

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis N° 13/2022 en réponse à la motion de M. Guy Chervet et consorts, « La propriété est aussi une responsabilité », du 2 novembre 2011

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission ad hoc composée de :

Mesdames Myriam Michel
Geneviève Pasche
Messieurs Guy Chervet
Héraclès Dellas
Jean-Wilfried Fils-Aimé
Yves Rossier
Dominique Vaucoret, président-rapporteur

s'est réunie le 27 septembre.

La Municipalité était représentée par M. Grangier, Municipal en charge des Domaines et Bâtiments, et M Roulet, chef de service. Le motionnaire considère qu'il valait la peine d'attendre 11 ans pour une réponse aussi fouillée, qui a visiblement demandé un travail de fond.

La commission tient à relever la qualité de la présentation, comme des réponses apportées aux questions des commissaires. Elles témoignent du travail d'analyse et de planification dont elles rendent compte. Le tableau qui synthétise l'analyse multicritères de l'état des bâtiments propriété de la Commune (joint au préavis) est sans doute le cœur de ce travail. On peut noter que, sur 16 bâtiments, 3 ont bénéficié d'un assainissement général depuis l'an 2000, ce qui montre l'ampleur des investissements à prévoir les prochaines années, et donc l'importance de prioriser et planifier.

Les investissements visent à réduire la consommation d'énergie, et à préserver la valeur intrinsèque du patrimoine, ainsi que le rendement qu'il procure.

Les dépenses qui découlent de l'analyse de l'état des immeubles apparaissent par ailleurs cohérent avec le plan des investissements 2022-26, mais apparaissent particulièrement élevées par rapport aux années précédentes comme au budget de la commune.

Le bâtiment Grand-Rue 58, mitoyen de la Maison Hugonin, devra faire l'objet d'un projet particulier, car il est extrêmement vétuste, et pourrait selon le PGA avoir une surface de planchers bien supérieure.

Il est encore précisé que les 3 bâtiments Grand-Rue 50, 56 et 58, s'ils seront traités selon les priorités des travaux à entreprendre, devront faire l'objet d'une réflexion globale du fait de leur emplacement.

A une question à propos du collège Bel-Air, patrimoine administratif, qui est raccordé au réseau d'eau du lac de Groupe e, M. Roulet a pu préciser qu'une adaptation au contrat de prestations lors de rénovation ou d'assainissement du collège est prévue dans le contrat signé avec Groupe e.

Il nous a aussi été confirmé que les loyers étaient clairement dissociés des éventuelles aides sociales au logement du point de vue comptable.

Un commissaire demande s'il est prévu de faire profiter les particuliers de l'expertise développée par l'administration communale et le logiciel de suivi des immeubles. Il s'avère que ces prestations sont largement disponibles, à des tarifs raisonnables, et que l'administration n'a pas les ressources pour ce faire, sans compter que ce serait une forme de « concurrence déloyale » envers les acteurs présents sur ce marché.

Il est encore précisé que, si l'évaluation est internalisée, avec en particulier l'usage du logiciel épiqr+ acquis par la commune, les travaux eux seront mandatés.

Le travail de renseignement du logiciel, qui permet d'avoir une vision fine de l'état des bâtiments, des investissements qu'ils nécessitent et du niveau d'urgence de ces interventions, est important. Le tableau synthétique des analyses multicritères se trouve donc mis entièrement à jour environ tous les deux ans. A la demande de la commission, M. Roulet s'engage à mettre à disposition le tableau quand il sera révisé.

Conclusions

La commission unanime vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 13/2022,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

que le présent préavis répond à l'ensemble des points soulevés par la motion de M. Guy Chervet (PLR) et consorts « La propriété est aussi une responsabilité ».

Pour la Commission

Dominique Vaucoret, président-rapporteur

La Tour-de-Peilz, le 6 octobre 2022

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 13/2022

le 14 septembre 2022

Réponse à la motion de M. Guy Chervet et consorts (PLR) « La propriété est aussi une responsabilité »

10.03.02-2207-Preavis-13-Motion-Chervet-Patrimoine-communal.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Lors de sa séance du 15 février 2012, le Conseil communal a décidé de prendre en considération, après amendement de la commission en son point 2, la motion de M. Guy Chervet (PLR) et consorts « La propriété est aussi une responsabilité » (voir en annexe 1 le texte de la motion telle qu'amendée ainsi que le rapport de la commission).

2. Préambule

A la lecture de la motion en question et du rapport de la commission, il apparaît que la demande du motionnaire concerne plus particulièrement le parc immobilier financier. Cependant et pour être complète dans sa réponse, la Municipalité aborde également la question de l'évolution du parc immobilier administratif et ses perspectives.

3. Situation

L'intégralité du patrimoine immobilier communal est gérée par le Service domaines et bâtiments, les autres espaces verts étant gérés en collaboration avec le Service de l'urbanisme et des travaux publics via les secteurs concernés.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier communal se composait comme suit :

Immeubles du patrimoine administratif

- 21 bâtiments d'utilités publiques comprenant, notamment, la Maison de commune, la Maison Hugonin, le Temple, le Château ;
- 12 bâtiments scolaires, (le nouveau collège Courbet et les pavillons provisoires sont comptés pour un établissement) ;
- 9 bâtiments de sociétés ;
- 11 parcelles situées sur la commune de Blonay comprenant les chalets de la Grande Bonavau, Montbrion et Fontanna-David (bas et haut), ainsi que leurs pâturages et forêts respectifs ;



1 chalet à la Comballaz sur la commune d'Ormont-Dessous.

Immeubles du patrimoine financier

166 logements et 2'233 m² de surfaces commerciales et administratives, dont :

17 immeubles locatifs ;

1 immeuble mixte (av. de Béranges 212) ;

1 maison individuelle (ch. de Vassin 27) ;

1 villa individuelle en location (av. de Jaman 13) ;

1 logement en PPE (av. de Sully 48) ;

164 places autos - motos au parking des Mousquetaires ;

120 places de parc et garages sur parcelles locatives.

1/3 participation dans le parking des Remparts

La Municipalité a défini les bases d'une gestion immobilière efficiente dans son programme de législature 2021-2026 et celle-ci est mise en application par le Service domaines et bâtiments.

4. Historique

Depuis le dépôt de la motion et sa prise en considération en février 2012, les Municipalités qui se sont succédées ont tenu compte des principales attentes exprimées dans le texte de la motion. Ainsi de nombreuses mesures ont déjà pu être mises en œuvre avec des résultats probants.

