



RAPPORT-PREAVIS MUNICIPAL No 25-15

Sainte-Croix, le 31 octobre 2025

Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Réponse à la motion de M. Lionel-Numa Pesenti demandant la réalisation d'un inventaire du patrimoine immobilier

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de répondre à la motion déposée par M. Lionel-Numa Pesenti et le groupe PLR lors de la séance du Conseil Communal du 27 octobre 2014.

Préambule, rappel de la motion

Citation

« Au nom du groupe PLR, j'ai l'avantage de vous présenter une motion afin de répondre aux interrogations exprimées par la commission de gestion concernant l'état et l'utilisation des bâtiments propriété de la commune.

En effet, cette dernière possède une soixantaine de bâtiments aux affectations multiples et dont l'état d'entretien et les coûts de fonctionnement varient fortement. Il nous paraît essentiel que la Municipalité réalise un inventaire de ce patrimoine de manière à en dresser un bilan de l'état général et à définir des priorités en matière d'investissements à moyen et long terme.

De plus, cet inventaire permettra d'identifier les bâtiments qui ne répondent plus forcément aux besoins actuels et futurs de la commune.

Par conséquent, il sera possible à l'avenir d'anticiper les rénovations afin de maintenir la valeur de ce patrimoine immobilier et de planifier les investissements dans le temps.

Je prie le Conseil de prendre en considération immédiatement cette motion et de la renvoyer à la Municipalité. »

Fin de citation

Patrimoine immobilier, financier ou administratif ?

Avant toute considération, il convient d'expliquer les différences entre le patrimoine financier et le patrimoine administratif.

Définitions

Ces notions proviennent du cadre comptable et financier des collectivités publiques (communes, cantons). On les trouve dans les règles de comptabilité communale (ex. le modèle MCH2 en Suisse) et dans divers règlements cantonaux.

Patrimoine administratif

Ce sont les biens (actifs immobilisés) détenus par la commune qui sont directement nécessaires à l'accomplissement des tâches publiques. Autrement dit, ces biens sont utilisés pour fournir des services publics ou pour les infrastructures publiques (écoles, routes, bâtiments administratifs, véhicules de services publics, etc.). Ils sont généralement non aliénables (on ne les vend pas librement car cela pourrait compromettre les missions de la commune). Ces biens sont inscrits au bilan à leur valeur comptable, et ils font l'objet d'amortissements selon la durée de vie des biens (normes MCH2).

Patrimoine financier

Il regroupe les actifs que la commune possède mais qui ne sont pas indispensables pour les missions publiques essentielles. Ce sont des biens ou des placements dont l'usage n'est pas directement lié à l'exécution des tâches publiques. On les conserve souvent soit comme réserve, soit pour générer des revenus, ou avec des valeurs historiques. Ces biens peuvent être aliénables (vendus ou transformés), sans compromettre la mission publique. On les inscrit aussi au bilan, souvent à leur valeur d'acquisition ou de marché (selon les normes), mais ils ne sont pas amortis de la même façon que le patrimoine administratif.

Voici les différences pratiques entre ces deux catégories :

Critère	Patrimoine administratif	Patrimoine financier
Fonction / usage	Utilisé pour fournir des services publics ou infrastructures essentielles (écoles, bâtiments communaux, routes, véhicules communaux, etc.)	Actifs « non essentiels » à la mission de base, tels que des immeubles locatifs, des placements, réserves de terrains non affectés, etc.
Aliénabilité (capacité à vendre)	En principe non aliénable ou très encadrée — le vendre pourrait impacter la capacité de la commune à remplir ses missions.	Aliénable — la commune peut les vendre ou les utiliser plus librement, sans nuire directement à ses obligations publiques.
Comptabilisation / valorisation	Inscrit à la valeur comptable, amorti selon la durée de vie économique du bien. Les amortissements sont des charges qui influencent le compte de fonctionnement.	Inscrit souvent à la valeur d'acquisition ou de marché, peu ou pas amorti (amortissement souvent pas prévu — sauf en cas de perte ou moins-value) 2
Impact sur les finances	L'entretien, la dépréciation, les amortissements, les coûts associés sont à la charge de la commune, ils génèrent des charges régulières. Aussi, des investissements à prévoir.	Génère des revenus (loyers, intérêts, plus-values), ou peut être mobilisé pour des besoins, mais aussi exposé à des fluctuations de marché. Moins de charges d'entretien public, moins d'amortissement comptable lié aux missions publiques.
Mobilisation pour des opérations	Moins flexible. Si on vend ou réaffecte, cela doit être compatible avec les obligations légales et avec les services rendus.	Plus flexible : le patrimoine financier peut servir comme réserve, être vendu, utilisé comme levier dans des opérations financières ou immobilières.

