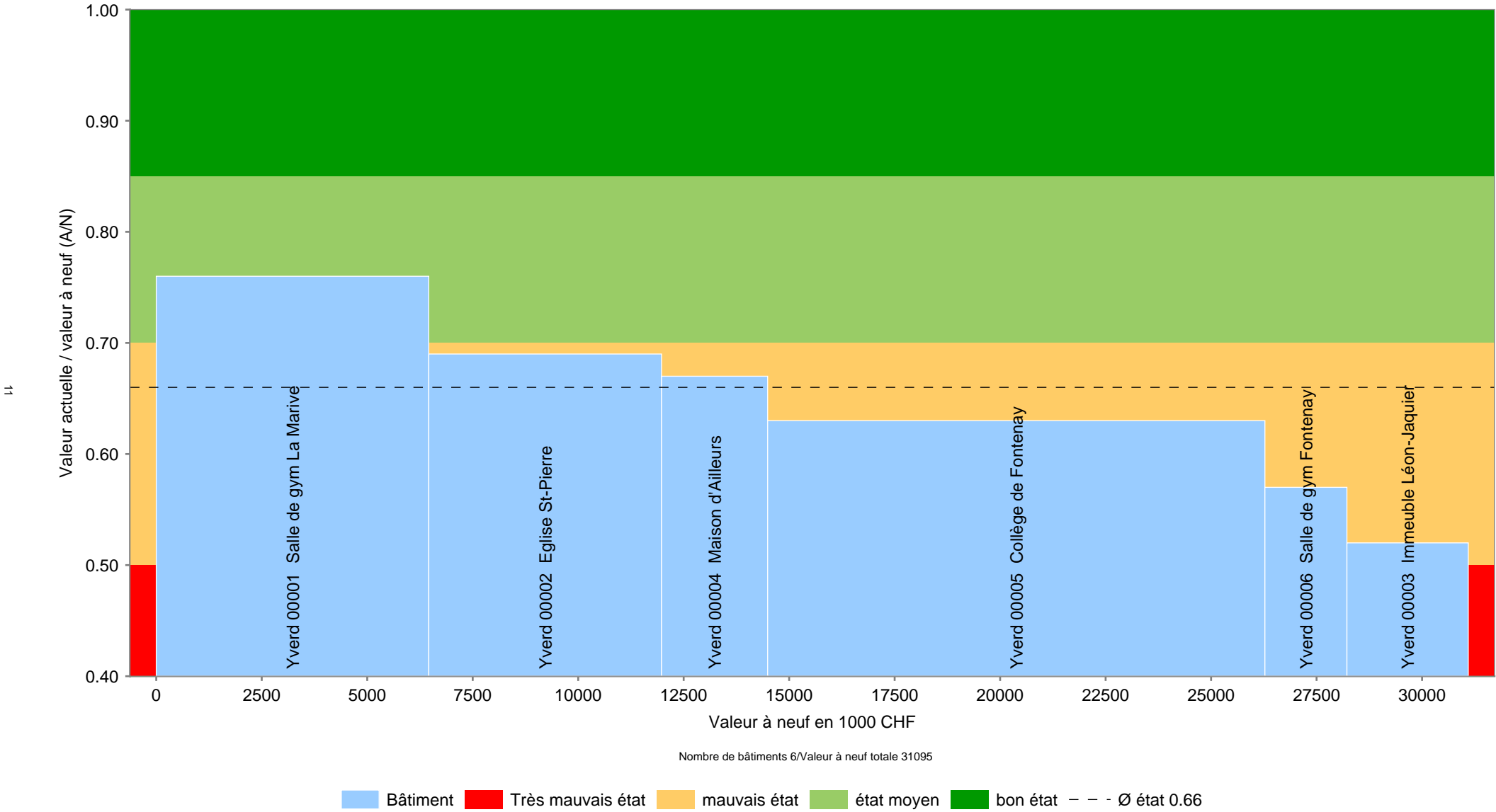
Légende

Volume	Volumen en m3
Valeur à neuf	Valeur d'assurance indexée à l'année d'évaluation
CHF/m ³	Valeur à neuf par volume en CHF/m ³ SIA Volume CHF/ m ³
Valeur actuelle	Valeur actuelle
A/N	Valeur actuelle / valeur à neuf
F mat	Frais de maintenance par année
F réf	Frais de réfection
Ech	Echéance de réfection idéale pour l'élément de construction en plus mauvais état