En 2011, la Cour des comptes de l'Etat de Vaud a effectué un audit de la gestion des immeubles locatifs, dans six communes vaudoises dont La Tour-de-Peilz, qui a été publié le 9 novembre de la même année. A la suite de celui-ci, la Cour des comptes a établi des constats et des recommandations à l'attention des communes auditées.

Un suivi a été mis en place par la Cour des comptes en 2014 et la Commune a pu ainsi faire la démonstration qu'elle avait appliqué l'ensemble des recommandations faites par la Cour en décembre 2016 (un tableau résumé des recommandations et des mesures prises en conséquence est en annexe 2.)

Une grande partie de ces recommandations rejoignant les préoccupations du motionnaire, un développement des mesures prises est explicité au point 5 du présent préavis.

En ce qui concerne la gestion du parc immobilier locatif communal, celui-ci a été confié à une gérance externe entre le 1^{er} avril 2014 et le 31 mars 2017. Depuis le 1^{er} avril 2017, le Service domaines & bâtiments a réintégré cette tâche avec l'engagement d'une gérante d'immeuble.

5. Le projet

La réponse à la motion est présentée dans l'ordre des points soulevés.

1. *Etablisser ou faire établir un état des lieux des bâtiments communaux, puis une planification des travaux d'entretien et d'optimisation énergétique, à réaliser à court, moyen et long terme.*

Afin de pouvoir répondre aux attentes avec pertinence et sur la base d'éléments étayés, plusieurs analyses approfondies du parc immobilier locatif ont été effectuées.

En premier lieu, la Commune a fait l'acquisition du programme informatique EPIQR⁺ (Energy Performance, Indoor environmental Quality and Retrofit) et formé les collaborateurs du service concerné à la méthode d'analyse éponyme. Cette méthode permet, par le biais d'expertise *in situ*, l'évaluation de l'état du bâtiment et l'établissement d'une estimation des coûts nécessaires à sa remise



en état initial puis, le cas échéant, d'envisager les coûts globaux incluant l'amélioration de l'enveloppe thermique.

Parallèlement, profitant des subventions cantonales octroyées à cet effet, un Certificat énergétique cantonal approfondi (CECB +) - a été établi pour chacun des bâtiments du parc immobilier locatif par un mandataire externe. Ainsi chaque bâtiment bénéficie d'une étiquette énergétique établie par un expert en fonction de la qualité de l'enveloppe thermique de l'objet et de son efficacité énergétique globale tenant compte du vecteur énergétique utilisé.

Enfin, une analyse de la rentabilité du parc immobilier a été réalisée sur la base des loyers pratiqués en 2021. Les immeubles suivants ont été exclus de cette évaluation en raison de leur spécificité ou de l'attribution dédiée des revenus :

Avenue de Jaman 13	Le revenu locatif est attribué à un fonds pour les structures d'accueil
Avenue de Sully 48	Appartement en PPE, attribué à un fonds de secours social
Chemin de Béranges 212	Ancien bâtiment de la protection civile avec un seul appartement
Chemin de Vassin 27	Maison du cimetière
Av. des Terreaux 5	Occupé par le Service Sport et jeunesse, sans revenu locatif

Afin de déterminer une valeur de référence pour l'établissement du rendement du patrimoine immobilier financier, il a été choisi de se baser sur la valeur ECA actualisée au taux 125% de l'immeuble qui correspond à la référence pratiquée par le Service du Logement de l'Etat de Vaud.

- Valeur ECA actualisée du parc immobilier financier Fr. 44'785'901.--
- Etat locatif au 31 décembre 2021 (y.c. places de parc) Fr. 2'120'407.--
- Coût d'entretien annuel, moyenné sur 3 ans pour les entretiens et
- rénovations des appartements (*pas de rénovation récente d'immeuble*) Fr. 428'289.--

Rendement brut sur valeur ECA actualisé 4.73%

Rendement net sur valeur ECA actualisé 3.77%

Ces valeurs de rendement peuvent être considérées comme acceptables sur le marché immobilier actuel pour des immeubles en bon état. Cependant, ce n'est pas le cas de tous les objets du parc locatif de la Commune.

En effet, ainsi que le montre l'ensemble des résultats qui ont été rassemblés dans un tableau d'analyse multicritères (voir annexe 3) permettant une vision globale du parc immobilier locatif, il existe des différences significatives de rendement entre les immeubles du parc.

Un tri prioritaire sur la base du rendement brut permet de mettre en évidence les immeubles les moins rentables et leur état de dégradation.

Cette mise en corrélation démontre que les immeubles de bas rendement sont aussi ceux qui sont le plus vétustes (degré d'intervention à terme supérieure à 0.4) avec un indice de consommation de chaleur (IDC) élevé.

Cette constatation permet de déterminer la priorité à donner sur ces immeubles en fonction de leur dégradation.

Immeuble dont l'état justifierait une démolition/reconstruction à plus ou moins court terme :

- **Grand Rue 58**



Immeubles qui devront faire l'objet d'une intervention assez conséquente dans un délai de 5 à 10 ans pour assainir l'enveloppe thermique, pérenniser leur usage et leur revenu à moyen terme :

- **Av. de Perrausaz 2**
- **Grand-Rue 56**
- **Av. de Gérénaz 7**
- **Ch. de Béranges 51**

Immeubles qui devront faire l'objet d'interventions ciblées et d'un assainissement énergétique pour conserver leur attractivité et un rendement locatif correct :

- **Av. de Traménaz 24**
- **Ch. de Béranges 53**
- **Grand-Rue 50**

Les autres immeubles sont dans un état acceptable et au bénéfice d'un rendement intéressant, mais tous nécessitent un assainissement de l'enveloppe thermique pour répondre aux exigences de consommation d'énergie actuelles.

Lors de rénovations conséquentes, l'opportunité de densifier ou augmenter la surface des immeubles par une extension ou une surélévation seront soigneusement étudiés selon le potentiel de construction sur la parcelle depuis l'avènement du nouveau PGA.

L'ensemble de cette analyse multicritères offre une visibilité claire sur les mesures à prendre à court, moyen, voire long terme, sur le parc immobilier locatif et répond ainsi au point 1 de la motion.

Un programme d'assainissement énergétique des immeubles est actuellement à l'étude et sera présenté dans un prochain préavis en réponse à la motion Eugster « Accélérons les travaux d'assainissement énergétique du parc immobilier communal »

2. *Etudie, en fonction des conclusions de cette première étape, toutes les possibilités de financement pour permettre une mise à niveau correcte de l'entretien des immeubles, y compris, le cas échéant, la vente de certains objets.*

Le résultat de cette première étape permet de déterminer certains investissements nécessaires à opérer sur une durée d'une période de 10 ans environ.

