

Gimel, le 10 mars 2022

---

## POSTULAT 01-2022

*« Pour une vision claire et pérenne du parc immobilier communal »*

---

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

### Rappel contextuel

Lors de sa séance du 2 mars 2020, le Conseil communal de la précédente législature était saisi du dépôt d'une motion portant sur la vision et la stratégie des bâtiments communaux pour les 15 ans à venir<sup>1</sup>. Celle-ci demandait à la Municipalité, sans l'engagement de frais d'étude, de se positionner sur i) l'entretien et la rénovation des biens, ii) les ventes éventuelles, iii) les partenariats privé-public possibles et enfin iv) la rentabilité financière espérée. Une réponse fut donnée par la précédente Municipalité<sup>2</sup>. Un inventaire du parc était également joint à la réponse<sup>3</sup>. L'adoption du rapport fut refusée par une large majorité du Conseil communal dans sa séance du 15 mars 2021 jugeant que la réponse apportée ne comblait pas les attentes des motionnaires. Prenant acte de la position exprimée par le Conseil communal, la Municipalité suggérait alors « que le droit d'initiative du Conseil soit à nouveau exprimé lors de la législature à venir ».

C'est dans ce contexte que le rapport de la commission de gestion portant sur l'exercice 2020, constatait une perte annuelle de 725'000 fr. sur les bâtiments du patrimoine administratif et financier<sup>4</sup>. Plus récemment, la Commission des finances a incité la nouvelle Municipalité à mener une réflexion de fond sur le devenir du parc immobilier communal<sup>5</sup>.

Le but du présent postulat vise à poursuivre la réflexion sur le devenir des bâtiments communaux. Les postulants estiment qu'avant même le dépôt d'un crédit d'étude, notre nouvelle Municipalité devrait exposer au Conseil communal sa vision sur les perspectives du parc immobilier, quels sont les besoins actuels et futurs (toutes activités confondues), comment y répondre et avec quel impact financier.

---

<sup>1</sup> Motion « Correvon et consorts » du 27 février 2020

<sup>2</sup> Réponse de la Municipalité du 2 mars 2021 : <https://www.gimel.ch/files/1625030169-reponse-motion-correvon-et-consorts-40552.pdf>

<sup>3</sup> Annexe à la réponse : <https://www.gimel.ch/files/1625030169-liste-batiments-motion-correvon-et-consorts-40553.pdf>

<sup>4</sup> Rapport de gestion 2020 de la CoGest : <https://www.gimel.ch/files/1625030171-preavis-01-2021-rapport-de-la-cogest-41097.pdf>

<sup>5</sup> Rapport de la CoFin sur le projet de budget 2022 : <https://www.gimel.ch/files/1638538683-rapport-cofin-preavis-08-2021-budget-2022-42392.pdf>

## Contenu du postulat

Ces dernières années, les réponses apportées à l'extension des activités de loisirs, scolaires ou associatives sont passées par la construction de nouveaux bâtiments communaux tels que, par exemple, la salle omnisport, le bâtiment multifonction, le collège du Marais III et prochainement l'extension des activités de l'UAPE. Ces différents projets ont été menés avec le soutien du Conseil communal qui a toujours approuvé, à une large majorité, les différentes demandes de crédit d'investissement. Ces projets s'inscrivent toutefois davantage dans la concrétisation de besoins immédiats, voire urgents, que dans une planification organisée.

Ce faisant, une partie du parc immobilier communal n'a pas ou plus fait l'objet d'investissements ces dernières années la rendant vétuste, parfois sous-occupée/utilisée et globalement déficitaire dans les comptes communaux. Au niveau de la rentabilité, il convient bien entendu de distinguer le patrimoine administratif du patrimoine financier, le premier n'ayant pas vocation à générer des bénéfices. Le patrimoine financier, en revanche, selon son affectation, doit pouvoir tendre à l'équilibre pour certains biens et même générer des rendements s'agissant de biens affectés à la location.

Concrètement, les signataires du postulat invitent la Municipalité :

### **De manière générale :**

- *À informer le Conseil communal sur sa vision politique à long terme de la gestion du parc immobilier communal (quels besoins prévisibles, quelles affectations données aux biens, quelles perspectives financières).*
- *Comment cette vision se traduira-t-elle en termes de construction, acquisition, rénovation ou aliénation du parc immobilier.*
- *A mener une réflexion sur les possibilités d'optimiser l'utilisation des locaux communaux destinés au public.*

### **S'agissant des biens communaux suivants :**

#### Martinet 5 – La Chomaz

Ces deux biens constituent des immeubles locatifs. Le premier s'avère toutefois déficitaire au terme de l'exercice 2020 (des travaux ont été entrepris) et faiblement bénéficiaire s'agissant du second. Ces biens, de part leur nature, doivent nécessairement être bénéficiaires et doivent permettre de compenser, en partie, ceux qui n'ont pas vocation à l'être.

