



COMMUNE
de
ROMANEL-SUR-LAUSANNE

PREAVIS MUNICIPAL

N° 13/2017

au Conseil communal

* * *

**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 Conseillers communaux,

1. Préambule

Suite au retrait, le 8 décembre 2016, du Préavis municipal No 07/2016 portant sur le même objet, et tenant compte des différentes remarques formulées à ce sujet, votre Autorité exécutive a le plaisir de vous présenter le présent préavis.

Les immeubles et propriétés de la Commune de Romanel-sur-Lausanne sont gérés par la direction des bâtiments. La terminologie "immeuble" s'applique à l'ensemble des biens-fonds du patrimoine communal.

- L'entretien ordinaire de chaque immeuble est intégré au budget de fonctionnement annuel.
- Un programme d'entretien et de travaux importants est planifié et chiffré. Un préavis municipal, échelonné sur une législature, est ainsi soumis au Conseil communal.
- Les travaux de grande envergure font l'objet de préavis municipaux soumis à l'Autorité législative.

La stratégie mise en place veut que le Municipal des bâtiments, à l'instar du Responsable des bâtiments, surveille régulièrement l'évolution des constructions et programme les interventions à y apporter à court, à moyen et à long termes.

Il est procédé systématiquement à des visites des bâtiments et immeubles communaux, entraînant ainsi l'élaboration de rapports internes.

Les descriptifs sont constamment remis à jour en fonction des évolutions constatées; ceux-ci permettent d'établir des budgets de fonctionnement.

2. Principe du crédit d'entretien

Le crédit d'entretien apporte les avantages suivants :

1. équilibrage des budgets de fonctionnement annuels;
2. projection à plus long terme des prévisions d'entretien, de rénovation et de maintenance;
3. plus grande latitude dans la gestion des comptes;
4. plus grande marge de manœuvre au niveau de la technique et de la réalisation.

La liste des travaux prévus est prioritaire, mais conserve toutefois une valeur indicative; elle permet en outre de connaître l'ensemble des interventions planifiées à ce jour, avec mention du coût présumé de chacune d'elles. Ces coûts sont établis soit par estimations, soit par devis.

Il pourra advenir qu'une intervention, bien que non prévue dans la liste précitée, doive être exécutée en lieu et place d'une ou plusieurs opérations comprises dans la planification initiale, dans les strictes limites du crédit accordé.

Ce programme d'entretien et de travaux importants est prévu sur une période de moins de 4 ans (octobre 2017 - juin 2021).

3. Descriptifs, coûts

Notre architecte-conseil, M. Olivier Lyon, du Bureau Atelier o Sàrl à Romanel-sur-Lausanne, a été mandaté pour établir un état des lieux des différents bâtiments communaux, ainsi qu'une planification des travaux d'entretien.

Etat des lieux des différents bâtiments communaux

Planification des travaux d'entretien :

Les bâtiments suivants ont été pris en compte :

1. **Auberge de la Charrue**
2. **Petite Charrue**
3. **Collège du Rosset**
4. **Ensemble scolaire de Prazqueron**
5. **Maison de Commune**
6. **Bâtiment du Raffort, de la Voirie et du SDIS**

Auberge de la Charrue

Réfection des façades :

La façade sud de l'auberge est fortement endommagée; le crépi est fissuré et décollé à plusieurs endroits. Les encadrements en molasse sont salis par l'humidité et par les gaz d'échappement et devront être nettoyés et traités.

Les volets en bois ont besoin d'un rafraîchissement, ceci afin d'assurer leur durabilité.



Travaux à envisager :

Nettoyage et traitement (piquage) des parties endommagées, puis application d'un nouveau crépi minéral. Peinture sur l'entier des façades.

Nettoyage et traitement des encadrements en molasse (sur toutes les façades).

Réfection des volets sur toutes les façades.

Estimation des coûts :

Fr. 85'000.--

Remplacement des enseignes lumineuses :

Les enseignes actuelles sont défectueuses et le remplacement des pièces n'est plus possible.



