

N° 1/9.23

[Préavis 1/2.23](#)

## **Crédit-cadre pour l'assainissement des bâtiments communaux 2023-2026**

---

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de l'étude de cet objet, composée de Mmes Sandra Imhof Zrioui et Patricia Da Rocha, de MM. Laurent Beauverd, Matthias Blume, Pascal de Benoît (remplacé par Michael Francescato le 3.7), Florian Jeannerat et du rapporteur soussigné Stéphane Dewarrat, convoquée le 1er février 2023 à la salle Léman (Riond-Bosson 14) pour la présentation du préavis par la Municipalité représentée par Mme Laetitia Morandi, accompagnée de ses collaborateurs MM. Kevin Adamina, Yves-Marc André.

La commission s'est retrouvée ensuite à l'Hôtel de Ville dans différentes salles de commissions, les 13, 29 mars, 8 mai et le 3 juillet. Le 29 mars, la séance a commencé par des réponses à nos questions par la Municipale Mme Laetitia Morandi, ses collaborateurs et de M. David Fernandez, chef de service des bâtiments.

### **Préambule**

Nous remercions la délégation municipale pour sa présentation du préavis, les réponses apportées et la mise à disposition de documents, tableaux et présentations. Il ne sera pas fait de redite ici du préavis.

### **Discussion**

Les différences de terminologie entre le titre, l'objet du préavis juste en dessous en page de titre et finalement les décisions proposées par le préavis ont été l'une des premières réactions. Nous avons tenté de suggérer à la Municipalité de corriger le premier point via un amendement de sa part, en vain.

### **Crédit-cadre ou crédit d'investissement**

L'aspect crédit-cadre du préavis a fait réagir. Habituellement il est utilisé pour de bien plus petites sommes, pour des objets mieux définis, par exemple des véhicules pour un service.

Le préavis, au chapitre 8.1 nous montre un financement réfléchi pour chaque objet. Dès lors, il semble que le crédit d'investissement conventionnel convient à ce préavis.

Votre serviteur a contacté le canton à ce sujet. Un commissaire de la CoFin a fait de même. Arrivé après, il a eu une réponse rapide par téléphone : la notion de crédit-cadre n'existe pas pour les communes, il s'agit d'un crédit d'investissement où un ou des objets doivent clairement être énumérés. Vu que nous avons l'écho que la CoFin allait déposer un amendement, nous avons décidé préalablement de ne pas faire doublon sur le même sujet dans un premier temps. Une dernière séance a eu lieu pour que la commission statue sur la détermination de la CoFin reçue le 3 juin.

Nous estimons également que si des travaux doivent se réaliser sur un autre bâtiment, suite par exemple à des soucis de réalisation sur l'une des huit propositions du préavis, que le Conseil devait en être informé et il semble que le préavis reste le meilleur moyen pour que le Conseil puisse délibérer et statuer pour un nouveau projet. Nous n'excluons pas de travaux de moindre importance si les finances au travers de ce préavis le permettent.

L'amendement de la commission pour le point 1 des conclusions va dans ce sens.

### **Les bâtiments choisis**

La plupart des bâtiments choisis par la Municipalité n'ont pas trop questionné la commission.

Pour le collège de la Burtignière ou de Beausobre I, l'idée de mettre des panneaux solaires en façade a été l'une des propositions faites par les commissaires, le service en tiendra compte.

L'Ancien Stand, dont nous avons reçu un rapport EPIQR+ est aujourd'hui un bâtiment inoccupé. Il est classé et une remise en valeur afin de pouvoir l'utiliser à bon escient paraît essentiel pour la commission. La possibilité d'y mettre des vestiaires pour les sportifs individuels répond à une demande claire de la population. Le rapport mentionné nous démontre la nécessité d'une rénovation globale en plus d'être énergétique, les équipements intérieurs ne sont plus du tout aux normes.

