



Commune de Lucens

Municipalité

Service des bâtiments

Préavis n° 05 – 2012
au Conseil communal

**Entretien, réfection, transformation
et fonctionnement des bâtiments communaux**

Demande de crédit destiné à financer les travaux d'entretien
sous la forme d'un crédit-cadre

Crédit demandé : Frs. 1'000'000.-

Lucens, le 14 mai 2012

Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Préambule	3
2.1	Inventaire des bâtiments	4
3	Définition de l'entretien	4
3.1	Entretien courant	5
3.2	Entretien lourd	5
3.3	Normes admises pour les frais d'entretien annuel	5
3.3.1	Normes appliquées aux bâtiments communaux	5
4	Description des travaux (liste non exhaustive)	6
4.1	Ancien Collège de l'Hôtel de Ville	6
4.2	Maison Barroud.....	7
4.3	Maison Rouge	7
4.4	Dépôt Voirie	8
4.5	Garderie	8
4.6	Grande Salle	9
4.7	Salles de gym.....	10
4.8	Bâtiment Administratif	10
4.9	Déchetterie au Village	10
4.10	Casino - Stand.....	11
4.11	Refuge forestier.....	11
5	Commission de gestion	12
5.1	Surveillance et contrôle	12
6	Procédure	12
6.1	Marchés publics	12
7	Conclusions	13

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1 Objet du préavis

La Municipalité présente une demande de crédit destiné à financer les travaux d'entretien des immeubles communaux sous la forme d'un crédit-cadre dont la durée s'échelonne sur un à deux ans.

2 Préambule

En automne 2010, la Municipalité a créé un dossier intitulé "Planification de l'entretien et du fonctionnement des immeubles". Jusqu'à cette date, il n'existait aucun recensement des bâtiments communaux et pas d'information sur l'entretien de ces derniers.

Les objectifs à atteindre étaient la mise en place des instruments nécessaires à une gestion optimale du patrimoine immobilier, la planification du rattrapage des travaux d'entretien, ainsi que la mise aux normes actuelles de plusieurs de nos bâtiments communaux.

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 crédit d'investissement.

Il faut relever qu'en date du 21 février 2011, un préavis similaire a été demandé au Conseil Communal (N° 03-2011). La somme attribuée par ce dernier était de Fr. 500'000.00.

Ce montant a été entièrement utilisé pour des rénovations ou des transformations (voir le rapport sur l'utilisation des fonds du Préavis N° 03-2011 en annexe).

2.1 Inventaire des bâtiments

Notre commune compte **11 bâtiments répertoriés** :

01 Ancien collège de l'Hôtel de Ville	Rue des Greniers 8
02 Maison Barroud	Rue des Greniers 2
03 Maison Rouge	Rue des Greniers 7
04 Dépôt Voirie	Ch. des Maisons Neuves 4
05 Garderie	Rte de Moudon 30
06 Grande Salle	Rue de la Grande Salle 6
07 Salles de Gym	Rue de la Grande Salle 6
08 Bâtiment Administratif	Place de la Couronne 1
09 Déchetterie au Village	Rue du Marché
10 Casino - Stand	Ch. des Maisons Neuves 8
11 Refuge forestier	Ch. du Refuge 12

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 et la mise en place d'une isolation thermique complète.

* Le refuge forestier fait l'objet d'un préavis distinct accepté par le Conseil en date du 12 décembre 2011.

* Le Casino-Stand fait l'objet d'une réflexion de la Municipalité. En fonction de son affectation actuelle, des demandes toujours plus pressantes pour un local des jeunes et de son état vétuste, ce bâtiment fera l'objet d'un préavis propre à sa rénovation complète.

Ces deux bâtiments apparaissent à titre d'information pour que chaque membre du Conseil communal connaisse l'ensemble des bâtiments communaux.

3 Définition de l'entretien

L'entretien de l'enveloppe extérieure des bâtiments nécessite des interventions suivies, parfois bénignes, parfois nettement plus lourdes en fonction de l'état de vieillissement ou du retard pris dans les travaux d'entretien. De plus, de nombreuses normes de sécurité ont été, au fil des années, améliorées; la mise à jour de ces normes demande souvent des travaux conséquents.

Ces travaux de réfection sont difficiles à estimer. Souvent, nous découvrons des manques au moment de l'ouverture d'un toit ou des dégâts sous-estimés à l'arrière d'une cloison. De plus, la Municipalité cherche à respecter les normes actuelles de qualité, d'économie et de respect de l'esthétisme des bâtiments.

