

**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 les Conseillères communales,  
Messieurs les Conseillers communaux,

## **1. Objet du préavis**

Le présent préavis vise à solliciter du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 6 813 000,00 destiné à l'assainissement complet, à la rénovation, ainsi qu'à la surélévation du bâtiment de la voirie communale situé sur la parcelle n°113, au chemin de l'Orio 29.

Ce projet découle à la fois de contraintes techniques avérées (infiltrations, vieillissement des installations), de besoins fonctionnels croissants du service de la voirie, dont les activités se sont intensifiées ces dernières années, de locaux de stockage pour d'autres services et sociétés locales.

L'étude de faisabilité, approuvée par votre Conseil<sup>1</sup> et réalisée par les mandataires spécialisés, valide la pertinence d'une intervention globale, combinant rénovation, amélioration énergétique et extension en surélévation.

## **2. Contexte et état de la situation**

### **Historique et situation du bâtiment existant**

Construit en 1982, le bâtiment du Raffort était alors exploité par trois employés. Par la suite, un dépôt non chauffé lui a été adjoint en 2001 afin de proposer à la population un éco-point et des espaces de stockage supplémentaires pour la voirie, portant sa surface totale à environ 1'200 m<sup>2</sup>.

Une grande partie du bâtiment était utilisée par le SDIS « La Mèbre » ; leur départ a permis à la commune de récupérer ces surfaces disponibles.

Depuis sa construction, seuls quelques travaux mineurs ont été entrepris : la cafétéria du service de voirie a été modifiée et agrandie en 2018, le sol de la caserne du feu a été refait en résine, des portes automatiques ont été installées ; enfin, les aérochauffeurs et la chaudière ont été changés en 2012.

---

<sup>1</sup> Préavis 68/2025 approuvé le 27 février 2025

En 2018, le bâtiment a été le sujet d'un travail de diplôme réalisé par M. Progin<sup>2</sup> ; à l'époque déjà, les conclusions étaient significatives : la très mauvaise qualité générale de l'enveloppe thermique était clairement relevée. Pas moins de 15 variantes d'économie d'énergie font l'objet d'études détaillées, dont neuf concernaient uniquement l'enveloppe thermique. Le rapport relevait clairement un important potentiel d'économies.

Depuis, la situation s'est encore péjorée avec l'apparition de plusieurs entrées d'eau en toiture sur l'ensemble du site ; les utilisateurs ont dû, en catastrophe, en dévier certaines pour éviter qu'elles ne s'écoulent sur les tableaux électriques.

En 2022, une étude sommaire avait été effectuée afin d'évaluer le coût et la possibilité de procéder à la réfection de l'étanchéité du toit, potentiellement en incluant la pose d'une installation photovoltaïque. Après avoir pris connaissance des premiers rapports techniques peu concluants, la Municipalité s'était alors déterminée pour une option de réfection complète couplée à un agrandissement, correspondant au projet qui vous est soumis par ce préavis.



Les travaux envisagés sont aujourd'hui importants pour remettre le bâtiment aux normes et le transformer afin qu'il réponde aux besoins d'une commune de quelque 4'800 âmes.

### **Besoins du Service des travaux**

Dans le cadre de l'étude, les besoins suivants ont été en particulier exprimés par le principal service utilisateur du bâtiment, qui compte une dizaine d'employés :

- manque chronique d'espaces pour les équipes (vestiaires, bureaux, salle de pause) ;
- insuffisance des surfaces de stockage et besoin d'optimiser la logistique interne ;
- nécessité de séparer clairement les flux voirie / sociétés tierces et meilleure affectation des locaux, plus ergonomiques ;
- nécessité d'adapter les vestiaires afin de garantir l'accueil d'éventuelles collaboratrices ;
- besoin d'une mise aux normes AEAI (incendie), thermiques et d'accessibilité.

## **3. Détails des travaux envisagés**

### **Surélévation du bâtiment**

Le projet prévoit la création d'un étage supplémentaire, au moyen d'un exosquelette bois indépendant reposant devant la structure béton existante.

Les caractéristiques principales de deuxième étage sont les suivantes :

- poteaux bois 200×400 mm ; poutres principales 200×1400 mm selon portées ;
- toiture végétalisée ;
- espaces créés : bureaux, salle de conférence, stockage supplémentaire, espace sociétés locales.

---

<sup>2</sup> Jean-Daniel Progin, « Travail de master du MAS EDD-BAT », janvier 2018.

