

Préavis n° 652/22

Crédit cadre d'entretien des bâtiments communaux

Déléguée municipale
Mme Evelyne Perrinjaquet

Grandson, le 22 août 2022

Table des matières

1. Préambule
2. Descriptif
3. Coûts des travaux
4. Financement
5. Conclusions

1. Préambule

Dans le but d'entretenir durablement le parc immobilier communal, en ayant une vision globale visant le long terme, des travaux d'entretien et de transformation lourds sont proposés pour plusieurs bâtiments et regroupés sous un seul et même préavis. Tant l'importance et la durabilité des travaux projetés que la hauteur des montants nécessaires à leur financement font qu'il est inapproprié de passer par le budget communal annuel.

Certains objets du patrimoine immobilier de la commune présentent des signes de vieillissement. Un inventaire listant l'ensemble des travaux à entreprendre par bâtiment est décrit ci-dessous. Une partie de ces travaux est à considérer comme urgente afin d'éviter une dégradation, des dégâts et des dépenses supplémentaires. Le service des Bâtiments et Gérances a mandaté des professionnels des branches concernées afin d'obtenir des offres budgétaires visant à maintenir l'ensemble de ses bâtiments dans un bon état d'entretien.

2. Descriptif

Le préavis est orienté en deux axes. La première partie concerne la nécessité d'effectuer les rénovations tandis que la seconde est portée sur les économies d'énergie et la sécurité (rénovation des fenêtres et des portes).

Ce préavis ne tient pas compte de l'enveloppe énergétique des bâtiments, ce point faisant l'objet de futures étapes.

Une planification des travaux sera organisée. Les locataires seront avisés et des solutions individuelles, en fonction de l'évolution du chantier, leur seront proposées durant cette période.

Immeuble « La Ruche » rue des Colomnaires 3

Ce bâtiment, dont la construction daterait des années 1870, a bénéficié de grosses transformations en 1977-1978 mais a également subi l'usure du temps. Il nécessite :

- Le remplacement des portes palières (15 appartements) et de la porte d'entrée de l'immeuble qui ne sont plus étanches et insuffisamment sécuritaires pour les locataires.
- Une rénovation d'appartement : un locataire ayant annoncé son départ, cet appartement sera restauré et son loyer adapté au prix du marché.
- Une restauration de la salle de bains dans un autre logement qui présente également des signes de vétusté avec des décollements du carrelage.



*Immeuble de la Rue des Colomnaires 3 dit « La Ruche »
avec 4 étages, 15 appartements. Parcelle N° 266*

Planification : octobre - décembre 2022

Remplacement des portes palières durée 2 semaines

Rénovation appartement (5,5 pièces) durée 2 mois

Rénovation carrelage d'un appartement durée 1 semaine

341 La Ruche, Colomnaires 3 - ECA 292	154 000.00
Remplacement des portes palières (15) et de la porte d'entrée de l'immeuble	73 600.00
Rénovation complète d'un appartement (5,5 pièces)	68 400.00
Rénovation carrelage d'un appartement	12 000.00

Immeuble « Bourse des pauvres » rue des Colombaries 1

Ce bâtiment, dont les derniers gros travaux d'entretien ont été effectués dans les années 1970, nécessite des transformations assez importantes afin de garantir le confort et la fonctionnalité dus aux locataires ainsi qu'une optimisation énergétique.

- Les chauffe-eau installés au-dessus des baignoires sont anciens. Avec le raccordement au CAD, une distribution d'eau chaude centralisée sera judicieuse.
- L'état des salles de bains (3 sur 4) demande un investissement important (remplacement des baignoires par des douches et pose de carrelage jusqu'au plafond).
- Les fenêtres et les volets usés par les années nécessitent également un remplacement, ce qui permettra d'améliorer l'efficacité énergétique des appartements.
- Les cuisines (3 sur 4) se trouvant contre le mur contigu à la salle de bain seront également refaites avec un nouvel agencement et un rafraîchissement des peintures.
- Le remplacement des portes palières (4 appartements) et de la porte d'entrée de l'immeuble sont nécessaires car celles-ci ne sont plus étanches et insuffisamment sécuritaires pour les locataires.