Pour le bâtiment Grand-Rue 58, il est nécessaire de procéder à une étude du potentiel de développement immobilier pour identifier et chiffrer la viabilité d'une opération de valorisation par démolition/construction utilisant toute la capacité constructive de cette parcelle située à l'entrée du centre-ville et proche de la Maison Hugonin. Une attention particulière sera portée à son intégration paysagère et patrimoniale. Reste encore à démontrer que sa situation favorable permettra de proposer des loyers proportionnels à l'investissement qui devra être consenti.

Pour les sept bâtiments qui nécessitent un investissement à moyen terme, cela représente un coût total évalué à Fr. 7'570'000.- TTC +/- 20% pour une remise à neuf et un assainissement énergétique. Cependant, il est possible de prioriser les dépenses les plus urgentes estimées entre Fr. 4'000'000.- et Fr. 5'000'000.- et d'étaler cette dépense sur 5 ans afin de conserver un rendement net correct du parc immobilier tout en conservant des loyers abordables.

Cette dépense semble pouvoir être assumée par des emprunts ciblés sans devoir céder une partie du patrimoine financier, celui-ci permettant d'assurer un complément de revenu assez intéressant à la collectivité en temps de crise.

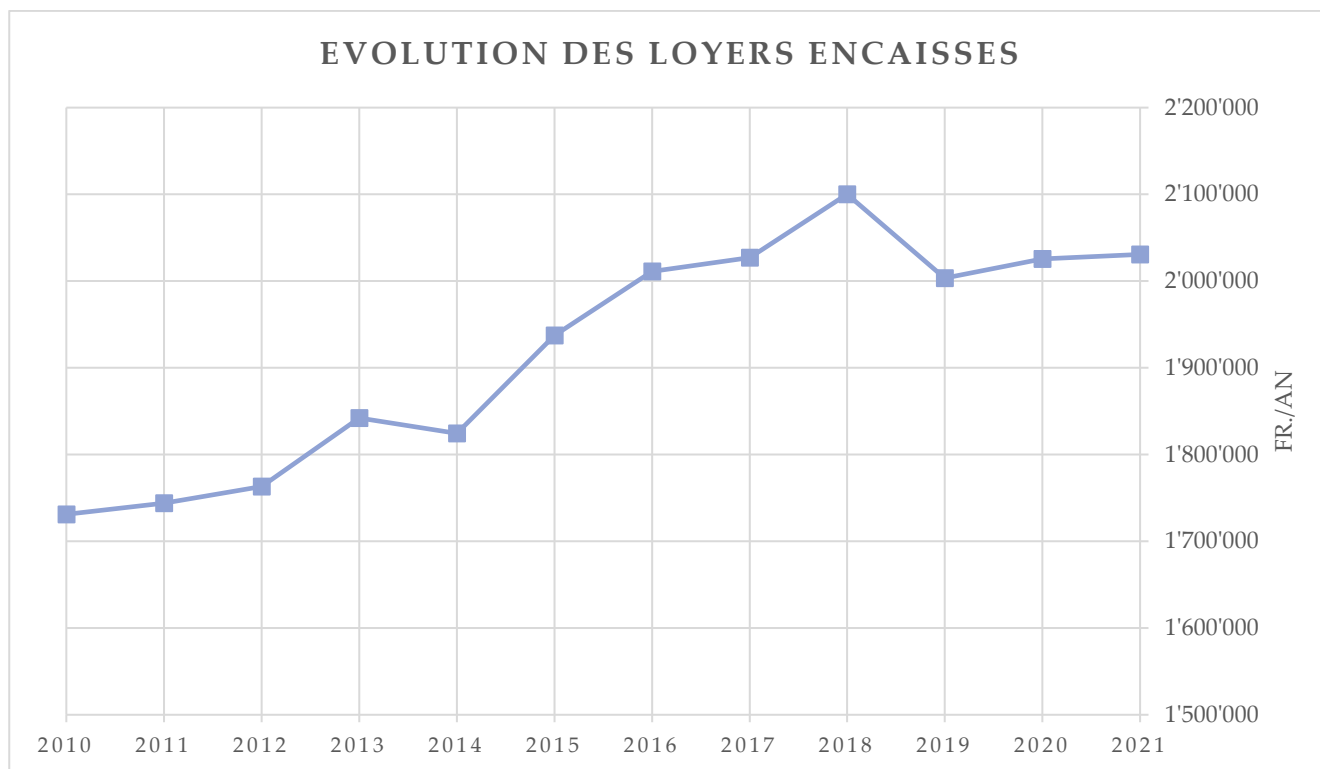
Actuellement, la Municipalité estime qu'il n'y a pas de justification à se séparer d'immeubles du patrimoine financier.



3. *Etudie une meilleure valorisation des immeubles par une politique de loyers et d'occupation en adéquation, par exemple, avec celle des sociétés coopératives d'habitation.*

La Municipalité pratique, au travers de sa gérance des immeubles locatifs, une politique de location avec les logements à loyers abordables tout en rénovant et entretenant régulièrement le parc immobilier locatif avec soin. Depuis 2010, le montant des loyers encaissés pour le parc examiné est passé de Fr. 1'731'109.- à Fr. 2'067'374.- en 2021, incluant l'ensemble des loyers des appartements et places de parc.

Les dépenses du patrimoine financier étant restées stables, cela représente une augmentation sensible du rendement net.



Commentaire : L'augmentation soudaine de revenu en 2018 provient de rattrapage de loyers à encaisser et la baisse qui lui succède est consécutive à l'abandon de revenu sur Terreaux 5, utilisé pour l'administration et de Remparts 4, démoli pour la construction du nouveau collège Courbet.

En ce qui concerne la valorisation immobilière via des coopératives d'habitation, deux contrats de DDP (Droit distinct et permanent) ont été signés avec la coopérative des Jardins de la Paix. Un premier à l'avenue de la Paix permettant la mise à disposition de 24 logements et un second à l'avenue de la Perrausaz permettant la construction et la mise à disposition de 50 logements à loyers abordables. Cette seconde opération a permis également de répondre à la motion de M. Alain Grangier « Valorisons nos parcelles communales ». Le montant total des redevances atteindra Fr. 195'620.-/an une fois les contrats entrés en force.

