



Commune de Lucens

Municipalité

Direction des travaux et des services techniques

Préavis n° 03 – 2011
au Conseil communal

"Entretien et fonctionnement des bâtiments communaux"
Demande de crédit destiné à financer les travaux d'entretien sous la
forme d'un crédit-cadre pour la période 2011-2013

Crédit demandé : Fr. 1'000'000.-

Lucens, le 21 février 2011

Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Préambule	3
2.1	Inventaire des bâtiments.....	3
3	Définition de l'entretien	4
3.1	Entretien courant.....	4
3.2	Entretien lourd.....	4
4	Description des travaux (liste non exhaustive)	5
4.1	Ancien Collège.....	5
4.2	*Casino Stand.....	6
4.3	Dépôt de voirie.....	6
4.4	Garderie.....	7
4.5	Grande Salle.....	7
4.6	Maison Barroud.....	8
4.7	Maison Rouge.....	9
4.8	*Refuge.....	9
4.9	Salles de gym.....	10
4.10	Hôtel de Ville.....	10
5	Commission de gestion	10
5.1	Surveillance et contrôle.....	10
6	Procédure	11
6.1	Marchés publics.....	11
7	Conclusion	11

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1 Objet du préavis

De présenter une demande de crédit destiné à financer les travaux d'entretien des immeubles communaux sous la forme d'un crédit-cadre pour la période 2011-2013.

2 Préambule

En automne 2010, la Municipalité a décidé de créer un dossier intitulé « Planification de l'entretien et du fonctionnement des immeubles », car il n'existait aucun classement regroupant, par bâtiment, toutes les informations inhérentes à ceux-ci. Les objectifs à atteindre étaient la mise en place des instruments nécessaires à une gestion optimale du patrimoine immobilier et la planification du rattrapage des travaux d'entretien.

Deux éléments importants le démontrent :

- La Municipalité est liée à l'imputation budgétisée ; en effet une dépense supplémentaire sur un bâtiment par une économie sur un autre ne satisfait pas les principes comptables.
- Le vieillissement de certains bâtiments impliquera, à terme, des travaux de rénovation qui ne pourront pas être inscrits au budget de fonctionnement, mais devront faire l'objet de crédits d'investissement.

2.1 Inventaire des bâtiments

Notre commune compte 9 bâtiments répertoriés :

Désignation	Situation (adresse)
Ancien Collège	Rue des Greniers 8
*Casino stand	Chemin des Maisons Neuves 4
Dépôt voirie	Chemin des Maisons Neuves 6
Garderie	Route de Moudon 30
Grande Salle	Rue de la Grande Salle 6
Maison Barroud	Rue des Greniers 2
Maison Rouge	Rue des Greniers 7
*Refuge	Chemin du Refuge 12
Salles de gym	Rue de la Grande Salle 6

Le **collège du Pré au Loup** ne fait pas partie du présent préavis, au vu de l'importance financière que représenterait celui-ci dans le cadre d'une réfection complète.

* Les bâtiments marqués d'une étoile, sont à ce jour en réflexion par la Municipalité, au vu de leurs affectations et de leurs états vétustes, pour la présentation d'un préavis propre à chacun d'entre eux pour des travaux complets. Toutefois ils apparaîtront à titre d'information.

3 Définition de l'entretien

Le maintien des bâtiments dans un bon état de fonctionnement nécessite des interventions importantes au fur et à mesure de leur vieillissement. Ce sont des travaux délicats à appréhender, qui exigent un contrôle rigoureux des besoins, une mise en œuvre technique et une répartition selon des critères d'économie, de qualité et de respect de l'esthétique des bâtiments.

3.1 Entretien courant

Sont considérés comme relevant de l'entretien courant les travaux nécessités par l'usage du bâtiment : l'usure des revêtements de sols, les peintures murales défraîchies, le changement de vitrages en façades, le réglage des menuiseries intérieures, l'entretien des installations techniques, l'entretien des aménagements extérieurs, etc.

Cette notion comprend également les modifications de locaux exigées par l'évolution de l'équipement et par les changements de locataires.

3.2 Entretien lourd

Les travaux d'entretien lourd sont ceux qui touchent aux éléments vitaux du bâtiment et qui sont dus à l'usure des structures, des installations techniques, des façades, des toitures, des infrastructures et des aménagements extérieurs.

Les travaux d'entretien lourd s'inscrivent dans l'activité de conservation des ouvrages qui permettent de les maintenir en bon état en conservant leur valeur matérielle et culturelle (norme SIA 469).

