

N° 32/12.20

PRÉAVIS N° 32/9.20

DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 765'500.00, SUBVENTIONS NON DÉDUITES POUR LA RÉNOVATION DE L'ASCENSEUR, DU LOCAL TECHNIQUE, DES FENÊTRES, DES CAVES, (CUISINES ET SANITAIRES) ET TRAVAUX D'ENTRETIEN DU BATIMENT DE COUVALOUP 10.

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude de cet objet s'est réunie une première fois le jeudi 15 septembre 2020 dans la cave de Couvaloup 10, et une 2^e fois le jeudi 29 octobre à la cafétéria de l'Hôtel de Ville. Elle était composée de Mmes et MM Émilie BOVET, Patricia DA ROCHA, Lionel DAUTREPPE, David GUARNA, Laurent PELLEGRINO, Pierre TONDA (qui remplaçait Maria Grazia VELINI) et de la présidente-rapporteur soussignée Claudine DIND-PERROCHET.

La commission remercie MM Philippe DERIAZ, Municipal Sports, bâtiments et environnement, David FERNANDEZ, chef de service, Yves-Marc ANDRE, chef de service adjoint et Kevin ADAMINA, chargé de projets pour leurs explications détaillées et les réponses données à nos nombreuses demandes de précisions.

Une délégation de la commission – la présidente, MM DAUTREPPE, GUARNA et PELLEGRINO - s'est rendue le mardi 20 octobre dans les bureaux de SPO pour consulter les 20 pages du rapport EPIQR concernant Couvaloup 10, en présence de MM DERIAZ et ADAMINA. Nous les remercions pour leur disponibilité et leurs explications.

1) PRÉAMBULE

L'objet de ce préavis donné dans le titre est détaillé ci-dessous au point 2) «Questions et discussion».

Dorénavant, chaque transformation ou reconstruction d'un bâtiment communal doit se baser sur plusieurs critères : urgence, choix de l'énergie, état du bâtiment, mais aussi sur son utilité et son utilisation comme par exemple pour la rénovation du Temple ou les reconstruction et rénovations à Beausobre. La réponse au postulat Beauverd « Quelle stratégie pour notre patrimoine immobilier », qui demandait une priorisation réfléchie des interventions sur la centaine de patrimoines immobiliers de notre commune, a été donnée dans le rapport 25/6.2019 et partiellement acceptée le 10 décembre par notre Conseil, à une large majorité.

Les travaux proposés ici vont en partie dans ce sens : Suite au rapport EPIQR, d'un coût de CHF 10'000 pour Couvaloup 10, la Municipalité a décidé certains travaux, notamment besoins d'amélioration pour augmenter le confort des caves, et, pour le bâtiment principal, diminution des pertes de chaleur grâce au changement de 56 fenêtres.

Quatre membres de la commission ont pu aller sur place, le mardi 20 octobre, consulter ce rapport EPIQR concernant Couvaloup 10. Les 3/4 des rapports indispensables sont prêts, tout sera terminé en 2021, comme annoncé dans la réponse au postulat Beauverd. La Cogest pourra les consulter. Il

s'agit de documents de travail, de guide pour les décisions que devra prendre la Municipalité. Elle pourra ainsi anticiper, organiser son programme de rénovation. Par exemple concernant Couvaloup, l'enveloppe énergétique du bâtiment devrait être entièrement refaite pour économiser 37 % d'énergie, avons-nous pu apprendre dans le rapport. Or seule une isolation depuis l'intérieur est possible pour ce monument classé, il s'agit d'une rénovation lourde qui nécessite un déménagement complet.

C'est pourquoi la Municipalité a décidé de patienter pour profiter de la libération d'un autre bâtiment communal pour y emménager provisoirement l'ensemble de Couvaloup, et entreprendre alors cette rénovation. Pensons à ce qui s'était passé pour l'Hôtel de Ville. Par contre les fenêtres qui sont le point faible de ce genre de bâtiment, pourront être remplacées sans gros dérangement, une économie d'énergie de 27 % est prévue dans le rapport.

