

## RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

### Préavis municipal n° 12/2012

#### Complexe de Prazqueron

Assainissement énergétique de l'enveloppe des bâtiments, changement de la production de chaleur ; transformation et rénovation des locaux intérieurs de la salle polyvalente et de la salle de gymnastique

---

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

La Commission des finances (ci-après la commission) constituée par

- son Président, Daniel Dupasquier,
- les membres: Alfred Forestier, Ornella Morier, Henri Pisani et Philippe Muggli, rapporteur

s'est réunie le 30 janvier 2012 en présence du Syndic, Monsieur Edgar Schiesser, accompagné des Conseillers municipaux, Madame Christine Canu, ainsi que Messieurs Denis Favre et Luigi Mancini afin d'examiner le préavis municipal cité en titre. Une rencontre conjointe avec la commission technique et l'architecte M. Philippe Longchamp ainsi que Messieurs Denis Favre et Luigi Mancini a eu lieu le 6 février 2012. La commission s'est encore réunie le 8 et le 13 février afin de statuer et rédiger son rapport.

La Commission remercie les représentants de l'Exécutif et M. Longchamp pour le travail effectué ainsi que pour leur disponibilité à la renseigner et à répondre à ses questions.

#### Préambule

Ce projet représente sans conteste le plus gros projet d'investissement pour notre commune depuis 30 ans au moins. Comme mentionné dans le préavis, il a déjà fait l'objet de nombreuses discussions et débats lors de précédentes séances du Conseil Communal, avec en particulier l'adoption du préavis 43/2009 le 19 novembre 2009 pour un crédit d'ouvrage de Fr. 3'166'000,-.

Le 4 avril 2011, la Municipalité a été informée d'une situation critique du projet suite à la rentrée des soumissions, soit un dépassement d'environ Fr. 600'000,- principalement en raison de plus-values causées par des mises en conformité exigées par différentes dispositions légales.

Cette situation a contraint notre Exécutif à retirer le préavis municipal n°62/2011 qui tenait compte d'une motion déposée lors du Conseil Communal du 9 décembre 2010 concernant divers assainissements intérieurs de Prazqueron.

Avec le préavis 12/2012, la municipalité présente une version actualisée de ce projet, tenant compte des mises en conformité mentionnées ci-dessus ainsi que les transformations et rénovations des locaux intérieurs de la salle polyvalente et de la salle de gymnastique. Elle demande un crédit additionnel de Fr. 2'145'000.- amenant le total de l'investissement à Fr. 5'311'000,-.

## Analyse

La commission des finances s'est intéressée en premier lieu au futur du complexe de Prazqueron dans son ensemble c'est-à-dire y compris le bâtiment scolaire.

Le complexe est réparti en 3 lots indépendants, à savoir la salle polyvalente, la salle de gymnastique et le bâtiment scolaire. Le remplacement des installations de chauffage, la mise en conformité aux exigences légales et la remise en état des installations relatives à la salle polyvalente et la salle de gymnastique nécessitent des travaux de rénovation qui font l'objet du présent préavis. La municipalité justifie ces frais de rénovation notamment par les arguments suivants :

- a) Les bâtiments ont 40 ans environ et sont bâtis pour une durée de 80 ans
- b) La rénovation correspond aux principes du développement durable
- c) Le coût de remplacement des bâtiments s'élèverait à plus de CHF 10 millions
- d) La salle de gymnastique pourrait être agrandie dans le futur si nécessaire

Il est relevé également que la durée de vie du collège scolaire n'est plus que d'environ 8 à 10 ans. Selon les informations obtenues, le bâtiment devra être démolé et remplacé. La dimension et le nombre de classes dépendront du développement de notre commune, de l'évolution des lois scolaires (Harmos,....) ainsi que des besoins des communes avoisinantes dont Prilly. Nous avons dans ce cadre obtenu confirmation que le projet actuel laisse toute flexibilité sur les décisions futures en matière de développement immobilier scolaire.

Nous avons reçu un document détaillant l'évolution des coûts entre le préavis 43/2009 et le montant des soumissions rentrées en automne 2011 ainsi que celle entre le préavis 62/2011 et le montant des soumissions rentrées en automne 2011 pour les travaux intérieurs. Voici les principales évolutions (supérieures à Fr. 50'000,-) qui expliquent le passage de fr. 3'166'000,- à fr. 5'311'000,-:

• Montant du crédit de construction 2009 préavis 43/2009	3'166'000,-
• Renchérissement (2009-2011)	+ 76'000,-
• Production et distribution de chaleur	- 285'000,-
• Silo à plaquettes forestières	- 140'000,-
• Optimisations diverses du projet	- 176'000,-
• Surfaces vitrées supplémentaires	+ 125'000,-
• Honoraires des mandataires liés à la mise en œuvre de la feuille de route et de la nouvelle mise en soumission	+ 134'500,-
• Autres positions	+ 61'000,-
• Mises en conformités et autres dépassements	+ 561'000,-
<b>Sous-total soumissions automne 2011</b>	<b>3'522'500,-</b>

<b>Report sous-total soumissions automne 2011</b>	<b>3'522'500,-</b>
• Estimation des coûts pour les travaux intérieurs, février 2011	945'000,-
• Amendements de la commission technique	+ 200'000,-
• Amiante (honoraires et travaux)	+ 185'000,-
• Changement de la nappe sanitaire de la salle polyvalente	+ 95'000,-
• Revêtement acoustique de la salle de gymnastique	+ 100'000,-
• Honoraires des mandataires	+ 85'000,-
• Autres positions	+ 178'000,-
• Arrondi	+ <u>500,-</u>
<b>Total soumissions automne 2011, équivalent au total des préavis 43/2009 et 12/2012</b>	<b>5'311'000,-</b>

Selon les représentants de la Municipalité, les risques de dépassement des coûts est très limité compte tenu du fait que le montant du préavis est basé en grande partie sur des offres entrées. D'autre part les vérifications étendues de l'état des bâtiments et des installations devraient limiter les plus-values lors des travaux.

