

# Préavis municipal n° 89 relatif à une demande de crédit d'investissement pour la rénovation de l'enveloppe extérieure et de certains équipements techniques de la salle communale

---

Date proposée pour la séance de la commission :

**mardi 30 mars 2021 à 19h00**

**Bâtiment administratif - Grand'Rue 38 - salle de l'horloge**

Municipal responsable : M. Thierry Genoud

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

## PRÉAMBULE

Le bâtiment qui abrite la salle communale de Gland a été inauguré en 1954. Un appartement a été aménagé pour le concierge en 1964 et transformé en bureaux à destination de l'Administration communale en 2011 et 2013.

Depuis sa mise en service, ce bâtiment ainsi que ses installations techniques ont toujours été régulièrement entretenus.

Ce bâtiment est fréquemment utilisé : location de la salle communale, de la buvette et de sa cuisine.

Les sous-sols sont utilisés comme dépôts par la Commune (ASP, concierge) ainsi que par des associations (bibliothèque, accueillantes en milieu familial, Amicale des pompiers).

Aujourd'hui, une partie des locaux a besoin d'un rafraîchissement ainsi que de travaux plus conséquents pour permettre une utilisation intensive et pérenne.

De plus, les normes de construction ayant évolué, cette première étape de travaux sera l'occasion de mettre en conformité l'isolation de l'enveloppe du bâtiment (murs de façade, fenêtres et toiture).

## CONTEXTE

Le bâtiment de la Grand'Rue 38 se divise en deux ailes distinctes ; la première regroupe une partie des bureaux de l'Administration communale, la seconde abrite la salle communale et sa cuisine au rez-de-chaussée, des dépôts, la chaufferie et des sanitaires publics au rez inférieur. Bien que fonctionnels, ces locaux auraient besoin d'un sérieux rafraîchissement (peinture). La cuisine, en particulier, pourrait être améliorée par un équipement plus adéquat et conforme à son utilisation.

Les sanitaires de la salle communale ne sont actuellement pas adaptés aux personnes à mobilité réduite. En supprimant les deux cabines hommes existantes il est possible de créer un sanitaire adapté dont l'utilisation sera partagée avec les autres usagers.

La grande salle n'est pas ventilée mécaniquement. Un extracteur de fumée est présent dans la toiture et les sanitaires sont équipés d'une extraction simple. Enfin, la cuisine n'est pas équipée de hotte (l'ouverture des fenêtres fait office de ventilation naturelle).

L'installation d'une hotte dans la cuisine et d'une ventilation double flux dans la salle communale permettrait d'améliorer les conditions d'exploitation de ces espaces spécifiques, notamment lors des grandes manifestations populaires.

Le bâtiment est énergivore car son enveloppe (toiture, murs, vitrages) est peu isolée (construction 1953). Le changement des fenêtres, l'isolation des murs et de la toiture permettront un abaissement de la consommation d'énergie. L'extension du réseau de chauffage à distance projeté par ThermorésÔ à l'horizon 2023-2024 sera l'occasion de supprimer la chaudière à mazout au profit d'une énergie respectueuse de l'environnement (ce point étant une action du programme Cité de l'énergie de la Ville).

La toiture actuelle n'est pas équipée de sous-toiture. Plusieurs tuiles fissurées ont été changées par suite d'infiltrations ponctuelles visibles au niveau des plaques du faux plafond de la salle. Celles-ci ont également été changées. Ce préavis prévoit la rénovation et l'isolation complète de la toiture. De plus, la pose de panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie électrique en autoconsommation pour le bâtiment communal

sera effectuée. Dans le cadre des travaux, l'ensemble des sous-sols de la salle communale sera vidé et les plafonds isolés. Les surfaces seront redistribuées et réorganisées en fonction des besoins des différents Services et associations.

Par ailleurs, et en parallèle, une réflexion globale est en cours au niveau de la Municipalité pour la réalisation d'un nouveau bâtiment administratif qui abriterait l'ensemble des services communaux

La salle communale rend de nombreux services à la population et aux associations. Il est nécessaire après plus de 60 ans de bons et loyaux services de lui redonner une certaine jeunesse et d'actualiser ses équipements techniques et logistiques.

Cette première étape de travaux est conforme au Standard Bâtiment 2019, validé par la Municipalité le 5 octobre 2020. Ce Standard sera entièrement atteint pour ce bâtiment après l'exécution de la deuxième étape de rénovation.