3.1 Entretien courant

Sont considérés comme entretien courant, les travaux nécessités par l'usage du bâtiment :

L'usure des revêtements de sols, les peintures murales défraîchies, le changement de vitrage en façades, le réglage de menuiseries intérieures, l'entretien des installations techniques, la mise aux normes des portes des installations de chauffage, la mise à jour des installations sanitaires, l'entretien des aménagements extérieurs, etc.

Cette notion d'entretien courant 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.

3.3 Normes admises pour les frais d'entretien annuel

- Service des bâtiments de l'Etat de Vaud
de 0.5% à 1.5% de la valeur d'assurance des immeubles
- Banques, gérances, fiduciaires
de 1% à 3% de la valeur d'assurance des immeubles

L'organisation de Coopération et de Développement Economique, dont les publications et les 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.

3.3.1 Normes appliquées aux bâtiments communaux

A ce jour, dans notre commune, nous n'avons jamais évoqué la possibilité d'appliquer ces normes pour l'entretien courant de nos bâtiments. La Municipalité n'a pas non plus constitué un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien lourd.

Sur la base des factures reçues pour des travaux d'entretien et de rénovation réalisés depuis le mois de mars 2011, les coûts des travaux s'élèvent à presque Fr. 500'000.00 sur une année.

4 Description des travaux (liste non exhaustive)

4.1 Ancien Collège de l'Hôtel de Ville

Bâtiment ancien, faisant partie de l'inventaire architectural de notre commune. Ce bâtiment est affecté principalement à de la location de salles.

Remarques:

Le chauffage est au gaz, toute l'installation a été créée et mise en fonction en fin d'année 2011.

Etat du bâtiment = Mauvais

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection des peintures et des boiseries;
- Mise en conformité des installations électriques;
- Mise en conformité de la distribution de l'eau potable au consommateur "Compteur";
- Réaffectation de l'ancienne salle du Conseil communal, transformation, modernisation.

Façades - Toitures - Extérieurs

- Réfection de toutes les façades;
- Réfection totale de la toiture, y compris l'isolation;
- Changement de toutes les fenêtres pour une meilleure isolation thermique;
- Changement ou suppression des volets;
- Réfection des escaliers extérieurs.

4.2 Maison Barroud

Destinée à la location d'appartement, la Maison Barroud a vu quelques transformations importantes ces dernières années. L'ancien cabinet médical a été complètement rénové et transformé en appartement en 2008.

Remarque:

Le chauffage a passé au gaz en 2011, le bâtiment est ainsi devenu indépendant sur le plan énergétique.

La mise en passe de l'entrée du bâtiment a été réalisée en 2011.

Les corridors et la barrière ont été repeints en 2011.

Etat du Bâtiment = Satisfaisant

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection et mise à jour de plusieurs appartements (Cuisine, sanitaires, sol, etc);
- Mise en conformité des installations électriques
- Réfection de la buanderie et des caves.

Façades - Toitures - Extérieurs

- Changement des fenêtres pour une meilleure isolation thermique;
- Réfection totale de la toiture, y compris l'isolation et tuiles;
- Réfection des façades.

4.3 Maison Rouge

Destinée à la location d'appartements, la Maison Rouge a subi quelques modifications importantes en matière d'entretien en 2011; le chauffage a passé au gaz et l'immeuble est dorénavant indépendant. D'autre part, seul un appartement a été rafraîchi en 2010 suite à un changement de bail.

En fin de bail, le dentiste a quitté Lucens. Aucun successeur ne s'intéressant à reprendre le cabinet dentaire, la Municipalité a décidé de le réaffecter en appartement. Ce nouvel appartement de 4 pièces a été entièrement refait.

Etat du bâtiment = Satisfaisant

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection des peintures et des boiseries:
- Réfection et mise à jour de plusieurs appartements (Cuisine, sanitaires, sol, etc);
- Mise en conformité des installations électriques
- Réfection de la buanderie et des caves.

Façades - Toitures - Extérieurs

- Changement des fenêtres pour une meilleure isolation thermique;
- Réfection totale de la toiture, y compris l'isolation et tuiles;
- Réfection des façades.

4.4 Dépôt Voirie

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 civile pour notre commune.

Etat du Bâtiment = Bon

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Travaux de peinture (bureau, réfectoire, atelier, couloirs etc.);
- Mise en conformité des installations électriques.