4. *Examine l'opportunité d'enregistrer comptablement dans le dicastère concerné l'aide sociale apportée aux locataires, dans un esprit de transparence.*

Les loyers pratiqués sur le patrimoine financier sont régulièrement mis à jour afin d'être en adéquation avec les valeurs de loyers abordables définis par le Canton. Lors de chaque résiliation, des travaux d'entretien et/ou de rénovation sont effectués dans les appartements pour offrir des logements en adéquation avec les standards actuels et correspondant à la gamme de prix pratiquée. Ceci permet

d'adapter régulièrement l'intérieur et l'équipement des appartements sans perdre des locations en raison de longues périodes vacantes pour d'importants travaux.

Il n'y a pas d'aide sociale directe à attribuée aux loyers pratiqués par la gérance. Néanmoins, pour répondre à la motion de M. Jean-Yves Schmidhauser « Pour aider à rendre les loyers supportables », une Aide Individuelle au Logement sera rendue effective prochainement. Celle-ci passera par le biais d'une aide sociale réglementée et clairement identifiée dans le compte budgétaire affecté à cet effet et présent sous le compte N°710.3664.02 dans le budget 2021 pour un montant de Fr. 150'000.--. 50% de cette aide sera remboursée par le Canton.

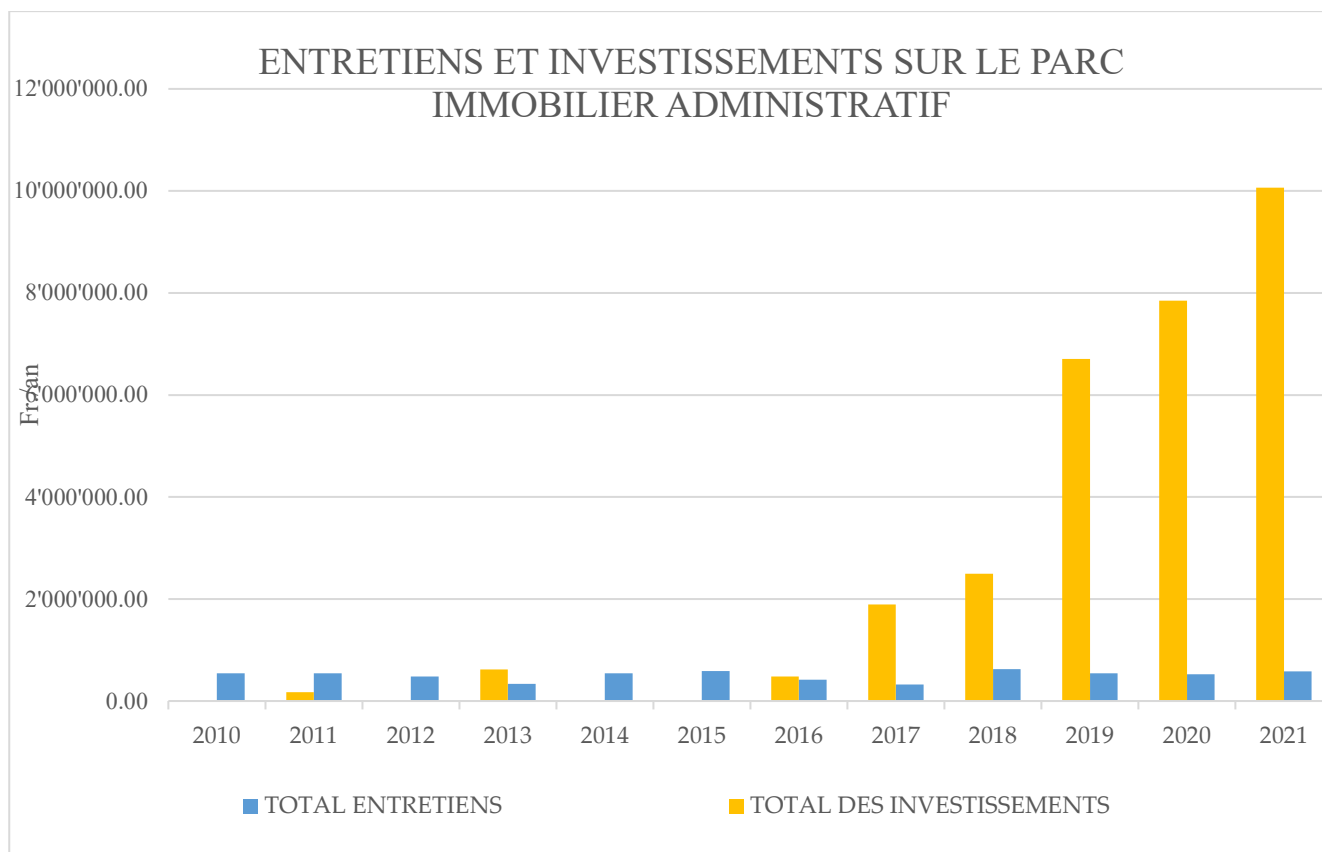
5. Le parc immobilier administratif

En sus, la Municipalité souhaite préciser que son engagement à un entretien durable du parc immobilier s'étend également au patrimoine administratif et que de nombreux investissements ont d'ores et déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation sur les objets suivants :

- Temple St-Théodule
- Maison de Commune
- Nouveau collège Courbet
- Château

Et que d'autres sont ou seront prochainement à l'étude dans le Service domaines & bâtiments

- Béranges 111 (bâtiment de la voirie)
- Collège Charlemagne
- Maison Hugonin (façades)
- Collège de Bel-Air



Commentaire : les investissements importants sont clairement visibles sur ce graphique, l'entretien des bâtiments reste quant à lui plutôt stable.



6. Les coûts

L'analyse du parc immobilier avec l'outil EPIQR+ a été réalisée par les collaborateurs internes, l'achat du logiciel et sa licence d'exploitation sont les suivants :

Achat du logiciel et formation	Fr. 5'950.-
Cours de formation et appui	<u>Fr. 2'800.-</u>
Coût acquisition EPIQR+	Fr. 8'750.-
Licence annuelle	Fr. 1'153.-

Le coût des certifications CECB (Certificat énergétique cantonal de bâtiments) réalisées par un mandataire externe a été intégralement couvert par les subventions cantonales.