Le document de synthèse résumant ce travail figure en annexe 1 du préavis ; le rapport complet sera volontiers mis à disposition de la commission technique sur demande.

## **Assainissement du bâtiment**

La toiture fera l'objet d'une réfection complète afin d'assurer son étanchéité. Les façades seront également assainies et leur isolation thermique renforcée.

Le bâtiment sera mis en conformité AEAI avec, en particulier, un compartimentage EI30/EI60/EI90 et l'adjonction d'une ventilation ATEX<sup>3</sup> pour produits dangereux.

L'ensemble des installations électriques (TGBT, tableaux, réseaux) et CVS (chauffage/ventilation/sanitaire) seront enfin remplacées.

## **Réorganisation extérieure**

L'extérieur du bâtiment sera également repensé avec une amélioration des accès véhicules, la création de nouvelles places de parking et l'optimisation des circulations internes.

Une serre municipale sera intégrée dans le secteur déchetterie / silo à sel, qui sera entièrement réorganisé. Cette serre a pour but, d'une part, de pouvoir conserver certaines plantes durant l'hiver afin de les replacer sur site l'année suivante plutôt que de toutes les jeter et, d'autre part, de permettre de stocker et cultiver les futures plantations durant le reste de l'année.

## **Performances énergétiques**

Le bâtiment sera raccordé au futur chauffage à distance en cours de réalisation pour la distribution thermique. Une installation photovoltaïque composée de 81 panneaux permettra de produire environ 38 MWh/an. Enfin, l'enveloppe sera isolée selon la norme SIA 380/1.

## **Programme des locaux**

Le programme total envisagé fait passer la surface exploitable à 1'574 m<sup>2</sup>, comprenant notamment<sup>4</sup> un hall pour les véhicules et un atelier au rez-de-chaussée, des locaux de stockage pour la voirie, pour les sociétés locales, ainsi que pour le garde-meuble communal au premier étage.

L'aile du bâtiment accueillera, outre le logement existant (qui sera rénové et assaini), des locaux administratifs, ainsi que les vestiaires.

## **Sécurité, environnement et conformité**

### Protection incendie

Le projet proposé est classé au troisième degré du système d'assurance qualité (DAQ 3), nécessitant l'intervention d'un expert en protection incendie AEAI<sup>5</sup>. Les mesures principales qui seront prises à la construction sont les suivantes :

- mise en place d'une détection incendie et gaz, ainsi que d'un système de désenfumage ;
- compartimentage du bâtiment à l'aide de coupe-feux ;
- pose d'un paratonnerre de classe II.

### Polluants (amiante / plomb)

Les études menées en 2022 ont confirmé la présence d'amiante dans certaines colles de carrelage et mastics, nécessitant un assainissement avant travaux. De plus, les peintures utilisées à l'époque de la construction peuvent localement contenir du plomb ; celles-ci seront retirées préalablement par une entreprise spécialisée sans que les utilisateurs des lieux soient présents.

---

<sup>3</sup> L'acronyme ATEX signifie « Atmosphère Explosive ». Il désigne un environnement de travail où le risque d'explosion est important, à cause de la présence de matières particulièrement inflammables.

<sup>4</sup> Voir annexe 2 : récapitulatif des surfaces brutes de plancher.

<sup>5</sup> Voir à ce propos les « Directives de protection incendie » éditée par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie, version du 1<sup>er</sup> août 2021, chapitre 5.3

## 4. Aspects financiers

### Coûts du préavis

Les coûts de ce projet se divisent comme suit :

<b>Rubrique</b>	<b>Élément</b>	<b>Total en CHF</b>
<b>CFC 1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>778 000,00</b>
102	Études géotechniques	22 000,00
111, 112, 119	Défrichage / démolition / désamiantage	152 000,00
113	Installations de chantier	44 000,00
150	Adaptation des réseaux	250 000,00
170	Fondations spéciales	210 000,00
	Fouille d'alimentation électrique (hors devis)	100 000,00
<b>CFC 2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>5 722 000,00</b>
21	Gros œuvre 1	1 702 000,00
22	Gros œuvre 2	1 255 000,00
23	Installations électriques	476 000,00
24	Chauffage – ventilation	440 000,00
25	Installation sanitaires	162 000,00
26	Ascenseur	60 000,00
27	Second œuvre 1	188 000,00
28	Second œuvre 2	509 000,00
29	Honoraires	930 000,00
<b>CFC 3</b>	<b>Equipements</b>	<b>233 000,00</b>
	Outillages et étagères	100 000,00
	Divers équipements <sup>6</sup>	133 000,00
<b>CFC 4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>170 000,00</b>
	Terrassement, maçonnerie et serrurerie	77 000,00
	Jardin	11 000,00
	Circulation et place de parking	82 000,00
<b>CFC 5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>190 000,00</b>
	<b>Total TTC</b>	<b>7 093 000,00</b>
	Préavis 68/2025	- 280 000,00
	<b>Total net arrondi en CHF</b>	<b>6 813 000,00</b>