Exemple concret

Supposons qu'une commune possède un bâtiment scolaire : ce bâtiment fait partie du *patrimoine administratif* puisque la commune l'utilise pour remplir une tâche publique (éducation). Il faut l'entretenir, il sera amorti, etc.

Un immeuble locatif que la commune loue à des tiers (pas directement utilisé pour un service public, ou à la marge) : cela pourrait relever du *patrimoine financier*, car il génère des revenus, pourrait être vendu, etc. Un terrain acheté pour réserve future mais non encore affecté à un usage public : il pourrait être classé comme patrimoine financier tant qu'il n'est pas utilisé pour une tâche publique. Si ce terrain devient par la suite une route ou un bâtiment public, il passera au patrimoine administratif.

Tableau du patrimoine immobilier

Nous avons choisi de répondre à la motion Pesenti en présentant un inventaire de notre patrimoine sous forme de tableau. Ce tableau précise, pour chaque bien, s'il s'agit d'un patrimoine administratif (A) ou d'un patrimoine financier (F). Certains bâtiments peuvent appartenir à la fois aux deux catégories (A et F), selon les affectations qui y sont présentes.

Afin de faciliter la lecture, un code couleur indique les perspectives envisagées par la Municipalité pour chaque bien :

Vert	A conserver (également patrimoine A)
Jaune	Possibilité de vente
Bleu	Réaffectation possible
Rouge	A vendre ou à démolir

Les différents objets sont présentés par secteur, par type de patrimoine (administratif ou financier), et enfin par perspectives.

FORETS ET PATURAGES

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
2980	"La Combette verte"	Refuge forestier	68'400.00
2514	"Derrière La Layette"	Hangar forestier	222'222.00
2768	"Derrière La Layette"	Couvert forestier	93'750.00
2878	Combe de Ville	Couvert à plaquettes	328'021.00

Patrimoine financier

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
165	Dénériaz-Dessus Fiez	Chalet d'alpage	531'472.00
167	Roches Eboulées Fiez	Chalet d'alpage	206'948.00
914	Mont-Cochet Sainte-Croix	Les Planches, couvert et citerne	27'179.00
927	Auges Sainte-Croix	Ecurie d'alpage	203'996.00
975	Mont-de-Baulmes Dessous 301 Sa	Chalet d'alpage	815'406.00
2392	Avattes Sainte-Croix	Citerne	41'667.00
2419	Grand-Borne L'Auberson	Ecurie Le Pirolet	177'447.00
2469	Granges-Jaccard L'Auberson	Ecurie d'alpage	207'690.00
1464	Aiguilles de Baulmes	Chalet d'alpage	267'094.00
1351	Prise-Bornand Sainte-Croix	Chalet d'alpage	339'797.00
1352	Prise-Bornand Sainte-Croix	Remise d'alpage	37'094.00
992	Prise-Bornand Sainte-Croix	Dépendance d'alpage	23'974.00
2669	Gittaz-Dessus Sainte-Croix	Citerne	42'308.00
1022	Sécha Sainte-Croix	Cabane - refuge	32'372.00

BATIMENTS DU SERVICE FINANCIER ET ADMINISTRATIF

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
492	La Conversion, Av de la Gare 12-14	CPNV – Ecoles – Serv. Industriels	8'707'406.00
2327	Hôtel de Ville rue Neuve 10	Bâtiment administratif	17'569'143.23
2327	Hôtel de Ville rue Neuve 10	Locaux Police	1'449'432.11
2327	Hôtel de Ville rue Neuve 10	Salle communale	5'055'570.66
2976	Rue des Métiers 3	UAPE, CPNV et Ecoles	8'493'620.00
2772	Platon	Caserne des pompiers	1'547'844.00