7. Planning

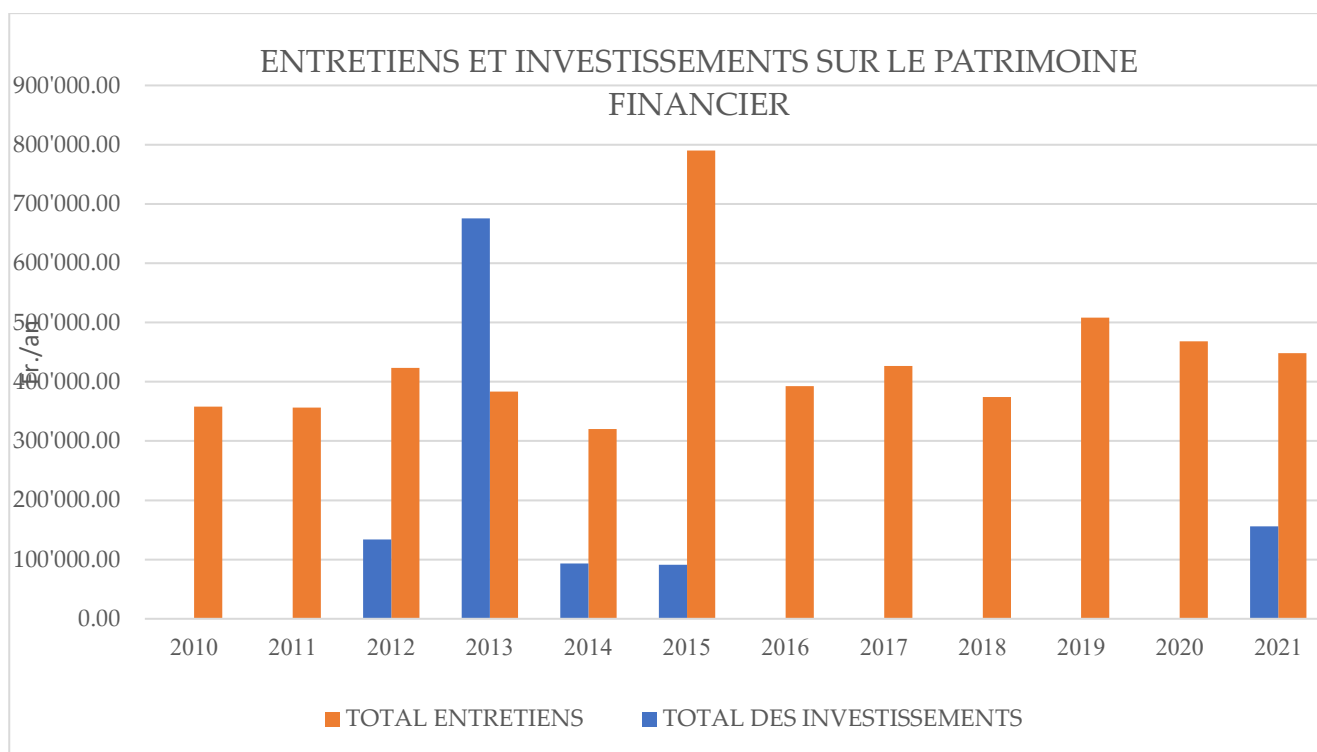
Etude de potentiels de développement selon PGA	2022
Analyses énergétiques approfondies	2022-2023
Analyse et développement de projets d'interventions sur les immeubles suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Grand-Rue 58 • Av. de la Perrausaz 2 • Grand-Rue 56 • Av. de Gérénaz 7 • Ch. de Béranges 51 • Av. de Traménaz 24 • Ch. de Béranges 53 • Grand-Rue 50 	2023-2024
Début des interventions d'assainissement énergétique et de rénovations lourdes	2023

8. Conséquences financières

Les analyses nécessaires pour répondre à la motion ont été financées par le biais du budget ordinaire, avec le personnel interne qualifié ou par mandat externe financé par des subventions cantonales.

En ce qui concerne l'entretien courant des immeubles et les rénovations d'appartements, les budgets sont proposés annuellement dans le cadre du budget de fonctionnement communal via les comptes N° 340.3141.00 « Entretien des bâtiments » et N° 340.3141.01 « Rénovation des bâtiments ».





Commentaire : la dépense importante en 2015 correspond à l'externalisation de la gérance et à une volonté de rattrapage d'entretien dans les appartements. L'entretien des appartements s'est poursuivi au gré des vacants.

Le dépense moyenne pour l'entretien général des immeubles et des appartements est de Fr. 445'000.-/an, soit 1% de la valeur ECA actualisée du parc immobilier. Ce qui est correct.

Néanmoins, force est de constater que les dépenses d'investissements pour la rénovation globale et d'assainissement énergétique des bâtiments pour maintenir la valeur intrinsèque du patrimoine financier n'ont pas été suffisantes cette dernière décennie.

Après une analyse fine portant sur les bâtiments prioritaires définis plus haut et afin de rattraper ce retard, la Municipalité proposera un plan d'investissement sous la forme d'un crédit cadre de rattrapage d'entretien sur 5 ans pour la rénovation des bâtiments les plus déficients. Ces rénovations devront également permettre un assainissement énergétique.

Une part de ces investissements pourra être reportée sur les loyers, en particulier les améliorations énergétiques qui devrait être en partiellement compensée par une baisse des charges énergétiques.

Il s'agira néanmoins de conserver des loyers abordables et un rendement correct pour le parc immobilier dans son ensemble.

Une planification ciblée et soignée ainsi qu'une maîtrise des coûts des travaux seront essentiels à l'atteinte de ces objectifs à moyen terme.

9. Personnel communal

Le Service des domaines et bâtiments est doté d'un adjoint technique, d'un chef de projet, d'une gérante d'immeuble et d'une ingénieure en environnement pour épauler le chef de service dans ses analyses. Le Service peut faire appel à des prestataires externes pour le développement de projet au cas par cas.



10. Développement durable

10.1. Social

La gestion spécifique du parc immobilier financier communal permet la mise à disposition d'appartements à loyers abordables sur le territoire communal.

10.2. Economique

Le revenu du parc immobilier communal peut être considéré comme durable car il permet, dans son ensemble, de maintenir un niveau de revenu correct pour ce type de placement. Il est cependant nécessaire de porter une attention particulière au maintien en bon état du parc immobilier et pour cela, effectuer des investissements ciblés ces prochaines années.

10.3. Environnement

Les interventions dans les appartements permettent d'éliminer systématiquement la présence d'amiante. Les produits et revêtements mis en œuvre sont respectueux de l'environnement.

