



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 28/2020



Objet du préavis

Rénovation de deux appartements du bâtiment de la rue de la Boverie 37

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Dans le cadre du préavis n° 05/2019, la Municipalité avait prévu l'assainissement du bâtiment à la rue de la Boverie 37. Ce projet d'assainissement était mené conjointement avec l'Association « O'nénuphars » (ci-après "l'Association") qui aménageait à ses frais le rez-de-chaussée afin d'y créer une maison de naissance.

Début novembre 2019, les travaux prévus ont été mis à l'enquête publique. En janvier 2020, le permis de construire a été octroyé, sans grandes remarques particulières des différents services cantonaux. La Direction Générale de la Santé (DGS) a délivré l'autorisation de construire en demandant uniquement une modification du plan d'aménagement d'une salle d'accouchement. Entre temps, l'Association a réussi son financement participatif et les travaux ont pu débiter dès le mois de février 2020.

A la fin du mois de juin 2020 et indépendamment du projet d'aménagement en cours, la DGS a demandé à l'Association de mettre en suspens son projet durant trois mois, ceci malgré le fait que le projet était conforme à la réglementation. En effet, elle ne souhaitait plus donner d'autorisation d'exploitation pour des maisons de naissance extrahospitalières. Il a été demandé à l'Association d'approcher l'Hôpital Intercantonal de la Broye (HIB) afin d'analyser avec lui la possibilité de créer une maison de naissance intra-hospitalière en lui louant des locaux sur le site de Payerne. En effet, pour la DGS « cette démarche s'inscrit dans la ligne des objectifs définis dans le cadre de la nouvelle planification hospitalière qui est en cours de révisions ». Cette modification de stratégie entreprise courant 2020 ne permet donc plus une maison de naissance comme imaginée à Payerne.

Au mois d'octobre, les sages-femmes membres de l'Association sont arrivées à la conclusion que leur but principal était toujours de proposer aux femmes, aux couples un lieu d'accouchement intime et dirigé par des sages-femmes, où la philosophie d'accouchement naturel serait respectée et mise en œuvre pour accueillir les nouveau-nés dans les meilleures conditions possibles. Elles ont donc décidé de poursuivre ce projet et de réajuster leurs attentes afin que ceci soit possible dans la Broye. Elles ont contacté l'HIB et la direction a accepté de collaborer, il est dorénavant partie prenante du projet. Une maison de naissance dans la Broye ne verra donc pas le jour à la rue de la Boverie 37 mais très certainement à l'HIB. Il a été décidé de laisser les responsables du projet de l'Association communiquer en premier à leurs donateurs et autres sponsors avant de rédiger une communication et un préavis au Conseil communal. Les personnes ayant participé au financement participatif ont été informées le 19 novembre 2020.

Le préavis n° 05/2019 prévoyait la dépense d'investissement dans le but de l'assainissement énergétique du bâtiment, la mise en conformité BPA ainsi que la rénovation de l'appartement du 1^{er} étage pour un montant de Fr. 440'000.—. Le solde des aménagements au rez-de-chaussée était à la charge de l'Association.

En regard du retrait de l'Association, la Municipalité a pris la décision de réaffecter les locaux du rez-de-chaussée à l'habitat. Cette option avait déjà été envisagée dans le cadre du préavis n° 05/2019. Une affectation des locaux en surface commerciale serait risquée notamment par l'emplacement dans la périphérie du centre-ville ainsi que le caractère architectural du bâtiment et la distribution des locaux.

En parallèle, l'appartement du 2^e étage s'est libéré et nécessite des travaux de remise en état pour une mise en location. Au terme de ces travaux, le bâtiment aura été totalement remis en état.

2. Objet du préavis

Dans le but de finaliser la mise en valeur du bâtiment à la rue de la Boverie 37, les travaux suivants sont nécessaires, ces derniers peuvent être qualifiés d'une seconde et étape finale de la mise en valeur du bâtiment qui suit le préavis n° 05/2019 :

- réaménagement et rénovation du rez-de-chaussée initialement réservé à la maison de naissance ;
- réaménagement et rénovation de l'appartement du 2^e étage ;
- réfection de la toiture.

