

Rapport de la commission des finances sur le préavis municipal N° 107/2026

Demande de crédit de CHF 6'813'000,00 pour l'assainissement, la rénovation et la surélévation du bâtiment de la voirie, au chemin de l'Orio 29

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

La commission des finances (ci-après COFIN), constituée par son Président M. Simon Schülé, ses membres M. Phonesanook Phengrasamy, Mmes Ariane Morand, Nadia Pisani Ben Nsir et Mme Filomène Garcia (excusée), a rencontré le lundi 20 avril 2026 le délégué municipal en charge du préavis, M. Patrick Oppliger, ainsi que Mme la Syndique Claudia Perrin et M. le Municipal Blaise Jaunin, pour la présentation du projet en lien avec le préavis 107/2026. La COFIN remercie la Municipalité pour les réponses présentées et les compléments fournis après-coup.

La COFIN s'est ensuite réunie le jeudi 30 avril 2026 pour délibérer et rédiger le présent rapport.

Préambule

Le bâtiment de la voirie communale, sis au chemin de l'Orio 29, a été construit en 1982. Depuis lors, seuls des travaux mineurs y ont été effectués. Des infiltrations d'eau en toiture apparues ces dernières années, une enveloppe thermique fortement déficiente identifiée dès 2018 dans le cadre d'un travail de master, ainsi que les besoins croissants du service des travaux - qui compte aujourd'hui neuf employés - rendent une intervention globale incontournable.

La Municipalité soumet au Conseil communal un projet combinant assainissement complet, mise aux normes réglementaires (AEAI, thermiques, accessibilité) et surélévation, pour une demande de crédit d'investissement de CHF 6'813'000,00. (AEAI -> Association des Établissements Cantonaux d'Assurance Incendie).

Analyse

Rénovation vs reconstruction

La COFIN a souhaité s'assurer que la voie de la rénovation était financièrement préférable à une démolition suivie d'une construction entièrement neuve. Voici les estimations fournies par la Municipalité :

Une construction neuve est estimée à CHF 8'750'000,00 (travaux préparatoires et démolition : CHF 600'000, bâtiment : CHF 7'000'000, équipements : CHF 300'000, aménagements extérieurs : CHF 400'000, frais secondaires : CHF 450'000). À ce montant s'ajouterait la location de locaux de remplacement pendant la durée du chantier, estimée à environ CHF 650'000,00 (1'600 m² à CHF 200/m²/an, sur deux ans), portant le total à environ **CHF 9'400'000,00**.

La **rénovation avec surélévation** est ainsi **moins coûteuse d'environ CHF 2'587'000,00**, tout en préservant la structure existante, en évitant une interruption prolongée du service et en permettant une mise en conformité complète du bâtiment. Le choix de la rénovation apparaît donc justifié.

Nécessité des fondations spéciales

La rubrique CFC 1 comprend CHF 210'000,00 pour des fondations spéciales, correspondant à des pieux de renforcement des piliers de la structure existante. Ces travaux n'étaient pas anticipés lors du crédit d'étude : c'est à la suite de sondages réalisés sur la structure existante, postérieurement à l'octroi du préavis 68/2025, que la nécessité de ces renforcements est apparue.

Internalisation du stockage

La commune loue actuellement des locaux de stockage pour un montant de **CHF 3'800,00 par mois, soit CHF 45'600,00 par an**. La réalisation du présent projet permettra d'internaliser ces besoins et représente une économie récurrente significative. Ce bénéfice financier direct ne figure pas dans le tableau des coûts récurrents du préavis.

Stockage de combustibles et matériaux dangereux

Le Service des travaux à besoin de stocker des produits dangereux pour honorer ses tâches. Pour le carburant, la station-service n'est pas loin, mais le stockage du diesel (cuve de 3'000 L) est plus efficace et permet parfois de belles économies. Actuellement, le diesel de la citerne est à CHF 1,56 / L, alors qu'il est à CHF 1.90 à la station-service.

Le préavis prévoit l'installation d'une ventilation ATEX (Atmosphères Explosives) pour les zones accueillant des produits inflammables et des matériaux dangereux. Elle fait partie intégrante de la mise en conformité AEAI du bâtiment, au même titre que le compartimentage coupe-feu et le système de désenfumage. Il ne s'agit donc pas d'un confort ou d'une fonctionnalité dispensable, mais d'une obligation non négociable.