11. Conclusion

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter la conclusion suivante :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 13/2022,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,



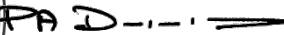
décide :

- que le présent préavis répond à l'ensemble des points soulevés par la motion de M. Guy Chervet (PLR) et consorts « La propriété est aussi une responsabilité ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :

Sandra Glardon Pierre-A. Dupertuis

Annexes :

1. Texte de la motion telle qu'amendée et rapport de la commission
2. Tableau du suivi des recommandations de la Cour des comptes
3. Tableau d'analyse multicritère des immeubles du parc immobilier locatif

Délégué municipal : M. Alain Grangier

Adopté par la Municipalité : le 15 août 2022



Motion

« La propriété est aussi une responsabilité »

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Notre conseil est souvent appelé à se prononcer sur des préavis pour des travaux d'entretien urgents sur nos propriétés communales et nous constatons ce qui suit :

- Peu de moyens financiers sont attribués à l'entretien du parc immobilier depuis de nombreuses années. Dans la gestion immobilière, il est usuellement raisonnable de consacrer 1 % de la valeur de l'immeuble à l'entretien de ce dernier.
- Les revenus des bâtiments locatifs ne sont pas en adéquation avec les prix du marché et supportent une part non négligeable d'aides sociales occultes, non maîtrisables et pas reconnues en tant que telles.
- Au vu des derniers préavis présentés, il ne nous apparaît pas qu'une planification d'entretien des immeubles soit existante ou efficiente.
- La motion déposée par notre collègue socialiste Etienne Balestra en décembre 2007, finalement transformée en postulat, relevait déjà un manque de visibilité sur la planification des travaux à entreprendre sur nos différentes propriétés. Il demandait notamment qu'un document soit tenu à jour et remis au Conseil communal, avec un inventaire des propriétés communales, la vision à terme et les travaux à entreprendre sur ces immeubles.

Au vu de ces constats, la présente motion demande que la Municipalité :

1. Etablisse ou fasse établir un état des lieux des bâtiments communaux, puis une planification des travaux d'entretien et d'optimisation énergétique, à réaliser à court, moyen et long terme.
2. Etudie, en fonction des conclusions de cette première étape, toutes les possibilités de financement pour permettre une mise à niveau correcte de l'entretien des immeubles, y compris, cas échéant, la vente de certains objets. ~~la possibilité de vendre certains immeubles pour permettre une mise à niveau correcte de l'entretien des autres immeubles.~~
3. Etudie une meilleure valorisation des immeubles par une politique de loyers et d'occupation en adéquation, par exemple, avec celle des sociétés coopératives d'habitation.
4. Examine l'opportunité d'enregistrer comptablement dans le dicastère concerné l'aide sociale apportée aux locataires, dans un esprit de transparence.

Nous demandons que la présente motion soit renvoyée à une commission pour étude et rapport sur sa prise en considération.

La Tour-de-Peilz, le 2 novembre 2011

Guy Chervet et consorts

**Rapport la Commission du Conseil communal de La Tour-de-Peilz chargée d'étudier
la prise en considération de la motion de M. Guy Chervet du 7.12.2011
intitulée « La propriété est aussi une responsabilité ».**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Commission était composée de :

Mesdames	Alice Voellmy Emmanuelle Wyss
Messieurs	Guy Chervet Eric Mamin Jean-Yves Schmidhauser Frédéric Glauser Jacques Vallotton, président-rapporteur

Elle s'est réunie le 19 janvier 2012, de 19h 30 à 21h 30, à la Maison de Commune, en présence, au début de la séance, de Madame Taraneh Aminian, Municipale des Domaines et Bâtiments et de Patrice Droz, Chef de service, pour discuter et décider de la prise en considération ou non de la motion susmentionnée.

Le rapport ci-après ne reprend pas systématiquement chaque élément figurant dans le libellé de la motion, mais ceux qui ont suscité la discussion au sein de la Commission.

Mise en perspective du motionnaire

M. Guy Chervet tient à préciser d'emblée que sa motion ne doit pas être considérée comme partisane, mais qu'elle a été rédigée à la suite d'une série de constats et de questions récurrentes sur la gestion des propriétés communales qu'il a pu faire au fil de nombreuses années passées sur les bancs du Conseil communal. Selon lui, il serait souhaitable que l'on cesse de gérer au coup par coup le patrimoine immobilier de la ville, trop souvent au gré des circonstances comme par exemple la vacance d'un appartement ou le remplacement d'une chaudière. Il faudrait prévoir une planification à moyen et à plus long terme avec des crédits financiers suffisants, les budgets actuels lui paraissant à l'évidence trop faibles.

Un autre point important développé par le motionnaire, c'est le mode d'attribution des logements et le montant des loyers. Le motionnaire constate que la Commune fait dans ce domaine de la politique sociale. Mais les règles ne sont aujourd'hui pas suffisamment transparentes. Pour y voir plus clair, M. Guy Chervet propose en particulier que les loyers deviennent plus proches de ceux du marché et que les locataires dans le besoin bénéficient d'une aide sociale liée au dicastère chargé de l'aide sociale communale. Ainsi les choses deviendront-elles selon lui moins opaques.

Le motionnaire admet que sa motion « tentaculaire » pose de nombreux problèmes et qu'ils ne peuvent être résolus rapidement et sans l'étude à l'externe de professionnels de la branche. Il relève également que le postulat d'Etienne Balestra « Un inventaire de la situation actuelle et future des propriétés communales » va dans le même sens que sa motion et que les problèmes soulevés par les deux interventions peuvent être regroupés.

Position de la Municipalité

La responsable des Domaines et Bâtiments, Mme Taraneh Aminian, relève que la Municipalité est tout à fait consciente de la problématique du parc immobilier de la Commune, de ses défauts et des améliorations indispensables pour sa valorisation. C'est pourquoi celle-ci a décidé d'y remédier dans le cadre de son programme de législature.

Madame la Municipale fait également part des résultats d'un audit d'octobre 2011 élaboré par la Cour des Comptes sur la gestion des immeubles locatifs communaux dans six communes du canton dont celle de La Tour-de-Peilz. On y souligne de manière générale qu'une gestion efficace du patrimoine immobilier permet de garantir une bonne utilisation des deniers publics.

La volonté de La Tour-de-Peilz de maintenir des logements simples à loyers raisonnables dans ses immeubles est reconnue. Il est constaté que quelque 70 % des logements ont un caractère social et que l'estimation du prix moyen au m² des loyers des bâtiments communaux s'élève à Fr. 157.--, soit bien plus bas que celui du marché libre évalué à Fr. 250.--/ m².

