

## **Rapport de la Commission technique sur le préavis municipal no 26/2013 – octroi d'un crédit-cadre destiné à l'entretien , à la rénovation et à la maintenance des bâtiments communaux**

La Commission technique composée de Messieurs Christophe Guenat, Daniel Rota, Jean-Jacques Fayet, Alfred Forestier, Thierry Henry Président s'est réunie à trois reprises : le 5 mars à la maison de Commune en présence des Municipaux Favre et Mancini, le 7 mars aux Marais et à la Villageoise en présence de Monsieur Mancini Municipal et de Monsieur Olivier Lyon architecte et le 12 mars 2013 chez le président.

### **Préambule**

La Commission se félicite de l'initiative de la Municipalité de présenter un crédit-cadre pour l'entretien des bâtiments sur une période 4 ans. Ce tableau de bord devrait permettre d'avoir une bonne vision sur les travaux futurs. Il permet également à la Municipalité d'éviter de passer par les marchés publics pour certains travaux, ce qui signifie un gain de temps et une économie au niveau administratif.

### **MAISON DE COMMUNE**

#### 1) Façades

Nous avons pu constater sur place que la base des piliers était bien abimée et qu'il y avait quelques fissures dans les façades. Le soussigné a également aperçu la toile sous le crépis sur la face côté terrain de sport. On peut imaginer que cela peut présenter à terme des risques d'infiltration d'eau. Les travaux vont durer trois à quatre semaines.

#### 2) Chauffage

Le budget comprend une partie d'étude d'environ CHF 3'000 et des travaux pour CHF 27'000.-. Les problèmes ont été partiellement identifiés et l'étude devra permettre de confirmer les premières impressions. Une boucle de chauffage supplémentaire devrait être posée ou un groupe de chauffage, ce qui permettra une meilleure régulation des températures et des économies d'énergie. Ce nouveau système devrait permettre de chauffer selon les besoins des utilisateurs.

#### 3) Velux en toiture, exutoires de fumée

Pour des raisons de sécurité, les Velux doivent pouvoir s'ouvrir en même temps avec une seule commande. Actuellement, les Velux ne se ferment plus correctement, ce qui entraîne de grandes pertes d'énergie.

#### 4) Eclairage intérieur

Pas de commentaire particulier.

## **COLLEGE DU ROSSET**

### 1) Fenêtres au rez inférieur

Pas de commentaire particulier si ce n'est notre étonnement par rapport à la qualité des travaux qui ont été effectués, il n'y a peu de temps. Les matériaux utilisés n'étaient manifestement pas les bons pour cette partie du collège puisque nous devons déjà les remplacer.

## **COLLEGE DE PRAZQUERON**

### 1) Escaliers extérieurs

Pas de commentaire sur la nécessité d'effectuer les réparations hormis la date de ces travaux. La Municipalité ne doit pas prendre le risque qu'une personne se blesse avec des escaliers en mauvais état.

### 2) Eclairage

Pas de commentaire particulier.

## **PRAZQUERON – SALLE POLYVALENTE**

### 1) Parois mobiles dites en accordéon

La paroi existante est actuellement inutilisable. Le fournisseur n'existe plus et il n'est plus possible de la réparer, d'où la proposition de la remplacer par un matériel plus moderne et fonctionnel.

Cet investissement se justifierait par la fréquence d'utilisation de la salle divisée en modules et laisserait la possibilité de louer lesdits modules séparément (facilité de nettoyage et économie d'énergie).

### 2) Equipements sportifs

La modification et le remplacement des équipements, lesquels étaient inadaptés au vu du nombre d'utilisateurs (vols, disparition de matériel etc...), ont été exécutés selon la demande des écoles. Une partie des travaux ont pu être pris en charge dans le préavis de Prazqueron, mais le reste doit faire l'objet d'un crédit complémentaire pour l'adaptation des armoires et l'achat de matériel supplémentaire. Pour mémoire le montant de ces dépenses reste dans les compétences de la Municipalité.

## LA VILLAGEOISE

### 1) Etanchéité balcon salle du Conseil :

Sans commentaire.

### 2) Revêtements muraux

Des fissures et des décollements sont en effet apparents dans les parties crépis. Selon M. Lyon elles sont cependant sans gravité ni risques, il s'agit de l'assise ordinaire d'un immeuble construit il y a 30 ans.

