

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Préavis municipal n° 13/2017

Crédit destiné à l'entretien, à la rénovation et à la maintenance des bâtiments communaux pour la législature 2016-2021

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

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

- son Président : Philippe Muggli
- ses membres : Simon Lob, Ornella Morier, Philippe Noël, Philippe Urner

s'est réunie le 5 septembre 2017 en présence de la municipalité in corpore afin d'examiner le préavis municipal cité en titre. Nous les remercions pour leurs explications et réponses à nos questions.

La commission s'est réunie le 11 septembre 2017 et le rapporteur a visité les locaux communaux le 13 septembre afin de statuer et rédiger son rapport.

Préambule :

Pour mémoire, un préavis no 07/2016 portant le même titre avait été présenté le 8 décembre 2016 et retiré par la municipalité pour être retravaillé sous la forme du présent préavis.

Outre les avantages cités dans le préavis d'un crédit cadre pluriannuel, une planification sur les quatre prochaines années des travaux relatifs aux bâtiments permet des appels d'offre complets et une mise en concurrence des entreprises à mandater, afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix.

Ce préavis décrit des travaux lourds d'entretien, de transformation et de rénovation des bâtiments communaux, qui peuvent être et seront amortis sur 10 ans au maximum.

Dans le « plan d'investissement du budget 2017 », page bleue 101, ligne 4, sous « Entretien des bâtiments », un montant de 100'000 CHF par an est déjà budgété pour les années 2017 à 2021. Le présent préavis correspond donc à ce montant de 500'000 CHF prévu pour la présente législature.

En cas d'adoption du présent préavis, les montants des 16 positions du budget numéro « 3141 Entretien des bâtiments et monuments » seront réduits à l'avenir. Seules resteront sous les positions « 3141 » les dépenses d'entretien courant qui ne font pas l'objet d'amortissement. A noter que pour 2017, ces 16 positions « 3141 » représentent un total budgété de 121'000 CHF.

Analyse :

Les travaux du présent préavis concernent les bâtiments suivants :

1. Auberge de la Charrue

L'auberge de la Charrue va devoir changer de tenancier durant le courant 2018. La municipalité souhaite remettre au nouveau locataire un outil de travail moderne et fonctionnel, le cas échéant avec une éventuelle répercussion sur le futur loyer.

A noter que notre auberge communale a toute les chances d'être louée rapidement, au vu de l'intérêt qu'elle suscite déjà auprès de plusieurs restaurateurs.

1.1 Réfection des façades et des volets de l'auberge

Ces travaux sont inévitables et seront planifiés vers mi-2018, avant l'entrée en fonction du nouveau locataire. A noter que les motifs rouges et blancs des volets de l'auberge sont inscrits au patrimoine et donc à restaurer tel quel.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 85'000 CHF.

1.2 Remplacement des deux enseignes « Auberge de la Charrue » côté rue, illuminées la nuit

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 6'000 CHF.

1.3 Remplacement des meubles du restaurant de la Charrue

Le mobilier et les réfrigérateurs datant de 2002, leur remplacement par du neuf nous semble justifié. A noter que l'inspecteur des denrées alimentaires a visité notre auberge et exige une remise en état ou un remplacement du mobilier du bar.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 50'000 CHF.

2. Petite Charrue

Ce local n'a pas d'affectation à ce jour et sert aujourd'hui de dépôt. La Petite Charrue pourrait être louée soit comme annexe par le futur tenancier de la Charrue, soit aux sociétés locales, ou à tout autre futur locataire.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 20'000 CHF, à exécuter dès qu'une affectation est trouvée pour ce local, sur la base d'une location.

3. Collège du Rosset

Un rafraichissement des peintures et revêtements muraux des deux appartements après 12 ans nous semblent justifié.

La municipalité adaptera les loyers de ces 2 appartements après travaux conformément aux usages immobiliers.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 16'000 CHF, avec adaptation des loyers.

4. Ensemble de Prazqueron

4.1 Etanchéité des escaliers extérieurs à refaire, afin de remédier aux infiltrations d'eau dans la salle polyvalente. Ces travaux sont nécessaires.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 10'000 CHF.