Façades - Toitures - Extérieurs

- Lavage et réfection des façades;
- Changement de panneaux d'isolation au plafond.

4.5 Garderie

Ce bâtiment est alloué en partie à la garderie "Pomme Cannelle" pour les communes de Lucens et Moudon. Les travaux de transformation ont été réalisés en 2009 avec ouverture de la garderie au 1er janvier 2010.

L'autre partie du bâtiment est loué à l'établissement scolaire de Lucens. Devant le manque de locaux, deux classes enfantines ont été créées en 2011. Les locaux ont été entièrement réaménagés à la satisfaction de la direction des écoles.

Les compteurs électriques ont été modifiés afin que le bâtiment soit autonome en 2011.

Etat du bâtiment = Bon à excellent.

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Remise en état de l'abri Protection civile.

4.6 Grande Salle

Bâtiment destiné aux manifestations publiques ou privées, telles que lotos, concerts, banquets, mariages, théâtres, 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 automatiques aux WC;
- Réfection de l'ancienne cuisine en bureau pour le concierge;
- Changement de la fenêtre de la buvette;
- Changement des rideaux coulissants de la buvette;
- Changement du système d'eau des urinoirs;
- Mise en conformité de la barrière des escaliers et coursive du hall d'entrée;
- Mise en conformité de la barrière de la galerie;
- Modification de la salle de réception pour en faire une salle de musique (local scolaire);
- Rénovation du parquet.

Façades - Toitures - Extérieurs

- Façades et ferblanterie.

4.7 Salles de gym

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 de mettre à jour et sécuriser les sols et sanitaires de ces salles de gym.

Etat du Bâtiment = Insatisfaisant

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection des corridors, des vestiaires, des douches des sanitaires et des salles de gym;

Façades - Toitures - Extérieurs

- Divers travaux et entretiens extérieurs.

4.8 Bâtiment Administratif

Bâtiment acquis en septembre 2011 suite à la vente de l'ancien Hôtel de Ville. Ce nouveau bâtiment accueille les services administratifs et technique de la commune, ainsi que les services sociaux pour notre région.

Etat du Bâtiment = Excellent

4.9 Déchetterie au Village

Bâtiment ancien, utilisé comme lieu de dépôt pour une déchetterie de village à usage des personnes âgées ou se déplaçant sans véhicule.

Etat du Bâtiment = Vétuste

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Petite maçonnerie intérieure.

Façades - Toitures - Extérieurs

- Remise en état de l'ensemble des façades (Repiquage et maçonnerie);
- Peinture des façades et du lambris;
- Réfection de la toiture et des chenaux.

4.10 Casino - Stand

Bâtiment ancien, représentant un patrimoine et un historique important dans la vie locale et culturelle de notre commune, principalement destiné à de la location pour des manifestations culturelles ou fêtes de famille.

Etat du Bâtiment = Vétuste

Descriptif des principaux travaux

Structure et travaux intérieurs

- Réfection complète de l'intérieur et des sous-sols.

Façades - Toitures - Extérieurs

- Création d'une nouvelle sortie;
- Création d'un local pour les jeunes;
- Changement des fenêtres, changer ou supprimer les volets;
- Réfection de la toiture et des façades.

Toutefois, vu l'importance de la transformation générale du bâtiment, le Casino-Stand fera l'objet d'un préavis indépendant.

4.11 Refuge forestier

Le refuge forestier sera complètement reconstruit. Un préavis (13 - 2011) a été accepté par le Conseil Communal en date du 12 décembre 2011.

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.

L'ensemble des travaux a été estimé à une somme supérieure à la demande faite par la Municipalité. Dans la mesure du possible, la Municipalité se concentrera sur les priorités suivantes:

- Grande salle – tous les travaux intérieurs;
- Salle de gym – Réfection sols vestiaires, peinture couloirs, sanitaires;
- Déchetterie du Centre – Façades extérieures, peinture, toiture;
- Maison Rouge – Réfection des appartements, peintures et boiseries, conformité des installations électriques, toiture;
- Maison Barroud – Réfection des appartements, changement des fenêtres, peintures et boiseries;
- Dépôt Voirie – réfection bureau, réfectoire, couloirs;
- Ancien collège de l'Hôtel de Ville – réaffectation des salles, façades extérieures, peintures intérieures.

