

Préavis n°667/23

Etude de l'état des bâtiments communaux

Déléguée municipale
Mme Evelyne Perrinjaquet

Grandson, le 20.07.2023

Table des matières

1. Préambule
2. Etendue de l'étude proposée
3. Démarche
4. Planning
5. Procédure
6. Aspects financiers
7. Financement
8. Conclusions

1. Préambule

Suite à la motion déposée le 29 septembre 2022 « pour l'étude de l'état des bâtiments propriétés de la Commune de Grandson », transformée en postulat le 15 décembre 2022, le service des Bâtiments et gérances a fait appel à un mandataire externe spécialisé dans les économies d'énergie et la planification d'installations CVSE (Chauffage, Ventilation, Sanitaire et Electricité), pour définir le coût d'une analyse exhaustive de l'état physique, technique et énergétique du parc immobilier communal en vue d'organiser une planification de l'entretien.

2. Etendue de l'étude proposée

L'étude portera dans un premier temps sur une sélection de 22 bâtiments communaux listés ci-dessous.

Liste des bâtiments	Lieu	Année de Construction	Chauffage	Affectation
Collège Borné-Nau B	Rue du Jura 27	1995	CAD	8 classes secondaires, 1 appartement de 4.5 pièces
Collège Borné-Nau C	Rue du Jura 27	1995		1 salle de gym, caserne SDIS
Voirie	Rue du Jura 25	1977	CAD	Dépôt voirie et 1 appartement 5 pièces
Collège du Jura A	Rue du Jura 14	1909	CAD	Bibliothèque publique-scolaire, 8 classes primaires, bureaux des PPLS (Psychologie, psychomotricité et logopédie scolaire)
Collège du Jura B	Rue du Jura 14	1985	CAD	7 classes primaires, 1 salle de gym
L'Etal	Rue Jean-Lecomte 1	1880	Electricité	Bibliothèque publique communale
Bâtiment	Rue Jean-Lecomte 5	1900	Gaz	Ludothèque et structure d'accueil les Ptits Loups
Anciens abattoirs	Rue Jean-Lecomte 7	1868	Electricité	1 dépôt pour la circulation, 1 dépôt stés locales
Bourse des Pauvres	Rue des Colombaires 1	Début du 20ème	CAD	4 appartements de 3 pièces
La Ruche	Rue des Colombaires 3	fin 19ème	CAD	15 appartements de 1 à 5 pièces
Immeuble locatif	Rue des Colombaires 21	1958	Gaz	6 appartements de 2 à 4 pièces
Immeuble locatif	Rue des Colombaires 23	1958	Gaz	6 appartements de 3 pièces
Les Cloîtres	Rue Haute 25-27	1750	Gaz	Classes et 5 appartements de 3.5 pièces
Bâtiment EVE	Rue des Remparts 6	1920	Mazout	Espace de vie enfantine de Grandson (UAPE)
Collège des Tuileries	Rue du Collège 12	1890	Gaz	4 classes primaires
Es Pierres	Chemin Es Pierres 2	1969	Mazout	UAPE
Chapelle des Tuileries	Route de Giez 2	1967	Electricité	Chapelle protestante
Salle des Quais	Chemin du Lac 43	2007	Gaz	Restaurant des quais et salle de spectacle
Capitainerie et CVG	Chemin du Pécos 1	2007	Electricité	1 bureau, WC publics, vestiaires et douches port
Maison des Terroirs	Rue Haute 13	1860	Gaz	Café-magasin, 1 caveau
Kiosque des Tuileries	Route de Lausanne 32	1961	Gaz	Kiosque
Refuge de Tête Noire	Ch. de la Croix du Bochet 5.2	1925	Bois	Refuge communal

Fait déjà l'objet d'une étude énergétique dans le cadre du préavis en cours d'élaboration

Hôtel-de-Ville	Rue Basse 57	1890	Gaz	Bureaux communaux, bureaux FAdEGE et AAS
----------------	--------------	------	-----	--

Si les résultats de l'expertise correspondent à nos attentes, cette dernière pourra ensuite être étendue à d'autres bâtiments.

Afin de réaliser l'entier des prestations, l'entreprise adjudicataire devra s'adjoindre les services d'un bureau d'architecture et d'un bureau d'ingénieurs civils.

Un contrat de sous-traitance sera passé entre les deux bureaux partenaires et le mandataire. Ce dernier assurera également la coordination des différents bureaux et restera le contact unique pour la commune de Grandson.

3. Démarche

La démarche générale suivante est prévue :

- une séance de démarrage pour convenir de l'organisation du mandat, du format et contenu du rapport, des objectifs et priorités à mettre en avant dans nos rapports, du rythme et de l'organisation des visites;
- une visite exhaustive de chaque bâtiment avec les différents experts (architecte, ingénieur civil, ingénieur sécurité, expert CVSE, expert polluants et/ou physicien du bâtiment selon besoins);
- une évaluation (diagnostic visuel) de l'état de dégradation de chaque bâtiment sous l'angle architectural, statique, technique et fonctionnel, ainsi qu'au regard des normes en vigueur;
- un estimatif des coûts des travaux à engager à court, moyen et long terme;
- une priorisation des interventions;
- une mise en évidence des démarches à entreprendre pour la suite : expertises complémentaires, mises en conformité, traitement des urgences;
- une synthèse avec l'établissement d'un rapport final par bâtiment;
- une synthèse générale et une séance de présentation des résultats commune pour l'ensemble des rapports.