Le stockage à l'extérieur n'est pas une option, les mêmes normes s'appliqueraient à une nouvelle structure, pour des coûts nettement supérieurs.

Chauffage à distance vs alternatives

La COFIN s'est interrogée sur le choix du chauffage à distance (CàD) par rapport à d'autres options envisageables, notamment la géothermie.

La réponse de la Municipalité s'articule ainsi :

- Le réseau de chauffage à distance est en cours de réalisation et ses conduites passent à proximité immédiate du bâtiment, ce qui rend ce raccordement particulièrement efficace. Il est en outre très adapté pour un volume de bâtiment de cette taille.
- L'abandon de la chaudière à gaz supprime les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement périodique (environ tous les 20 ans), qui représentent un poste non négligeable sur la durée.
- Si l'achat d'énergie au réseau CàD coûtera davantage que le gaz (CHF 33'600,00/an contre CHF 28'000,00 aujourd'hui), la sortie des énergies fossiles est une nécessité dans les prochaines années, et cette solution est présentée comme la plus efficace pour un bâtiment de ce volume.
- La géothermie demande plus d'investissement, plus d'entretien et est moins bien adaptée pour chauffer un volume aussi important.

La Municipalité estime que les coûts récurrents baisseront dans un futur proche, en particulier grâce à l'augmentation de l'intérêt pour des raccordements au CàD depuis l'établissement du présent préavis.

Équipements CFC 3

La COFIN a pu consulter la liste complète des équipements intérieurs constituant la rubrique CFC 3 (CHF 233'000,00 au total). Elle comprend du matériel d'atelier mécanique, des systèmes de rangement et de stockage, du mobilier de bureau, ainsi que du petit matériel et des consommables. L'ensemble paraît raisonnable et proportionné aux besoins d'un service des travaux.

Concernant la sous-rubrique **outillages et étagères (CHF 100'000,00)**, la COFIN avait questionné la possibilité de reprendre le matériel existant. Il s'avère que les étagères actuelles ne sont **plus conformes aux normes SUVA** et doivent être remplacées, et que certains outils et machines nécessitent également un renouvellement. Ce poste constitue donc une obligation de sécurité, et non un équipement discrétionnaire.

Prime d'assurance

La prime d'assurance incendie du bâtiment s'élève actuellement à CHF 2'282,75 par an. Le préavis indique une augmentation à CHF 4'000,00 par an, mais le montant précis ne sera connu qu'à l'issue de l'évaluation ECA (Établissement cantonal d'assurance) une fois les travaux terminés.

Subventions moindres

La COFIN a interrogé la Municipalité sur la modestie apparente des subventions attendues - CHF 12'000,00 pour les panneaux solaires et CHF 23'000,00 pour l'isolation - au regard de l'ampleur des travaux énergétiques réalisés. Les explications données :

- La surélévation est assimilée à une construction neuve et ne donne pas droit aux subventions du programme bâtiment.
- Les façades des halles, isolées par l'intérieur, n'atteignent pas les seuils d'isolation requis en raison de la présence des portes sectionnelles.
- Le sol n'est pas isolé, ce qui exclut également ce poste des aides.
- Seules les façades du bloc bureau-logement-atelier donnent droit aux subventions cantonales (programme bâtiment, canton de Vaud).
- Les panneaux solaires sont subventionnés par Pronovo (Confédération), rien de particulier à ce niveau.

Ces contraintes techniques objectives expliquent la faiblesse relative des subventions obtenues.

Infrastructure d'entretien des véhicules : sécurité, ergonomie et économies

La COFIN a soulevé le point du projet d'infrastructure pour l'entretien interne des véhicules communaux, évoqué lors de la visite des locaux au moment de l'étude de faisabilité mais pas explicitement abordé dans le préavis. La Municipalité a confirmé que ce projet est intégré dans l'aménagement des locaux inclus dans le préavis.

Actuellement, 5 véhicules communaux sont confiés à des prestataires externes pour leur entretien courant, à un coût estimé entre **CHF 700,00 et CHF 1'200,00 par véhicule et par an** pour les seuls services annuels. L'internalisation de ces prestations

représente une **économie potentielle comprise entre CHF 3'500,00 et CHF 6'000,00 par an**, sans compter les réparations courantes.