Tous le valeurs et frais en 1000 CHF / Frais selon méthode Stratus

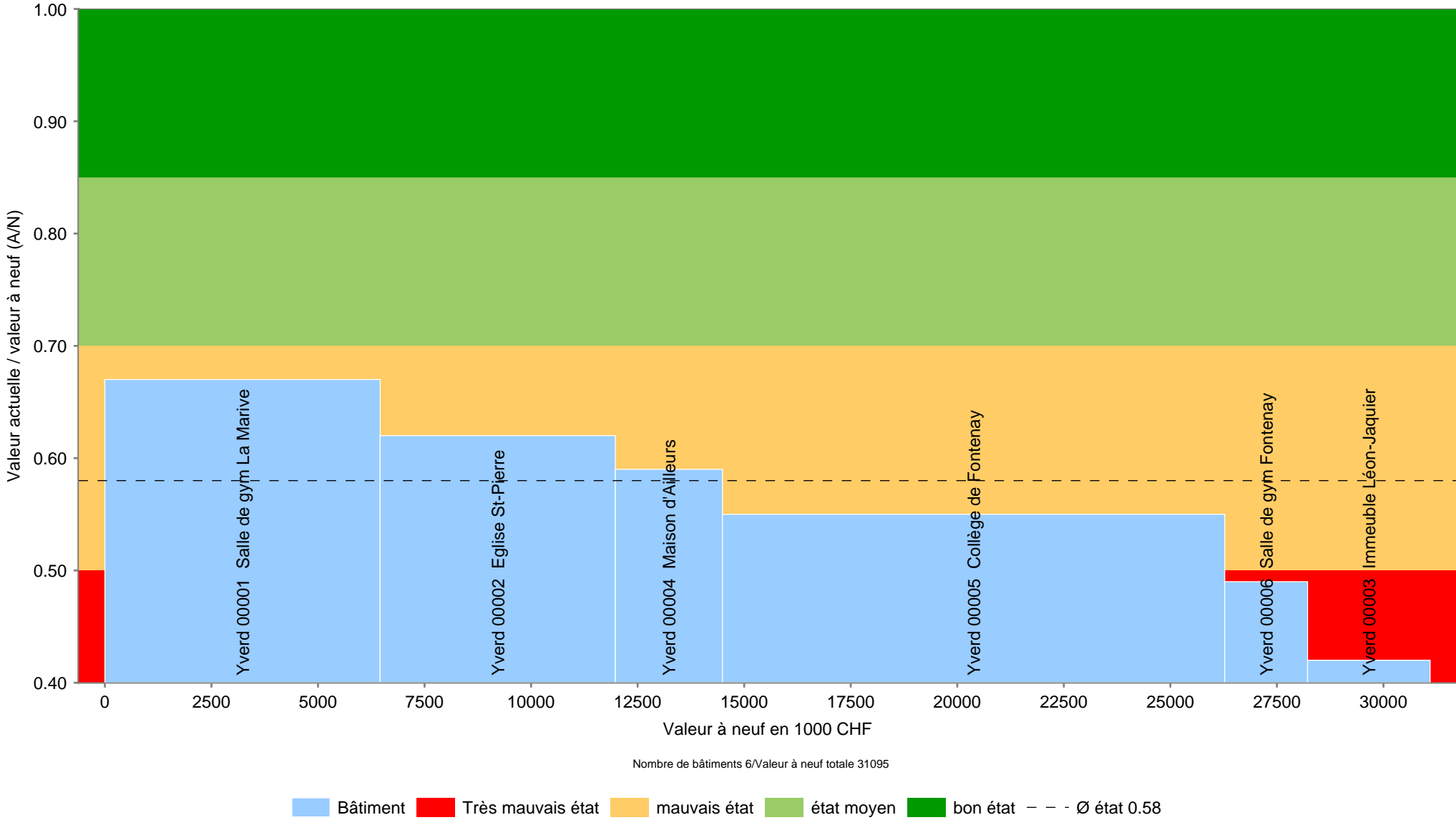


État



État

12



Durée de validité: 25 Année

L'évaluation montre l'évolution de l'état avec les frais de maintenance (M), mais sans les frais de réfection (R)