Le préavis n° 05/2019 mentionnait que l'appartement du 2^e étage ne nécessitait pas de rénovation et resterait loué en l'état à la locataire du moment, présente dans celui-ci depuis de très nombreuses années. Cet appartement avait fait l'objet de légères rénovations partielles en 2008 et 2012 principalement les sanitaires. L'appréciation de l'état de l'appartement, au départ de la locataire fin 2019, a laissé apparaître passablement d'usure des revêtements et d'obsolescence des équipements. Au final, il a été décidé d'une remise en état complète des locaux du 2^e étage. Pour mémoire, seuls les travaux de rénovation de l'appartement du 1^{er} étage sont prévus dans le préavis n° 05/2019.

2.1. **Etat locatif**

Différentes variantes ont été examinées pour la mise en valeur du bâtiment. Une attention particulière s'est portée sur le rez-de-chaussée :

Niveau	Pièces	Surface	Description
Variante 1 Rez-de-chaussée	5.5 pièces	171 m ²	Variante d'aménagement d'un vaste appartement, comprenant des chambres de 16 à 36 m ² , plutôt destiné à une famille.
Variante 2 Rez-de-chaussée	4.5 pièces	123 m ²	Variante de deux appartements. Aménagement d'un 4.5 pièces plutôt spacieux avec néanmoins une organisation des locaux en fonction des éléments porteurs du bâtiment.
Variante 2 Rez-de-chaussée	2 pièces	48 m ²	
1 ^{er} étage	4 pièces	87 m ²	Aménagement selon préavis n° 05/2019 avec des modifications mineures en fonction de l'adaptation des écoulements, suppression d'une salle de bain.
2 ^e étage	3.5 pièces	83 m ²	Suppression de cloisons dans la partie séjour afin de donner une meilleure répartition de l'espace. Restitution de la pièce du bureau (anciennement direction de la crèche) à l'appartement.
Total		341 m²	Surface totale louée

L'état locatif après travaux a été estimé pour chaque variante et donne le résultat suivant :

Niveaux	pièces	Loyer mensuel brut	Commentaires
Variante 1 Rez-de-chaussée	5.5 pièces	Fr. 2'956.—	Les charges sont fixées à Fr. 25.—/m ² , loyer élevé pour Payerne et surface difficilement louable par rapport à la taille des pièces.
Variante 2 Rez-de-chaussée	4.5 pièces	Fr. 2'000.—	Les charges sont fixées à Fr. 25.—/m ² , appartement idéal pour une famille.
Variante 2 Rez-de-chaussée	2 pièces	Fr. 1'000.—	Surface restreinte mais offre toutes les commodités.
1 ^{er} étage	4 pièces	Fr. 1'800.—	Appartement bénéficiant d'une vaste terrasse.
2 ^e étage	3.5 pièces	Fr. 1'450.—	Sans terrasse mais accès au jardin commun.
Places de parking	5 places	Fr. 300.—	Aménagement en remplacement du garage.
Total		Fr. 6'550.—	
Total/an		Fr. 78'600.—	

La variante 1 apparaît moins intéressante dans la mesure où un appartement d'une grande surface est difficile à louer à un prix en rapport à l'investissement réalisé. La variante n'est pas retenue.

La tendance du marché est toujours orientée vers les appartements de 3 à 4.5 pièces à un prix modéré et confortable. Ceci dit, la variante 2 de l'aménagement du rez-de-chaussée s'en trouvera plus attractive par la création du 2 pièces et du 4.5 pièces.

La rénovation totale du bâtiment est très positive sur l'état locatif qui s'en trouve largement amélioré. Le bâtiment jouit d'une bonne situation au calme avec un espace vert de détente accessible pour tous les locataires du bâtiment. Ces avantages devraient rendre les locaux plutôt attractifs.