### 3) Toiture, plafond de la salle du Conseil

La crainte certainement fondée est que le plafond dépareille avec l'ensemble des parois lorsque celles-ci seront rénovées. Dès lors, il serait « dommage » de se limiter à une simple réfection du plafond lequel serait d'ailleurs assez onéreux. L'opération proposée est donc double, la rénovation du plafond et l'amélioration de son isolation. La commission estime la proposition cohérente. Toutefois le plafond doit impérativement conserver son cachet. M. Lyon abonde dans ce sens et assure que ce sera le cas. Les chevrons seront recouverts par l'isolation. L'isolation phonique devrait être également de meilleure qualité.

### 4) Fenêtres

Le préavis indique que « ce travail n'est pas nécessaire à ce jour mais qu'il sera opportun de réfléchir à leur remplacement dans les années à venir ». En fait les cadres en bois sont encore parfaitement sains et en général plutôt protégés par leur position en retrait par rapport à la façade. Par contre, l'isolation thermique des vitrages n'est plus optimale. Le gain énergétique évoqué n'est pas chiffré. Selon notre architecte-conseil, le changement de fenêtres permettrait de réaliser de gros gains en matière énergétique et ne demanderait plus d'entretien.

La Municipalité a deux possibilités, soit revernir les fenêtres dans quelques années (travail fastidieux et coûteux) soit remplacer par de nouvelles fenêtres en PVC qui ne nécessiteront plus d'entretien et qui amélioreront le rendement énergétique du bâtiment.

Après un long débat, la Commission décide de maintenir ce poste tel que prévu car elle pense qu'il est opportun d'avoir une cohérence dans l'ensemble de ces travaux et que ces investissements seront rentabilisés sur le long terme.

### 5) Installations électriques, éclairage

Sans commentaire.

### Chauffage

Suite aux discussions que nous avons eues avec l'architecte et le Municipal responsable, la commission unanime est d'avis de refuser ce crédit tel que demandé. En effet, il n'a pas été possible d'obtenir d'informations sur la nature des problèmes et les causes des pannes. La somme de CHF 20'000 ne peut pas être justifiée. Nous sommes d'avis que la Municipalité doit utiliser ses prérogatives pour mandater un bureau spécialisé et revenir vers le conseil avec un préavis précis si les dépenses ne sont pas dans ses compétences. En fonction des

conclusions des spécialistes, il faudra peut-être imaginer une solution différente de ce qui existe aujourd'hui avec la possibilité d'avoir un chauffage indépendant.

La Municipalité va mandater un bureau d'ingénieur pour l'étude de l'ensemble des problèmes de chauffage.

#### **FOUR BANAL – BIBLIOTHEQUE – LUDOTHEQUE**

##### 1) Crépis de façades

Les travaux sont nécessaires mais ne résoudront pas le problème à long terme qui est du à la qualité de la roche (molasse). L'assainissement définitif du bâtiment (humidité) est trop coûteux. Donc ces travaux seront effectués régulièrement.

##### 2) Acoustique Salle 1803

Lors de la rénovation de la salle, il avait été envisagé de poser de l'isolation phonique. Mais au vu de l'esthétique de la pièce, la Municipalité y avait renoncé. Après utilisation de ce local, il est indispensable d'y entreprendre des travaux d'acoustique. La Commission salue la décision de La Municipalité. Des matériaux mous devraient être utilisés pour cette isolation et ils seraient suspendus. Un devis a été demandé à un peintre. Ces derniers fournissent régulièrement des panneaux isolants dans des cas similaires. La difficulté sera de trouver un compromis entre esthétique et efficacité.

#### **LA CHARRUE**

##### 1) Gel des conduites dans les WC

Il n'y pas de commentaire à apporter sur les travaux, par contre nous nous trouvons en face de malfaçons qui ne sont plus couvertes par les garanties.

##### 2) Chauffage, perte de pression

Un bureau d'ingénieur doit être mandaté pour trouver l'origine de ces problèmes (se rapporter aux remarques générales pour le chauffage).

##### 3) Rénovation du comptoir du restaurant

Pas de commentaire.

#### **LE MARAIS**

##### 1) Chéneau endommagé, façade nord

Sans commentaire.

##### 2) Parquet des locaux à l'étage (salle de ping-pong et local fanfare)

Travaux justifiés ; remarque, les appels d'offre de 2010 et 2012 n'avaient pas été suivis pour raisons de réduction de budget. Les devis ont été réactualisés.

##### 3) Revêtements muraux des locaux à l'étage

Constat de fissures et des peintures défraîchies. Le coût relativement élevé de la réfection s'explique par la surface importante. L'estimation des coûts est calculée par m<sup>2</sup>.