Il nous a aussi été expliqué que ces rapports EPIQR sont très globaux et minimalistes, car ils ne proposent que des remises en état sans s'occuper des améliorations, ce point restant de la compétence de la Municipalité et de ses services. Nous avons été étonnés de ne rien y trouver concernant la rénovation de la cuisine des caves de Couvaloup. Question posée par mail au Municipal concerné. Voilà sa réponse :

« L'élément « Cuisine » est représenté ici par une photo de la cuisine de l'étage, mais ne sert que d'exemple. Cela aurait pu être représenté par un dessin de cuisines quelconques, l'important est de voir que l'élément est représenté à 100%, donc représente toutes les cuisines du bâtiment en question (y compris la cuisine des caves).

-Le remplacement d'un élément n'est mentionné que lorsqu'il atteint un niveau de dégradation élevé ou qui ne fonctionne plus. Exemple des fenêtres qui n'arrivent plus à exécuter leur fonction, celle-ci doivent être remplacées. Les cuisines ne sont pas en état de ruines, donc pour EPIQR, elles ne nécessitent pas un remplacement immédiat.

-Selon la table de dépréciation des installations établie par la FRI (Fédération romande immobilière) et l'ASLOCA (Fédération romande des locataires) figurant de le « Droit du bail à loyer », édition 2019, la durée de vie d'une cuisine, pour une utilisation privée et non publique, est de 20 à 25 ans.

Comme évoqué lors de notre rencontre, cette cuisine est soumise au public et par conséquent, se détériore plus rapidement. »

2) QUESTIONS ET DISCUSSION

A ce stade, votre commission a décidé de détailler les projets point par point, ceux-ci étant très divers et, pour la plupart, indépendants les uns des autres.

2.1 Fenêtres

Le rapport amiante demandé par la Municipalité n'a détecté aucun matériau ou installation susceptible de contenir de l'amiante dans les divers prélèvements de mastic des joints de vitrage, ni dans les mastics d'étanchéité des fenêtres. Comme signalé plus haut ainsi que dans le rapport EPIQR, changer des fenêtres représente une part non négligeable de l'économie d'énergie, estimée ici à 27 %. Les fenêtres étaient d'ailleurs notées 2 sur 5, chiffre 2 = proche de la priorité concernant leur dégradation. Les fenêtres du bas ont déjà été changées il y a quelques années.

La commission est d'avis que ce changement est indispensable pour répondre aux intentions de la stratégie énergétique. Elle souhaiterait que cela soit réalisé dès que possible au vu du dérangement supportable que cela représentera pour les 56 fenêtres des 2 étages de ce bâtiment, ainsi que pour le confort des personnes qui y travaillent.

2.2 Plateforme élévatrice

Cette plateforme est à notre avis nécessaire et respecte les normes légales. La rampe actuelle est très lourde, difficile à entreposer et à installer. Il doit être possible de réaliser cette construction assez rapidement, voire d'attendre si elle devait être une gêne pour les autres travaux, en espérant que ceux-ci ne tarderont pas trop.

2.3 Ascenseur vitré

Cet ascenseur a 30 ans, sa particularité est d'être vitré, donc il a été construit « en porte à faux », c'est à dire qu'il glisse sur des guides posés contre le mur à l'arrière de la cabine, puisque cela était impossible contre les vitres latérales. Au vu de sa particularité, il a un intérêt historique comme objet des années nonante et il est d'usage de tenter de garder une trace de chaque période. De toute façon un nouvel ascenseur coûterait probablement autant que la réparation prévue : renforcement des structures métalliques après dépose des vitres, cabine et motorisation à rénover et crainte de la Municipalité que des pièces de rechange viennent à manquer.

Cet ascenseur est beaucoup utilisé, donc les coûts d'entretiens sont importants. Nous avons demandé les coûts sur ces 5 dernières années. Réponse reçue :

Coûts d'entretien de l'ascenseur de 2010 à aujourd'hui :

*Total entretien (maintenance et contrat): **CHF 31'405.20***

*Total dépannages (interventions imprévues) : **CHF 16'186.00***

Cela représente environ 3 à 4 pannes/an sur 10 années.