Travaux à envisager :

Remplacement des 2 enseignes sur les façades côté rue par des éléments correspondants aux normes actuelles, avec des sources lumineuses économiques (LED ou autre). L'enseigne côté gare, intégrée à la façade de l'agrandissement, est en bon état.

Estimation des coûts :

Fr. 6'000.--

Remplacement des meubles du restaurant :

Les éléments du mobilier du bar sont fortement vieillissants. Lors de sa dernière inspection, le 11 avril 2016, l'inspecteur des denrées alimentaires les a déclarés "à remettre en état ou à remplacer".



Travaux à envisager :

Remplacement du mobilier fixe comprenant un meuble-comptoir (avec réfrigérateurs), un meuble de caisse et des arrière-meubles.

Estimation des coûts :

Fr. 50'000.--

Petite Charrue

Entretien du mur en pierres apparentes - transformation des équipements :

Le mur en pierres apparentes se dégrade, notamment au niveau des pièces en molasse, qui s'effritent fortement. Ce phénomène est dû à l'échappement d'humidité, qui ne passe qu'à travers les éléments les plus poreux de la maçonnerie.

Les locaux n'étant que très peu utilisés, il est possible qu'il suffise de les aérer correctement pour remédier à ce problème. Si ce n'est pas le cas, il sera nécessaire d'intervenir sur le mur pour créer une "respiration" naturelle permettant de laisser passer l'humidité sans le détériorer.

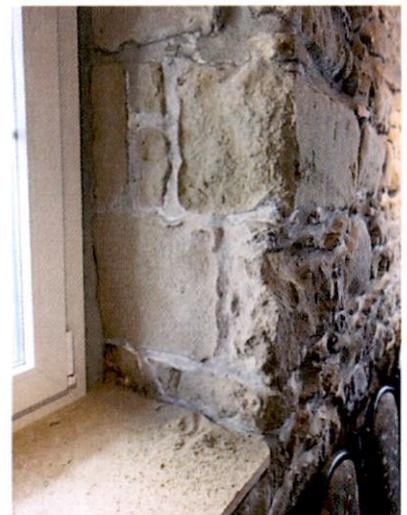


Travaux à envisager :

Eventuellement travaux sur le mur en pierre.
Réserve pour transformation des équipements en fonction de la future utilisation des locaux.

Estimation des coûts :

Fr. 20'000.--



Collège du Rosset

Rafraîchissement des deux appartements :

Sur les trois appartements situés dans ce bâtiment, deux n'ont pas été touchés depuis la rénovation du bâtiment, en 2004.

Travaux à envisager :

Rafraîchissement des peintures et revêtements muraux, travaux d'entretien usuels après 12 ans d'occupation des locaux.

Estimation des coûts :

Fr. 16'000.--

Ensemble de Prazqueron

Étanchéité des escaliers :

Des infiltrations d'eau ont été constatées dans le foyer de la salle polyvalente. Elles proviennent d'un défaut d'étanchéité sur les escaliers d'accès aux terrasses supérieures du Complexe.



Travaux à envisager :

Dépose et repose des marches et dallettes en béton, réfection des plinthes et remontées en inox, réparation de l'étanchéité.

Estimation des coûts :

Fr. 10'000.--

Remise en état des abords de l'escalier entre la salle polyvalente et le collège :

Cet endroit n'étant pas aménagé, le gravier et les pierres sont régulièrement projetés sur les marches d'escalier lors de fortes pluies. L'eau ruisselle directement sur les marches et les rendent glissantes et dangereuses. Sans évacuation correcte des eaux de surface, les dalles et les marches vont rapidement s'affaisser.



