



Case postale 112 - 1530 Payerne

Greffe Municipalité Tél. 026 662 66 26
Fax 026 662 65 27

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 11 février 2021

COMMUNICATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

1. Légalisation de la zone sportive – Etat de situation

Cette procédure de Modification du Plan Général d'Affectation MPGA « La Palaz » a fait l'objet de 2 examens préalables dont le dernier en 2015.

Le projet a ensuite été bloqué par la problématique du retrait des surfaces, étant donné que ce paramètre a fait l'objet d'études afin de démontrer que ces terres ne correspondaient pas aux critères des surfaces d'assolement (SDA).

Toutefois, comme la procédure de retrait est une mesure fédérale, cela prend beaucoup de temps et, à ce jour, nous ne connaissons pas l'issue du processus.

Après avoir relancé le Canton en novembre dernier, la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) nous a proposé à la mi-janvier de suivre une autre voie, soit de justifier l'emprise sur les SDA de la zone. Cette solution est possible depuis la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2019 mais sous conditions (mesure F12 du Plan Directeur Cantonal, PDCn).

Une des principales conditions est de justifier l'importance régionale de ces infrastructures publiques selon la mesure B44 du PDCn.

De ce fait et sur cette base, la Municipalité de Payerne a décidé de relancer le processus de légalisation. Un nouvel examen préalable sera nécessaire et, si tout se passe bien, une légalisation complète ou par étape pourra être imaginée d'ici au printemps 2022.

Cette dernière sera bien entendu soumise au Conseil communal.

2. Stratégie immobilière du service Bâtiments

Depuis 2012, à la suite de l'analyse de la majeure partie de son patrimoine immobilier, la Municipalité de Payerne dispose d'un plan vicennal applicable à son portefeuille immobilier. Ce plan lui a permis d'orienter sa stratégie de maintenance et d'investissements en priorisant les interventions, notamment là où les dépenses énergétiques et le retour sur investissements sont importants. Le plan vicennal

demeure cependant un plan d'intention dont le but est le maintien de la valeur et de l'usage du patrimoine fixé par priorité.

Ce plan n'a cependant aucun paramètre social ou économique quant à un développement des structures publiques en réponse à de nouveaux besoins mais n'en demeure pas moins un bon outil.

Ceci dit, la stratégie de gestion immobilière déployée par le Service Bâtiments ne peut être dictée que par cascade à la stratégie municipale qui fixe ses objectifs. Ceci n'empêche pas les échanges bottom-up, top-down dans la mesure où cette stratégie est bien établie et sert impérativement de cadre pour les décisions à prendre.

Matrice et processus

Il s'agit de décrire le processus maître sur lequel s'appuie la stratégie du Service Bâtiments quant à la gestion du patrimoine bâti communal.

Matrice	Description
Buts	<p>Les principaux buts du service Bâtiments découlent de facto des obligations de la Commune pour le patrimoine administratif. Pour le patrimoine financier découle plutôt de la responsabilité culturelle et sociale de cette dernière. La définition de ces buts n'est pas figée car elle est fortement influencée par l'environnement extérieur. Elle doit, si possible, l'anticiper et s'y adapter sans perdre de vue ses missions essentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir l'exploitation : toujours permettre l'usage du patrimoine dans de bonnes conditions selon son affectation ; - répondre aux nouveaux besoins : moderniser par la rénovation ou la création de bâtiments, de locaux, d'équipements, etc. ; - préserver le patrimoine : entretenir dans les règles de l'art le patrimoine notamment le patrimoine historique, s'assurer qu'il ne se dégrade pas ; - mise en valeur : retirer des revenus du patrimoine dans le but de financer son propre entretien tout en remplissant de nombreux objectifs de fonctionnement de l'activité communale.
Processus	<p>Une distinction est faite quant au caractère du patrimoine administratif et celui dit financier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le patrimoine administratif a un caractère « impératif » pour le fonctionnement de la Commune et des prestations qu'elle a l'obligation légale d'assurer, par exemple les écoles. Ce patrimoine a un rôle « principal » qui ne saurait être négligé ; - le patrimoine financier a un caractère « dispositif » pour le fonctionnement de la Commune. Ce patrimoine permet

	<p>à la Commune d'offrir parfois des prestations supplémentaires à la population mais n'est pas essentiel à son fonctionnement (Abbatiale, vignoble). Ce patrimoine forme souvent une identité et un attachement pour la population. Il est également formé par des immeubles de différentes natures parfois en prévisions de futures transactions mais surtout pour des buts économiques et sociaux. Il se divise ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - immeubles historiques ; - immeubles culturels (parfois mixtes avec le patrimoine administratif) ; - immeubles et locaux d'habitation ; - immeubles agricoles et viticoles ; - immeubles de transaction. <p>Les immeubles d'habitation et plus spécialement les appartements dont dispose la Commune sont parfois inclus dans le patrimoine administratif. Ils sont fréquemment attribués au personnel communal ou pour des buts sociaux.</p>
Objectifs	Le service Bâtiments applique les principes de développement durable quant à sa stratégie. Une pesée des intérêts est toujours nécessaire mais elle ne peut s'écarter de ces principes sans raison d'écart disproportionné entre l'objectif de fonctionnement et le résultat.
Arguments	Les arguments sont les déclencheurs des mesures appliquées sur le patrimoine quel qu'il soit. Ils sont également les indicateurs du suivi du plan vicennal. En effet, ils sont souvent les éléments perturbateurs des objectifs temporels et de priorisation fixés dans le cadre des programmes de législation.
Mesures	Les principales mesures issues des arguments forment l'essentiel de l'activité du service : <ul style="list-style-type: none"> - assainissement ; - réparation ; - modernisation.
Actions	Les mesures sont attribuées à des actions de rénovation, de construction (création) et d'achat d'immeubles.
Résultats	Les résultats sont principalement formés par le degré de satisfaction des parties prenantes à la gestion des immeubles communaux.

Tableau de bord des bâtiments

Sur la base de la stratégie mais également avec l'aide des outils Epiqr et Investimmo, le service s'appuie sur le tableau de bord ci-dessous. Ce tableau permet la planification sur le moyen terme en fixant les interventions sur chaque bâtiment de

planification sur le moyen terme en fixant les interventions sur chaque bâtiment de par les priorités des indicateurs temps de 1 à 4 qui peuvent être déclinées en deux groupes.

Priorité	Temps
1 à 2	En fonction des arguments, la priorité est de 1 à 7 ans voire 10 ans selon la capacité financière communale. Idéalement, cette priorité devrait être ramenée à 5 ans mais se révélerait plutôt un objectif inatteignable en connaissance des ressources financières et humaines à mobiliser.
3 à 4	En fonction des arguments, la priorité est de 5 à 10 ans voire 15 ans selon la capacité financière communale.

Il est important de préciser que la priorité fixée à un bâtiment n'est pas figée et peut se modifier en fonction de certaines opportunités. Le dernier cas le plus probant est le bâtiment de la rue de la Boverie 37 pour lequel il n'était pas prévu la totalité des travaux. Celui-ci étant totalement vide, l'opportunité de le rénover durablement était à saisir.

Le tableau de bord donne une estimation d'environ 37 mio à investir pour atteindre les objectifs stratégiques. On peut qualifier ce programme comme ambitieux pour la prochaine décennie.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



E. Küng



La Secrétaire :



C. Maillat