- *Quels moyens pourraient être mis en œuvre pour atteindre une rentabilité durable de ces biens et dans quel horizon temporel ?*
- *Si une perspective de rentabilité devait ne pas être atteignable, quel avenir pour le parc locatif communal, respectivement quel intérêt à conserver un ou des immeubles locatifs déficitaires ou faiblement bénéficiaires ?*

Le Canton propose plusieurs subventions portant, notamment, sur les travaux d'isolation ainsi que sur les installations de chauffage<sup>6</sup>.

- *Est-ce que la Municipalité a déjà étudié l'opportunité d'obtenir des subventions dans le cadre d'un assainissement au niveau énergétique ? Si non, pour quelles raisons ?*

Une des mesures du PECC<sup>7</sup> vise l'exemplarité des communes dans la conception et l'exploitation des

<sup>6</sup> Liste des subventions bâtiments et chauffage : <https://www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions-programme-batiments/#c1217678>

<sup>7</sup> Plan énergie et climat communal (PECC) : <https://www.vd.ch/themes/etat-droit-finances/communes/climat-et-durabilite/plan-energie-et-climat-communal-pecc/>

bâtiments afin d'atteindre de grandes économies d'énergie. La vétusté d'une partie du parc engendre des frais d'exploitation importants, en particulier sous l'angle des frais de chauffage.

- *Une étude a-t-elle été menée à ce propos ou est-elle envisagée ? Dans le cas contraire, pour quelles raisons ?*

#### Hôtel de l'Union

A l'occasion de la séance du Conseil communal qui s'est tenue en avril 2021, la Municipalité a présenté un projet de réaffectation de l'hôtel de l'Union consistant en la création de 13 appartements adaptés pour personnes âgées avec vente du bâtiment en droit de superficie<sup>8</sup>.

- *Quel est l'état d'avancement du projet à ce jour ?*
- *Est-ce qu'une alternative comprenant un restaurant a été étudiée ?*
- *Est-ce qu'une vente partielle permettant de conserver une surface pour un restaurant est envisageable ?*

#### Cantine des fêtes

La Cantine des fêtes a fait l'objet de rénovations (s'apparentant à de l'investissement) ces derniers mois avec la pose d'une nouvelle isolation ainsi que l'installation de cloisons amovibles.

- *Quels sont les projets d'utilisation de la salle envisagés par la Municipalité et avec quelles perspectives financières ?*

#### Grande salle

Les revenus issus de la location de la Grande salle sont relativement faibles (1'370 fr. en 2020 et 3'704 fr. en 2019) pour des frais d'exploitation supérieurs à 60'000 fr. par an.

- *Quels sont les objectifs financiers en lien avec l'utilisation de ce bâtiment ?*
- *Si la rentabilité du bâtiment ne peut être atteinte, par quel(s) revenu(s) – autre(s) que l'impôt – est-il possible de tendre vers un équilibre ?*
- *Avec la densification des constructions à proximité et la place limitée en termes de stationnement, est-ce que la Grande salle constitue toujours un site approprié pour des spectacles ?*
- *Est-ce qu'il serait intéressant de tendre vers l'utilisation d'un véritable site polyvalent dédié aux activités de loisirs et de spectacles ?*

#### Collège du Martinet

Avec le retour annoncé du centre des jeunes sur le site du campus scolaire, le devenir du collège du Martinet questionne.

- *Quelle affectation est envisagée pour ce site, moyennant quels investissements et au travers de quel financement ?*
- *L'aliénation du Collège pour permettre le financement de la rénovation d'autres actifs (et ainsi permettre une meilleure rentabilité) a-t-elle été envisagée ?*

---

<sup>8</sup> point 5 du PV du Conseil communal du 20 avril 2021 : <https://www.gimel.ch/files/1625030170-pv-du-20-04-2021-valide-cc-41151.pdf>

Bâtiment multifonction

Avec le départ programmé de l'UAPE, près de la moitié de la surface du bâtiment sera libérée.

- Est-il prévu de compenser tout ou une partie des revenus au travers d'une autre affectation ?
- Est-ce que la cuisine pourrait être louée afin d'augmenter les revenus ?
- Est-ce que certains locaux pourraient s'avérer davantage polyvalents de façon à permettre une plus large utilisation des surfaces ?

Salle omnisport

- Est-ce que cette salle pourrait être utilisée dans le cadre de spectacles ?

En conclusion de ce qui précède, plaise au Conseil communal :

- i) d'accepter la prise en considération du présent postulat ;
- ii) de soutenir son renvoi auprès de la Municipalité.

Ensuite de quoi, plaise à la Municipalité :

- i) de dresser un rapport contenant les réponses aux questions posées dans le présent postulat ;
- ii) de répondre audit postulat avant le dépôt d'une demande de crédit d'étude ;



Doris CHRISTEN



Sophie CROISIER



Florian MAGNIN



Déborah BIGNENS



Christelle DEBONNEVILLE



Jean-Marie PASCHE



Nathalie BUSSARD



Amandine COULLARD-DESCOS



Jean-Marie RENAUD



Jean-Michel RENAUD