4.2 Assainissement des abords de l'escalier entre la salle polyvalente et le collège, pour éviter un ruissèlement de pluie et de gravier sur les dalles de l'escalier. Ces travaux sont nécessaires.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 7'500 CHF.

4.3 Réfection des peintures de la salle polyvalente, suite à des dégâts légers dus à l'utilisation intensive du complexe de Prazqueron.

La commission des finances juge l'état de la salle polyvalente comme acceptable et ces travaux de peinture comme superflus au vu de la mauvaise situation financière de la commune.

Amendement 1

La commission des finances propose d'amender le préavis en supprimant le montant de ces travaux devisés à 10'000 CHF.

4.4 Travaux de rénovation des 2 appartements de Prazqueron, avec nouvelle cuisine et nouveaux sanitaires pour l'appartement Nord et pose de parquet dans les chambres de l'appartement Sud. A noter que ces 2 appartements n'ont pas été concernés par les rénovations de 2009.

La municipalité adaptera les loyers de ces 2 appartements après travaux conformément aux usages immobiliers.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisé à 50'000 CHF, avec adaptation des loyers.

4.5 Réfection des sols des 2 vestiaires de la salle de gymnastique

Le revêtement époxy des sols des 2 vestiaires date de la rénovation de 2012, exécuté sans toucher à la chape, isolée à l'amiante. Une fissure ouverte de 1m de long sur 1mm de large est apparue récemment dans un vestiaire, ainsi que de petits sillons dans l'époxy de chaque vestiaire qui ne présentent pas (ou pas encore) de fissure ouverte visible.

La commission des finances souhaite que la fissure ouverte soit taconnée au plus vite, en utilisant le budget du poste 3141. L'évolution des autres défauts serait à observer pendant plusieurs mois, avant de procéder à l'intervention lourde et coûteuse décrite dans le préavis.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisé à 39'000 CHF, à exécuter en cas de dégradation supplémentaire de l'époxy de ces 2 vestiaires.

5. Maison de commune

5.1 Réfection des peintures murales intérieures dans la maison de commune

La commission des finances relève dans le préavis que les crépis ne sont pas en mauvais état. La commission des finances estime donc qu'une nouvelle peinture des couloirs de la maison de commune est superflue au vu de la mauvaise situation financière de la commune.

Amendement 2

La commission des finances propose d'amender le préavis en supprimant le montant de ces travaux devisés à 25'000 CHF.

5.2 Eclairage dans la maison de commune

Des détecteurs de présence sont installés depuis peu dans les couloirs et escaliers de la Maison de Commune, permettant dès aujourd'hui une économie substantielle d'énergie électrique, même avec des tubes néon fluorescents. La commission des finances estime donc qu'un changement de l'éclairage des couloirs de la maison de commune est superflu, au vu de la mauvaise situation financière de la commune.

A noter que les bureaux de l'administration communale sont équipés de lampadaires de bureau dits « professionnels » et qu'ils ne sont donc pas concernés par un changement d'éclairage au plafond.

Amendement 3

La commission des finances propose d'amender le préavis en supprimant le montant de ces travaux devisés à 30'000 CHF.

5.3 Remplacement de la signalétique dans la maison de commune

La commission des finances estime que la signalétique existante est fonctionnelle et que son remplacement est superflu, au vu de la mauvaise situation financière de la commune.

Amendement 4

La commission des finances propose d'amender le préavis en supprimant le montant de ces travaux devisés à 4'500 CHF.

5.4 Remplacement de la moquette dans la salle de réunion du 2^{ème} étage de la maison de commune, sous les combles. Cette moquette est effectivement en très mauvais état et à remplacer. La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 15'000 CHF.

5.5 Détection incendie et éclairage de secours dans la maison de commune

Dans les bâtiments ouverts au public, un éclairage de secours est exigé selon les nouvelles normes incendie AEAI 2015.

Une détection d'incendie n'est pas encore obligatoire, mais reste recommandée. A noter qu'il est prévu d'installer environ 77 détecteurs de fumée répartis du sous-sol aux combles.

A noter que l'installation d'une détection incendie et d'un éclairage de secours réduira les primes d'assurance du bâtiment de manière significative.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 55'000 CHF, à savoir 25'000 CHF pour l'éclairage de secours et 30'000 CHF pour la détection incendie.