Enfin le Temple, bâtiment emblématique de la Ville, si a priori l'effort énergétique de sa rénovation semble faible, il semble nécessaire de procéder déjà à ce pas en faveur du climat. D'autres travaux comme l'isolation des murs d'un monument historique seraient trop onéreux et compliqués face au gain obtenu. D'autres apports énergétiques pourraient peut-être être proposés à l'avenir, nous avons discuté de tuiles solaires qui permettraient d'apporter une touche de modernité tout en respectant le caractère du bâtiment. On notera que l'usage du Temple avant qu'on y installe des bancs chauffés, nécessitait aux paroissiens de bien s'habiller. Les bancs ont été supprimés pour de meilleures possibilités d'utilisation du lieu, mais le chauffage au sol est moins efficace que les bancs pour supporter les frimas de l'hiver. Peut-être que les utilisations non régulières du temple doivent se faire hors de la saison la plus froide.

### **Les bâtiments non retenus**

Nous n'allons pas tous les lister, mais lorsqu'on trie le tableau annexé du préavis selon certains paramètres (parfois extrapolés), il ressort par exemple que le Théâtre des Trois Petits Tours, qui abrite également d'autres activités de sociétés morgiennes est un puits énergétique! L'évolution de Ehwk serait de 430 kWh/m<sup>2</sup>.a dès 2029 selon le tableau en annexe du préavis. C'est même le plus grand potentiel d'économie si on ne regarde que l'énergie dépensée pour ce bâtiment. Pourquoi ne pas s'y atteler tout de suite ? La réponse oscille entre trouver de nouveaux endroits pour les bénéficiaires actuels ou PPA Parc des Sports à revoir. Ce dernier point touche également les Vestiaires du Parc ou Locaux sportifs du Petit-Bois. A noter que pour les vestiaires, bénéficient déjà des installations du préavis 27/9.22 Assainissement énergétique et travaux d'amélioration de la Piscine du Parc dès 2024.

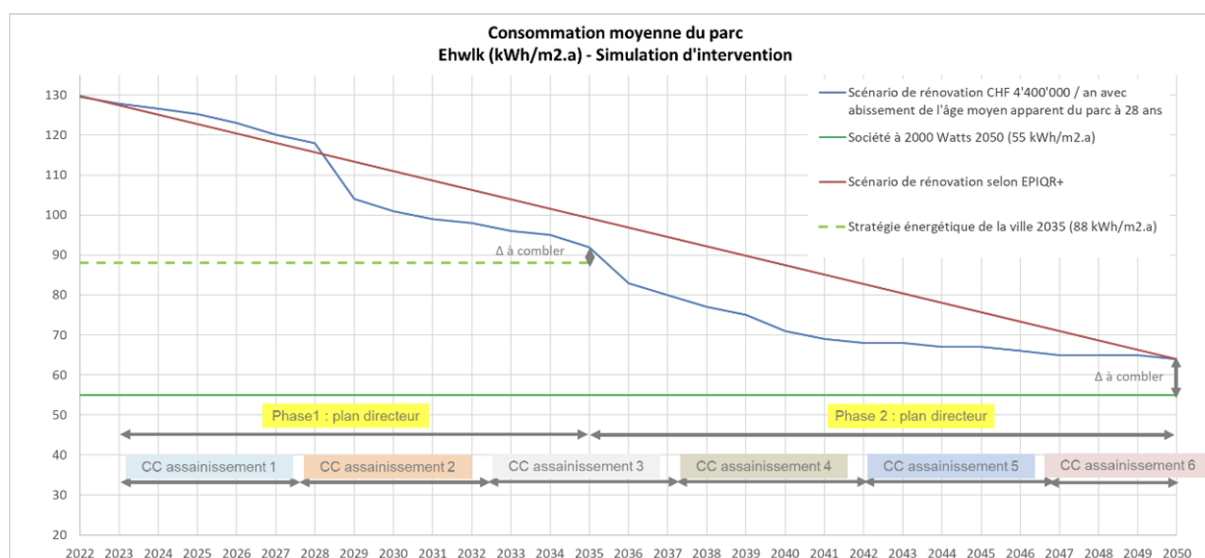
Le collège de la Gracieuse, le concours d'architecture avait été récemment présenté, un préavis de reconstruction est en préparation.

