

Gland, le 26 avril 2021

**Rapport de Minorité de la Commission des finances**  
**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.**

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

La minorité de la Commission des finances composée de :

M. Rasul Mawjee, rapporteur

s'est réunie les 29 mars, 12, 19, 22 et 26 avril 2021.

Excusé(e)s :

29 mars: MM. Jérôme Frachebourg, Samuel Freuler et Rasul Mawjee

12 avril : Mme Iulica Gorgoni et M. Eric Dällenbach

22 avril : Mme Isabelle Wegmann

**Remerciements**

Nous remercions M. Gilles Davoine, Municipal et M. Julien Ménoret, Chef du service des finances, ainsi que M. Eric Ducret, Chef du Service Bâtiments et urbanisme pour les réponses à nos questions.

**Préambule**

Le bâtiment de la salle communale, construit en 1954, ne répond pas aux exigences actuelles. Le bâtiment est très énergivore, car son enveloppe (toiture, murs, vitrages) est très peu isolée. La toiture n'est pas équipée d'une sous-toiture. Lors d'une simple fissure de tuiles, le personnel d'entretien constate des infiltrations d'eau au niveau du faux plafond de la salle. Les équipements, tels que la ventilation, la hotte d'aspiration de la cuisine ou les WC handicapés, sont inexistant dans la configuration actuelle. Les locaux de l'ensemble des sous-sols seront réaménagés afin de mieux correspondre aux besoins des services. Cette salle est très appréciée des sociétés locales pour l'organisation de leurs fêtes et soirées. Elle est certainement l'équipement communautaire le plus ancien de la commune et les habitants y sont très attachés. La Municipalité a tenu à lui conserver son caractère propre, un peu passéiste.

**Informations**

Les travaux prévus dans ce préavis ne concernent pas la façade d'entrée, côté place publique, du bâtiment. Celle-ci sera restaurée dans le cadre des travaux du bâtiment administratif qui fera l'objet de la 2ème étape de travaux. Étant donné que la vision de la Municipalité est de rassembler toute l'administration en un nouveau lieu, la deuxième étape n'est pas prévisible tant qu'il n'a pas été déterminé quelle sera l'affectation du bâtiment.

La Municipalité n'a pas envisagé une éventuelle démolition du bâtiment, afin de bâtir une nouvelle construction, avec des parkings en sous-sols et des bureaux dans les étages supérieurs, qui aurait permis un réaménagement complet de l'espace public situé côté lac. Son déménagement dans un endroit moins sensible au bruit n'a pas non plus été privilégié. A noter que les travaux au niveau de l'enveloppe du bâtiment réduiront les émissions sonores vers l'extérieur.

Les coûts des travaux ont été établis pour 70 % sur la base d'une offre d'entreprise sans mise en concurrence et pour le solde sur des estimations de prix par le SBU. La mise en concurrence sera faite dans le cadre des appels d'offres avant travaux. Ces appels d'offres seront conformes aux procédures définies par les marchés publics.

Ces travaux de rénovations sont conformes au « Standard Bâtiment 2019 ». Ils remplissent donc les exigences de ce cahier des charges qui fixe les exigences en matière de construction neuve et de rénovation au niveau de l'isolation, de la ventilation, etc.... Ce standard de construction a été adopté par la Municipalité et doit donc s'appliquer à tous les travaux d'importance entrepris par la Commune.

En comparaison avec un simple « rafraîchissement » de l'enveloppe (changement des fenêtres et peinture de la façade) les plus-values représentent CHF 613'000.-.

Ces travaux donnent droit à des subventions que l'on peut évaluer à CHF 47'000.- pour les subventions pour l'isolation des murs et de la toiture et à CHF 10'000.- pour la pose de panneaux photovoltaïques. Elles sont conditionnées par l'établissement préalable d'un CECB+ par un bureau spécialisé. Coût du CECB+ de CHF 1'500.- à 2'000.- Son établissement sera facilité par les travaux préparatoires du service.

Équipement et aménagement de la cuisine : CHF 95'000.-

La COFIN estime surfait le coût prévu pour le Piano plaques vitro ceram (CHF 16'000.-) et le Four combi et accessoires (CHF 11'000.-). On remplace donc un bloc existant à 12'100.- TTC (valeur 2011) par deux équipements distincts pour un total de CHF 27'000.- TTC.

Le piano actuel, changé dans le cadre des travaux prévus dans le préavis 102/2011, ne donne pas satisfaction aux utilisateurs qui trouvent les plaques électriques trop lentes. Il sera repris par le fournisseur ou vendu sur le marché de l'occasion.

Chauffage : Le remplacement de la chaudière (changée en 2009) n'est pas urgent et peut attendre un éventuel raccordement au chauffage à distance. ThermorésÔ prévoit l'extension de son réseau CAD à l'horizon 2023. Cette coordination est assumée par le SIE dans le cadre des travaux du Vieux-Bourg.

Quelques précisions supplémentaires sur les travaux effectués dans le cadre des montants énumérés à la page 3 du préavis :

- les sanitaires seront adaptés aux personnes à mobilité réduite
- installation d'un beamer fixe en direction de la scène pour une configuration « spectacle » et d'un second beamer fixe pour la configuration « conseil communal » (nécessaire pour le vote électronique?) (Coût CHF 38'000.-). Intégration du système audio de la salle communale aux deux beamers qu'il est prévu d'installer. Le préavis n'intègre, par contre, pas l'étude de la sonorisation et de son éventuel adaptation.
- peinture de la salle communale, de la galerie et des portes de séparation entre la buvette et la grande salle.

