

Rapport de la commission chargée de l'étude du
préavis 28/2020

Objet du préavis

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

Au Conseil communal
de et à Payerne
1530 Payerne

Payerne, le 13.01.2021

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers

La commission chargée de l'étude du préavis 28/2020 était composée de
Mesdames et Messieurs :

- BUCHER Léa
- MORISSET Delphine
- CRUZ Diana, en remplacement de M. LORIMIER Patrice
- SAUTEREL Daniel
- MARTIN César
- TAPIA Juan Carlos, absent et excusé et
- JENZER Gérard, confirmé dans ses fonctions de président-rapporteur.

La commission s'est réunie une seule fois, le lundi 04 janvier à 19h00, sur site.
La séance s'est ensuite poursuivie à la salle du Banneret, dans le respect des
mesures sanitaires.

En préambule, le président-rapporteur a remercié sincèrement les membres de
la commission de consacrer ce début de soirée pour ce préavis ainsi que MM.
Julien MORA, Municipal délégué et Gérard MICHEL, chef de service, pour leur
disponibilité.

La séance a débuté par une visite du site, visite durant laquelle Monsieur le Municipal Julien MORA et Monsieur Gérard MICHEL ont répondu à quelques questions « de terrain ».

La commission s'est ensuite dirigée vers l'Hôtel-de-Ville pour la suite de la séance.

Contexte :

Suite au déménagement de la structure d'accueil collectif de jour préscolaire à la rue de Guillermaux (Crèche de la Courte Echelle), des locaux ont été libérés dans le bâtiment de la rue de la Boverie 37.

L'association « O Nénuphars » (Maison de naissance) s'est intéressée aux locaux et a entrepris les démarches nécessaires.

Dès lors, le préavis 05/2019 a été établi. Il convient de rappeler les travaux prévus dans le cadre de ce préavis.

Objet du préavis 05/2019 Assainissement du bâtiment de la rue de la Boverie 37

Les travaux prévus dans le cadre de ce préavis sont les suivants :

- Travaux extérieurs – assainissement énergétique ;
- Remise en état du rez-de-chaussée ;
- Remise en état du 1^{er} étage.

L'appartement du 2^{ème} étage a été rénové en 2008 et ne nécessite aucuns travaux.

Fin juin 2020, la Direction Générale de la Santé (DGS) a demandé à l'Association « O Nénuphars » de mettre en suspens son projet.

La DGS ne souhaitait plus donner d'autorisation d'exploitation pour des maisons de naissance extrahospitalières.

Ainsi, la Maison de naissance ne s'établira finalement pas à la rue de la Boverie 37.

Dès lors, ce préavis 28/2020 a été établi.

Objet du préavis 28/2020 Rénovation de deux appartements du bâtiment de la rue de la Boverie 37

Les travaux prévus dans le cadre de ce préavis sont les suivants :

- Réaménagement et rénovation du rez-de-chaussée initialement réservé à la Maison de naissance ;
- Réaménagement et rénovation de l'appartement du 2^{ème} étage ;
- Réfection de la toiture.

La séance à l'Hôtel-de-Ville a débuté par une discussion franche au sujet de ce préavis et un relevé des diverses questions des membres de la commission.

Par la suite, MM. Julien MORA, Municipal délégué et Gérard MICHEL, chef de service, nous ont rejoints et ont répondu aux diverses questions posées par la commission.

Questions / Réponses :

Comment se sont faits les appels d'offres pour ce préavis ?

- *Il ne s'agit pas à proprement parler d'appels d'offres vu que les soumissions avaient en grande partie été faites pour le préavis 05/2019. Pour la majorité des travaux, celles-ci ont été réévaluées par rapport à l'extension des travaux à réaliser selon ce nouveau préavis.*

Pourquoi ce changement de décision de la DGS ?

- *Un accident est survenu dans une maison de naissance et une nouvelle loi se profile.*

Les loyers demandés ne se sont-ils pas trop chers ? Risque de ne pas louer ces appartements ?

- *Les loyers sont dans le tir ; des personnes ont manifesté leur intérêt pour ces appartements.*
- *Il convient de préciser que ces appartements sont bien situés : proche de la Broye, proche du Centre-ville, avec jardin et places de parcs.*
- *Les investissements sont jugés rentables par rapport aux loyers.*

La Municipalité nous assure qu'elle suivra l'évolution de la situation afin que ce bâtiment soit rentable. Dans le cas contraire, elle est prête à réévaluer la situation.

Le décrochement entre le local « Cuisine/Séjour » et la « Chambre 3 », au 1^{er} étage, est-il opportun ?

- *La Municipalité a pris note de la remarque et va analyser cela.*

Comment se fera la conciergerie ?

- *La Municipalité espère attribuer cette tâche à un(e) locataire.*

Y aura-t-il une baisse de loyer pour la personne concernée ?

- *Effectivement, la personne en charge de la conciergerie et du jardin obtiendra une baisse de loyer.*

Le tableau des prix des loyers n'est donc pas correct !?

- *Cela ne changerait pas grand-chose.*

Quelques questions concernant les montants indiqués dans le tableau du chapitre 2.4 Devis général ont également été posées et ont trouvé réponses.

Il s'agit de ne pas comparer les chiffres indiqués dans les colonnes des deux préavis de façon rigide. Exemple : CFC « Plafonds » : le montant indiqué pour le préavis 28/2020 comprend la réfection de tous les plafonds, pas seulement le plafond entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

Plusieurs membres de la commission ont relevé que des éléments de ce préavis manquaient de clarté. La Municipalité en a pris note.

D'une manière générale, la commission a relevé que pour le Conseil communal, il est très difficile d'avoir une vision globale des travaux de rénovations ou d'entretiens à réaliser sur l'ensemble du parc immobilier de la Commune. Il serait souhaitable que la Municipalité communique mieux les objectifs futurs et leur degré d'urgence.

Après ces explications, la commission n'ayant plus de questions, MM. MORA et MICHEL se sont retirés non sans avoir été remerciés vivement pour leur disponibilité ainsi que pour les explications fournies.

Conclusion

En conclusion, la commission, à l'unanimité des membres présents, vous propose de voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis no. 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, nos salutations distinguées.

Pour la commission :

Gérard JENZER, président-rapporteur