Pour le Collège de Beausobre II, c’est plutôt un aspect logistique qui ne permet pas des travaux en parallèle à ceux de Beausobre I. Ce projet attend également les premières réalisations du chauffage à distance pour pouvoir s’y connecter. Un nouveau préavis sera certainement nécessaire pour cet édifice.

## Les gains énergétiques

Au cœur des inquiétudes actuelles pour l’environnement, le préavis semble de prime abord y répondre. Mais le graphique à la page 16 du préavis nous a fait passablement discuté. Le présent préavis court sur une période où la courbe bleue “Scénario de rénovation à 4.4Mio/an...” ne suit pas la courbe rouge et espérée, puis une amélioration notable vers 2029. On notera un déficit à combler pour 2035. Le présent préavis ne trouve pas par le financement proposé une solution globale pour renouveler tout le parc. Il en pose les bases au chapitre 5 par son plan directeur des bâtiments communaux jusqu’à l’horizon 2035. D’autres préavis seront nécessaires pour baisser ou/et rendre plus efficient notre consommation d’énergie (Chanel en cours, Burtignière, chauffage à distance pour les cas concrets dans le viseur) Sans ce préavis, par contre, la courbe bleue aurait une tendance ascendante tout au mieux à plat malgré d’autres investissements déjà consentis.

Si l’on désirait atteindre, demain, un état énergétiquement acceptable et compatible avec nos ambitions, un montant annoncé de 88 millions devrait être investi. Il faut donc être bien conscient qu’il s’agit ici d’un premier geste qui doit être suivi par d’autres.



graphique de la p. 16 du préavis 1/2.23

## Qualité architecturale

Assainir et mettre aux normes énergétiques, c’est bien et nécessaire mais un bâtiment, c’est d’abord des qualités au service d’utilisateurs et d’un environnement plus large. Toute réfection ou transformation influence les qualités du bâti. Il sera donc nécessaire, en parallèle de toute intervention, de maîtriser l’impact engendré par celle-ci et de profiter de faire une réflexion fonctionnelle et architecturale dans la foulée des interventions.

## Réponse au postulat “Quelle stratégie pour notre patrimoine immobilier?”

Le [postulat](#) du groupe SPI “Quelle stratégie pour notre patrimoine immobilier?”, déposé en 2014 avait vu un 1er préavis déposé en 2019 N° 25/6.19. La solution logiciel EPIQR+ avait pu être validée par le conseil, fin 2019. Mais ce dernier, suivant le [rapport de commission](#), avait considéré qu’il n’était pas répondu au postulat par le manque d’une stratégie de rénovation et de financement. Avec le présent préavis, nous avons un calendrier proposé (tableau annexé au préavis, p.35).

Au moyen de la solution logiciel EPIQR+ mise en place, la commune a une vision sur les rénovations à apporter ainsi qu’une idée budgétaire. Au travers du présent préavis, ces coûts sont plus précisément estimés pour huit bâtiments et des travaux électriques. Une partie des bâtiments ne sont pas traités, car nécessitant des travaux plus conséquents et certainement une démolition-reconstruction, quasi impossible à chiffrer aujourd’hui. Le financement se fait par ce crédit-cadre pour la législature en cours, il est proposé de renouveler le crédit-cadre par la suite. Les économies d’énergie sont présentées dans le tableau annexé.

Les commissaires ont repris le postulat, point par point. Si la question du financement n'est pas répondue, le postulant a abondé au classement, vu la réponse encourageante de la Municipalité et du travail considérable des services.

### **Détermination de la Cofin**

La commission ne suit pas la détermination de la CoFin d’amender de manière stricte les conclusions du préavis. Deux membres auraient peut-être suivi, mais le caractère restrictif par projet en à rebuter plus d’un. En effet, à l’état actuel du préavis, les estimations financières sont relativement larges, et il semble nécessaire de laisser une certaine géométrie variable entre les différents projets concernant leur financement. Les économies possibles peut-être sur l’un des projets, bénéficieront certainement à une approche adaptée sur un autre projet.