<sup>6</sup> La liste détaillée des équipements intérieurs est à disposition de la commission.

## Amortissement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les durées d'amortissement des investissements sont fixées par la loi. En l'occurrence, les bâtiments sont amortis sur 30 ans dès l'année qui suit l'entrée en fonction, soit un montant annuel estimé à CHF 227 000,00 dès 2028.

## Financement et subventions envisageables

Cette dépense est incluse dans le projet « Réaménagement bâtiment voirie », prévu dans les « projets futurs – crédits à voter » du budget 2026, pour un montant total de CHF 7 200 000,00. La Municipalité propose le financement de ce projet par prélèvement sur la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles, dans la limite du plafond d'endettement.

Selon les informations reçues de l'architecte, les subventions envisageables sont de CHF 12 000,00 pour l'installation de panneaux solaires et de CHF 23 000,00 pour l'isolation du toit et des façades.

## Coûts récurrents

Outre le montant de l'amortissement défini plus haut, ce projet entraînera les modifications suivantes aux futurs budgets d'exploitation :

- Les frais de chauffage au gaz seront supprimés et remplacés par le coût du chauffage à distance, évalué à CHF 33 600,00 par an.
- L'année de mise en service du bâtiment (soit normalement 2028), une taxe de raccordement au chauffage à distance de CHF 150 500,00 sera perçue par le fournisseur, montant partiellement compensé par une subvention cantonale de CHF 17 600,00.
- La facture électrique diminuera grâce à l'utilisation de la production directe ; si l'objectif visé reste une autonomie électrique lissée annuellement, il faut tout de même prévoir un achat d'énergie couvrant les besoins pendant les périodes de faible production. Une diminution des 2/3 d'achat d'électricité est prévue.
- La revente d'électricité apportera un revenu supplémentaire ; s'il est impossible d'évaluer précisément les montants concernés, une estimation prudente a été faite en en revendant 20 % de la production théorique à 6 ct le kW/h.
- La prime d'assurance va augmenter, suivant en cela l'augmentation de la valeur du bâtiment.
- Les surfaces mises à disposition des sociétés locales feront l'objet d'une refacturation interne (imputation) ; cette écriture n'a cependant pas d'impact sur le total du budget car elle représente un montant à somme nulle.

L'impact planifié de ce préavis sur les budgets futurs sera donc le suivant :

	<b>2027</b>	<b>2028 et suivants</b>
Amortissement		227 000,00
Raccordement CàD	150 500,00	
Subvention CàD	-17 600,00	
Alimentation en gaz		-28 000,00
Chauffage CàD		33 600,00
Prime d'assurance	4 000,00	4 000,00
Consommation électrique	-5 500,00	-5 500,00
Revente électricité		-500,00
<b>Total en CHF</b>	<b>+131 400,00</b>	<b>+230 600,00</b>

## 5. Conclusions

Les travaux prévus dans le cadre de ce préavis vont permettre de pérenniser ce bâtiment pour les 30 prochaines années. Outre une mise en conformité réglementaire complète qui s'avère nécessaire, la création de locaux modernes pour le personnel permettra d'améliorer les conditions de travail et l'attractivité des emplois concernés, alors que le nouvel arrangement des locaux offrira d'importantes options d'optimisation de la logistique communale en termes de stockage, de déplacements et de sécurité du travail.

Enfin, l'amélioration énergétique significative du bâtiment devrait permettre une réduction des coûts d'exploitation.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir 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.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique :



Claudia Perrin

Le Secrétaire :



Nicolas Ray

Romanel-sur-Lausanne, le 30 mars 2026

Délégué municipal : M. Patrick Oppliger, Municipal

Annexes :  
1 - Document de synthèse du travail de diplôme  
2 - Récapitulatif des surfaces brutes de plancher