Au-delà de l'aspect financier, c'est surtout la dimension sécuritaire qui justifie prioritairement cet équipement : les collaborateurs travaillent actuellement à même le sol sous les véhicules, maintenus en hauteur uniquement par des crics et des bougies de 30 cm. L'installation d'un lift adapté permettra d'améliorer sensiblement la sécurité et l'ergonomie du travail quotidien.

Serre municipale

Le projet prévoit l'intégration d'une **serre municipale** à l'extérieur, pour un coût estimé à **CHF 25'000,00**. Elle permettra, d'une part, de conserver certaines plantes durant l'hiver pour les replacer en place l'année suivante plutôt que de les jeter, et d'autre part de cultiver les futures plantations durant le reste de l'année, réduisant ainsi les achats de plantes annuelles.

L'économie annuelle estimée est d'environ **CHF 3'000,00 par an**, ce qui représente un retour sur investissement d'environ huit à neuf ans — une durée raisonnable pour un équipement de cette nature, auquel s'ajoute un bénéfice environnemental bienvenu (réduction des déchets végétaux, circuits courts).

Écart entre le crédit d'étude et le présent préavis

La COFIN a souhaité comprendre l'écart de **CHF 2'113'000,00** entre le montant estimé lors du crédit d'étude (préavis 68/2025) et le présent préavis. La Municipalité a fourni une ventilation détaillée et satisfaisante, résumée dans le tableau ci-dessous. (écart de CHF 33'000.- avec le total mais sans incidence sur l'explication).

Origine de l'écart	Montant (CHF)
Pieux (fondations spéciales) et modifications des canalisations	300'000
Charpente : changement de concept structurel et sondages révélant la nécessité de renforcements	500'000
Travaux de maçonnerie supplémentaires	100'000
Façades : changement de concept d'isolation (isolation par l'extérieur, faces N/S)	170'000
Électricité : changement complet de l'installation	170'000
Chauffage-ventilation : changement de production de chaleur et ventilation double flux pour zones ATEX	350'000
Augmentation des divers et imprévus	150'000
Augmentation des honoraires liée aux modifications	240'000
Arrondi sur retour des soumissions (divers CFC)	100'000

La majeure partie de cet écart s'explique par des éléments découverts postérieurement au crédit d'étude - notamment les sondages structurels révélant la nécessité de renforcements - ou par des changements de conception nécessaires pour garantir la qualité du résultat (isolation par l'extérieur, ventilation double flux,

remplacement complet de l'installation électrique). La COFIN a pris note de ces explications et elle les juge satisfaisantes.

Avis de la COFIN

Le projet soumis au Conseil est bien documenté, techniquement justifié et financièrement cohérent. La comparaison avec une construction neuve démontre clairement la pertinence économique de la rénovation et de la surélévation. Les besoins du service des travaux sont réels, quantifiés et documentés. Les travaux permettront de pérenniser le bâtiment pour les trente prochaines années dans des conditions conformes aux exigences légales, énergétiques et humaines.

Les économies récurrentes identifiées - fin de la location de locaux de stockage (CHF 45'600,00/an), entretien des véhicules internalisé, production photovoltaïque - viennent partiellement compenser les coûts récurrents supplémentaires (amortissement, chauffage à distance, assurance).

Conclusion

Compte tenu des éléments ci-dessus, la COFIN adopte à l'unanimité de ses membres le préavis N° 107/2026 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° 107/2026 adopté en séance de Municipalité du 30 mars 2026 ;
- ouï le rapport des commissions consultées ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE :

1. d'accepter le préavis municipal N° 107/2026 tel que présenté ;
2. d'accorder un crédit de CHF 6'813'000,00 TTC pour l'assainissement, la rénovation et la surélévation du bâtiment de la voirie ;
3. d'autoriser le financement de cette dépense par la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédit disponibles, dans les limites du plafond d'endettement.

Romanel-sur-Lausanne, le 30 avril 2026

Le rapporteur


Simon Schülé, Président


Filomène Garcia


Ariane Morand


Phonesanook Phengrasamy


Nadia Pisani Ben Nsir