Travaux à envisager :

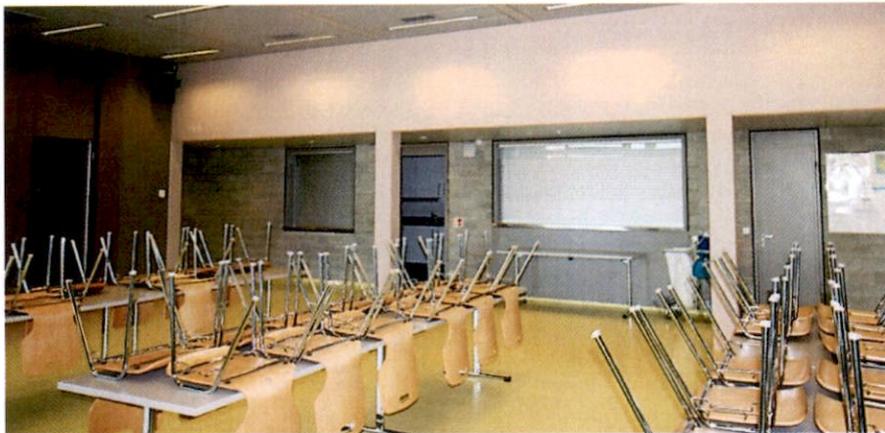
Pose de caniveaux, avec grilles et drainage, fourniture et pose de gros boulets scellés au mortier.

Estimation des coûts :

Fr. 7'500.--

Réfections de peintures :

Les locaux de la salle polyvalente de Prazqueron sont utilisés de manière intensive et certains murs sont ponctuellement abîmés (coups, cloques, peinture enlevée avec des scotchs, etc.).



Travaux à envisager :

Rafraîchissements ponctuels dans les différents locaux, foyer, vestiaires, couloirs.

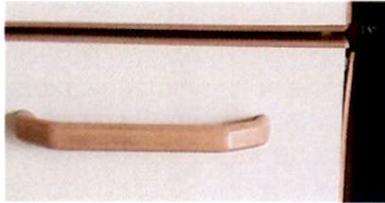
Estimation des coûts :

Fr. 10'000.--

Rafraîchissement des deux appartements :

Les appartements ont fait l'objet de rénovations très ponctuelles ces dernières années. Ils n'ont pas été intégrés dans les travaux de transformation du Complexe de Prazqueron, en 2009.

Cuisine à remplacer



Faïence WC séparé fissurée



Travaux à envisager :

Remplacement de la cuisine de l'appartement nord, y compris carrelage et peinture. Remplacement des appareils sanitaires et carrelages dans le WC séparé de l'appartement nord. Réfection des revêtements de sol dans les chambres de l'appartement sud (remplacement des moquettes par un parquet flottant).

Estimation des coûts :

Fr. 50'000.--

Réfection des sols dans les vestiaires de la salle de gymnastique :

Le revêtement en résine des vestiaires de la salle de gym présente des fissures qu'il est nécessaire de réparer pour des raisons d'étanchéité (infiltration d'eau au nettoyage).



Travaux à envisager :

L'origine des fissures provient de la faiblesse et du mouvement de la chape (travaux d'aménagements extérieurs?); il sera donc nécessaire de remplacer l'entier de celle-ci. Le mortier contenant des fibres d'amiante, les travaux devront être exécutés par une entreprise spécialisée, en prenant toutes les précautions d'usage pour la manipulation de ce matériau. Les travaux devisés comprennent le désamiantage, le remplacement des chapes et la réfection des résines.

Estimation des coûts :

Fr. 39'000.--

Maison de Commune

Réfection des peintures :

Les crépis intérieurs des espaces communs et couloirs n'ont subi aucune rénovation depuis la mise en service du bâtiment, en 1987. Ils ne sont pas en mauvais état, mais présentent une usure normale, avec quelques fissures et "taconnages" peu esthétiques à certains endroits. La teinte brun clair des revêtements amène une ambiance plutôt tamisée, mais implique un éclairage artificiel permanent et peu économique. Une rénovation dans une teinte plus claire permettra de dynamiser les espaces par une lumière plus vive, sans recours à un éclairage supplémentaire.

Les bureaux et autres salles de réunion sont rafraîchis ponctuellement au fur et à mesure de leur réaménagement ou réaffectation. Ils n'entrent pas en considération dans le présent budget.