Chaque rapport final, de chaque bâtiment, comportera les éléments suivants :

- un tableau de synthèse contenant l'état de dégradation des différents éléments, la priorité d'intervention et les coûts de la remise en état;
- des fiches détaillées et illustrées sur l'état de dégradation de chaque élément;
- une proposition de scénarios d'assainissement;
- une liste de prestations complémentaires nécessaires pour approfondir, au besoin, l'étude de l'état bâtiment;
- une proposition de priorités d'assainissement et de planning d'investissement pluriannuel.

Le rapport sera livré au format pdf pour lecture, et au format Excel pour permettre un suivi en temps réel de l'évolution de l'état des bâtiments en fonction des travaux effectués ou nouvelles dégradations survenues.

Le logiciel utilisé pour l'établissement des rapports (outil PILoTE) se présente sous la forme d'une plateforme Web sur laquelle les différents experts vont pouvoir entrer les informations relevées sur site (descriptifs, photos, plans, etc.). Ces informations sont ensuite synthétisées de manière automatique et exportées dans un rapport unique au format Excel qui peut être livré au client pour lui permettre de suivre ultérieurement l'évolution de l'état de ses bâtiments.

Les éléments suivants pourront être étudiés :

- les éléments architecturaux : façades, fenêtres, toitures, ferblanterie, etc.;
- les aménagements intérieurs : sols, revêtements muraux, menuiseries intérieures, cuisines, sanitaires;
- les éléments de structure : porteurs, terrain, charpente, etc.;
- les éléments techniques : chauffage, ventilation, sanitaire, électricité (appartements et communs);
- les éléments potentiellement touchés par l'amiante, les PCB (substances chimiques synthétiques) et le plomb.

Pour la bonne réalisation du travail, l'entreprise adjudicataire a besoin des documents suivants :

- plans des bâtiments;
- consommations annuelles d'énergie;
- listes des travaux réalisés;
- extraits du registre foncier, documents ECA, montants des loyers, surfaces habitables, volumes de construction, estimations de la valeur vénale.

4. Planning

Le planning sera élaboré en accord avec le mandant dès l'obtention du mandat. En principe, chaque rapport sera rendu environ un mois après la visite du bâtiment concerné. Au rythme d'un ou deux bâtiments par mois, il faut compter une année et demi à deux ans pour l'audit complet des 22 bâtiments.

5. Procédure

Un appel d'offres en conformité avec la loi sur les marchés publics sera réalisé.

6. Aspects financiers

Pour les prestations décrites ci-dessus, les honoraires ont été estimés sur la base d'expertises passées de parcs de bâtiments de taille et d'affectations équivalentes. Ils se présentent comme suit :

Phases préparatoires (forfait)	
Organisation générale, mise en place des outils et du cahier des charges	5'000.00
Phase de diagnostic (forfait par bâtiment)	
Diagnostic par spécialiste CVSE et Physique du bâtiments yc coordination	6'000.00
Diagnostic par architecte	4'000.00
Diagnostic par ingénieur civil (hors sismique)	2'500.00
Diagnostic par autre spécialiste	<i>A déterminer</i>
Frais (déplacement, repas, tél., poste)	<i>inclus</i>
Total entreprise adjudicataire + architecte + ingénieur civil	12'500.00
Phase synthèse (forfait)	
Synthèse et présentation des résultats	5'000.00
Total pour 22 bâtiments CHF (TVA comprise)	285'00.00
Divers et imprévus	15'000.00
Total TVA comprise	300'000.00

Pour plus de clarté, un montant unique a été défini pour tous les bâtiments. Les montants d'honoraires indiqués sont à considérer comme des estimations qui incluent l'ensemble des montants en sous-traitance.

A la fin des travaux, une facturation détaillée par bâtiment sera faite en fonction des heures effectives pour chacun d'eux.

7. Financement

Cette dépense sera financée par la liquidité courante puisque les factures seront établies au fur et à mesure de l'étude de chaque bâtiment.

S'agissant de frais d'étude, la Municipalité propose d'amortir cet investissement sur une durée de 10 ans si nécessaire. Les coûts pourront également être mis à charge du compte de fonctionnement du bâtiment concerné, en fonction du montant et bien entendu si les comptes le permettent.

Ensuite, il s'agira d'établir la liste des différents investissements à prévoir dans les bâtiments communaux, de les planifier et de réfléchir au financement souhaité. Il est important de relever qu'actuellement aucun montant n'a été prévu au plan des investissements et que par conséquent, il y aura lieu de les intégrer une fois l'analyse terminée.

8. Conclusions

La Municipalité de Grandson est convaincue de l'utilité d'étudier l'état du parc immobilier communal en vue d'en programmer les travaux d'entretien sur le moyen et le long terme et d'en améliorer l'efficacité énergétique. Par le biais de cette analyse, elle répondra ainsi aux souhaits formulés dans le postulat déposé par M. Hervé Cornaz et consorts.

Sur la base de ce qui précède, la Municipalité demande d'autoriser l'analyse telle que décrite dans le présent préavis, en prenant l'arrêté suivant :