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 Conclusions

En conclusion, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Communal de Lucens,
Vu le préavis municipal n° 05-2012
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
Oùï 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 un montant de Fr. 1'000'000.00;
2. D'autoriser la Municipalité à prélever le montant de Fr. 1'000'000.00 sur le compte Fonds de réserve générale, compte N° 9282.0, dont le solde actuel est de Fr. 1'250'590.49.

Municipal responsable : P. Gavillet

Approuvé en séance de Municipalité le 14 mai 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

E. Berger



La Secrétaire :

C.-L. Cruchet

Annexe(s)

Rapport sur l'utilisation des fonds du préavis 03 – 2011



Commune de Lucens

Municipalité

Service des bâtiments

Rapport sur l'utilisation des fonds
attribués par le Conseil Communal
dans le

PREAVIS N° 03 - 2011

"Entretien, et fonctionnement des bâtiments communaux"

Crédit cadre de Frs 500'000.00

Lucens, le 21 mai 2012

Madame la Présidente,

Mesdames, Messieurs,

1. Objet du rapport

Comme le demandait le préavis 03 - 2011, la Municipalité, dans un souci de transparence, soumet à l'Autorité législative le tableau des dépenses de ce préavis.

Cette communication permet à chaque conseiller de connaître l'utilisation du crédit-cadre attribué par le Conseil Communal lors de la séance du mois de mars 2011.

Attribution d'un Crédit-cadre de Fr. 500'000.00.

2. Bâtiments concernés

2.1 "Ancien Collège Hôtel de Ville"

N° Dépense	Fournisseurs	Montant avec TVA	Commentaire
5	Romande Energie	7'777.20	Nouveau raccordement
45	Ohm Tech	1'319.35	Introduction R.E.
46	Ohm Tech	3'347.80	Introduction R.E.
49	Cosvegaz	5'464.80	Introduction Gaz + mise en service
62	Videira Abilino	15'390.00	Chaudière - Mur anti- feu
64	Videira Abilino	1'853.30	porte anti-feu
65	Lecoultre sanitaire SA	30'758.40	Chaudière - Production chaleur
		65'910.85	

2.2 "Maison Rouge"

N° Dépenses	Fournisseurs	Montant avec TVA	Commentaire
2	Sanchez&Zwahlen	2'800.00	Fenêtres - acompte
3	Ohm Tech	5'000.00	Cab. Dentaire - Transfo - MO + matériel
7	Degaudenzi	15'686.00	Cab. Dentaire - Transfo
15	Peinture Plus Thery D.	10'778.00	Cab. Dentaire - Transfo
21	Sanchez&Zwahlen	2'886.70	Cab. Dentaire - Transfo - Fenêtres
24	Sarina Cuisine SA	14'071.80	Cab. Dentaire - Transfo - Aménagement cuisine
27	Tenthorey Carrelage	12'963.00	Cab. Dentaire - Transfo - Carrelage
33	Sanchez&Zwahlen	822.35	Cab. Dentaire - Transfo - Porte entrée
34	Blanc et Cie	972.00	Cab. Dentaire - Transfo - Nettoyage vitres
35	Blanc et Cie	6'801.85	Cab. Dentaire - Transfo - parquet et lissage sol
36	Ohm Tech	7'760.45	Cab. Dentaire - Transfo - Electricité
37	Peinture Plus Thery D.	1'301.50	Cab. Dentaire - Transfo - Peinture radiateurs
38	Videira Abilino	1'290.60	Cab. Dentaire - Transfo - Porte EI 30
39	Ohm Tech	1'814.60	Chaudière Gaz
52	Aebischer Jean-Pierre	7'668.65	Réfection Vélux
58	Lecoultre SA	22'640.00	Cab. Dentaire - Transfo - sanitaire
59	Lecoultre SA	31'015.00	Production chaleur Gaz - Chauffage
63	Sanchez&Zwahlen	2'323.00	Porte palier appartement
66	Cosvegaz	1'609.20	Raccordement Gaz
67	I-Tel	5'263.40	Système Sécurité interphone
		155'468.10	

2.3 "Maison Barroud"

N° Dépenses	Fournisseurs	Montant avec TVA	Commentaire
4	Secrétariat DINP	770.00	Mise à l'enquête pour transformation
8	Cosvegas	4'517.25	Introduction Gaz
14	Ohm Tech	1'122.35	Chaudière à Gaz
19	Lecoultre SA	6'919.00	Séparation alimentation de l'eau
20	Lecoultre SA	23'304.00	Production de chaleur Gaz - Chauffage
43	Videira Abilino	5'008.65	Chauffage - passage des tuyaux + Sécurisation
55	I-Tel	3'310.80	Système Sécurité interphone
		44'952.05	