N° de bâtiment	Identification	Désignation	NPA	Localité	Objektmanager	Année															
						2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Yverd 00001		Salle de gym La Marive	1401	Yverdon	admin	0.89	0.88	0.88	0.87	0.86	0.85	0.83	0.82	0.80	0.78	0.76	0.75	0.72	0.70	0.68	
Yverd 00002		Eglise St-Pierre	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.71	0.69	0.68	0.66	0.65	0.63	
Yverd 00004		Maison d'Ailleurs	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.78	0.77	0.76	0.75	0.74	0.73	0.72	0.71	0.70	0.68	0.67	0.65	0.64	0.62	0.61	
Yverd 00005		Collège de Fontenay	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.78	0.77	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.66	0.64	0.63	0.61	0.60	0.58	0.57	
Yverd 00006		Salle de gym Fontenay	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.74	0.72	0.71	0.69	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60	0.58	0.57	0.55	0.53	0.52	0.50	
Yverd 00003		Immeuble Léon-Jaquier	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.71	0.70	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60	0.58	0.56	0.54	0.52	0.50	0.47	0.46	0.44	

N° de bâtiment	Identification	Désignation	NPA	Localité	Objektmanager	Année									
						2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Yverd 00001		Salle de gym La Marive	1401	Yverdon	admin	0.67	0.66	0.65	0.64	0.62	0.61	0.59	0.58	0.56	0.55
Yverd 00002		Eglise St-Pierre	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.62	0.60	0.59	0.58	0.56	0.55	0.53	0.51	0.50	0.48
Yverd 00004		Maison d'Ailleurs	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.59	0.58	0.56	0.54	0.52	0.51	0.49	0.47	0.45	0.43
Yverd 00005		Collège de Fontenay	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.55	0.53	0.52	0.50	0.48	0.47	0.46	0.44	0.43	0.42
Yverd 00006		Salle de gym Fontenay	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.49	0.47	0.46	0.45	0.44	0.43	0.42	0.41	0.39	0.39
Yverd 00003		Immeuble Léon-Jaquier	1400	Yverdon-les-Bains	admin	0.42	0.41	0.39	0.38	0.36	0.35	0.34	0.33	0.32	0.31

13

2.3 Développement des frais de maintenance et de réfection

Les pages suivantes démontrent le développement des frais de maintenance et de réfection du portefeuille sous forme accumulée (tableau et graphique) pour les 25 prochaines années.

Chiffres principaux :