2.2. Descriptif technique des travaux

Niveau	Description des mesures
Enveloppe bâtiment	Réfection de la toiture (partie tuilée). Avec la présence des échafaudages, la toiture a pu être observée dans les détails et la couverture s'avère d'un état de moyen à mauvais d'où le choix de la rénover, y compris l'isolation et la sous-couverture. Les autres travaux d'assainissement de l'enveloppe sont en cours et avaient été prévus dans le préavis n° 05/2019.
Rez-de-chaussée	Rénovation intérieure du rez-de-chaussée par la création de deux appartements soit un 4.5 pièces et un 2 pièces : <ul style="list-style-type: none"> - redéfinition des espaces par des cloisons ; - remplacement des revêtements de sols et murs ; - aménagement de deux cuisines ; - aménagement de 3 salles de bains ; - aménagement de deux séjours ; - aménagement de quatre chambres.
Combles	Rénovation partielle de l'appartement : <ul style="list-style-type: none"> - aménagement de la cuisine ; - aménagement d'un séjour ; - aménagement de l'ancien bureau de la crèche en chambre ; - remplacement des revêtements de sols et murs. Le local sanitaire est récent et n'est pas touché.

2.3. Etat actuel des travaux

A la date de l'établissement du présent préavis, la dépense liée au préavis n° 05/2019 est de Fr. 130'000.— et il s'agit des travaux suivants qui ont été entrepris depuis l'approbation du préavis :

Prestations / CFC	Description des mesures
Désamiantage	Mesures complètes d'assainissement du bâtiment.
Démolitions	Différentes démolitions à l'intérieur du bâtiment : séparation de cuisine, murs, plafonds, remplacement d'éléments de gros-œuvre défectueux.
Démontages divers	Démontage des installations électriques obsolètes, cuisines, sanitaires, bains, dépose des radiateurs.
Revêtements de sol	Arrachage des revêtements de sol, lino, chapes.
Isolation périphérique	Enveloppe du bâtiment.

Les travaux entrepris jusqu'à ce jour dans le bâtiment ne sont pas affectés à l'exploitation de la maison de naissance et ne représentent pas de surcoût sur le projet en cette absence d'exploitation. On peut juste regretter le temps et l'énergie dépensés pour soutenir ce projet.

2.4. Devis général

Les travaux prévus dans le préavis n° 05/2019 se déroulent actuellement selon la planification qui a été réalisée à l'établissement du préavis et en tenant compte de l'abandon du projet de création de la maison de naissance. Des adaptations mineures ont toutefois lieu, notamment au 1^{er} étage dans le but d'améliorer la distribution verticale des équipements sanitaires. Au final, le devis général du présent préavis s'additionne à la dépense de Fr. 440'000.— prévue dans le préavis n° 05/2019. Le détail de ce devis figure en écriture grisée afin de donner la vue d'ensemble des travaux prévus. Les travaux en cours selon le préavis n° 05/2019 pourront également s'avérer moins élevés : plafonds phoniques, écoulements, abandon de la rampe d'accès, etc. Cependant, il est trop tôt pour calculer précisément les éventuelles économies des nouveaux aménagements.

CFC	Descriptif <i>Descriptif en italique = préavis n° 05/2019</i>	Devis TTC Préavis n° 05/2019	Devis TTC Préavis n° 28/2020
Maçonnerie	Démontages divers, façades, nouveaux murs, <i>fouilles pieds de mur</i>	Fr. 12'000.—	Fr. 28'000.—
Portes et fenêtres	Entrée du 2 pièces au rez-de-chaussée et transformation fenêtre en porte-fenêtre, diverses menuiseries	Fr. 15'000.—	Fr. 15'000.—
Etanchéité et revêtement toit plat	<i>Réfection toiture plate terrasse 1^{er} étage, y compris ferblanterie</i> Réfection toiture, y compris ferblanterie	Fr. 32'000.—	Fr. 45'000.—
Isolation périphérique	<i>Isolation périphérique, tablettes, échafaudages</i> Prolongation échafaudages	Fr. 110'000.—	Fr. 2'600.—
Protection contre le soleil (stores-volets)	<i>Nouveaux stores</i> Modification store pour sortie jardin	Fr. 23'000.—	Fr. 2'000.—
Installations électriques	<i>Adaptations, nouveaux luminaires</i> Installation pour l'appartement supplémentaire (tableau, compteur, alimentation cuisine, etc.) Mise aux normes combles et divers imprévus dans le préavis n° 05/2019 Comptage pour la fourniture d'électricité aux locataires	Fr. 12'000.—	Fr. 40'000.—
Energie solaire	<i>Panneaux solaires thermiques photovoltaïques</i>	Fr. 18'000.—	Fr. 0.—
Distribution de chaleur	<i>Adaptations, nouveaux radiateurs</i> Adaptations et remplacements de radiateurs	Fr. 20'000.—	Fr. 20'000.—