### **Amendement proposé par la commission**

Si l’amendement de la CoFin n’a pas séduit la commission, celle-ci propose tout de même que le suivi de ces travaux puisse être cadré par la décision du Conseil Communal. Dès lors, nous proposons que l’enveloppe financière totale soit attribuée aux 8 bâtiments cités dans le préavis et éventuellement à un ou d’autres projets si les finances au travers de ce préavis le permettent. Dans ce sens, la notion “ad minima” est ajoutée. L’exclusion d’un des huit projets de rénovation devra être dûment motivée auprès du Conseil.

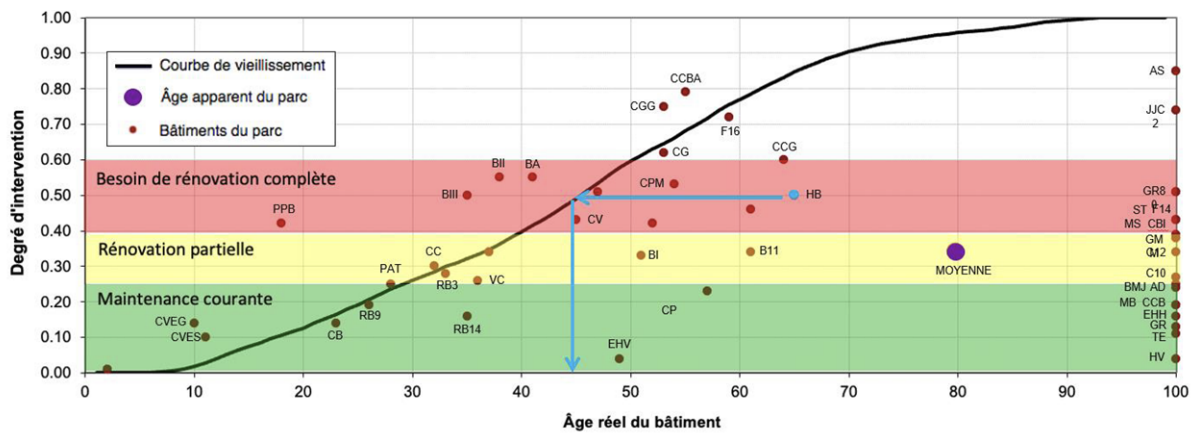
L’amendement proposé est le suivant, remplaçant le point 1 des décisions du préavis :

1. d’accorder à la Municipalité un crédit de CHF 16'950'000.00, subventions non déduites pour l’assainissement ad minima des huit bâtiments communaux suivant : Ancien Stand, Collège du Bluard, Maison de Maître de la Gracieuse, Collèges de la Vogéaz, de la Burtignière, de Pré-Maudry, le Temple et Beausobre I (bâtiment administratif) et divers remplacements d’éclairages et tableaux électriques;

### **Suivi des travaux**

Il est souhaitable que la Municipalité au travers de son rapport de gestion communique année

après année de l'avancement de ce préavis. Une comparaison des indices concernant les bâtiments rénovés devrait être produite, par exemple au travers de l'illustration :



graphique de la p. 11, figure 3, du préavis 1/2.23

Une flèche signifiera l'évolution du bâtiment, montrant son passage sous la ligne noire. Le tableau en annexe "Plan directeur des bâtiments 2035", p.35, sera également mis-à-jour et fourni à la sous-commission de la CoGes, sous format électronique.

Un vœu est exprimé dans les conclusions.

## Conclusions

Le fond du préavis, soit la rénovation énergétique des bâtiments, voire le comblement du déficit d'entretien courant ne font pas de doute sur leur nécessité.

La partie énergétique des rénovations proposée par la Municipalité a animé les débats de la commission. Certains auraient souhaité une enveloppe plus grande pour une mise aux normes plus rapide du parc immobilier. D'une part, ce n'est pas le seul objet de la Municipalité qui prend le problème climatique en main, d'autre part la disponibilité humaine, économique ou matérielle des ressources n'est pas intarissable. D'autres préavis sont attendus par exemple sur la reconstruction du Collège de la Gracieuse ou celui déjà voté pour le collège de Chanel montrent que la seule rénovation ne suffit pas pour certains bâtiments. Ceux-ci répondront aux économies d'énergie que les enjeux climatiques demandent.

