



Postulat 01-2022

Pour une vision claire et pérenne du parc immobilier communal

Réponse de la Municipalité présentée au Conseil Communal, en sa séance
du 10 mai 2023

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le 10 mars 2022 a été déposé un postulat intitulé « Pour une vision claire et pérenne du parc immobilier communal ».

A ce jour, la Municipalité n'a pas défini de vision à long terme du parc immobilier communal. Elle a entamé une réflexion sur l'avenir de nos bâtiments, mais sans résultat concret à ce jour.

La Municipalité souhaite répondre à certaines questions mentionnées dans le postulat, mais demande aux membres du Conseil Communal de lui laisser un délai supplémentaire pour une réponse plus complète sur une vision à long terme.

Concernant les questions sur les biens communaux mentionnés dans le postulat :

Patrimoine financier

Martinet 5 - La Chomaz

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 bénéficiaire ?

Pour 2022, le patrimoine financier laisse apparaître un bénéfice de CHF 48'363.75 après paiement des frais de chauffage de CHF 5'400.00 attribués au local voirie.

Martinet 5

Au niveau historique, il faut se rappeler que cet immeuble était utilisé pour les logements des enseignants de la Commune de Gimel.

L'état actuel de ce bâtiment a fait l'objet d'un rapport de conseil CECB Plus. Différentes variantes de rénovations établissent des coûts entre CHF 80'000.00 et CHF 400'000.00 avec des subventionnements possibles entre CHF 45'500.00 pour la variante moyenne et CHF 80'000.00 pour la variante la plus élevée.

Il est à noter que ce bâtiment ne possède aucune place de parc à mettre à disposition des locataires.

Compte tenu du coût des travaux à entreprendre, il est quasi impossible d'en obtenir une rentabilité financière correcte.

Le bâtiment est raccordé au chauffage à distance (gaz) qui groupe l'administration, la grande salle et l'Hôtel de l'Union, une réflexion prioritaire devra être entreprise lors de l'entretien de ces multiples bâtiments pour aller vers de l'énergie renouvelable.



Ce bâtiment a l'avantage pour la Commune d'être près de la grande-salle et sis sur la même parcelle. Mais la Municipalité n'en fait pas une priorité dans la conservation des immeubles du patrimoine financier.

La Chomaz

Cet immeuble nécessitera des travaux importants, surtout en termes d'isolation, actuellement des travaux de rénovations sont effectués régulièrement lors de changement de locataire.

Sur cette année, on constate que la rentabilité pour cet immeuble est acquise (revenu de CHF 45'670.00 pour des charges de CHF 19'420.00, soit un résultat bénéficiaire de CHF 26'250.00).

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 ?

Hormis l'immeuble du Martinet 5, aucune étude n'a été faite dans le cadre de subventions potentielles au niveau énergétique relative aux rénovations des bâtiments communaux.

Il faudrait effectuer des rapports de conseil énergétique (CECB) pour chacun d'entre eux et les subventions seraient en fonction des travaux à envisager.

Au moment d'envisager la réfection de ces bâtiments, la démarche pour l'obtention de subventions sera intégrée.

Hôtel de l'Union

- *Quel est l'état d'avancement du projet à ce jour ?*

Un préavis a été déposé au Conseil Communal pour la transformation de l'Hôtel de l'Union en un immeuble de 14 appartements adaptés sous la forme d'un partenariat privé-public.

- *Est-ce qu'une alternative comprenant un restaurant a été étudiée ?*

L'alternative comprenant un restaurant n'a pas été retenue. Une étude a retenu les inconvénients suivants :

- Le bail devrait être assumé par la Commune qui procéderait à une sous-location
- Difficulté de cohabitation
- Rentabilité et pérennité du restaurant pas assurées
- Diminution de l'offre d'appartements adaptés avec un surcoût de construction

Patrimoine administratif

Cantine des fêtes

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

La cantine des fêtes est un élément important pour la vie communautaire villageoise. Elle permet à nos sociétés locales d'organiser des manifestations, qui sans elle, ne pourraient avoir lieu sans la location de cantine(s), voir autre infrastructure. Par exemple, les fêtes du nouvel-an, le carnaval, le 1^{er} août, cette année la Fête Cantonale des Musiques vaudoises.

Sans sa mise à disposition, nous devrions augmenter très largement notre soutien aux sociétés locales.

Grande Salle

Quels sont les objectifs financiers en lien avec l'utilisation de ce bâtiment ?



Si la rentabilité du bâtiment ne peut être atteinte, par quel revenu autre 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 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 spectacles ?

Pour l'année 2022, la grande-salle a été utilisée environ 150 jours. Compte tenu de son occupation, nous pouvons affirmer qu'elle constitue toujours un site approprié.