## DESCRIPTIF DES TRAVAUX

En préambule, il est précisé que la salle communale sera inutilisable pendant toute la durée des travaux (environ 6 mois selon première planification qui sera affinée en collaboration avec les entreprises adjudicataires).

Les espaces dans les sous-sols devront être complètement vidés pour les travaux. Ils seront ensuite redistribués et rationalisés selon les besoins réels des Services et des associations ; actuellement le SPOP occupe plus de la moitié des surfaces, les accueillantes en milieu familial, l'Amicale des anciens pompiers, l'huissier communal et les concierges se partagent le solde des surfaces.

Les travaux prévus dans le cadre de cette demande de crédit sont les suivants :

- échafaudage complet du bâtiment pour l'isolation des façades et la peinture de la sous face des avant-toits avec pont de ferblantier et plateformes de déchargement pour les travaux en toiture ;
- isolation des façades par l'extérieur ( finition crépis avec teinte à définir ) ; il est également envisagé d'isoler la sous face de la dalle sur sous-sol si les techniques (câblage, tuyaux et gaines) présentes au plafond le permettent ;
- remplacement des fenêtres en bois existantes par des nouvelles en PVC (sur le modèle de celles du bâtiment administratif), avec vitrage isolant dernière génération ;
- isolation de la toiture en conservant la charpente existante avec mise en place d'un pare-vapeur et d'une sous-toiture, les tuiles seront changées ;
- installation de panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation du bâtiment, d'un beamer fixe au plafond avec un écran escamotable sur la scène, d'un éclairage d'ambiance LED en périphérie de la salle ;
- changement des diverses portes d'accès extérieures ainsi que des quatre portes de garage du rez inférieur qui seront remplacées par de portes sectionnelles ;
- redistribution des espaces du sous-sol (suppression de l'ancienne prison et d'une citerne ainsi que création d'un local de stockage) ;
- fermeture de la zone couverte côté lac de la salle communale (avec installation d'un éclairage). Ceci permettra de gagner une surface de stockage et d'éliminer une zone de vandalisme ;
- changement des stores extérieurs des fenêtres de la salle communale (système manuel, occultant, résistant et fiable) ;
- installation d'une ventilation double flux, peinture des parois et mise en place de points d'accrochage pour faciliter la décoration de la salle;
- changement du carrelage de la cuisine et de la buvette. Une étanchéité en résine sera appliquée dans la cuisine. Le parquet existant dans la salle communale est en bon état et sera conservé ;



## FRAIS D'EXPLOITATION

Pendant les travaux il n'y aura pas de location donc une perte d'exploitation. Le montant des locations s'est chiffré en 2017 à CHF 6'450.--, en 2018 à CHF 7'075.-- et en 2019 à CHF 11'000.--, soit une moyenne annuelle de CHF 8'175.--.

Après les travaux de rénovation les frais liés à l'exploitation devraient sensiblement baisser au niveau de la consommation d'énergie.

## DEVELOPPEMENT DURABLE

Les trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) seront pris en compte dans le cadre de ce projet.

### *Economique*

Dans la mesure du possible et dans le cadre des procédures d'appel d'offres, les entreprises de la région seront sollicitées afin de participer aux travaux.

### *Social*

Les travaux d'isolation de la salle communale amélioreront significativement le confort des utilisateurs et s'inscrivent dans la démarche "Cité de l'énergie" de la Ville de Gland. Ils représentent une première étape vers une amélioration énergétique du bâtiment conforme au Standard Bâtiment 2019.

### *Environnemental*

Les matériaux utilisés pour les travaux devront ménager l'impact environnemental et la santé au moment de leur fabrication, leur durée de vie et leur élimination.

Une meilleure isolation de la salle communale aura un impact positif sur la consommation de mazout et sur les rejets en CO2 du chauffage existant.

A terme, la chaudière à mazout pourra être supprimée en raccordant le bâtiment au chauffage à distance à l'horizon 2024 en lien avec les mesures prévues dans le programme d'actions Cité de l'énergie.

## FINANCEMENT

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 1'364'000.-- aux conditions les plus favorables.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0%, les charges financières pourraient s'élever la première année à CHF 13'640.--.

Le tableau récapitulatif montrant la situation financière de la Commune joint en annexe permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

## AMORTISSEMENT

Le montant utilisé sera amorti sur une période de dix ans conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes. La charge d'amortissement sera de CHF 136'400.-- pour une année complète.