Une compilation des offres d'ouvertures nous a été remise. Celle-ci a été rapprochée avec les chiffres mentionnés dans le corps du préavis. Concernant le poste honoraires, nous avons constaté que ces charges sont restées dans le même pourcentage du total des travaux entre les deux préavis.

Nous notons par ailleurs qu'à ce jour, environ Fr. 260'000,- ont déjà été dépensés pour ce projet.

Concernant l'installation de chauffage, nous avons demandé une analyse financière comparative des différentes alternatives. Ces éléments préparés par l'entreprise AZ ingénieurs à Lausanne nous ont été remis par M. Luigi Mancini. En tenant compte d'un amortissement des installations sur 30 ans, le coût d'exploitation par pellet est financièrement plus favorable.

Au sujet de l'assainissement de l'enveloppe thermique, le préavis mentionne au point 5.2 qu'elle permettra une réduction significative des frais d'exploitation et de maintenance. Après renseignement pris, l'estimation est d'environ 70%, soit fr. 45'000,- par an.

Il nous a été indiqué que sur l'ensemble du projet, les subventions étatiques pourraient représenter entre fr. 80'000 et 100'000,-. Cela couvre les mesures prises concernant l'isolation, la toiture solaire ainsi que l'installation de chauffage à pellets. Par prudence, ces montants n'ont pas été considérés dans les chiffres présentés.

Nous avons questionné les représentants de la Municipalité sur la réelle nécessité de construire le local de rangement au nord de la salle polyvalente. Il nous a été indiqué que les capacités de rangements actuelles sont insuffisantes ; de plus les besoins supplémentaires de surfaces de stockage pour les sociétés locales et la Commune ne peuvent être uniquement compensés par les réaménagements des vestiaires du rez-de-chaussée (ex-foot) en zone de stockage. Nous prenons note que le coût estimé pour la construction de ce local additionnel est de fr. 125'000,-.

Globalement, le coût de rénovation de 5.3 millions pour 16'000 m<sup>3</sup> SIA représente fr. 331.-/m<sup>3</sup>. Selon l'architecte M. Longchamp, le coût pour une nouvelle construction de ce type est d'environ fr. 580,- à 600,-/m<sup>3</sup>, soit près du double.

Enfin, l'amortissement proposé sur 30 ans maximum est conforme au règlement sur la comptabilité des communes. L'amortissement annuel s'élèvera à fr. 177'033,-.

Le financement des fr. 5.3 millions est toujours en cours d'étude. M. Denis Favre nous a confirmé que les adjudications des travaux ne seraient effectuées qu'après que le financement soit assuré.

### **Position de la Commission des Finances**

Nous sommes d'avis que le fait de conserver une salle de gymnastique et une salle polyvalente à Prazqueron est compatible avec le développement prévu de Romanel. Cela est également compatible avec tout projet de rénovation, agrandissement ou reconstruction du complexe scolaire à côté.

De prime abord, le montant de l'investissement total nous a semblé élevé pour un projet qui, d'un point de vue des dimensions et des fonctionnalités, n'apporte pas de plus value significative pour les utilisateurs. Toutefois, l'âge des bâtiments et leur état justifient les travaux qui sont proposés. Les normes ont évolué ces dernières années et les mises en conformité nécessaires rendent malheureusement ce projet plus onéreux qu'initialement imaginé.

Cet investissement d'utilité publique important peut être considéré comme prioritaire. Néanmoins, il va peser lourd sur les finances de la commune et aura probablement un impact sur notre capacité de mener à bien l'ensemble des projets futurs et nous forcera à faire des choix.

## Conclusion

Compte tenu de ce qui précède la commission des finances adopte à l'unanimité de ses membres le préavis 12/2012 et vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, à voter les résolutions suivantes,

### Le Conseil communal de Romanel-sur-Lausanne

- vu le préavis municipal n° 12/2012 adopté en séance du 16 janvier 2012;
- ouï le rapport de la Commission technique ;
- ouï le rapport de la Commission des finances ;
- vu que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### décide

1. d'accepter le préavis tel que présenté
2. d'accorder à la Municipalité, en plus des Fr. 3'166'000,- du préavis N°43/2009, un crédit supplémentaire de Fr. 2'145'000,- TTC, pour ces travaux complémentaires ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer ces travaux par recours à l'emprunt ;
4. d'autoriser l'amortissement de cette dépense sur une durée maximale de 30 ans

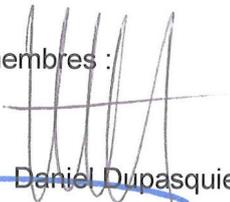
Romanel-sur-Lausanne, le 13 février 2012

Le rapporteur:

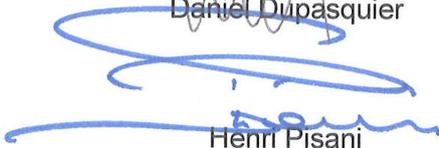


Philippe Muggli

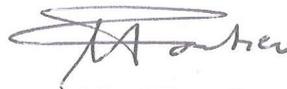
Les autres membres :



Daniel Dupasquier



Henri Pisani



Alfred Forestier



Ornella Morier