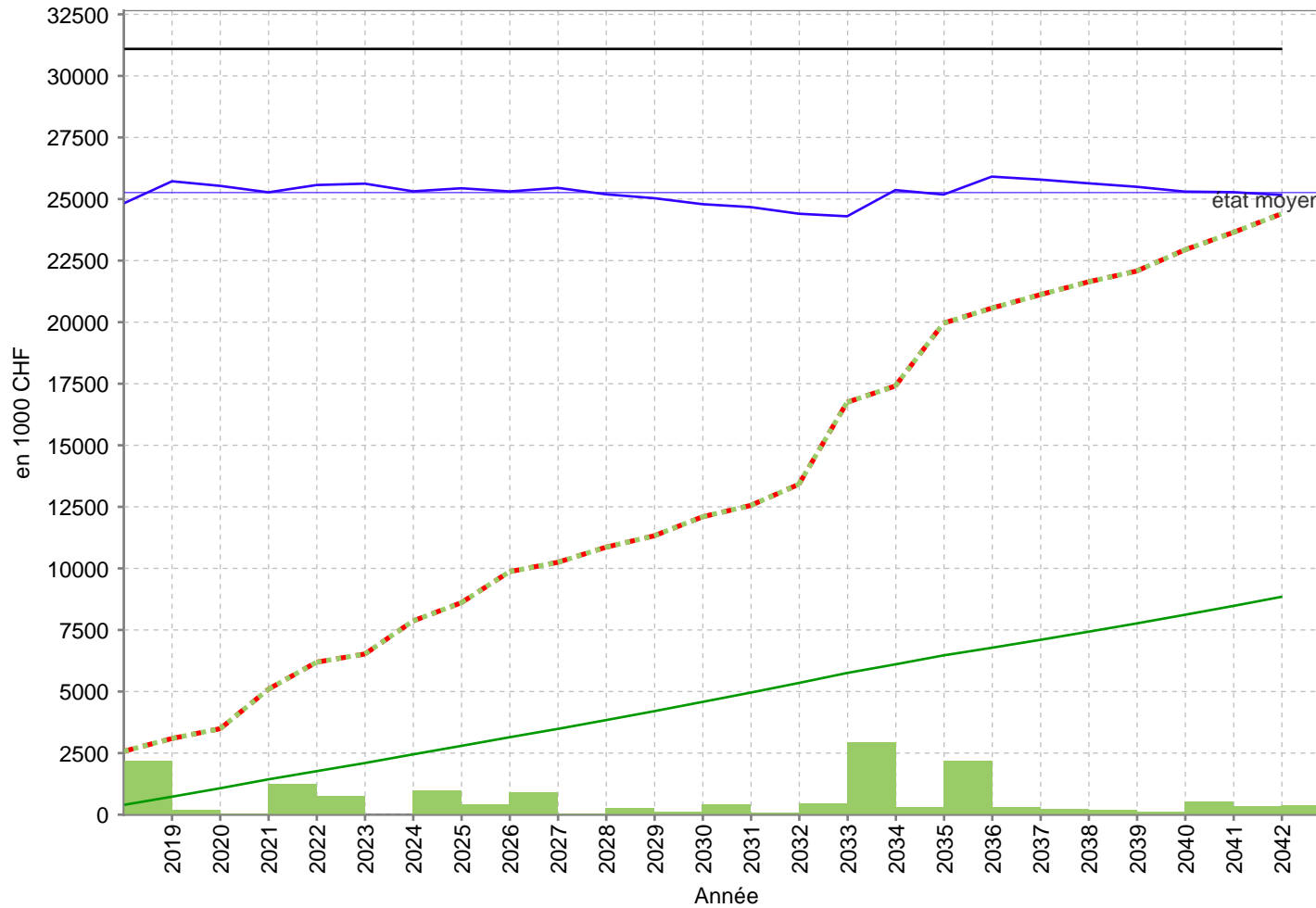
- Valeur à neuf du portefeuille (6 bât) : 31.1 mio
- Valeur actuelle du portefeuille (6 bât) : 24.9 mio
- Annuité frais de maintenance (25 ans) : 350'000.-
- Annuité frais de réfection (25 ans) : 620'000.-
- Annuité frais de maintenance + réfection (25 ans) : 970'000.-
- Investissement total pour les 25 prochaines années (maintenance et réfection) : 24.4 mio

Développement des frais

Projet Pilot Stratus Ville d'Yverdon-les-Bains

Année d'évaluation 2018

Durée de validité: 25 Année / Renchérissement: 0.00 % / Qualité de réfection: 100 % / Qualité de maintenance: 100 % / Coûts internes de mat: 100 %



Nombre de bâtiments: 6

Valeur actuelle moyenne: 0.81

Valeur à neuf	Valeur d'assurance indexée à l'année d'évaluation
Valeur actuelle	Valeur actuelle
Dépréciation	Valeur à neuf moins la valeur actuelle
F mat	Frais de maintenance
F réf	Frais de réfection
Retard	Retard de réfection
Cum	Frais cumulés de l'année actuelle et de toutes les années précédentes

Tous les valeurs et frais en 1000 CHF / Frais selon méthode Stratus

— Valeur à neuf — Valeur actuelle — F mat cum — F mat + F réf cum — F mat + F réf + Retard cum ■ F réf



Données de base

N° de bâtiment	Yverd 00004
Identification	
Désignation	Maison d'Ailleurs
Rue/N°	Place Pestalozzi 14
NPA/localité	1400 Yverdon-les-Bains
Pays	Schweiz
Objektmanager	admin
Manager de portefeuille	
Série d'éléments de construction	Salle
Genre de bâtiment	10 Culture et vie sociale
Type de bâtiment	04 Musées
Abteilung	
Frei1	
Frei2	
Frei3	
Frei4	
Stratégie	Normal

Valeur d'assurance	2560 kCHF	Année	2015
Facteur de correction	1.00		
Parties non assurées (+)	0 kCHF	Année	0
Propriété de tiers (-)	0 kCHF	Année	0