2.4 "La Garderie"

N° Dépenses	Fournisseurs	Montant avec TVA	Commentaire
1	Degaudenzi	20'000.00	Création Salles de Classe
6	Degaudenzi	10'000.00	Création Salles de Classe
9	Peinture Plus Thery D.	3'125.50	Création Salles de Classe - peinture
10	Jeanmonod Patrick	4'392.35	Ballustrade de sécurité
11	Blanc et Cie	19'151.00	Création Salles de Classe - pose sols et fournitures
12	Morina Plafonds	7'383.30	Création Salles de Classe - plafonds
13	Jeanmonod Patrick	7'779.00	Création Salles de Classe - Porte vitrée
17	Jeanmonod Patrick	4'498.90	Création Salles de Classe - ballustrade de sécurité
18	Blanc et Cie	3'024.00	Création Salles de Classe - Nettoyage
22	C&G	15'342.00	Création Salles de Classe - Electricité et lumière
23	Rapin Matériaux	254.15	Création Salles de Classe - Panneaux pour armoires
25	Jeanmonod Patrick	402.20	Création Salles de Classe - Main courante
26	Jeanmonod Patrick	5'763.00	Création Salles de Classe - Porte.habits en inox
28	Jeanmonod Patrick	349.25	Création Salles de Classe - Ferme porte
30	Ingold Menuiserie	5'736.00	Création Salles de Classe - Vitrage intérieur
31	Romande Energie	6'739.20	Bâtiment - Equipement 40 A
40	Romande Energie	4'413.30	Bâtiment - Nouveau raccordement
41	C&G	5'105.45	Eclairage extérieur
32	Schmuki SA	161.10	Création Salles de Classe - Plateaux pour plan de travail
16	Rapin SA	97.40	Création Salles de Classe - Pavatex isolant
42	Lecoultre SA	3'131.00	Création Salles de Classe - Lavabos + installation
52	Ingold Menuiserie	2'328.50	Garderie - Porte buanderie
48	Zaretti SA	1'227.75	Bâtiment - Fouille pour électricité
51	Küng et Associés SA	2'363.70	Ingénieurs - Honoraires d'études
57	C&G	1'428.60	Bâtiment - Introduction nouvelle ligne électrique
		134'196.65	

2.5 "La Grande Salle"

N° Dépenses	Fournisseurs	Montant avec TVA	Commentaire
44	Bula Moudon	14'684.30	Projecteur et Beamers
50	Lecoultre SA	3'852.60	Commande urinoirs
53	Bula Moudon	18'660.00	Sono remplacement
60	Lecoultre SA	22'929.90	Commandes de douches vestiaires
61	Lecoultre SA	1'150.70	Réglage gicleurs de douches
		61'277.50	

2.6 "Le Casino Stand"

N° Dépenses	Fournisseurs	Montant avec TVA	Commentaire
56	C&G	1'450.00	Correction de défauts électriques
		1'450.00	

3.0 Résumé

Préavis 03-2011	Attribution			500'000.00
Bâtiment "Ancien Collège des Vaux"		65'910.85		
Bâtiment "Maison Barroud"		44'952.05		
Bâtiment "Maison Rouge"		155'468.10		
Bâtiment "Garderie"		134'196.65		
Bâtiment "Grande Salle"		61'277.50		
Bâtiment "Casino Stand"		1'450.00		
		463'255.15	Solde	36'744.85

A tous ces décomptes de factures, nous devons encore ajouter les sommes suivantes provenant de travaux attribués mais n'ayant pas encore été facturés par les entreprises :

Maison Rouge : Barrière pour balcon	9'880.00		
Peinture appartement Videira	7'780.00	23'903.90	
Fenêtres appartement Videira	6'243.90		
Maison Barroud Peinture Plus - couloirs	9'190.05		
Videira - problèmes d'humidité	786.00	9'976.05	33'879.95

En fonction de tous les éléments présentés ci-dessus, la somme de Frs 500'000.00 attribuée par le Conseil Communal a été quasiment entièrement utilisée pour transformer ou moderniser des bâtiments de la commune.

A ce jour, la somme de Frs 2'864.90 reste sur le compte.

Le Municipal responsable : Patrick Gavillet

Approuvé en séance de Municipalité le 21 mai 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

E. Berger

C.-L. Cruchet