Une partie de la commission a pu tester cet ascenseur qui, avions-nous appris, « vibrait, était parfois irrégulier, avec des à-coups », nous l'avons trouvé fort confortable avec des arrêts très doux.

Nous avons peine à comprendre l'urgence, au vu de son confort et des contrats et travaux d'entretiens courants indispensables à tout ascenseur, même nouveau. Cette rénovation représente un travail important qui va gêner l'accès aux bureaux, d'autant plus qu'il est très utilisé. Si vraiment le moteur « usé » devait lâcher, le changer devrait faire partie de travaux ne nécessitant pas un dépôt de préavis.

Il est cependant évident que cette rénovation devra se faire à plus ou moins court terme. Pourquoi ne pas la lier à une isolation énergétique interne pour ce beau bâtiment ? Ce genre d'isolation devient de plus en plus urgent pour nos bâtiments historiques si gourmands en énergie. Nous avons appris que cela était prévu pour Couvaloup 10, mais nécessitait de lourds travaux, donc des déménagements de bureaux. Cela a bien fonctionné à l'Hôtel de Ville, Chanel devra aussi déménager en partie. Il vaudrait la peine de rapidement étudier cette isolation pour être prêt dès qu'un local pourra se libérer et accueillir provisoirement les bureaux de Couvaloup, et, enfin, lancer la rénovation de l'ascenseur en même temps que celle du bâtiment.

2.4 Sanitaires et cuisine

Pour des raisons de place, le préavis propose d'intervertir cuisine et WC, l'espace cuisine devant être diminué pour permettre l'installation de 4 WC, dont 3 « non genrés » ce qui est la volonté de la Municipalité et le choix de plus en plus de communes et un WC pour handicapés selon les obligations légales. Cela nous semble une bonne idée au vu du nombre de personnes que peuvent accueillir ces caves. EPIQR avait classé les WC en b2, donc assez « anciens » (2) et assez urgent au vu des normes (b)

Concernant la cuisine, sa dernière rénovation datait de 1989. Les caves sont utilisées pour mariages, fêtes de familles ou de sociétés, anniversaires, etc. . Il devient nécessaire d'adapter la cuisine pour servir jusqu'à plus de 100 repas: Les plats ont toujours été préparés ailleurs (un peu comme au bouteiller communal). Leur affinage pourra dorénavant profiter d'une cuisine avec frigos plus modernes et fours plus grands. Le matériel est prévu local, de norme A+ et plus durable. Les éclairages seront nouveaux.

Là aussi aucune amiante dans les colles de carrelage ou de faïence analysées dans les sanitaires et la cuisine de la cave.

L'idée a paru intéressante et valable aux commissaires dans un premier temps. Cependant, une étude plus attentive des plans et des discussions autour des expériences faites, nous ont amenés à réaliser que la cuisine est interdite d'utilisation quand il n'y a pas de traiteurs, et pourtant le prix de location est le même pour tous. Une des réponses à nos questions précise aussi : « *Comme évoqué lors de notre rencontre, cette cuisine est soumise au public et par conséquent se détériore plus rapidement* ».

Donc sera-t-elle aussi disponible pour d'autres personnes que des traiteurs ? Comme la nouvelle cuisine prévue sera encore plus petite que la première, comment feront les personnes qui doivent s'y croiser quand il s'agit d'associations, de clubs ou de familles dont plusieurs membres ont préparé à domicile une partie du repas ? De l'avis de la commission, ces points ne sont pas clairs et devraient être revus.

2.5 Caves – insonorisation

Si cuisines et WC ainsi que l'utilisation des halls doivent être revus, votre commission pense qu'il vaut la peine de surseoir également à la transformation phonique et lumineuse de la cave. Leur location de 2010 à 2019 ont rapporté en moyenne CHF 24'310.00/an. Pour ne pas cacher murs, sol et plafond, les protections phoniques se feront grâce aux nouveaux luminaires et contre une partie des murs. Le mobilier restera sobre.