Travaux à envisager :

Rafraîchissement général des peintures et revêtements muraux à l'intérieur du bâtiment, dans les couloirs et espaces de circulation.

Estimation des coûts :

Fr. 25'000.--

Eclairage :

Les luminaires existants dans le bâtiment datent de la construction et ne sont plus adaptés. La qualité de l'éclairage et la consommation d'énergie pourront être fortement optimisées par la pose de luminaires efficaces.



Travaux à envisager :

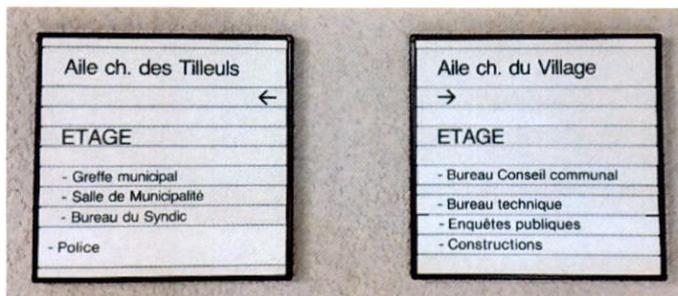
Remplacement des luminaires dans les espaces de circulation et dans la salle de conférence des combles.
Commande automatisée (détecteurs de mouvements) correspondant aux normes actuelles.

Estimation des coûts :

Fr. 30'000.--

Remplacement de la signalétique :

Le remplacement de la signalétique existante, fortement connotée "années 80", entre dans le cadre de la rénovation et du rafraîchissement des espaces de circulation et d'accueil de la Maison de Commune. Les éléments n'étant plus disponibles sur le marché, il est impossible de remplacer les textes en cas de modification d'affectation des locaux.



Travaux à envisager :

Mise en place d'une nouvelle signalétique, plus adaptée et évolutive.

Estimation des coûts :

Fr. 4'500.--

Salle de conférence des combles :

Le revêtement de sol de cette salle est fortement détérioré.



Travaux à envisager :

Remplacement du revêtement de sol actuel, en tapis de coco, par un revêtement plus adapté à l'usage et plus facile d'entretien. Proposition pour la pose d'un tapis de fond type Kugelgarn, identique à celui posé dans plusieurs locaux du 1^{er} étage.

Estimation des coûts :

Fr. 15'000.--

Détection incendie et éclairage de secours :

Le rapport de la Commission de gestion de l'année 2014-2015 demandait à ce qu'un équipement de détection incendie soit installé dans les bâtiments communaux. La Municipalité répond à cette demande de manière ponctuelle, en procédant à cet équipement en même temps que les travaux d'entretien importants ou de transformation des bâtiments.

Les nouvelles normes incendie (AEAI 2015) exigent la mise en place d'un éclairage de secours dans les bâtiments publics.

Nous proposons d'intégrer ces installations dans le cadre du rafraîchissement général des locaux décrits dans les chapitres précédents.

Travaux à envisager :

Mise en place d'une installation de détection incendie et d'un éclairage de secours conformes à un bâtiment d'utilité publique.

Estimation des coûts :

Fr. 55'000.--

Bâtiment le Raffort

Local des pompiers – peinture :

Les revêtements muraux n'ont jamais fait l'objet d'une rénovation et sont largement usés.



Travaux à envisager :

Rafraîchissement des peintures sur les murs des locaux.

Estimation des coûts :

Fr. 8'000.--

Locaux de la voirie – peinture :

Les revêtements muraux sont fortement sollicités par le passage et n'ont jamais fait l'objet d'une rénovation.



Travaux à envisager :

Rafaîchissement des peintures sur les murs des locaux.