3.3 Normes admises pour les frais d'entretien annuel

3.3.1 Présentation

A titre d'exemple, les normes retenues par différentes institutions sont les suivantes :

- | | |
|--|---|
| • Office fédéral de la construction et de la logistique | de 0.5 % à 1.5 % de la valeur d'assurance des immeubles |
| • Service des bâtiments de l'Etat de Vaud | de 0.5 % à 1.5 % de la valeur d'assurance des immeubles |
| • Banques, gérances, fiduciaires, etc. et de la logistique | de 1 % à 3 % de la valeur d'assurance des immeubles |

L'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economiques), dont les publications et statistiques font office de référence, recommande d'affecter annuellement à l'entretien 1.5 % à 2 % de la valeur de remplacement d'il y a 20 ans.

3.3.2 Projection de ces normes appliquées aux bâtiments communaux

Dans notre Commune, nous n'avons jamais évoqué la possibilité d'appliquer ces normes pour l'entretien courant. Nous n'avons pas non plus constitué de fonds de rénovation pour les travaux d'entretien lourd.

En appliquant ces normes aux bâtiments communaux, on obtiendrait les résultats suivants :

Bâtiments	Spécifications	Total entretien sur 10 ans	Valeur ECA	Taux %	Valeur théorique entretien annuel
Ancien Collège	Note archit.	176'140.00	1'761'392.00	1.00	17'614.00
Casino stand		146'760.00	1'467'603.00	1.00	14'676.00
Dépôt voirie, service du feu, abri PC		251'910.00	5'038'190.00	0.5	25'191.00
Garderie		122'810.00	2'456'185.00	0.5	12'280.00
Grande salle et salles de gym		719'750.00	7'197'469.00	1.00	71'975.00
Maison Barroud	Note archit.	155'130.00	1'551'276.00	1.00	15'513.00
Maison Rouge	Note archit.	183'220.00	1'832'177.00	1.00	18'322.00
Refuge		34'670.00	173'581.00	2.00	3'467.00
Salle de gym VD3		234'670.00	4'693'423.00	0.5	23'467.00

4 Description des travaux (liste non exhaustive)

4.1 Ancien Collège

Remarques

Bâtiment ancien, faisant partie de l'inventaire architectural de notre commune. La distribution au niveau des services industriels, s'effectue depuis le bâtiment de l'Hôtel de Ville. A relever que ce bâtiment est affecté principalement à de la location de salles.

Etat du bâtiment = Mauvais

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection des peintures et des boiseries ;
- Changer le système de chauffage ;
- Mise en conformité des installations électriques ;
- Mise en conformité de la distribution de l'eau potable au consommateur « compteur ».

Façades – toitures et extérieurs

- Changer les fenêtres, changer ou supprimer les volets ;
- Réfection de la toiture ainsi que des façades ;

4.2 *Casino Stand

Remarques

Bâtiment ancien, représentant un patrimoine et un historique important dans la vie locale et culturelle de notre commune. Principalement destiné à de la location de manifestations, anniversaire, etc.

Etat du bâtiment = Vétuste

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection complète de l'intérieur

Façades – toitures et extérieurs

- Création d'une nouvelle sortie
- Changer les fenêtres, changer ou supprimer les volets
- Réfection de la toiture ainsi que des façades

Toutefois, vu l'importance de la transformation et réfection intérieure à faire, le Casino Stand fera l'objet d'un préavis indépendant.

4.3 Dépôt de voirie

Remarques

Bâtiment récent, des années 90 abritant nos services industriels, notre service des travaux ainsi que le centre de défense incendie et secours. Ce bâtiment est équipé dans ses sous-sols, d'un abri de la protection civil pour notre commune.

Etat du bâtiment = Bon

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Divers travaux de peinture (bureau, réfectoire, etc.).

Façades – toitures et extérieurs

- Divers travaux et entretiens extérieurs (lavage façade, changement panneau, etc.).

4.4 Garderie

Remarques

Ce bâtiment est alloué à la garderie Pomme Cannelle pour la Commune de Lucens et Moudon. Les travaux de transformation ont été réalisés en 2009 avec ouverture de la garderie au 1^{er} janvier 2010.

A ce jour, des locaux sont occupés par la société DPR Immobilier SA. Il y a possibilité de réaffecter ces locaux par une utilisation scolaire, après le déménagement de cette société.

Etat du bâtiment = Bon - Excellent

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Séparation du compteur électrique (actuellement dans le bâtiment de la Vaudoise assurance) ;

Façades – toitures et extérieurs

- Remplacement des lumières extérieures.

4.5 Grande Salle

Remarques

Bâtiment destiné aux manifestations privées ou publiques, telles que théâtre, mariages, lotos, concerts, banquets, etc. Elle est équipée d'une buvette, d'une cuisine ultra moderne et d'un vaste parking de 400 places.