Le choix des bâtiments à fait recalculer, rediscuter les commissaires. Les raisons d'exclusion de certains bâtiments écartés auraient pu être clairement exprimés dans le préavis, cela aurait écourté certains débats, abrégé les interrogations. Après deux chapitres expliquant factuellement une méthodologie, le lecteur se rend vite compte au chapitre 6 du préavis qu'il y avait d'autres dimensions qui entraînent en jeu, sans en avoir connaissance. Nous avons obtenu des réponses qui ont satisfait les commissaires et nous ont convaincu dans le choix entrepris par le préavis.

Le financement a été interrogé, la plupart des commissaires auraient été plus favorable à la prise en charge de ces rénovations par le budget, sur les fonds alimentés principalement par les locations.

La commission propose de dire qu'il est ainsi répondu au postulat "Quelle stratégie pour notre patrimoine immobilier?"

Quant au vœu n°7 de la commission de gestion 2017, il est apparu évident que le présent préavis y répond.

La notion de crédit-cadre a fait débattre, il s'agit d'un crédit d'investissement conventionnel vu que les lois sur les droits communaux n'y font pas référence.

Pour revenir à l'essence du préavis, c'est avant tout la rénovation de notre patrimoine bâti, avec une prise en compte importante de la réfection énergétique, la commission est unanime que les travaux doivent pouvoir commencer le plus rapidement possible et qu'il ne faut pas attendre systématiquement le besoin d'une démolition-reconstruction, d'autant que certains édifices historiques ne permettent pas ce choix.

La commission salue le travail effectué par les services techniques pour le suivi des bâtiments, en particulier la mise en place de la technique EPIQR+.

La commission émet **le vœu** suivant afin que la CoGes puisse suivre l'évolution de ces travaux de rénovation énergétique :

La Municipalité veillera à reproduire le graphique "Évolution de l'âge apparent en fonction de la dégradation" (chapitre 4.4) dans le rapport de gestion annuel et mettre à disposition de la Commission de Gestion le tableau de l'Evolution de Ehwlk (p.35), mis à jour, sous forme électronique.

La commission n'a pas suivi les recommandations de la CoFin, mais propose un amendement moins restrictif dont le but est de rénover énergétiquement les bâtiments mis en avant dans le préavis. L'amendement proposé est :

2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 16'950'000.00, subventions non déduites pour l'assainissement ad minima des huit bâtiments communaux suivant : Ancien Stand, Collège du Bluard, Maison de Maître de la Gracieuse, Collèges de la Vogéaz, de la Burtignière, de Pré-Maudry, le Temple et Beausobre I (bâtiment administratif) et divers remplacements d'éclairages et tableaux électriques;

Ainsi, la commission a approuvé à l'unanimité les conclusions ainsi amendées du préavis municipal.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes, amendées :

### 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 16'950'000.00 pour l'assainissement des bâtiments communaux, subventions non déduites ;~~  
d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 16'950'000.00, subventions non déduites pour l'assainissement ad minima des huit bâtiments communaux suivant : l'Ancien

Stand, la Maison de Maître de la Gracieuse, les Collèges de la Vogéaz, de la Burtignière, de Pré-Maudry, du Bluard et de Beausobre I (bâtiment administratif), ainsi que le Temple et divers remplacements d'éclairages et tableaux électriques;

2. de dire que le montant de CHF 16'950'000.00 sera amorti en règle générale, en 30 ans, à raison de CHF 565'000.00 par année à porter en compte dès le début de l'utilisation de l'immobilisation ;
3. de dire qu'il est ainsi répondu au postulat du groupe SPI « Quelle stratégie pour notre patrimoine immobilier ? » du 25 juin 2014 ;
4. de dire qu'il est ainsi répondu au voeu N° 7 – 2017 de la commission de gestion « Que la Municipalité prenne sérieusement en main l'entretien du patrimoine bâti morgien et fournisse au Conseil communal la liste complète des bâtiments concernés, l'inventaire des travaux à effectuer, une estimation des coûts et un calendrier crédible de réalisation »

au nom de la commission  
Le président-rapporteur

Stéphane Dewarrat

**Rapport présenté au Conseil communal en séance du 6 septembre 2023**