Par ailleurs, la Municipalité propose d'amortir les coûts des travaux qui occasionneront des économies d'énergie, soit l'isolation et la menuiserie-vitrage, par le prélèvement du montant correspondant au coût effectif desdits éléments jusqu'à concurrence de CHF 551'000.-- dans le fonds de réserve "Efficacités énergétiques" (compte 9281.04) via le compte 822.3329.00 "Autres amortissements du patrimoine administratif".

La charge d'amortissement annuelle serait prioritairement débitée du compte 822.3329.00 les cinq premières années, puis ensuite comptabilisée au débit du compte 230.3321.00 "Amortissements du patrimoine adm. – Bâtiments" les années subséquentes.

## CONCLUSIONS

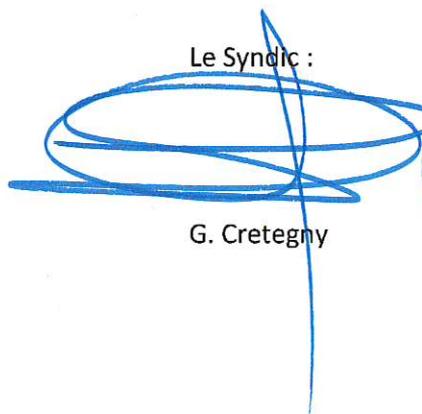
Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu
- le préavis municipal n° 89 relatif à une demande de crédit d'investissement pour la rénovation de l'enveloppe extérieure et de certains équipements techniques de la salle communale ;
- ouï
- le rapport de la commission technique ;
- ouï
- le rapport de la commission des finances ;
- considérant
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
- d é c i d e
- I.
- d'accorder le crédit de CHF 1'364'000.-- et d'autoriser la Municipalité à entreprendre ces travaux ;
- II.
- d'autoriser la Municipalité à prélever la somme de CHF 551'000.-- dans le fond de réserve "Efficacités énergétiques" (compte 9281.04) via le compte 822.3329.00 "Autres amortissements du patrimoine administratif" ;
- III.
- d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'364'000.--.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



G. Cretegnny



Le Secrétaire :



J. Niklaus

Annexes : - situation financière  
- plan de principe de la cuisine  
- plan de principe du sanitaire handicapé

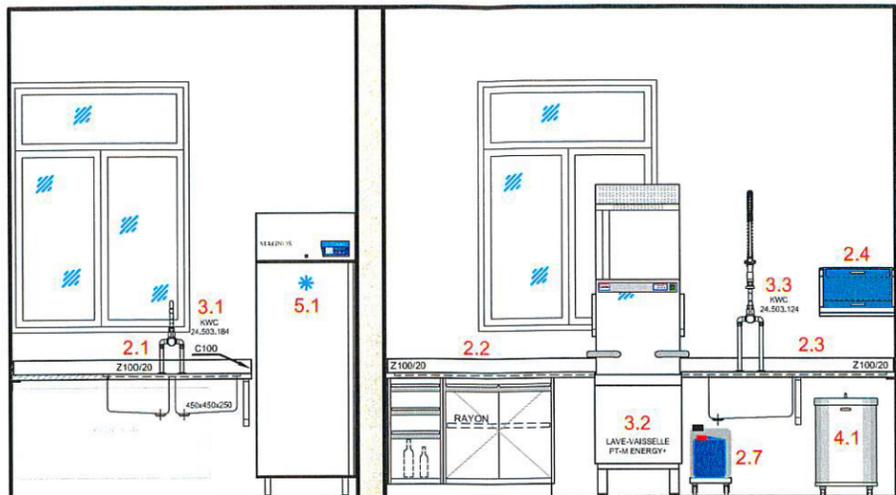
## Crédit d'investissement

Préavis n° : 89/2021 Montant : CHF (TTC) 1'364'000.00

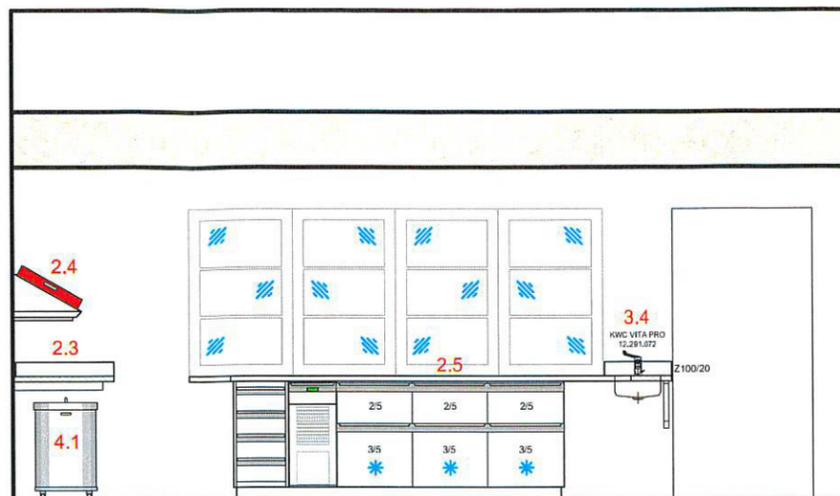
**Préavis municipal n° 89 relatif à une demande de crédit d'investissement pour la rénovation de l'enveloppe extérieure et de certains équipements techniques de la salle communale.**