La Cour des Comptes émet plusieurs vœux dans ses conclusions, notamment définir des objectifs et de les traduire en directives assorties de critères clairs et mesurables ainsi qu'établir de manière formelle les critères d'attribution des logements.

De son côté, Mme Taraneh Aminian souligne l'état déplorable de certains immeubles et explique que l'augmentation du rendement des immeubles, donc des loyers, n'est pas chose facile. De nombreux critères entrent en ligne de compte comme le caractère social, la valorisation énergétique, l'équipement du logement, le taux hypothécaire, le budget de rénovation à disposition.

La représentante de l'exécutif tient à préciser que la politique de la Municipalité va globalement dans le sens de la motion. Mais il est un point de vue que celle-ci ne partage pas in corpore avec le motionnaire, c'est la possibilité de vendre des immeubles pour en permettre l'entretien d'autres. Ce serait dommageable selon elle de perdre ainsi une partie du patrimoine immobilier de la Commune.

Enfin, Mme Taraneh Aminian relève qu'une étude extérieure de professionnels de la branche lui apparaît également nécessaire dans ce dossier complexe.

Discussion de la Commission

Plusieurs exemples et propos échangés confirment qu'il n'y a point actuellement d'options suffisamment claires pour la gestion du patrimoine immobilier communal. Une planification plus précise et à plus long terme apparaît nécessaire non seulement pour l'entretien des bâtiments mais aussi pour générer une plus-value des logements et permettre ainsi une augmentation justifiée des loyers.

Chacun admet que la mise en place d'un programme de rénovation et également d'efficacité énergétique ne sera pas sans influence sur les finances communales. Une source de financement possible prônée par le motionnaire est que l'on étudie la possibilité de vendre certains immeubles. Cette solution suscite la critique de plusieurs Commissaires qui ne veulent pas que l'on brade ainsi le patrimoine communal. Le motionnaire précise que la vente d'immeubles de la Commune n'est pas l'enjeu majeur de sa motion mais, s'il y a un problème d'argent, la vente ne doit pas être un tabou tout comme la remise d'une propriété à une coopérative en droit de superficie. Cependant, en tenant compte des remarques, le motionnaire est d'accord finalement d'adoucir la portée du point 2 de sa motion. C'est ainsi qu'il le modifie à satisfaction des participants qui l'ont critiqué :

- 2. Etudie, en fonction des conclusions de cette première étape, toutes les possibilités de financement pour permettre une mise à niveau correcte de l'entretien des immeubles, y compris, le cas échéant, la vente de certains objets.**

La décision de l'attribution des logements communaux est aujourd'hui de la compétence de la Municipalité. Il existe plusieurs critères. Mais cela ne semble pas maintenant suffisamment transparent. Une réglementation plus précise et connue du public permettrait à l'évidence d'éviter de possibles frustrations, estime la Commission.

L'auteur de la motion souhaite que l'on cherche à fixer un loyer cible qui pourrait être inférieur de 10% à celui du marché libre. Il ne faut pas selon lui que l'on pratique une politique sociale par le biais des loyers. Il est plutôt favorable à une aide individuelle au logement. Il ne faut pas, souligne-t-il, mélanger les domaines, ce qui permettrait une meilleure transparence. Cette proposition formulée au point 4 de la motion est critiquée par plusieurs Commissaires qui demandent son annulation parce qu'elle est difficile à mettre en place et induit une possible inégalité de traitement avec les locataires du marché libre aussi dans le besoin d'une aide sociale.

L'aide individuelle au logement de manière générale est un problème en soi, ne manque pas de relever un Commissaire qui a déjà soulevé le problème devant le Conseil communal.

La Commission conclut ses travaux en constatant que l'appui de consultants externes lui semble une solution raisonnable pour faire avancer ce dossier et que le postulat d'Etienne Balestra et la motion de Guy Chervet doivent être regroupées.

Vote

C'est finalement par 6 voix et une abstention que la motion est acceptée. La personne qui s'est abstenue l'a fait à cause du maintien du point 4.

Conclusions

La Commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil Communal de La Tour-de-Peilz

- Vu la motion de M. Guy Chervet « La propriété est aussi une responsabilité » modifiée ainsi au point 2 : *Etudie en fonction des conclusions de cette première étape, toutes les possibilités de financement pour permettre une mise à niveau correcte de l'entretien des immeubles, y compris, le cas échéant, la vente de certains objets.*
- Oui le rapport de la Commission chargée d'examiner ce dossier
- Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour


décide

- de la prise en considération et du renvoi de la motion « La propriété est aussi une responsabilité » à la Municipalité.

Le président-rapporteur

Jacques Vallotton

La Tour-de-Peilz, le 29.01.2012

	SUIVI DES RECOMMANDATIONS (art. 33 LCComptes)	
	Audit de la gestion des immeubles locatifs communaux soumis au marché libre dans six communes vaudoises, publié le 09.11.2011	