Patrimoine financier

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
2328	Hôtel de Ville rue Neuve 10	Garage PPE Av. Gare	119'167.00
333	Rue du Collège 2 (ancien collège)	Location diverses	2'963'160.00
2836	Bâtiment le Platon	Heigvd, CPNV, Incubateur start up	2'751'389.00

AUTRES BATIMENTS

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
A 2692	Combe-de-Ville	Cibleries	
A 2213	La Vraconnaz 7 Sainte-Croix	Dépôt - déchetterie	64'263.00
A 2036	Grand'Rue L'Auberson	Abri de bus	24'359.00

Patrimoine financier

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
1158	Grand'Rue L'Auberson	Hangar des pompiers	222'051.00
929	Mont-de-la-Mayaz Sainte-Croix	Chalet restaurant d'alpage	853'333.00
1829	Mont de la Mayaz Sainte-Croix	Terrasse couverte	46'615.00
972	Mont-de-Baulmes Dessus	Dépendance -terrasse	26'250.00
973	Mont-de-Baulmes Dessus	Chalet restaurant d'alpage	669'792.00
1409	Mont-Cochet Jardin botanique	Cabanon de la Dryade	51'600.00
2190	Dénériaz-Dessous [701] Sainte-Croix	Chalet - refuge	359'829.00
2250	Patinoire de l'Auberson	Local Hockey-Club L'Auberson	115'769.00
2069	Vy-Jaccard [609] Sainte-Croix	Cabane - refuge	129'060.00
498	Av. de la Gare 20 -22	Anciens abattoirs	1'720'641.00
522	Av. de la Gare	Ancienne coop - dépôt tables	136'010.00
2096	Terrain de sport - La Gittaz-Dessous	Buvette football	242'708.00
2311	Terrain de sport - La Gittaz-Dessous	Vestiaire, douche	178'333.00
1260	Franc-Castel La Chaux	Salle de gym de La Chaux	952'511.00
2165	Château Sainte-Croix	Salle de gym de la FSG Le Château	415'459.00
71	Tyrol 54 Sainte-Croix	Captage	30'224.00

BATIMENTS SCOLAIRES

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
1767	Av. de la Gare 21	Collège de la Gare	8'529'274.00
1149	Grand'Rue 81 L'Auberson	Collège de L'Auberson	1'905'118.00
1074	Chemin du Carre 15	Salle de gym de L'Auberson	1'341'218.00
412	Av. de la Gare 10	Collège de la Poste	7'471'770.00
485	Rue de France 3	Salle de gym de la Poste	1'553'120.00
2750	Rue du Stand 9	Centre sportif	9'077'212.00

Les deux lots de PPE suivants sont considérés à la fois comme administratif et comme financier

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
2594	Industrie 13-15 Biblio-ludothèque	PPE	345'214.00
560	Industrie 13-15 Biblio-ludothèque	PPE	425'265.00

CULTURE, TEMPLES ET CULTES

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
163	Place du Temple	Temple Sainte-Croix	2'954'861.00
1058	Grand'Rue 126 L'Auberson	Temple de L'Auberson	1'350'075.00
1280	Clos-Bornand La Chaux	Temple de La Chaux	1'260'983.00

Le temple de la Chaux pourrait entrer dans le patrimoine financier, selon la vision stratégique concernant les temples.

Patrimoine financier

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
551	Rue de l'Industrie 2	Musée MUMAPS	4'254'583.00
560	Rue de l'Industrie 13-15	Atelier Dr Wyss	
563	Av des Alpes 10	Ancien Musée MAS	2'754'688.00

BATIMENTS SERVICE DES TRAVAUX

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
1250	La Chaux	Ancien hangar des pompiers	32'436.00
2061	"Derrière La Layette"	Dépôt sce des travaux	332'511.00
2137	"Derrière La Layette"	Dépôt sce forestier	110'513.00
747	Vers-chez-Jaccard	Local containers	13'093.00
2002	Gare Sainte-Croix	WC public	60'897.00
2756	Combe de Ville	Déchetterie	231'570.00
1572	Av de la Gare 14	Sce des travaux	632'051.00
494	Av de la Gare 12-14	Garage sce Industriels	178'020.00
1497	Av de la Gare 18	Dépôts - Menuiserie	588'675.00
1402	Av de la Gare 18	Local ex Hurter	59'706.00
1554	Garages - Aiguillon 1	Sce des travaux (ancien bât Joseph)	1'054'063.00
1903	Hangar - Aiguillon 1	Sce des travaux (ancien bât Joseph)	306'667.00
2201	Garage + Atelier - Aiguillon 1	Sce des travaux (ancien bât Joseph)	432'083.00
2572	Pâquerettes 7	Garages privés - sce Industriels	148'438.00
1550	Place du Marché	Fontaine et WC public	9'615.00