Année de construction	1806
Volume	3582 m3
Surface	0 m2

Saisie de données sur le terrain

Saisie effectuée par: Reto Hinden

Date de saisie: 15.02.18

Mutation effectuée par:

Date de mutation:

Eléments de construction	Descriptif	Valeur d'utilisation	Sollicitation	Résistance	Année Evaluation	Evaluation	Quote-part
Gr. oeuvre massif	Maçonnerie				2018	0.78	30
Gr. oeuvre autre	Plancher en bois (combles)				2018	0.90	1
Toit en pente	Tuiles, sous-toiture, isolation, charpente, finition int., avant-toit *1				2018	0.80	14
Toit plat					2018	0.00	0
Façades	Crépis *2)				2018	0.79	14
Fenêtres	Fenêtres et volets en bois, sas d'entrée (0.90)				2018	0.45	6
Inst. électriques	Éléments usuels, DI				2018	0.85	5
Générateur de chaleur	Chaudière à gaz 2011				2018	0.90	1
Distribution de chaleur	Radiateurs rez et ss, chauffage au sol étages				2018	0.86	4
Centrale installation de clim.					2018	0.00	0
Réseau distrib. install. de clim.					2018	0.00	0
Sanitaires	Éléments usuels, dérouleurs sur colonnes sèches				2018	0.83	2
Aménag. int. substance	Compactus, portes				2018	0.87	5
Aménag. int. surfaces	Sol linoléum, peinture,				2018	0.95	10
Agencement de cuisine					2018	0.00	0
Dispon. long terme	Pierre d'angles, corniches, socle, embrasures, façade sud *3			+	2018	0.65	10
Dispon. moyen terme	Ascenseur				2018	0.88	1
Dispon. court terme					2018	0.00	0
Total					-	-	103

Remarques

- *1) Toiture pas accessible
- *2) Crépis socle côté canal en mauvais état, crépis sale
- Passerelle pas considérée
- Aménagement exposition pas considéré

Evaluations

Indexé jusqu'à 2017; ensuite avec renchérissement de 0.00 %

Durée de validité: 25 Année / Renchérissement: 0.00 % / Taux d'intérêt: 2.00 % / Qualité de réfection: 100 % / Qualité de maintenance: 100 % / Coûts internes de mat: 100 %

Valeur à neuf	2515	Dans l'année 2018
Valeur à neuf par rapport au Volume	702 CHF/m3	

Etat constructif dans l'année d'évaluation	A/N
Gr. oeuvre massif	0.78
Gr. oeuvre autre	0.90
Toit en pente	0.80
Toit plat	0.00
Façades	0.79
Fenêtres	0.45
Inst. électriques	0.85
Générateur de chaleur	0.90
Distribution de chaleur	0.86
Centrale installation de clim.	0.00
Réseau distrib. install. de clim.	0.00
Sanitaires	0.83
Aménag. int. substance	0.87
Aménag. int. surfaces	0.95
Agencement de cuisine	0.00
Dispon. long terme	0.65
Dispon. moyen terme	0.88
Dispon. court terme	0.00
Bâtiment entier	0.78 *
Valeur actuelle	1971

Réfection	Valeur d'utilisation	Risque	Echéance	Frais
Fenêtres			2018	136
Dispon. long terme			2024	197
Sanitaires			2027	41
Façades			2032	278
Toit en pente			2033	279
Inst. électriques			2034	104
Générateur de chaleur			2034	21
Aménag. int. surfaces			2037	203
Dispon. moyen terme			2037	20
Aménag. int. substance			2039	100
Distribution de chaleur			2040	82
Total dans les prochaines 25 années				1461
Réfection (annuité)				57 Par année
Maintenance (annuité)				32 Par année