Les loyers subiront une augmentation proportionnelle aux montants investis et aux améliorations apportées.



Immeuble de la Rue des Colombaries 1 dit « La Bourse des Pauvres » des années 1870 avec 2 étages, 4 appartements. Parcelle N° 257



Murs de salle de bain



Les fenêtres ne sont plus étanches



Les volets en bois

Planification : novembre 2022 - février 2023

Remplacement fenêtres et volets	durée 2 semaines
Remplacement des portes palières	durée 1 semaine
Rénovation salles de bains	durée 1 mois
Rénovation cuisine	durée 1 mois

342 Immeuble Colombaires 1 (Bourse des Pauvres) - ECA 925	235 200.00
Remplacement des portes palières (4) et de la porte d'entrée de l'immeuble	39 100.00
Remplacement des volets	22 600.00
Remplacement des fenêtres	45 000.00
Réfection de trois cuisines (agencement)	25 500.00
Réfection sanitaire de trois salles de bains	40 000.00
Réfection carrelage de trois salles de bains	30 000.00
Rafraîchissement peinture de trois cuisines et salles de bains	7 000.00
Création d'une distribution d'eau chaude centralisée	21 000.00
Rafraîchissement peinture des parties communes	5 000.00

Immeuble Es Pierres

L'ASIGE a fait savoir qu'elle ne souhaitait plus louer ce bâtiment pour un usage scolaire, dès la rentrée 2022-23 (l'ASIGE assumera le loyer jusqu'à la reprise du bail du futur locataire mais au maximum durant une année). La FAdEGE, ayant quant à elle besoin d'ouvrir une UAPE aux Tuileries (24 places) pour les enfants enclassés au collège des Tuileries ou habitant aux Tuileries, a fait part de son intérêt à occuper ces locaux, moyennant leur mise en conformité pour ce nouvel usage. Afin de pouvoir obtenir une autorisation cantonale, certaines adaptations doivent impérativement être effectuées. Il s'agit de la création d'une cuisine et d'un WC supplémentaire ainsi que de la pose de deux lavabos rigoles. La nouvelle mise à disposition est idéalement prévue au 31 octobre 2022. Une adaptation du loyer est convenue, proportionnelle au montant total des travaux effectués.



Immeuble de la Rue Es Pierres 2 aux Tuileries. Parcelle N° 511

Planification : Les travaux devraient idéalement être réalisés d'ici le 28 octobre 2022.

3526 Immeuble ES Pierres 2 - ECA 1213	54 800.00
Création d'une cuisine	17 000.00
Sanitaire (création WC supplémentaire, lavabos)	13 000.00
Menuiserie (portes bureau, et WC supplémentaire)	6 000.00
Peinture (rafraîchissement corridor et retouches)	4 800.00
Electricité (OIBT et raccordements cuisine)	4 000.00
Barrière extérieure	10 000.00

Collège du Jura B

L'ascenseur n'est plus aux normes actuelles et présente des signes d'insécurité (blocages). Celui-ci est indispensable afin de garantir un usage conforme. Son remplacement est une nécessité.



Bâtiment scolaire avec salle de gym Jura B (JUB). Parcelle N° 265

Planification : Les travaux s'effectueront idéalement durant les vacances scolaires de février 2023.