La Municipalité considère que cet immeuble ne doit pas faire l'objet d'objectifs financiers et qu'elle permet de maintenir du lien social au sein de la population de notre village.

Concernant le stationnement, une amélioration pourrait être faite en mettant en place un plan de stationnement élaboré par la Commune à respecter par les occupants de la grande-salle.

Pour l'instant, la cantine et la grande-salle nous permettent d'assurer de nombreuses manifestations dans notre village pour un coût raisonnable.

Avec la construction d'un site polyvalent, à quels coûts la Commune devrait-elle faire face, en sachant que les revenus ne seraient pas forcément améliorés en regard du soutien à apporter à nos sociétés locales.

Mais cette idée est intéressante dans l'éventualité d'un besoin en locaux sportifs que pourrait solliciter l'ASSAGIE. Une réflexion pour coupler l'ensemble pourrait alors être étudiée.

Collège du Martinet

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 a-t-elle été envisagée ?

Pour l'instant, aucune affectation n'est envisagée pour ce site.

Sachant que le bâtiment est classé en note 2 du recensement architectural du Canton de Vaud, toute transformation devra obtenir l'approbation de la Direction de l'archéologie et du patrimoine, Monuments et sites. Il sera donc certainement difficile d'en modifier l'architecture intérieure.

La Municipalité étant régulièrement interpellée pour la mise à disposition de locaux, nous pourrions mettre ces salles à disposition moyennant location. Nous pourrions également envisager l'ouverture d'un café socio-culturel géré par une association.

Une rénovation de ce bâtiment devra faire l'objet d'un préavis et financé par l'emprunt ou par un crédit-cadre comme expliqué dans la conclusion.

En cas d'aliénation d'un bâtiment communal pour le financement de la rénovation d'actifs et en regard des contraintes de ce bâtiment, ce ne serait pas l'immeuble à privilégier.

Bâtiment multifonction

Est-il prévu de compenser tout ou 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 ?



Le bâtiment Multifonction a été construit en tenant compte des activités prévues à l'intérieur.

Les locaux occupés actuellement par l'UAPE seront affectés au centre des jeunes qui rejoindra ainsi le site scolaire.

Une des missions du centre est d'assurer l'accueil des enfants le midi et l'après-midi en dehors des heures scolaires. Cette activité est rémunérée par l'ASSAGIE par une participation de CHF 100'000.00. La cuisine est occupée tous les midis du lundi au vendredi par la cantine. Les week-ends et certains soirs, elle est à disposition du Football-Club et le centre des jeunes en profitera également.

Il est donc difficile de concevoir une augmentation de la fréquentation de ce bâtiment par la location de la cuisine.

Salle omnisport

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

La salle omnisport n'a pas été conçue pour l'organisation de spectacle. D'autre part, son utilisation quasi quotidienne ne laisserait que très peu de disponibilité pour d'autres activités. Néanmoins, elle est mise à disposition très ponctuellement (Fête Cantonale des Musiques vaudoises).

Conclusion

A ce jour, il est difficile de prévoir les besoins futurs de la Commune en termes de constructions immobilières. En effet, divers facteurs peuvent les influencer, notamment, la réalisation du plan de quartier de la Vernette, une éventuelle fusion de Communes, le renouvellement des autorités tous les 5 ans, etc.

La Municipalité est consciente que le manque de moyens financiers a entraîné une dégradation du patrimoine immobilier communal.

Afin d'y remédier, la Municipalité propose de réaliser des expertises techniques de nos bâtiments incluant des mesures d'efficacité énergétique. Nous pourrions utiliser la méthode EPIQR qui est un outil de planification technico-financière de bâtiments et permet de se déterminer sur les options à prendre entre divers scénarios d'interventions possibles. Cette méthodologie est notamment utilisée par diverses Communes, ainsi que par le Service cantonal du logement.

La synthèse des analyses permettra d'organiser un programme de rénovation de l'ensemble du parc immobilier et de prioriser l'ordre d'intervention sur les divers bâtiments.

Pour financer ce programme, La Municipalité pourrait déposer des préavis proposant des crédits-cadres qui porteraient sur un ensemble d'immeubles, ce qui permettrait au Conseil d'avoir une vision régulière sur l'entretien du patrimoine immobilier.

Consciente que le présent rapport ne répond que partiellement aux questions du postulat, la Municipalité s'engage à accélérer l'étude sur notre patrimoine immobilier et d'en informer régulièrement le Conseil Communal.

Rapport adopté par la Municipalité dans sa séance du 2 mai 2023.

Au nom de la Municipalité :

Philippe Rezzonico
Syndic

Lucy Thalmann
Secrétaire municipale