* Evaluation	Notation	besoins d'action
Etait moyen	Probablement aucun problème d'utilisation. Eventuellement, premiers besoins de réfection pour certains éléments de construction	Garantir la maintenance Eventuellement, réfection de certains éléments de construction

historique

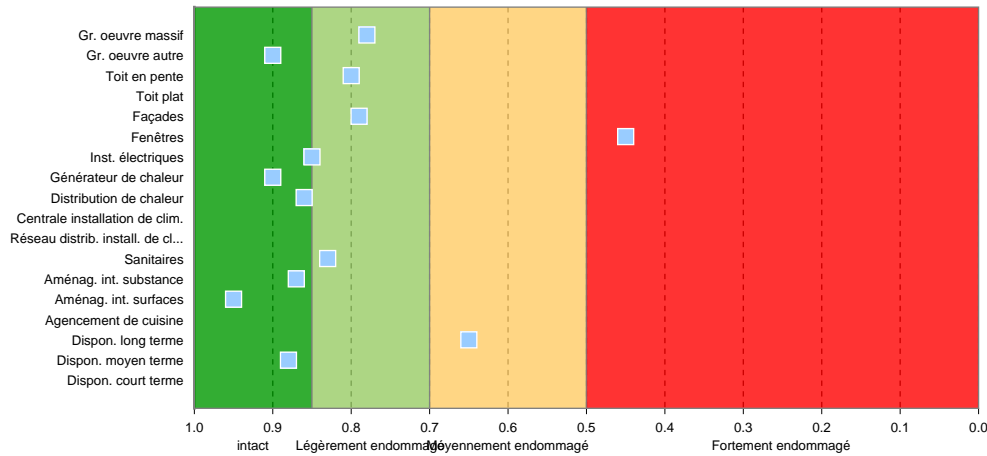
Année	Descriptif	Réfection	Augmentant la valeur	Neutre	Total
	Nombre de projets: 0	0	0	0	0

Tous les valeurs et frais en 1000 CHF / Frais selon méthode Stratus

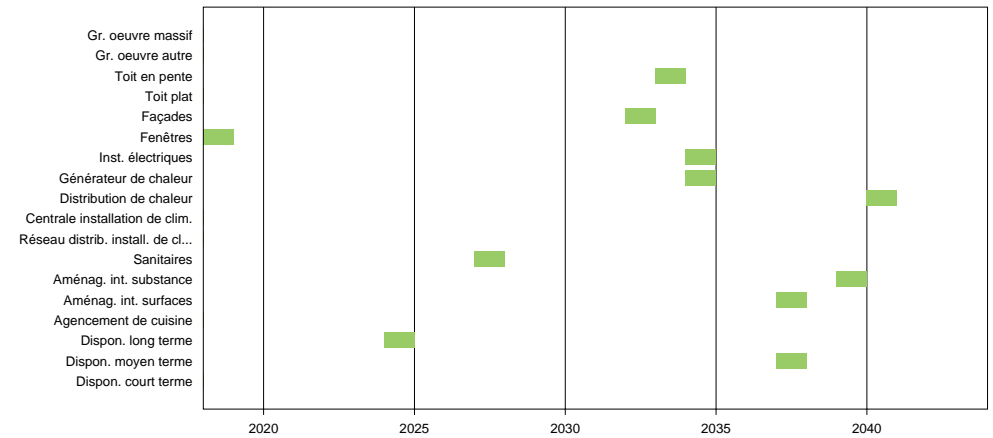
Evaluation de l'objet

Durée de validité: 25 Année / Renchérissement: 0.00 % / Taux d'intérêt: 2.00 % / Qualité de réfection: 100 % / Qualité de maintenance: 100 % / Coûts internes de mat: 100 %