Les 2 halls d'entrée ont toujours posé problème : ils sont souvent encombrés de tables ou de chaises car il n'y a aucun local de dépôt. Il serait dommage d'investir autant d'argent pour des rénovations lourdes qui ne proposeront aucun confort supplémentaire.

Une partie des travaux prévus pour cuisine, halls et cave principale ne convainc pas votre commission, ni par leur urgence réelle, ni par le confort supplémentaire qui devrait être apporté.

Ce d'autant plus que le point 5 de la réponse au postulat Beauverd demande expressément : «...de mettre en place, **dès 2021, un plan d'assainissement des bâtiments** qui vise à accélérer la rénovation du parc immobilier morgien, en adéquation avec les objectifs de la planification territoriale énergétique et de présenter ce plan au Conseil communal ». Et qu'en séance de commission, il nous a été clairement dit qu' « *actuellement avec la stratégie énergétique 2035 se pose la question du choix de l'énergie pour chaque objet ou rénovation* ». A part quelques installations moins gourmandes en électricité, nous ne voyons guère comment ces travaux répondront au postulat Beauverd.

3. ASPECT DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Quelques remarques sur les 3 dimensions du développement durable données dans le préavis :

1. Environnementale: 27 % prévu avec le changement des fenêtres et autres économies promises par les nouveaux appareils et lumières. A notre avis, seule la rénovation énergétique qui devra être rapidement étudiée ainsi que dit plus haut, avec par exemple un nouveau système de chauffage et de radiateurs, pourra répondre au mieux et complètement à cette dimension.

2. Économique : Idem que ci-dessus.

3. Sociale : OK pour fenêtres, WC et rampes. Par contre, comme expliqué plus haut, peu d'avantages pour sociétés, familles et autres locataires.

4. ASPECT FINANCIER

Les soumissions étaient rentrées à 80 % et environ 440 heures étaient prévues à l'interne, ce qui évidemment diminue les coûts.

Au vu de la proposition de renvoi d'une partie des travaux, nous proposons de garder le montant qui était prévu au point 5.1 du préavis pour le gros œuvre II, soit les 56 fenêtres ainsi que le montant estimé pour la plateforme élévatrice, ce qui représentera un peu moins de CHF 200'000.00-. Nous comptons sur la Municipalité pour recalculer exactement ce montant, en y incluant ce qui pourra être exécuté à l'interne.

5. CONCLUSION

Votre commission, après de nombreuses discussions et prise de connaissance du rapport EPIQR concernant Couvaloup 10 dans son ensemble, a finalement décidé :

- de proposer d'accepter le changement des 56 fenêtres, sachant que cela pourra apporter une économie d'énergie d'environ 27 % et ainsi répondre aux intentions de la stratégie énergétique.
- d'accepter l'installation de la plateforme élévatrice à l'entrée des caves pour le bien de tous et toutes avec gain de place et élimination de la lourde rampe actuelle.
- de renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport la rénovation - transformation de l'ascenseur, dans l'idée que cela pourra se faire en même temps que les gros travaux prévus pour une rénovation énergétique du bâtiment, possible seulement depuis l'intérieur, et, par exemple, dès qu'un local libre permettra le déplacement provisoire des bureaux, ainsi que nous l'a d'ailleurs expliqué le municipal.

Cette rénovation énergétique nous semble d'ailleurs faire partie des priorités : 37 % d'économie d'énergie prévu dans EPIQR.

- de renvoyer à la Municipalité pour complément d'étude et rapport le remplacement de la cuisine dont la surface a été diminuée dans le préavis, et ne pourra finalement être utilisée que par des traiteurs. Les nouveaux WC devraient pouvoir être réalisés en même temps que la cuisine. La commission est d'avis qu'il n'est pas indispensable d'inverser les toilettes et la cuisine lors d'une rénovation. Elle estime qu'il serait peut-être plus judicieux et probablement moins coûteux d'installer des WC adaptés aux fauteuils roulants dans le prolongement des WC actuels, c'est-à-dire dans le « 2^{ème} hall » d'entrée, dont l'espace est très peu utilisé au vu de la configuration des lieux.

