

Au Conseil communal

De et à

1530 Payerne

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n°05/2019

Objet du préavis : Assainissement du bâtiment de la rue de la Boverie 37

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis n°05/2019 était composée de :

- Mme Sandra Savary
- Mme Silvia Tammaro
- M. Philippe Druey
- M. Luan Bardi
- M. Gérard Jenzer
- Mme Maria Josefa Jaquet - absente - non excusée
- M. Alexandre Rosset, confirmé dans sa fonction de président-rapporteur

La commission s'est réunie une fois en date du lundi 7 mai 2019. Tous les membres étaient présents à l'exception de Madame Maria Josefa Jaquet - absente et non excusée. En cours de séance, Monsieur le Conseiller Municipal Julien Mora, ainsi que Monsieur Gérard Michel, chef du service des bâtiments, nous ont rejoints, afin de répondre à nos questions et à nos demandes d'éclaircissement. La commission les remercie pour leur disponibilité et la clarté des explications fournies.

Préambule

La Commune de Payerne est propriétaire du bâtiment de la Boverie 37. Ce bâtiment est occupé jusqu'à ce jour par la garderie occupant le rez et le 1^{er} étage. Le 2^{ème} étage comprend un appartement, en location. Les communs du sous-sol sont partagés. Au court du temps, le bâtiment a subi différentes transformations. Le déménagement de la garderie dès juillet 2019 laisse libre le rez et le 1^{er} étage. Le présent préavis permet de dissocier les investissements nécessaires à :

- ✓ L'assainissement énergétique - rénovation de l'enveloppe du bâtiment - extérieur
- ✓ La réaffectation du rez (financement par le futur locataire - sous réserve)
- ✓ La réaffectation du 1^{er} étage (création d'un appartement 41/2)

Généralités

La commission s'est interrogée en premier lieu sur le bien-fondé de préserver ce bâtiment dans le patrimoine de la commune plutôt que de considérer une vente de celui-ci. MM. Mora & Michel nous indiquent que la question s'est posée et qu'il est, au vu de la pléthore de biens actuellement en vente ou en projet à Payerne, judicieux de rester maître du terrain et de préserver le patrimoine communal. Disposant d'une bonne situation, l'immeuble peut servir, le cas échéant, de monnaie d'échange et d'un rendement lié à la location à valoriser.

Concernant la réaffectation du rez-de-chaussée, différentes projections ont été réalisées concernant la surface rendue libre en vue d'une location, comme par exemple l'affectation d'un commerce, de bureaux, d'un espace lié aux activités sociaux-culturelles de la commune, mais sans vrai projet à valeur ajoutée. Ces projections ont au final été écartées.

Nous nous sommes ensuite interrogés sur :

1. Le changement du chauffe-eau passant de 300 à 600 litres. Celui-ci correspond à la consommation de 3 ménages, suffisant aussi à l'activité du rez-de-chaussée projetée.
2. La pose de panneaux solaires photovoltaïques (économie électricité, chauffe-eau, autoconsommation) en lieu et place de panneaux solaire thermiques projetés. Au vu de la surface de toit disponible et des contraintes de celle-ci, les panneaux solaires thermiques sont mieux adaptés (encombrement). Ils répondent aussi à la nouvelle loi

sur l'énergie et permettent d'être subventionnés. L'accès à une eau chaude rapide est aussi à considérer.

3. Dans le cadre du rendement de l'investissement, l'intérêt de 2% indiqué correspond aux règles de la commune avec un intérêt moyen indicatif.
4. Le coût d'investissement est jugé cohérent par la commission. Celui-ci comprend aussi le désamiantage et une amélioration de l'isolation du bien.