CFC	Descriptif <i>Descriptif en italique = préavis n°05/2019</i>	Devis TTC Préavis n° 05/2019	Devis TTC Préavis n° 28/2020
Installations sanitaires	<i>Adaptations, nouveaux appareils</i> Ecoulements pour nouvel appartement	Fr. 18'000.—	Fr. 45'000.—
Serrurerie	Escaliers extérieurs accès jardin	Fr. 0.—	Fr. 15'000.—
Agencement de cuisine	<i>1 nouvelle cuisine</i> 3 agencements de cuisine	Fr. 10'000.—	Fr. 30'000.—
Aménagement intérieur 1	<i>Plâtrerie, portes intérieures, cylindres</i> Idem	Fr. 9'000.—	Fr. 36'000.—
Revêtements de sols	<i>Carrelage, parquet</i> Idem	Fr. 27'000.—	Fr. 40'000.—
Peinture	<i>Remise en état des parois</i> Enlèvement tapisserie, lissage et rhabillages divers, crépi aux combles et au rez-de-chaussée et peinture plafonds	Fr. 10'000.—	Fr. 35'000.—
Plafonds	<i>Réfection plafonds (phonique)</i> Plafond phonique simplifié	Fr. 17'000.—	Fr. 55'000.—
Aménagements extérieurs	<i>Démolition du garage et création de places de parc</i>	Fr. 28'000.—	Fr. 0.—
Amiante	<i>Analyse et désamiantage</i>	Fr. 12'000.—	Fr. 0.—
Mise en conformité BPA	<i>Barrières aux fenêtres et garde-corps dans escalier</i> Remplacement barrière entrée pour élargissement	Fr. 14'000.—	Fr. 7'000.—
Certificat CECB+		Fr. 3'000.—	Fr. 0.—
Honoraires enquête	Géomètre, CAMAC, spécialiste ECA, calcul thermique	Fr. 7'000.—	Fr. 3'000.—
Honoraires spécialistes	Ingénieur civil, calculs de charge et vérification		Fr. 2'000.—
Total intermédiaire		Fr. 397'000.—	Fr. 420'600.—
Divers et imprévus	10 % du total intermédiaire	Fr. 43'000.—	Fr. 40'000.—
Total arrondi		Fr. 440'000.—	Fr. 460'000.—

3. Coûts des travaux

La totalité des coûts est estimée à Fr. 460'000.—. Au final, le coût de la rénovation complète du bâtiment est estimé à Fr. 900'000.—.

4. Echancier

Acceptation par le Conseil communal	Janvier 2021
Modification du permis de construire	Décembre 2020 – janvier 2021
Appels d'offres (en cours)	Octobre – décembre 2020
Travaux	Janvier 2021 – avril 2021
Mise en location	Janvier 2021
Fin des travaux et remise des locaux	Mai 2021

5. Rendement de l'investissement

Le modèle de calcul de rendement réalisé lors du préavis n° 05/2019 reste valable. L'immeuble de la rue de la Boverie 37 fait partie du patrimoine financier de la Commune de Payerne et n'a pas d'affectation particulière à l'activité ou aux obligations communales. Il s'agit notamment d'évaluer la valeur de l'immeuble en tenant compte des travaux en cours et projetés ainsi que vérifier si l'état locatif représente un rendement à la hauteur de l'investissement prévu. Les arguments ci-après ont été considérés dans l'évaluation et orientent la conclusion :