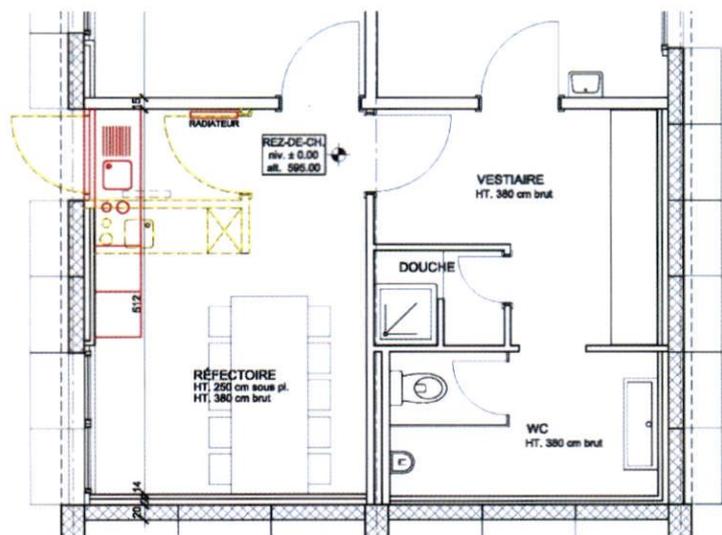
Estimation des coûts :

Fr. 15'000.--

Cafétéria de la Voirie :

Le local actuel est exigu en regard du nombre d'employés affectés au Service de la Voirie. La cafétéria étant également utilisée par le chef de service pour recevoir des visiteurs, la rénovation de ce local devient nécessaire.

L'entrée directe aux bureaux et vestiaires n'étant plus utilisée, la cafétéria peut facilement être agrandie, en intégrant le sas et en condamnant cette entrée.



Travaux à envisager :

Transformation et réaménagement complet de la cafétéria, avec réfection complète des revêtements de sol, murs et plafond et nouvelle cuisinette.

Le budget prend en compte également la rénovation du carrelage des vestiaires, donnant ainsi une unité aux différents locaux de cette aile de bâtiment.

Estimation des coûts :

Fr. 35'000.--

Planification et récapitulation des coûts

Projection des interventions jusqu'à la fin de la législature, en juin 2021 :

	DETAIL	TOTAL
Auberge Communale de la Charrue		141'000.00
Réfection des façades	85'000.00	
Réfection des enseignes lumineuses	6'000.00	
Remplacement des meubles du restaurant	50'000.00	
Petite Charrue		20'000.00
Transformation des équipements	20'000.00	
Collège du Rosset		16'000.00
Réfection de la peinture des appartements	16'000.00	
Ensemble scolaire de Prazqueron		116'500.00
Etanchéité des escaliers	10'000.00	
Réfection escaliers entre salle poly. et collège	7'500.00	
Réfection de peinture	10'000.00	
Rafraîchissement des appartements	50'000.00	
Réfection des sols des vestiaires G et F	39'000.00	
Maison de Commune		129'500.00
Réfection de peinture	25'000.00	
Remplacement des luminaires	30'000.00	
Remplacement de la signalétique	4'500.00	
Réfection du sol de la salle de conférence des combles	15'000.00	
Installation d'un système de détection incendie	30'000.00	
Eclairage de secours	25'000.00	
Raffort		58'000.00
Réfection de peinture (local des pompiers)	8'000.00	
Réfection de peinture (local de voirie)	15'000.00	
Réfection de la cafétéria	35'000.00	
Divers et imprévus	49'000.00	49'000.00
TOTAL PREAVIS	530'000.00	<u>530'000.00</u>

4. Financement

Cette dépense est prévue au plan des investissements du budget 2017 pour **Fr. 500'000.--**.

La Municipalité propose le financement de ces travaux par prélèvement sur la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles.

L'amortissement prévu sera effectué sur une période maximum de 10 ans, par les comptes 351, 354, 431, 511 et 512.3312.00 "Amortissements des bâtiments".

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les 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 Technique chargée d'étudier cet objet;
- ouï le rapport de la Commission des Finances;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

décide :

- d'accepter ce préavis tel que présenté;
- d'accorder à la Municipalité un crédit de **Fr. 530'000.--** 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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-Syndic :



D. Favre



La Secrétaire :



N. Pralong

Municipal en charge du dossier : M. Luigi Mancini
Municipal en charges des finances : M. Daniel Crot, Syndic

Romanel-sur-Lausanne, le 21 août 2017