Rez-de-chaussée

Rapidement les questions se sont orientées sur la surface rendue libre au rez-de-chaussée. La commune a été approchée par l'association O Nénuphars avec le souhait de louer le rez pour y exploiter une maison de naissance. Comme décrit dans le préavis, différentes activités complètent les accouchements. L'association collaborera avec le HIB sans qu'il y ait avantage à cannibaliser les activités de l'autre mais plutôt d'y apporter une complémentarité. 3 sages-femmes de la région sont à l'origine de ce projet participatif. Une part de son financement intervient sous la forme d'une levée de fonds avec un modèle de financement participatif. La jeune Chambre Internationale de la Broye soutient ce projet aux travers de différentes facilités (travaux à prix coûtants, emprunts). La commune livrera une surface brute dont les travaux seront financés entièrement par l'association.

La commission s'est intéressée à la capacité de l'association d'une part à financer les travaux et d'autre part à la réussite d'exploitation financière d'une telle infrastructure dans le temps. Le processus est considéré comme ambitieux mais ouvre la porte à une activité dans l'air du temps et à une demande grandissante qui reste encore marginale. Le montant du loyer de CHF 2'150.-- / mois, charges comprises a interpellé la commission qui l'a considérée comme relativement modérée. L'investissement pour l'aménagement intérieur et ses besoins sont entièrement pris en charge par l'association pour un montant estimé de CHF 230'000.--. Ce montant à investir a été pris en compte dans le coût de location mensuel et il correspond à la bonne moyenne du marché soit 180.--/m². Ce montant permet aussi de garantir une stabilité locative sur le plus long terme. Au vu des aménagements projetés et dans le cas où l'association ne pourrait rassembler les fonds nécessaires, ou à l'avenir ne pas pouvoir assumer ses charges, l'aménagement du rez tel que proposé permet de réaffecter sans grandes contraintes cette surface en un appartement locatif. Il ferait dès lors l'objet d'un nouveau préavis.

1^{er} étage

La surface du 1^{er} étage utilisée jusqu'à ce jour par la crèche sera transformée en un appartement de 4 pièces. Le prix de la location pour un montant de CHF 1'750.--/mois charges comprises est considérée par la Municipalité comme étant un prix moyen et juste et sans contradiction municipale dans son positionnement. La commission considère de son côté que ce prix est plutôt bas. La Municipalité estime pour sa part qu'elle doit être exemplaire dans la fixation des loyers qu'elle pratique sur le marché.

Financement

Le financement proposé n'a pas interpellé la commission si ce n'est le désamiantage. Le montant du chapitre des divers et imprévus reste à justifier. Différentes subventions sont à faire valoir sur le solaire thermique, CECB ainsi que l'enveloppe du bâtiment. La valorisation du rendement de l'investissement est quasiment atteinte. Elle le serait si l'appartement du 2^{ème} étage était loué à un prix plus élevé que celui pratiqué aujourd'hui, ce qui n'est pas possible dans la mesure où le locataire occupe ce logement depuis de très nombreuses années.

Une fois MM. Mora & Michel remerciés pour les réponses apportées, la commission a encore débattu sur le bien-fondé d'une maison de naissance et principalement sur la réussite d'une telle entreprise, qui n'a pas fait l'unanimité au sein de la commission.

Conclusions

En conclusion, la commission à la majorité de ses membres, vous propose Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- Vu** le préavis n° 05/2019 de la Municipalité du 27 mars 2019 ;
- Ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- Considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser les travaux de remise en état de l'enveloppe du bâtiment et des surfaces intérieures selon descriptif des travaux pour un montant total de CHF 440'000.--, montant dont il y aura lieu de déduire d'éventuelles subventions ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de CHF 440'000.-- par les fonds disponibles en trésorerie ou alors, si ces derniers n'étaient pas suffisants, de recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de CHF 54'991.-- par un prélèvement sur le fond de renouvellement et de rénovation n° 9.281.3503 « bâtiment : rue de la Boverie » ;
- Article 4** : De porter à l'actif du bilan la somme de CHF 385'009.--, montant dont il y aura lieu de déduire d'éventuelles subventions et de l'amortir sur une durée de 30 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la commission :



Alexandre Rosset, président-rapporteur