6. Bâtiment le Raffort

6.1 Peinture du local des pompiers

La commission des finances estime que les travaux de peinture font partie de l'entretien ordinaire du budget de fonctionnement annuel, sous les points « 3141 », sans amortissement.

A noter que de tels travaux de peinture pourraient être exécutés par le personnel communal, lorsque la charge de travail le permet.

Amendement 5

Sans être opposée à ces travaux de peinture, la commission des finances propose d'amender le préavis en supprimant le montant de ces travaux devisés à 8'000 CHF, montant à reporter dans les comptes de fonctionnement sous le point 3141.

6.2 Peinture du local de la voirie

La commission des finances estime que les travaux de peinture font partie de l'entretien ordinaire du budget de fonctionnement annuel, sous les points « 3141 », sans amortissement.

A noter que de tels travaux de peinture pourraient être exécutés par le personnel communal, lorsque la charge de travail le permet.

Amendement 6

Sans être opposée à ces travaux de peinture, la commission des finances propose d'amender le préavis en supprimant le montant de ces travaux devisés à 15'000 CHF, montant à reporter dans les comptes de fonctionnement sous le point 3141.

6.3 Assainissement de la cafétéria de la voirie

Ce local étant insalubre et sous-équipé, une transformation avec réaménagement complet de la cafétéria avec rénovation des vestiaires est justifiée.

La commission des finances accepte le montant des travaux devisés à 35'000 CHF.

7. Divers et imprévus

Le tableau récapitulatif du présent préavis inclus 49'000 CHF ou 10% du total des dépenses pour « divers et imprévus », selon une coutume propre aux métiers de la construction.

Or, la municipalité dispose déjà d'une offre pour chaque point du présent préavis. Les montants indiqués sont donc précis et seront très probablement réduits lors de la négociation finale.

La commission des finances estime donc qu'un risque de dépassement du crédit est minime et donc que les 49'000 CHF pour « divers et imprévus » sont par conséquent superflus.

Amendement 7

La commission des finances propose d'amender le préavis en supprimant le montant de 49'000 CHF pour « divers et imprévus ».

Position de la commission :

Précisons tout d'abord que nous sommes favorables à l'entretien général de nos bâtiments en vue du maintien de leur valeur à long terme.

Toutefois, la situation financière de notre Commune étant mauvaise avec des comptes 2016 et un budget 2017 lourdement déficitaires, la commission des finances est malheureusement contrainte à restreindre les dépenses de la commune au strict nécessaire.

Il en découle que nous amendons les montants figurant dans le préavis de la manière suivante :

Amendement 1 : suppression de 10'000 CHF de peinture dans la salle polyvalente

Amendement 2 : suppression de 25'000 CHF de peinture dans la maison de commune

Amendement 3 : suppression de 30'000 CHF pour nouvel éclairage dans la maison de commune

Amendement 4 : suppression de 4'500 CHF pour remplacement de la signalétique

Amendement 5 : suppression de 8'000 CHF de peinture du local des pompiers

Amendement 6 : suppression de 15'000 CHF de peinture du local de la voirie

Amendement 7 : suppression de 49'000 CHF pour « divers et imprévus »

Conclusion :

Au vu des éléments ci-dessus, la commission des Finances adopte à la majorité de ses membres le préavis n° 13/2017 avec ses amendements et vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- vu le Préavis Municipal N° 13/2017, adopté en séance de Municipalité du 21 août 2017;
- ouï le rapport de la Commission des finances;
- ouï le rapport de la Commission Technique;

d é c i d e

- d'accepter ce préavis tel qu'amendé;
- d'accorder à la Municipalité un crédit de **Fr. 388'500.- TTC** pour l'entretien, la rénovation et la maintenance des bâtiments communaux pour la législature 2016-2021
- d'autoriser la Municipalité à financer ce montant par prélèvement sur la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédit disponibles;
- d'autoriser l'amortissement de cette dépense sur une durée maximale de 10 ans.

Romanel-sur-Lausanne, le 19.09.2017

Le rapporteur :



Philippe URNER

Les autres membres :



Philippe MUGGLI

Président

Ornella MORIER



Philippe NOËL



Simon Lob