- le préavis ne prévoit pas la rénovation de l'éclairage actuel de la salle qui est en parfait état de fonctionnement. Il n'est prévu qu'une installation d'un éclairage LED qui permettra de colorer et d'agrémenter l'ambiance de sa salle sur les bords du plafond. La COFIN estime que, si le budget le permet, l'entier de l'éclairage devrait être adapté et transféré sur un éclairage LED.

- concernant les panneaux solaires, une étude sera réalisée par un mandataire spécialisé. Cependant et en première approche, la production de l'installation pourrait être estimée à 25'000 kWh d'où un retour sur investissement de 25 à 28 ans.

### **Délibérations**

La commission constate que les travaux envisagés sont envisagés de nature ponctuelle sans aucune vue d'ensemble de rénovation du bâtiment (complète). L'isolation du bâtiment est envisagée sur la façade Sud et Est laissant en suspens les façades Nord ainsi que celle faisant partie du bâtiment administratif. Le souhait étant principalement de répondre à quelques urgences réglementaires au niveaux des sanitaires pour personnes à mobilité réduite, isolation et réparation du toit, un traitement partiel de l'isolation du bâtiment pour répondre aux normes environnementales, quelques aménagements et rafraichissement de confort aux niveaux de l'utilisation de la salle pour nos Conseils et un aménagement conséquent de la cuisine pour les sociétés locales pour l'organisation de leurs fêtes et soirées.

Néanmoins, notre salle de Conseil a besoin que ces travaux soient effectuées pour que nous puissions continuer à l'exploiter ces prochaines années jusqu'à ce qu'un plan stratégique pour un bâtiment de l'administration communale soit élaboré et mis en exécution comme demandé par la majorité de la commission. Notre salle Communale ne saurait attendre le temps nécessaire à son exécution.

L'éclairage de la salle communal est constitué de tubes T5 dont il est possible de varier l'intensité depuis la platine de commande. Par contre, les recommandations actuelles sont plutôt pour un passage à un éclairage au LED pour sa faible consommation, faible échauffement et longue durée de vie. L'éclairage tubes T5 est amené à disparaître dans un proche avenir. La commission recommande d'amender le préavis avec un montant complémentaire de CHF 16'200.- et remplacer les tubes T5 par des éclairages LED, avec possibilité de varier la luminosité. Il est préférable que le changement de l'éclairage principal soit effectué avec les travaux prévus dans ce préavis car des modifications de câblages sont nécessaire.

Les travaux sont conformes au souhait de notre ville et son ambition d'être une cité de l'énergie. Cet engagement fixe quelques objectifs et la Ville doit démontrer qu'elle respecte aussi le plan de route en faisant les investissements nécessaires pour l'environnement.

### **Financement**

La Municipalité propose d'amortir les coûts des travaux qui occasionneront des économies d'énergies (isolation, menuiserie-vitrage) par un prélèvement dans le fonds de réserve « Efficacités énergétiques » du montant correspondant au coût effectif de ces travaux, jusqu'à concurrence de CHF 551'000.-, soit CHF 250'000.- pour l'isolation de la toiture, CHF 198'000.- pour l'isolation extérieure et CHF 103'000.- pour les menuiserie-vitrages.

Les amortissements sont prévus sur 10 ans, comme la loi le demande pour les équipements. Ils seront financés en priorité par le fonds « Efficacités énergétiques ».

Les subventions viennent en déduction du montant global de ce préavis

Sur la base d'un taux d'intérêt de 1 %, les charges financières pourraient s'élever, la première année, à CHF 13'802.- ; ceci sans tenir compte des économies d'énergies escomptées.

### **Amendement 1**

La commission recommande d'amender ce préavis avec un montant complémentaire de CHF 16'200.- pour le remplacement des tubes T5 par des éclairages LED, avec possibilité de varier la luminosité.

### **Amendement 2**

La commission recommande d'amender ce préavis et demander l'établissement et la présentation d'un plan stratégique et d'un concept pour un ou plusieurs bâtiments de l'administration communale.

### **Conclusions**

Après délibérations, la minorité de la Commission des finances estime que :

- les travaux prévus sont indispensables si l'on veut conserver cette salle dans les années à venir ;
- de tels travaux sont prévus dans le cahier des charges Cité de l'énergie et sont très fortement recommandés dans le programme « amélioration des bâtiments » de la Confédération ;
- les études préalables sont complètes et ne devraient pas générer de coûts supplémentaires.

La minorité de la Commission des finances recommande, d'accepter les conclusions du préavis 89 amendé, soit :

- I. d'accorder un crédit de CHF 1'380'200.- et d'autoriser la Municipalité à entreprendre ces travaux ;
- II. d'autoriser la Municipalité à prélever la somme 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 »
- III. d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 1'380'200.-
- IV. d'établir et présenter au Conseil Communal un plan stratégique et un concept pour un ou plusieurs bâtiments de l'administration communale.

Pour la minorité de la Commission des finances :

Rasul Mawjee  
Rapporteur