Etat du bâtiment = Bon

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Pose de ferme-porte automatique aux WC ;
- Réfection de l'ancienne cuisine en bureau ;
- Changer la machine à café de la buvette ;
- Installation d'un beamer au plafond ;
- Changer les rideaux coulissants de la buvette ;
- Changer le système d'eau des urinoirs ;
- Barrière escaliers et coursive dans le hall d'entrée

Façades – toitures et extérieurs

- Goudronner l'ancienne piste de saut en longueur côté voies CFF pour accès à la chaufferie.
- Façades et ferblanteries

4.6 Maison Barroud

Remarques

Destiné à la location d'appartements, le bâtiment en question n'a pas subi des modifications importantes en matière d'entretien ces dernières années, tant au niveau du bâtiment lui-même que des appartements, seul l'ancien cabinet médical a été récemment transformé en un appartement en 2008.

La distribution au niveau des services industriels, s'effectue depuis le bâtiment de l'Hôtel de Ville

Etat du bâtiment = satisfaisant

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection des peintures et des boiseries,
- Réfection des appartements (cuisines, sanitaires, sols, etc. ;
- Changer le système de chauffage ;
- Mise en passe entrée du bâtiment et des appartements ;
- Mise en conformité des installations électriques ;

Façades – toitures et extérieurs

- Changer les fenêtres ;

4.7 **Maison Rouge**

Remarques

Egalement destiné à de la location d'appartements, celui-ci n'a non plus subi des modifications importantes en matière d'entretien ces dernières années, tant au niveau du bâtiment lui-même que des appartements, seul un appartement a été récemment rafraîchi en 2010 à la suite d'un changement de bail.

La distribution au niveau des services industriels, s'effectue depuis le bâtiment de l'Hôtel de Ville

Etat du bâtiment = satisfaisant

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection des peintures et des boiseries ;
- Réfection des appartements (cuisines, sanitaires, sols, etc. ;
- Changer le système de chauffage ;
- Mise en passe entrée du bâtiment et des appartements ;
- Mise en conformité des installations électriques ;
- Création d'un appartement dans le cabinet dentaire.

Façades – toitures et extérieurs

- Changer les fenêtres ;

4.8 ***Refuge**

Remarques

A revoir dans le cadre d'un préavis uniquement destiné à l'étude de celui-ci.

Etat du bâtiment = Vétuste

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection complète de l'intérieur

Façades – toitures et extérieurs

- Réfection complète de l'extérieur

4.9 Salles de gym

Remarques

Actuellement, nos sols ne sont plus conformes aux exigences et recommandations des associations ou organismes éditeurs des normes professionnelles et du BPA en matière de prévention des accidents. Dès lors, nous nous devons dans le cadre de transformations, d'assainissement de locaux et installation, de se pencher sur le problème du revêtement de sol approprié.

Etat du bâtiment = insatisfaisant

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection des corridors, des douches et salles de gym

Façades – toitures et extérieurs

- Divers travaux et entretiens extérieurs

4.10 Hôtel de Ville

Remarques

Bâtiment promis-vendu lors de l'entrée en possession (remise de clé) du nouveau bâtiment administratif prévu pour fin juillet 2011. Toutefois, nous devons faire les modifications nécessaires à la bonne séparation des services industriels ci-dessous. A savoir que ceux-ci, partent tous depuis le bâtiment Hôtel de Ville pour alimenter les bâtiments « Ancien Collège et Maison Barroud ».

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Changer l'introduction du chauffage « Ancien collège et Maison Barroud » ;
- Changer l'introduction électrique « Ancien Collège » ;
- Changer l'introduction de l'eau « Maison Barroud ».

Façades – toitures et extérieurs

- Aucune réfection (bâtiment promis-vendu)

5 Commission de gestion

5.1 Surveillance et contrôle

Le contrôle sur l'utilisation du crédit demandé en matière d'entretien des bâtiments, devra se faire par un rapport propre à chaque bâtiment sur les transformations et

entretiens effectués et contenus dans le rapport de gestion sous la surveillance de la commission de gestion.

6 Procédure

6.1 Marchés publics

Le choix de la procédure en matière d'adjudication, devra respecter les critères des marchés publics en fonction des seuils de ceux-ci.

7 Conclusion

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Communal de Lucens,
vu le préavis municipal N° 03-2011,
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
où le rapport de la commission désignée pour l'étude de cet objet,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à financer les travaux d'entretien sous la forme d'un crédit-cadre pour la période 2011-2013 pour un montant de Fr. 1'000'000.-;
2. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de Fr. 1'000'000.- sur le compte Fonds de Réserve générale, compte N° 9282.0, dont le solde actuel est de Fr. 2'390'083.27.

Municipal responsable : Gérard Gonthier

Approuvé en séance de Municipalité le 21 février 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



E. Berger



La Secrétaire :



C.-L. Cruchet