

PREAVIS MUNICIPAL N° 10/2011

Dépassement du crédit de construction pour la rénovation de la Grande Salle

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans sa séance du 20 juin 2007, le Conseil communal avait accordé un crédit d'étude de Fr. 85'000.- destiné à l'établissement d'un projet pour la rénovation de la Grande Salle.

Ce préavis avait été accepté à une faible majorité. Il ressortait des discussions qu'une bonne partie du Conseil communal estimait le projet tel que prévu par la Municipalité, qui se limitait aux travaux de rénovation indispensables pour un montant estimé à Fr. 1'000'000.- était trop peu ambitieux.

Projet

Prenant en compte dans la mesure du possible les souhaits exprimés, la Municipalité a donc repris l'étude de ce dossier, en collaboration suivie avec la Commission désignée par le Conseil communal, composée de Mme Anne Pichard, Messieurs Marc Flury, Eric Maeder, André Schafer et Yves Trottet, et avec le Bureau ATAU. L'idée présidant à la réflexion de l'exécutif a clairement été d'améliorer significativement la fonctionnalité de notre Grande Salle.

C'est ainsi qu'un nouveau projet a vu le jour avec les améliorations qualitatives suivantes :

1. Organisation des espaces, utilisation, confort du public et du personnel communal :

- Accueil et accès aux salles plus généreux, au rez comme à l'étage.
- Vestiaires séparés pour les garçons et les filles.
- Création d'un balcon (20m²) sur la façade nord-ouest accessible depuis la petite salle
- Liaison directe entre la scène, son vestiaire et l'entrée de service au sud est.
- Rangement du mobilier sous la scène depuis la grande salle.
- Nouvelle conception de la cuisine et remplacement complet de son équipement fixe.
- Amélioration de l'ambiance générale des locaux, acoustique, éclairage, revêtements, sol et parois ; poutres apparentes, lambrissage sous les tuiles
- Création d'un local éclairé pour les employés communaux (en lieu et place du réduit sous l'escalier)
- Nouveau mobilier.
- Nouvelles installations sanitaires

2.- Améliorations techniques et constructives :

- Suppression de l'amiante dans tout le bâtiment.
- Performances thermiques et phoniques accrues :
 - o Changement des fenêtres et création de nouvelles ouvertures
 - o Nouveaux revêtements intérieurs et extérieurs des façades, isolations
- Amélioration des qualités acoustiques et thermiques des toitures
- Remplacement de l'installation de chauffage existant par un chauffage à gaz, avec complément solaire pour l'eau chaude sanitaire.
- Mise en conformité des installations défense incendie, conduit de fumée, ventilation, distribution électrique, paratonnerre, etc.

Il sied de rappeler que l'option de démolition du bâtiment existant au profit d'un nouveau bâtiment n'a pas été retenue, d'une part parce que le bâtiment existant n'était pas dans un état de délabrement le justifiant et que son volume était suffisant, d'autre part parce que le coût d'un nouveau bâtiment, estimé à Fr. 4 millions, était nettement supérieur à celui d'une rénovation lourde. Ce constat reste valable.

Ce projet, qui prévoyait un coût global de Fr. 1'750'000.-, a été accepté par le Conseil communal le 28 janvier 2009.

Les travaux de rénovation de la Grande Salle ont débuté en avril 2009 pour s'achever à l'été 2010.

Analyse

Un élément qui ne ressortait pas de l'étude préalable, et ne pouvait pas être connu au stade de cette étude, est malheureusement apparu après le début des travaux : la charpente avait été remaniée, et posait de gros problèmes de sécurité. Il s'agissait dès lors d'agir très rapidement. Il en est résulté d'importants travaux structurels, et des travaux secondaires ont été directement induits. Des mesures ont dû être prises au niveau de la statique ; il y a également eu des conséquences sur la mise en œuvre de la couverture et l'isolation, la dalle sur le rez-de-chaussée et la structure de la scène, le tout engendrant un surcoût de l'ordre de Fr. 270'000.-. Pour mémoire, il avait été décidé de ne pas modifier la scène au vu du coût important de l'opération.

Surcoûts imprévus :

Mesures statiques, conséquences sur la mise en œuvre de la couverture et isolation, dalle sur rez-de-chaussée, structure de la scène	Fr.	168'000.-
Diverses exigences de l'ECA lors de la mise à l'enquête	Fr.	44'000.-
Modifications diverses en cours de chantier	Fr.	33'000.-
Dernière surprise, le bâtiment n'était pas en séparatif.		
Le coût de la mise en conformité a été de l'ordre de	Fr.	25'000.-

La Municipalité a régulièrement informé le Conseil communal de l'évolution de la situation et de ces divers imprévus. Elle a également siégé à plusieurs reprises avec la Commission de suivi.