Finalement votre commission regrette qu'il n'ait pas été prévu, en même temps que la rénovation des caves, un local fermé, respectant l'esthétique du lieu, pour y entreposer chaises et tables qui envahissent souvent l'un ou l'autre vestibule d'entrée. Nous espérons d'ailleurs que le nouveau mobilier sera moins encombrant.

L'insonorisation des caves, ayant quelque peu divisé votre commission et sachant que ce projet, au vu de la situation énergétique et sanitaire, n'est pas une urgence, la commission pense qu'il est préférable d'attendre un projet global plus abouti. Elle émet le vœu que le nouveau projet améliore réellement le confort d'utilisation et d'accueil pour ces belles caves, sans ôter tout le charme, l'authenticité et le cachet de ce lieu.

Consciente qu'il n'y a, pour ces trois points – ascenseur, cuisine-WC et caves - aucune urgence énergétique et que des améliorations évidentes de confort pour leurs utilisateurs-trices pourraient être apportées, votre commission propose de renvoyer ces trois derniers points à la Municipalité pour complément d'étude et rapport.

Le remplacement des fenêtres n'était prévu que pour l'été 2021. Au vu de l'économie d'énergie attendue et du peu de dérangement que cela pourrait occasionner, votre commission émet le vœu que ce remplacement se fasse dès que possible, en même temps que l'installation de la plate-forme élévatrice.

C'est à l'unanimité que votre commission propose vu ce qui précède :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1) d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 195'000.00, subventions et prestations à l'interne non déduites, pour la rénovation des fenêtres et l'installation d'une plateforme élévatrice.
- 2) de dire que le montant de CHF 195'000.00 sera amorti en règle générale en 20 ans, à raison de CHF 9'750.00 par année à porter en compte dès le budget 2022.
- 3) de renvoyer à la Municipalité pour nouvelle étude les autres travaux mentionnés dans le préavis tels que la rénovation de l'ascenseur, des caves, de la cuisine et des sanitaires.

au nom de la commission
La présidente-rapporteur

Claudine DIND

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 2 décembre 2020.

**DÉTERMINATION
DE LA COMMISSION DES FINANCES
DU CONSEIL COMMUNAL**

N° 32/9.20

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 765'500.00, SUBVENTIONS NON DÉDUITES POUR LA RÉNOVATION DE L'ASCENSEUR, DU LOCAL TECHNIQUE, DES FENÊTRES, DES CAVES (CUISINE ET SANITAIRES) ET TRAVAUX D'ENTRETIEN DU BÂTIMENT DE COUVALOUP 10

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie le 26 octobre 2020 pour examiner cet objet.

Les commissaires étaient les suivants: Mesdames Dominique KUBLER-GONVERS, Patricia DA ROCHA, Céline ELSIG et Maria Grazia VELINI; Messieurs Yves MENETREY, Patrick GERMAIN, Frédéric EGGENBERGER, Rémi PETITPIERRE, Christian HUGONNET et Mathieu BORNOZ, président-rapporteur.

Détermination

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est interrogée par rapport aux potentielles économies de frais annuels de fonctionnement mais également des subventions projetées. Au final et après avoir reçu des réponses de la part du dicastère concerné, la question des subventions a été abandonnée et l'économie annuelle projetée (rapport EPIQR+) devrait se situer aux environs de CHF 1'700.00 pour le chauffage et environ CHF 500.00 pour l'électricité.

Le vote quelque peu mitigé s'explique par le fait que certains membres de notre commission se sont interrogés sur le moment choisi (contexte financier lié au COVID-19) pour initier ces travaux et engager cette dépense.

La Commission des finances avec 6 voix pour et 4 abstentions, recommande au Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis susmentionné.

Pour la Commission des finances
Le Président
Mathieu Bornoz

Morges, le 13 novembre 2020