#### 4) Isolation thermique des locaux à l'étage

L'argumentation de ces travaux est justifiée. A noter qu'il faut des matériaux « homologués » pour obtenir une subvention, ce principe guide le choix des matériaux. L'estimation des prix a été faite sur la base des m2. Les poutres métalliques seront emballées pour réduire leur conductivité thermique.

#### 5) Fenêtres et vitrages métalliques

Les photographies du préavis concernent les fenêtres du rez-de-chaussée, lesquelles seront réparées et non pas remplacées. Seule une imposte dans les douches sera remplacée. Le remplacement concerne en effet principalement l'étage supérieur actuellement équipé de vitrages fixes intégrés dans la charpente métallique. Constat, ces vitrages sont effectivement vétustes et ne remplissent plus ou mal leur rôle de protection, notamment les joints en silicone sont en très mauvais état. Le nombre de vitres à remplacer et l'ampleur du travail (découpage, ajustage et pose dans une structure préexistante) explique le coût relativement élevé de ce poste. Des devis ont été demandés pour les fenêtres.

#### 6) Lumière dans les vestiaires du foot.

Sans commentaire

#### Commentaires généraux sur les Marais

De façon générale, la commission s'est rendu compte « de visu » de l'état du bâtiment lequel, sans être toutefois alarmant, mérite en effet amplement la réfection projetée.

Ces travaux sont estimés à CHF 207'700.- et prévus pour 2016. Dès lors, la Commission s'est posé la question de la fiabilité des chiffres avancés. Selon M. Lyon, les montants sont fondés sur des devis donc très réalistes, les divers et imprévus sont portés à CHF 25'000.- et les coûts des différents postes sont « arrondis » vers le haut. Par ailleurs, une inflation massive n'est pas à craindre ces trois prochaines années.

La commission s'est également interrogée sur l'opportunité de ne pas accepter ces dépenses pour obtenir un préavis séparé et plus précis. Après s'être rendue sur place et avoir entendu les informations de l'architecte et du Municipal, elle est arrivée à la conclusion qu'un préavis séparé n'apporterait rien de plus pour la compréhension des travaux.

Selon notre discussion avec Monsieur Lyon architecte, il est prévu de mandater un bureau d'ingénieurs qui fera l'ensemble des recherches en matière de réparation de chauffage. Les coûts ont été partagés entre les différentes réparations.

#### **Remarques finales de la Commission :**

##### Les installations de chauffage, Villageoise, Charrue et Maison de commune :

Selon notre discussion avec Monsieur Lyon architecte, il est prévu de mandater un bureau d'ingénieurs qui fera l'ensemble des recherches en matière de réparation de chauffage. Les coûts ont été partagés entre les différentes installations. L'ensemble des travaux est budgété pour CHF 70'000.-.

L'impossibilité technique de nous fournir les réponses claires quant aux problèmes des installations nous rend très prudents sur l'octroi des crédits. La Commission vise en effet à obtenir une solution durable et non pas, des réparations ponctuelles et provisoires.

C'est pourquoi la Commission propose l'amendement suivant :

Réduction du budget de CHF 60'000 correspondant aux travaux liés au chauffage dans les bâtiments de la Villageoise, la maison de Commune et de la Charrue.

La Commission laisse la somme de CHF 10'000.- pour les études par le bureau d'ingénieurs ce qui correspond à environ 15% des travaux envisagés, entendu comme indiqué précédemment que la Municipalité reviendra devant le Conseil avec un préavis précis si les coûts de réparation ne sont pas dans ses compétences.

Pour terminer, la Commission salue la démarche de la Municipalité de rationaliser les travaux pour l'ensemble des bâtiments communaux et non plus de traiter bâtiment par bâtiment.

### Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers de prendre les décisions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL- SUR- LAUSANNE**

- vu le préavis municipal no 26/2013 adopté en séance du 11 février 2013 ;
- 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 :**

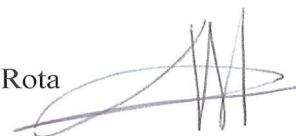
1. d'accepter le préavis municipal amendé ;
2. d'accorder à la Municipalité le crédit de Fr. 750'000.- TTC représentant le total des travaux moins l'amendement;
3. d'autoriser la Municipalité à financer ces travaux par prélèvement sur la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédit disponibles ;
4. d'autoriser l'amortissement de cette dépense sur une durée de 10 ans.



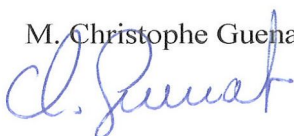
M. Alfred Forestier

Les membres de la Commission technique

M. Daniel Rota



M. Christophe Guenat



M. Jean-Jacques Fayet



M. Thierry Henry  
Président- Rapporteur