<b>Estimation des charges de fonctionnement annuelles</b>				CHF
- Charges financières : 1.0% par an :				13'640.00
- Amortissement linéaire sur 10 ans selon préavis :				136'400.00
<b>Total annuel des charges</b>				<u>150'040.00</u>
<b>Situation financière</b>				CHF
<b>Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements</b>				<b>128'000'000.00</b>
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 8'319'415.-)				0.00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales				113'098.85
<b>Endettement à ce jour</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020 (provisoire)</b>	<b>15.03.2021</b>	
<b>Endettement au bilan</b>				
Engagements courants	2'925'732.14	2'171'261.69	2'409'436.40	
Passifs transitoires	8'551'217.28	6'149'244.99	5'053'449.46	
Emprunts à court et long terme	56'595'000.00	54'535'000.00	70'535'000.00	
<b>Total endettement au bilan</b>	<b>68'071'949.42</b>	<b>62'855'506.68</b>	<b>77'997'885.86</b>	
<b>Engagements hors bilan</b>				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier)			63'927'754.52	
Travaux facturés et payés à ce jour			-36'516'655.74	
<b>Total engagements hors bilan</b>			<u>27'411'098.78</u>	
<b>Total endettement brut</b>				<b>105'408'984.64</b>
<b>Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées</b>				
Disponibilités de la bourse à ce jour				11'941'325.36
Débiteurs et comptes courants				14'623'975.55
Placements du patrimoine financier à ce jour				19'784'521.22
Actifs transitoires				880'828.56
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées				2'387'526.00
<b>Solde disponible à ce jour</b>				<u>72'096'093.20</u>
<b>Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours</b>				
Préavis municipal n°87 relatif à la demande de crédit pour la prospection de la nappe de la Cézille (SIDEMO).			311'000.00	
Préavis municipal n°92 relatif à la demande de crédit d'investissement pour l'agrandissement des activités sportives au centre sportif d'En Bord			2'068'000.00	
Préavis municipal n° 93 relatif à la demande d'un crédit d'étude pour la refonte et la modernisation des transports urbains de Gland (TUG).			70'000.00	
<b>Total des autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours</b>			<u>2'449'000.00</u>	
				<u>68'283'093.20</u>