3541 Collège Jura B, Rue du Jura 14 - ECA 1416	50 000.00
Partie D Remplacement de l'ascenseur	50 000.00

3. Coûts des travaux

Des professionnels des branches concernées ont été sollicités afin de récolter des offres. Les coûts estimatifs des travaux se montent à CHF 500'000.- répartis sur les bâtiments suivants :

Récapitulation	500 000.00
341 La Ruche, Colombaires 3 - ECA 292	154 000.00
342 Immeuble Colombaires 1 (Bourse des Pauvres) - ECA 925	235 200.00
3526 Immeuble ES Pierres 2 - ECA 1213	54 800.00
3541 Collège Jura B, Rue du Jura 14 - ECA 1416	50 000.00
Divers et imprévus	6 000.00

4. Financement

Les travaux seront financés dans un premiers temps par la trésorerie courante. Néanmoins, nous sollicitons d'ores et déjà l'autorisation d'emprunter tout ou partie du crédit demandé, soit au maximum la somme de CHF 500'000.-.

Par rapport aux budgets futurs et au vu des montants à disposition dans les fonds de réserve, la Municipalité propose d'utiliser une partie de ces fonds pour diminuer le montant de l'investissement et par conséquent réduire le montant des amortissements futurs.

Les prélèvements sur les fonds suivants sont proposés :

• 9281.02 La Ruche, Colombaires 3 (chapitre 341)	CHF	100'000.-
• 9281.08 Bourse des Pauvres, Colombaires 1 (chapitre 342)	CHF	75'200.-
• 9281.07 Immeubles (général chapitre 34xx et 35xx)	CHF	110'800.-
Total	CHF	286'000.-

Par rapport à la nature des travaux à effectuer, la Municipalité propose de les amortir sur une durée de 20 ans.

Par conséquent, compte tenu de la méthode de financement et d'amortissement choisie, aucune charge financière n'affectera les charges de fonctionnement des exercices à venir. Ce constat est relevé dans le tableau suivant :

Dépenses		341	342	3526	3541	Imprévu	Total
xxx.503	Dépense d'investis. nette (DIN)	154 000	235 200	54 800	50 000	6 000	500 000
928x.xx	Prélèvement au fonds	-100 000	-75 200	-54 800	-50 000	-6 000	-286 000
	DIN (à amortir)	54 000	160 000	-	-	-	214 000
	Durée amortissement	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans	

Incidence sur les futurs budgets

xxx.331	Amortissement annuel	2 700	8 000	-	-	-	10 700
xxx.427	Locations	-12 000	-3 600	-11 400			-27 000
	Incidence nette	-9 300	4 400	-11 400	-	-	-16 300

5. Conclusions

La Municipalité de Grandson est convaincue de la nécessité des différents travaux afin d'entretenir durablement le patrimoine immobilier communal et d'en améliorer l'efficacité énergétique.

En conclusion, la Municipalité vous demande d'autoriser l'exécution des travaux décrits dans le présent préavis, en prenant l'arrêté suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON, sur proposition de la Municipalité, ouï le rapport des Commissions, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e :

Article 1 : **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre les travaux d'entretien selon le préavis n° 652/22 ;

Article 2 : **d'accorder** un crédit d'investissement de CHF 500'000.- TTC, le compte n° 9143.18 est ouvert au bilan à cet effet ;

Article 3 : **d'autoriser** la Municipalité à emprunter la somme de CHF 500'000.- aux meilleures conditions du marché auprès de l'établissement de son choix ;

Article 4 : **d'utiliser** les fonds de réserve au bilan des comptes suivants :

- 9281.02 Fonds La Ruche, pour un montant de CHF 100'000.-
- 9281.07 Fonds Bourse des Pauvres, pour un montant de CHF 75'200.-
- 9281.08 Fonds immeubles, pour un montant de CHF 110'800.-

pour l'amortissement d'une partie de l'investissement d'un montant de CHF 286'000.- ;

Article 5 : **d'amortir** le solde de cet investissement, après prélèvement aux fonds de réserve, soit CHF 214'000.- par les comptes 341.331 et 342.331, sur une durée de 20 ans, la première fois au budget 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic

Le Secrétaire



Antonio Vialatte



Eric Beauverd