STEP - EPURATION

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
2299	Champs-du-Moulin Sainte-Croix	Bâtiments de la STEP	849'160.00
2300	Champ-du-Moulin Sainte-Croix	Local grille STEP	455'000.00
2301	Champ-du-Moulin Sainte-Croix	Digesteur STEP	297'360.00
2302	Champ-du-Moulin Sainte-Croix	local digesteur et chaufferie STEP	375'550.00
2303	Champ-du-Moulin Sainte-Croix	Local soufflantes et bassins STEP	847'900.00
2696	Champs-du-Moulin Sainte-Croix	Hangar stockage des boues STEP	357'745.00
2680	Combes de Ville L'Auberson	STEP	2'338'547.00

POMPAGES ET RESERVOIRS D'EAU

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
1321	Noirvaux Sainte-Croix	Station de pompages	201'364.00
1408	Mouille-Mougnon La Vraconnaz	Station de pompages	196'591.00
2080	Charmilles-Mont-Cochet	Réservoir d'eau 2'000 m ³	1'511'136.00
2130	Layette Sainte-Croix	Réservoir d'eau 700 m ³	603'409.00
2132	Broutyres Sainte-Croix	Réservoir d'eau 3'000 m ³	2'002'273.00
2185	Crêt-Junod Sainte-Croix	Station de pompages	434'091.00
2129	Etroits Sainte-Croix	Réservoir d'eau 500 m ³ désaffecté	24'000.00
2131	Layette Sainte-Croix	Réservoir d'eau 500 m ³	325'455.00

SERVICE DU GAZ

Patrimoine administratif

N° ECA	Situation	Description	Valeur assurée
1452	Vers-chez-la-Besse	Station de détente gaz	49'167.00
2149	William-Barbey Sainte-Croix	Station de distribution gaz	293'397.00
2198	Neuchâtel Sainte-Croix	Station de détente gaz	30'449.00
2199	L'Auberson	Station de détente gaz	29'744.00
2200	La Chaux	Station de détente gaz	28'045.00
2410	Sainte-Croix	Station comptage de gaz	21'368.00

Synthèse des tableaux

Nous présentons ci-dessous les sommes totales des valeurs ECA, classées selon le code couleur :

A conserver	Chf 98'707'823.00
Possibilité de vente	Chf 9'595'712.00
Réaffectation possible	Chf 3'966'369.00
A vendre ou à démolir	Chf 4'977'882.00
Somme totale	Chf 117'247'786.00

Fonds nécessaires à l'entretien

Afin d'assurer le bon fonctionnement des bâtiments et de limiter les pannes ou imprévus, il est généralement recommandé de consacrer entre 1 % et 1,5 % de la valeur ECA du bâtiment par an à l'entretien courant. Pour les bâtiments plus anciens ou en mauvais état, ce pourcentage peut atteindre 2 % ou davantage.

Selon le tableau ci-dessus, les investissements à prévoir pour l'entretien courant devraient se situer entre Chf 1'170'000.00 (soit 1 % de la valeur totale de Chf 117'247'786.00) et Chf 1'760'000.00 (soit 1,5 % de cette même valeur).

Ces dernières années, la commune a consacré environ 0,6 % de son budget, soit moins de la moitié du montant conseillé. Cette situation s'explique en partie par un manque de ressources en personnel dans le secteur concerné afin de gérer les chantiers.

Par ailleurs, différents projets ont été identifiés pour les dix prochaines années afin de maintenir le parc immobilier communal en bon état. Certains répondent également à des obligations légales, notamment dans le cadre de la loi vaudoise sur l'énergie, actuellement en révision.

A titre d'exemple, la liste ci-dessous présente plusieurs projets significatifs prévus au sein du parc immobilier communal. Cette liste est non exhaustive, mais illustre l'ampleur des travaux à envisager dans les prochaines années.