1. L'investissement total représente Fr. 900'000.— et permet l'amélioration de l'état locatif d'environ 40 % et par conséquence un rendement net de l'investissement d'environ 2.5 % (rendement réel escompté).
2. La valeur vénale du bâtiment se trouve nettement augmentée :
 - valeur vénale initiale estimée à Fr. 1'115'000.— avant travaux mais avec l'état locatif complet ;
 - valeur vénale initiale estimée de Fr. 800'000.— à Fr. 900'000.— avec un état locatif faible ou inexistant ;
 - valeur vénale initiale estimée de Fr. 1'400'000.— à Fr. 1'500'000.— après travaux avec un état locatif complet.
3. Si le choix de la vente devait se prendre avant travaux, il devrait au minimum représenter la différence entre la valeur vénale estimée et l'investissement encore nécessaire à cette mise en valeur. Ce choix n'est pas recommandé à ce stade des travaux déjà engagés et des risques plutôt faibles de la mise en valeur.
4. Du fait du faible taux des prêts bancaires, il apparaît plus sensé de conserver cet immeuble dans le portefeuille communal qui représentera une source de revenu régulière et un moyen d'échange possible lors de projets futurs cas échéant.

Le rendement minimum a été calculé de la manière suivante :

Calcul de l'état locatif minimum	Capital/valeur	Coût/unit	Coût annuel
Amortissement annuel de la totalité des travaux (30 ans)	Fr. 900'000.—		Fr. 30'000.—
Intérêt 2 % (emprunt)	Fr. 900'000.—	2 %	Fr. 18'000.—
Charges d'exploitation annuelles 10 % valeur locative nette au propriétaire	Fr. 70'800.—		Fr. 7'080.—
Charges m ² /an facturées au locataire	341 m ²	Fr. 25.—	Fr. 8'525.—
Loyer brut annuel minimum			Fr. 63'605.—

L'état locatif prévisionnel brut du bâtiment après travaux est de Fr. 78'600.—. Il représente un large équilibre avec l'investissement total sur le bâtiment. L'investissement est jugé rentable.

De même, l'investissement représente une plus-value pour le bâtiment qui réduit à près de zéro le taux d'obsolescence et une augmentation de la valeur du bien à la hauteur de la dépense d'investissement.

En conclusion, l'investissement sur le bâtiment demeure rentable quel que soit le but de la mise en valeur visé à court ou moyen terme soit la vente de l'immeuble ou la perception d'un revenu locatif.

6. Financement

Il est prévu de financer les travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Si ces derniers ne devaient pas être suffisants, nous aurons alors recours à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 24/2016). Dans ce cas, et pour autant que la Municipalité décide de recourir à l'emprunt pour la totalité du solde du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 460'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués, se situeraient aux environs de Fr. 61'716'800.—.

La Municipalité prévoit d'amortir cet investissement, soit la somme de Fr. 460'000.—, sur une durée de 30 ans.

Frais de fonctionnement annuels :

Amortissement	3.33 %	de Fr. 460'000.—	Fr. 15'333.—
Intérêts	2 %	de Fr. 460'000.—	Fr. <u>9'200.—</u>
Total			Fr. <u>24'533.—</u>

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, 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° 28/2020 de la Municipalité du 2 décembre 2020 ;
- 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 la toiture et les différents travaux d'aménagement prévus dans le présent préavis selon descriptif des travaux pour un montant total de Fr. 460'000.—, montant dont il y aura lieu de déduire d'éventuelles subventions ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 460'000.— 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 de porter à l'actif du bilan la somme de Fr. 460'000.—, montant dont il y aura lieu de déduire d'éventuelles subventions, et de l'amortir sur une durée de 30 ans.

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

Ainsi adopté le 2 décembre 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Maillat

Annexes : plans sous-sol et rez-de-chaussée
plans 1^{er} étage et combles

Municipal délégué : M. Julien Mora