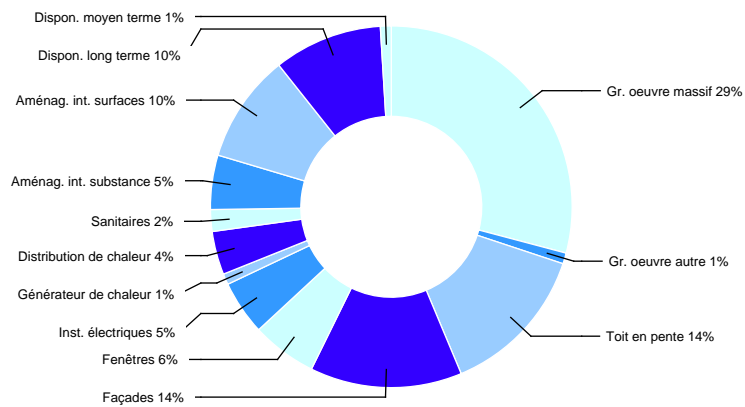
Etat constructif



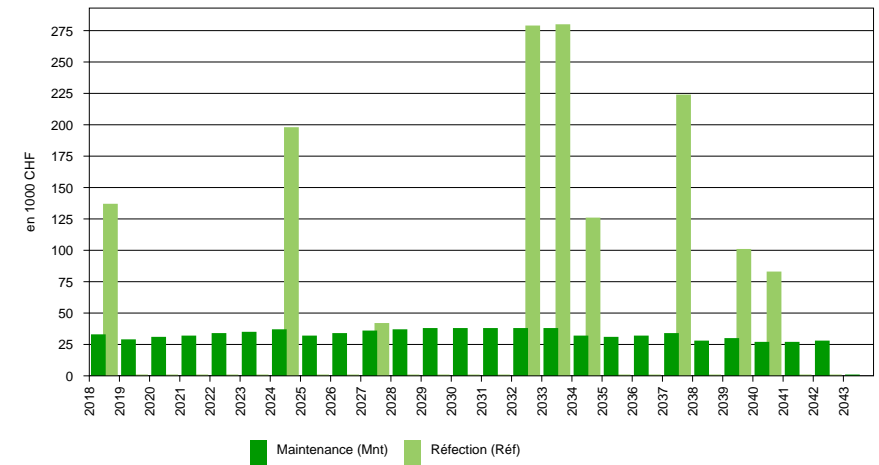
Echéance de réfection



Structure constructive



Frais de maintenance et de réfection



3.4 Echelle d'évaluation Stratus Bâtiment

Eléments de construction

Evaluation	
1	Neuf
0.9	Usagé, intact
0.8 und 0.7	Légèrement endommagé
0.5	Moyennement endommagé (utilisation remise en question)
0.2	Fortement endommagé
0	Irréparable

Bâtiment

A/N *	Evaluation	Mesures à prendre
0.85 – 1.00	Etat très bon à bon	Garantir la maintenance
0.70 – 0.85	Etat moyen Probablement pas de problèmes d'utilisation.	Garantir la maintenance Eventuellement réfection de certains éléments de construction.
0.50 – 0.70	Mauvais état Utilisation éventuellement limitée. Risque de dégâts ultérieurs. Nécessité d'une réfection globale	Analyse des éléments de construction à l'aide de la liste des éléments - où sont les problèmes? Lors de la prochaine visite, vérifier l'état sur place Décision concernant la réfection
0 – 0.50	Très mauvais état Utilisation impossible ou fortement limitée, éventuellement problème de sécurité de la structure porteuse.	Vérifier la structure porteuse Risque de dégâts ultérieurs Eclaircir les intentions du propriétaire (démolition, vente, ré affectation, réfection) Décision concernant une utilisation temporaire

* A/N = Valeur actuelle / valeur à neuf

Séance du Conseil communal du 05.10 2017

Motion au sens de l'article 69 lettre B de notre règlement

Motion pour une politique en matière de gestion du patrimoine immobilier de la commune

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Municipaux, chers collègues,

Au vu des investissements importants qui sont à prévoir ces prochaines années et afin de ne pas mettre en difficultés les comptes communaux, il paraît nécessaire que la question de la vente éventuelle de certains biens de la Ville soit abordée au sein de ce conseil.

Nous avons pu le lire dans le quotidien « 24 heures » du 23 décembre 2016, suite à la communication 16.06 concernant le plan des investissements 2016-2025, que la Municipalité planifiait la vente, durant ces prochaines années, d'une série de terrains et d'immeubles dont la valeur des actifs réalisables se montent à CHF 95.8 mio.

La vente d'une partie du parc immobilier de la Ville pourrait créer des liquidités permettant de financer des investissements prioritaires dans un premier temps, toutefois vu que le parc immobilier de la Ville n'est pas inépuisable il est souhaitable qu'une stratégie soit discutée et adoptée par ce conseil.

C'est pourquoi la présente motion demande à la Municipalité

1. De dresser une liste de ses actifs
2. De dresser une feuille de route sur les rénovations importantes futures à prévoir sur son patrimoine immobilier.
3. De définir une politique en matière de gestion de son patrimoine immobilier, en dressant une liste incluant les options pouvant être retenues (conservation, aliénation).



Aude Briand