Le Conseil communal a par ailleurs bénéficié de deux visites sur place, sous la conduite de nos architectes, le 17 juin 2009 et le 17 mars 2010.

Diverses propositions ont été prises en compte, concernant notamment une amélioration des locaux de la déchetterie et de la voirie, des armoires de rangement et les aménagements scéniques (rideaux de fond et de scène, matériel sono et éclairage, etc.) que l'on peut qualifier de professionnels pour une telle salle communale. Le coût de ces améliorations est de l'ordre de Fr. 182'000.-.

Surcoûts demandés par la Commission ou souhaités par la Municipalité :

Locaux déchetterie, voirie

Divers carrelages petite salle, aménagements extérieurs Fr. 48'000.-

Armoires de rangement pour sociétés Fr. 12'500.-

Aménagements scéniques (sono, rampe d'éclairage, beamer, rideaux, etc.) Fr. 104'000.-

Div. frais (batterie de cuisine, verres, clés, extension sono, inauguration, etc.) Fr. 17'500.-

La Municipalité précise à cet égard qu'elle a jugé plus efficient de réaliser ces travaux dans le cadre de la rénovation plutôt que de les réaliser ultérieurement à un coût supérieur. La Commission susmentionnée partageait ce point de vue.

Dernier élément de surcoût à relever : après avoir dans un premier temps accepté sans réserve le projet, l'Association de défense des handicapés a demandé la pose d'un ascenseur d'escalier pour chaise roulante. Jugeant cette demande légitime, la Municipalité lui a donné une suite favorable. Le surcoût est de Fr. 27'000.-.

Le total de ces différents éléments induit un surcoût de Fr. 479'000.-. La Municipalité relève que la plupart des événements difficilement prévisibles ont nécessité d'importants travaux. Il en allait de sa responsabilité de sécuriser le bâtiment. Ces travaux étaient indispensables et obligatoires. Quant aux améliorations, elles ont été décidées en connaissance de cause, et après consultation de la Commission ad hoc. L'expérience montre qu'il était opportun de les réaliser dans le cadre du chantier de rénovation plutôt que de procéder à des améliorations ultérieures et par étapes. La Municipalité relève avec plaisir que la nouvelle Grande Salle correspond aux besoins et attentes de la population.

Elle précise enfin que le Bureau Atau a accepté de renoncer à tout honoraire sur les surcoûts.

Financement et amortissement

Le coût total brut de l'opération s'élève finalement à Fr. 2'228'707.60. Après déduction du subside de Fr. 52'744.-, le montant net de l'investissement se chiffre à Fr. 2'175'963.60. Par rapport au crédit demandé de Fr. 1'750'000.-, le dépassement est ainsi de Fr. 425'963.60.

Consciente de ce type de risques, la Municipalité a constitué au fil des années un fonds de rénovation des immeubles, qui s'élève à Fr. 360'227.50.

Les surcoûts seront totalement financés par la trésorerie courante. Ils seront amortis par un prélèvement initial de Fr. 350'000.- au fonds de rénovation des immeubles, au 31.12.2011. Le solde de Fr. 75'963.60 sera quant à lui ajouté à l'investissement préalable de Fr. 1'750'000.- et amorti sur trente ans, conformément à l'article 17 du règlement sur la comptabilité des communes.

Le coût du dépassement pourra ainsi être financé sans recours à l'emprunt.

Conclusions

La nouvelle Grande Salle correspond pleinement à nos attentes. Les améliorations décidées en cours de réalisation accroissent la qualité du bâtiment.

Nous vous invitons donc, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir adopter la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VUFFLENS-LA-VILLE

vu le préavis N° 10/2011 du 14 novembre 2011,

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité, pour le dépassement du crédit d'investissement N° 2/2009 du 22 décembre 2008, un crédit supplémentaire de Fr. 425'963.60,
2. d'amortir cette dépense par un prélèvement de Fr. 350'000.- au fonds de rénovation des immeubles. Le solde de Fr. 75'963.60 sera quant à lui ajouté à l'investissement préalable de Fr. 1'750'000.- et amorti sur trente ans, conformément à l'article 17 du règlement sur la comptabilité des communes.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

La Secrétaire

I. Rosset

D. Besançon

Vufflens-la-Ville, le 14 novembre 2011