

Préavis n° 09 – 2021
au Conseil communal

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

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

Crédit demandé : Fr. 1'000'000.00

Lucens, le 9 août 2021

Table des matières

1	Objet du préavis.....	3
2	Préambule	3
	2.1 Inventaire des bâtiments	4
3	Définition de l'entretien.....	5
	3.1 Entretien courant.....	5
	3.2 Entretien lourd.....	5
	3.3 Normes moyennes pour les frais d'entretien annuels	5
	3.4 Normes appliquées aux bâtiments communaux	5
4	Description des travaux pour le parc immobilier	6
5	Commission de gestion	6
	5.1 Surveillance et contrôle	6
6	Procédure	6
7	Conclusions.....	7

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

La Municipalité présente une demande de crédit destinée à financer les travaux d'entretien des immeubles communaux sous la forme d'un crédit-cadre.

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. En 2012 et en 2017, un préavis du même type a été présenté et accepté par le Conseil communal.

Ce préavis inclut les bâtiments repris au 1^{er} janvier 2017 qui font partie intégrante de la fusion.

Les objectifs à atteindre sont la mise en place des instruments nécessaires à une gestion optimale du patrimoine immobilier, la planification des travaux d'entretien, ainsi que la mise aux normes actuelles des 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 implique à terme, des travaux de rénovation et d'entretien 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 27 février 2017, un préavis similaire a été demandé au Conseil Communal (N° 07-2017). La somme attribuée par ce dernier se montait déjà à Fr. 1'000'000.00.

Ce montant a été partiellement utilisé pour des rénovations ou des transformations.

2.1. Inventaire des bâtiments

Notre Commune compte **41 bâtiments répertoriés** :

01	Lucens – Ancien collège de l’Hôtel de Ville	Rue des Greniers 8
02	Lucens – Maison Barroud	Rue des Greniers 2
03	Lucens – Maison Rouge	Rue des Greniers 7
04	Lucens – Dépôt Voirie	Ch. Des Maisons Neuves 6
05	Lucens – Garderie	Rte de Moudon 30
06	Lucens – Grande Salle	Rue de la Grande Salle 6
07	Lucens – Salles de Gymnastique	Rue de la Grande Salle 6
08	Lucens – Bâtiment Administratif	Place de la Couronne 1
09	Lucens – Eco Point du centre	Rue du Marché
10	Lucens – Casino – Stand	Ch. Des Maisons Neuves 4
11	Lucens – Refuge forestier	Ch. Du Refuge 12
12	Lucens – Collège des Vaux	Ch. Des Maisons Neuves 7
13	Lucens – Déchetterie Praz-la-Mort	Route des Berges 21
14	Lucens – Collège Pré au Loup	Ch. Du Collège 1 à 8
15	Lucens – Chapelle mortuaire	Route de Moudon 11
16	Lucens – Installations sportives – Pré au Loup	Pré au Bel 20
17	Lucens – Bâtiment VD 3	Rue des Rochettes 1
18	Oulens - Collège	Rue du Village 6
19	Brenles - Collège	Rte de Siviriez 3
20	Brenles - Ancien magasin	Rte de Siviriez 8
21	Brenles - Annexe du collège	Rue de l'Eglise 8
22	Brenles - Couvert forestier	L'Esserton (lieu-dit)
23	Brenles - Eglise	Rue de l'Eglise 6
24	Brenles – Salle villageoise	
25	Chesalles - Grande salle	Chemin Perrey-Very
26	Chesalles - La Chapelle	Rue Centrale 11
27	Chesalles - Local pompier – Four à pains	Rue Centrale
28	Chesalles - Ancien battoir	Route de Moudon 6
29	Chesalles - Collège	Rue Centrale 26
30	Chesalles – Eglise	Rue Centrale
31	Cremin - Salle villageoise	Rue des Fêtes 4
32	Cremin - Collège	Ch. des Ecoliers 7
33	Cremin – Four à pains	Rue des Fêtes
34	Forel - Maison de commune	Rue du Collège 18
35	Forel - Ancien collège	Rue du Collège 11
36	Forel - Déchetterie et congélateur	Rue du Collège 16
37	Forel – Eglise	Rue du Collège 13
38	Sarzens - Collège	Rue du Collège 2
39	Sarzens - Ancien abattoir	Rue du Collège
40	Sarzens - Ancien battoir	Rte de Moudon
41	Sarzens - Déchetterie	Rte de Moudon

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

3. Définition de l'entretien

L'entretien des enveloppes extérieures des bâtiments nécessite des interventions suivies, parfois bénignes, parfois nettement plus lourdes et complexes en fonction de l'état de vieillissement des bâtiments. De nombreuses normes de sécurité ont été, au fil des années, modifiées et améliorées et l'adaptation aux normes actuelles demande souvent des travaux conséquents.

Ces travaux de réfection sont difficiles à estimer. Souvent, nous découvrons des problèmes supplémentaires 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 sécurité ainsi que l'esthétisme de ses bâtiments.

3.1. Entretien courant

Sont considérés comme entretien courant, les travaux découlant de 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 bâtiments, des installations de chauffage, la mise à jour des installations sanitaires, l'entretien des appartements et aménagements extérieurs, etc.

Cette notion d'entretien courant comprend également les modifications de locaux exigées par l'évolution de l'équipement, le changement d'affectation et 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 moyennes pour les frais d'entretien annuels

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) recommande de provisionner selon les normes usuelles 1 % - 1.5 % en fonction de la valeur fiscale des bâtiments.

3.4. 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.

Les factures reçues pour les travaux d'entretien des bâtiments communaux pour la législature 2017-2021 représentent un montant de Fr. 697'901.64 au 30 juin 2021.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose de conserver le montant de Fr. 1'000'000.00.

4. Description des travaux pour le parc immobilier

- Réfection des peintures et des boiseries
- Mise en conformité des installations électriques
- Mise en conformité de la distribution de l'eau potable au consommateur et compteur par appartement
- Réaffectation et transformation des logements
- 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 et intérieurs
- Divers travaux de maintenance
- Mise aux normes cantonales
- Travaux de crépissage et de maçonnerie pondérés
- Ferblanterie
- Lavage et carbonatation des façades
- Étude d'affectation de locaux
- Entretien en général

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. Ce dernier sera joint au rapport de la commission de gestion.

L'ensemble des travaux a été estimé par la Municipalité et cette dernière se concentrera sur les travaux à exécuter en priorité.

6. Procédure

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 les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Communal de Lucens,
Vu le préavis municipal N° 09-2021
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 législature 2021-2026 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. 1'278'928.27.

Municipal responsable : Ermanno D'Agostino

Approuvé en séance de Municipalité le 9 août 2021.

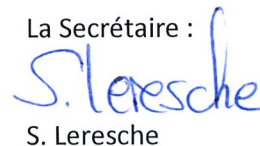
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


P. Gavillet



La Secrétaire :


S. Leresche