Bâtiment de la Conversion	Façades + fenêtres
Ancien Collège	Toiture + façades
Hôtel de Ville	Etanchéité toiture local Poste
Hôtel de Ville Salle de spectacle	Ventilation + chauffage
Gym de La Chaux	Toiture + chauffage
Mont de Baulmes Dessus	Toiture + couvert
Gym Château	Toiture
Les Dénériaz Dessous	Toiture
La Gittaz (ancien foot)	Démolition
Collège de la Gare	Chauffage, toiture, façades, fenêtres
Collège L'Auberson	Mise aux normes feu + bibliothèque
Gym Poste	Toiture
Centre Sportif	Etanchéité + sauts de loup
Temple La Chaux	Toiture, façades et clocher (note 2 recensement architecturale)
Temple L'Auberson	Toiture + façades (note 2 recensement architecturale)
Temple Sainte-Croix	Mur de soutènement (note 1 recensement architecturale)
Eglise catholique	Toiture, fenêtres et vitraux (note 2 recensement architecturale)
Dépôts travaux Layette	Toiture et renforcement charpente
Prise-Bornand	Démolition

Le coût total estimé pour l'ensemble de ces travaux d'entretien s'élève à environ Chf 7'000'000.00. Ce montant représente un investissement conséquent, mais il est nécessaire afin d'assurer la pérennité, la sécurité et la mise en conformité de notre patrimoine bâti. Il témoigne également de la volonté de maintenir en bon état les bâtiments publics et les lieux de vie qui constituent une part importante de notre patrimoine.

De plus, plusieurs projets d'envergure sont actuellement à l'étude, notamment la construction d'une salle de sport triple et d'un garage communal à proximité de la gare, ainsi que la création de nouvelles salles de classe pour le niveau secondaire et la mise en place d'une cantine scolaire.

Audit par la société PragmatiQ

Consciente des défis importants qui attendent les services communaux au cours des prochaines années, la Municipalité a décidé de réaliser en 2025 un audit complet du service des bâtiments.

Le constat principal met en évidence la nécessité de distinguer clairement la maintenance curative de la maintenance préventive. Actuellement, le service fonctionne principalement en mode curatif, c'est-à-dire qu'il intervient essentiellement pour réparer les pannes ou défaillances lorsqu'elles surviennent. Cette approche ne permet pas une gestion optimale ni une utilisation efficiente des ressources.

La maintenance préventive, quant à elle, n'est mise en œuvre que de manière ponctuelle, lorsqu'une opportunité se présente. Faute de ressources suffisantes, il est difficile d'anticiper certains travaux et d'éviter la dégradation progressive de certains bâtiments, ce qui entraîne à terme des interventions d'urgence plus coûteuses et une surcharge de travail pour le service.

Conclusion

Le constat principal est que nous disposons d'un parc immobilier important mais vieillissant. Une première mesure envisageable consiste à se séparer de certains bâtiments, comme mentionné dans la liste présentée ci-dessus.

La seconde mesure consiste à accélérer le rythme des rénovations. Pour ce faire, il est nécessaire d'augmenter les investissements via les budgets annuels et, le cas échéant, par des demandes de crédits spécifiques soumises par voie de préavis.

L'analyse des chiffres et l'expérience acquise au cours de cette dernière législature montrent qu'il est indispensable de renforcer le service bâtiment en ressources humaines, afin d'optimiser la gestion de l'entretien. Dans ce cadre, le budget 2026 prévoit une somme dédiée à la possibilité de mandater un chargé de projet pour optimiser les gros travaux d'entretien.

Comme indiqué dans le rapport de gestion 2024, l'internalisation de ce poste représenterait l'idéal à long terme, permettant un suivi plus efficace que le recours à des prestataires externes. Même si la qualité du travail externe est de très bonne facture, une coordination spécifique reste nécessaire à chaque démarrage, notamment lorsque les personnes ou les entreprises impliquées changent.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

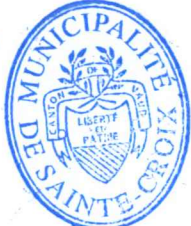
LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

d é c i d e :

- **de prendre acte** du rapport de la Municipalité concernant la motion de M. Lionel-Numa Pesenti demandant la réalisation d'un inventaire du patrimoine immobilier.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :		Le Secrétaire :
		
Y. PAHUD		S. CHAMPOD

Délégué municipal : M. Sylvain Fasola, Municipal