	RECOMMANDATIONS	RECOMMANDATIONS TRAITÉES (ENTIÈREMENT OU PARTIELLEMENT)	RECOMMANDATIONS NON TRAITÉES (AUCUNE MESURE PRISE)
17.1	La Cour recommande aux communes de fixer des objectifs clairs et mesurables en matière de gestion des immeubles sur le marché libre, ainsi que de se donner les moyens d'effectuer le suivi de leur politique.	Afin de répondre aux attentes de la population dans un région considérée en zone à pénurie de logement, la Commune a défini comme cible de loyer l'atteinte des montants des loyers pour des logements à loyers abordables proposés par le Service cantonal du Logement dans le cadre de l'application de la LPPPL.	
17.2	La Cour recommande aux communes de mettre en place une comptabilité analytique leur permettant d'estimer le coût de la gestion des différents objets (voir aussi Recommandation n° 6). En effet, même si le coût n'est pas le seul facteur déterminant pour décider d'externaliser ou non la gestion des immeubles, il est cependant un critère essentiel en termes de bonne utilisation des deniers publics.	Suite à la ré internalisation de la gérance, la commune a fait l'acquisition d'un logiciel de gestion des immeubles pour ce qui concerne les travaux d'entretien, de rénovation, de gestion des locations et de facturation des charges. Le service des bâtiments gère l'intégralité des revenus des immeubles et extraire depuis par le biais des imputations comptables les coûts par immeuble et appartements depuis le logiciel ID régie	
17.3	La Cour recommande aux communes de définir clairement des critères d'attribution des logements, ainsi que de mettre en place des contrôles de base, afin de garantir la transparence du processus d'attribution des logements et l'égalité de traitement.	Des critères précis permettent de définir les conditions d'attribution des appartements communaux. Un processus a été mis en place de tel manière à ce que chaque appartement soie attribué en toute transparence sur la base de critère objectif à l'issue d'annonces publiques	
17.4	La Cour recommande aux communes d'établir des directives claires quant à leur stratégie locative (en conformité avec leur politique).	La commune agit sur la base d'une stratégie définie par la Municipalité avec pour objectifs l'équilibre des trois piliers du développement durable que sont l'économie, le social et l'environnement	
17.5	Les communes doivent s'assurer que leurs logements sur le marché libre satisfont aux normes réglementaires de sécurité et de salubrité.	Lors du changement de locataire, les appartements sont rénovés pour répondre aux standards actualisé et proposer des objets compétitifs sur le marché. Un contrôle des immeubles est effectué et la mise en conformité est réalisée lorsque des manquements sont constatés.	
17.6	La Cour estime qu'une comptabilité analytique par objet et des inventaires plus détaillés sont nécessaires si les communes veulent se doter d'une politique de gestion différenciée de leurs immeubles basée sur des indicateurs (quantitatifs ou qualitatifs), et s'assurer de leur performance.	En complément à la réponse de la recommandation N°17.2, des analyses du parc immobilier locatif ont été réalisée pour les performances énergétiques de chaque bâtiment (établissement d'un certificat énergétique CECB+) et pour l'état de santé de l'immeuble par le biais d'expertise EPIQR+. Ces informations couplées avec les données financière permettent d'avoir une bonne image du parc immobilier locatif,	
17.7	La Cour recommande aux communes de réaliser annuellement un suivi systématique des loyers en vigueur pour les logements sur le marché libre afin d'évaluer de manière plus transparente les conséquences financières (manque à gagner) de leur politique de fixation des loyers sur ce marché. Un meilleur suivi entraînerait également une gestion plus dynamique des loyers. L'information devrait être transmise annuellement à la Municipalité et contribuer au développement de la politique de gestion immobilière de la commune.	Le Service domaines & bâtiments tient à jour l'état locatif annuel et présente ses résultats à la Municipalité et dans le cadre du rapport de gestion annuel	

Nous vous saurions gré de bien vouloir remplir, pour chaque recommandation, les champs marqués en gris de manière claire et synthétique. Pour toute recommandation ayant fait l'objet de mesures, nous vous remercions de bien vouloir annexer une copie du document clé en attestant. Pour les recommandations n'ayant encore fait l'objet d'aucune mesure, nous vous remercions de bien vouloir en indiquer les motifs.

Pour chaque recommandation, la Cour publiera *in extenso* le texte contenu sous 2. « MESURES PRISES (RÉALISÉES OU EN COURS) », respectivement 3. « MOTIFS ». S'il n'y a aucun changement par rapport au texte publié lors du dernier inventaire (texte contenu sous 1. « MESURES PRISES ET/OU MOTIFS COMMUNIQUÉS LORS DU DERNIER INVENTAIRE (SELON INDICATIONS FOURNIES À LA COUR) », nous vous remercions de le mentionner explicitement sous 2.

Immeubles	Date construction (année)	Dernière rénovation globale (année)	Surface locative (m ²)	Etat locatif au 31.12.2021 (Fr./an)	Rendement brut sur valeur ECA indice 125 (%)	Degré d'intervention 5-10 ans	Degré d'intervention à terme	IDC mesuré (MJ/m ²)	Certificat SIA 2031 mesuré (-)	CECB+ global (-)	Diagnostic EPIQR 5-10 ans - sans isolation (Fr.)	Diagnostic EPIQR sans isolation (Fr.)	Diagnostic EPIQR avec isolation thermique (Fr.)
Grand-Rue 58	1933		236.00	19'596.00		70%	78%	550	G	E	757'000.00	836'000.00	1'088'000.00
Avenue de la Perrausaz 2	1934		542.30	86'820.00		32%	47%	582	G	E	736'000.00	1'075'000.00	1'410'000.00
Grand-Rue 56	1933		668.30	107'676.00		31%	44%	550	G	D	753'200.00	1'060'400.00	1'316'200.00
Chemin de Gérénez 7	1964		348.00	75'720.00		29%	48%	705	G	E	397'200.00	661'600.00	876'000.00
Chemin de Béranges 51	1957	1987	495.00	121'992.00		14%	44%	425	F	D	228'000.00	698'000.00	969'000.00
Grand-Rue 23	1840		687.93	100'142.40		7%	12%	295	E	C	229'000.00	392'000.00	554'000.00
Rue du Port 3	1912		178.50	34'080.00		12%	26%	378	E	F	112'000.00	232'000.00	371'000.00
Chemin de Béranges 53	1954	1988	310.65	52'320.00		13%	37%	510	G	D	162'000.00	445'000.00	617'000.00
Chemin de Béranges 74	1964	2012	1'176.70	202'092.00		11%	17%	376	E	C	495'000.00	789'000.00	789'000.00
Rue du Léman 7	1982		737.90	167'064.00		8%	16%	419	F	C	303'600.00	612'000.00	1'089'000.00
Grand-Rue 50	1963		1'304.25	215'520.00		23%	40%	386	E	D	1'118'000.00	1'993'000.00	2'380'000.00
Rue du Château 24	1972		911.50	170'280.00		10%	22%	376	E	C	382'000.00	840'600.00	1'151'000.00
Avenue de Tramenaz 24	1920		266.00	77'340.00		15%	30%	638	G	E	212'700.00	432'000.00	649'000.00
Avenue du Clos d'Aubonne 1	1992		787.50	185'184.00		4%	13%	353	E	C	150'800.00	446'000.00	744'000.00
Avenue des Baumes 24	1965	2001	1'158.60	243'256.80		12%	29%	474	F	D	543'800.00	1'278'000.00	1'278'000.00
Avenue des Baumes 22	1964	2002	1'136.30	261'324.00		23%	36%	464	F	D	983'000.00	1'500'000.00	1'500'000.00
Total /moyenne			10'945	2'120'407	4.73%	17%	37%	468			7'563'300	13'290'600	16'781'200

Légendes

Rendement brut	< 4%	< 5%	> 5%
Degré d'intervention	>40%	< 40%	<30%
Immeubles	A rénover	A étudier	OK

de la valeur de l'immeuble