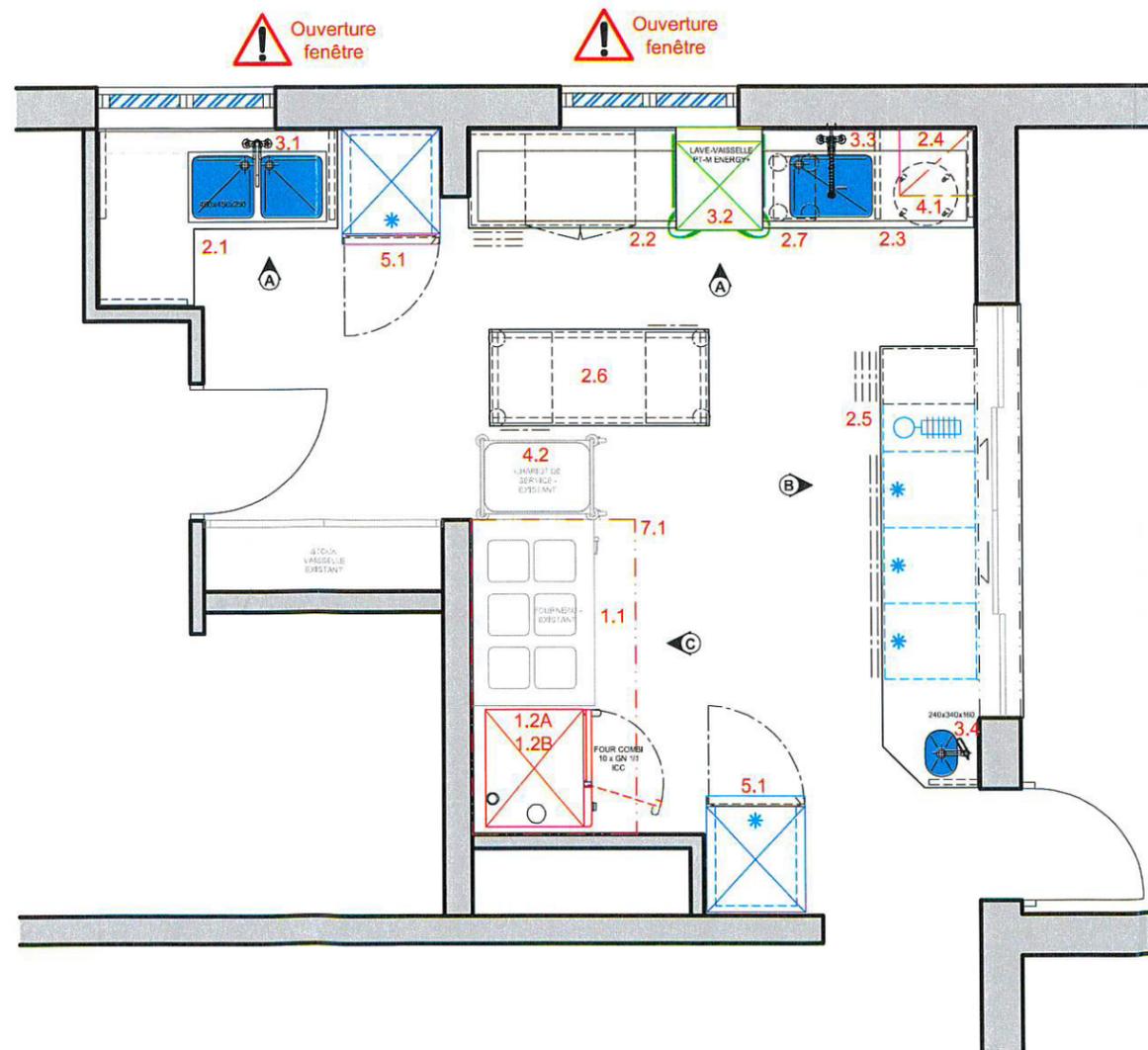
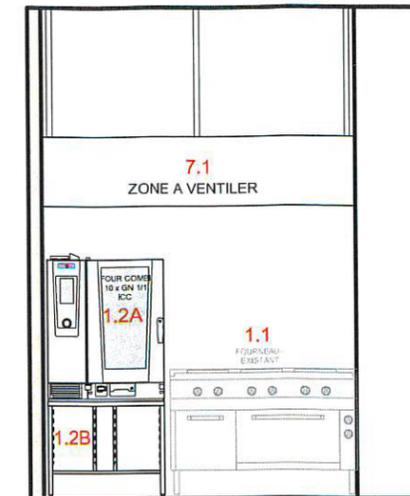
Vue de A



Vue de B



Vue de C



## LEGENDE

### 1 - APPAREILS THERMIQUES

- 1.1 - Fourneau - EXISTANT
- 1.2A - Four combisteamer 10 niveaux - iCC
- 1.2B - Châssis avec glissières

### 2 - AGENCEMENTS INOXYDABLES

- 2.1 - Plan de travail en L - 1'300/1'750 x 700/730 mm
- 2.2 - Table de sortie laverie - 1'519 x 730 mm
- 2.3 - Table d'entrée laverie - 1'550 x 730 mm
- 2.4 - Etagère avec appui de paniers - 550 x 499 x 345 mm
- 2.5 - Plan de travail 3'506 (3'200) x 1'020 (700) mm
- 2.6 - Table de travail mobile 1'600 x 700 mm
- 2.7 - Chariot à produits lessiviels

### 3 - MACHINES ET APPAREILS

- 3.1 - Batterie mélangeuse - KWC - 24.503.184
- 3.2 - Lave-vaisselle à capot avec récupérateur d'énergie
- 3.3 - Batterie mélangeuse avec douchette - KWC - 24.503.124

### 4 - DISPOSITIF MOBILE

- 4.1 - Poubelle 100L
- 4.2 - Chariot de service - EXISTANT

### 5 - EQUIPEMENT FRIGORIFIQUE

- 5.1 - Armoire frigorifique 1 porte GN - Qté x2

### 7 - HOTTE DE VENTILATION

- 7.1 - Hotte de ventilation murale 2'280 x 1'200 x 500 mm

