



RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PREAVIS N° 80-2020

Chalet Joli-Bois de l'école à la montagne à Ondallaz –
Travaux d'assainissement et de sécurisation

La Commission chargée d'étudier le préavis N° 80-2020 s'est réunie le jeudi 17 décembre 2020 à 19h00 à la buvette de la salle de spectacles. Elle était composée des membres suivants :

- Mme Laurence Plattner
- Mme Chiara Storari
- M. Richard Neal
- M. Vito Vita
- M. Pascal Waeber
- Mme Hassna Chaaib
- M. Silvio Torriani
- M. Dylan Montefusco, Président-rapporteur

La Municipalité était représentée par :

- Mme Myriam Romano-Malagrifa, Municipale
- M. Didier Divorne, Municipal
- M. Antoine Perret, Chef de service domaine bâtiment, logement et cultes
- Mme Loraine Lefèvre, Responsable du site d'Ondallaz
- Mme Nathalie Cauvin, Adjointe du secteur jeunesse et affaires scolaires
- M. Jean-Claude Bourgeois, Adjoint de M. Antoine Perret

Préambule

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal l'octroi d'un crédit nécessaire pour effectuer divers travaux d'assainissement et de sécurisation, en particulier l'installation électrique et le compartimentage coupe-feu du chalet Joli-Bois de l'école à la montagne à Ondallaz ainsi que l'assainissement des aménagements extérieurs.

En 2018, lors du renouvellement du permis d'exploiter, l'ECA a exigé de la Commune la mise en place de mesures organisationnelles supplémentaires en cas d'incendie. Ces adaptations ont été rapidement effectuées sous la supervision d'un bureau d'ingénieurs spécialisés en sécurité.

En parallèle, de manière à avoir une vision globale sur l'état du bâtiment, un rapport d'expertise a été établi par un bureau d'architecte en juin 2019. De ce rapport, il ressort que, si l'état actuel du bâtiment répond aux exigences de salubrité et sécurité en vigueur, un certain nombre d'améliorations liées au concept de sécurité ainsi qu'à la vétusté doivent être apportées. Il s'agit en particulier du remplacement d'une partie de l'installation électrique qui est obsolète, et du compartimentage anti-feu.

Questions générales de la Commission

1. À la demande de la Commission des finances, la Commission s'est penchée sur les honoraires et frais d'architecte.
 - Ces honoraires sont règlementés par des normes SIA (société suisse des ingénieurs et architectes). Cette norme permet sur la base d'un montant déterminant de travaux et d'un tarif horaire de calculer un prix global pour l'ensemble du projet. Les honoraires comprennent l'avant-projet jusqu'à la remise des clés. C'est un chantier de transformation, l'architecte devra se rendre à plusieurs reprises sur place. Pour notre service, ce montant est crédible et le tarif horaire est avantageux, il est de CHF 130.-.

2. Les projets présentés au Conseil communal comprennent déjà les appels d'offres ?
 - Tous les préavis comprennent les offres pour le gros œuvre, ce qui correspond de 60 à 70 % du montant total. Aucune adjudication n'a été faite.
3. Le point 5.5 du préavis concerne le transfert de biens immobiliers du patrimoine financier au patrimoine administratif, est-ce une compétence donnée au Conseil communal ?
 - Les transferts de biens du patrimoine financier au patrimoine administratif doivent impérativement passer par le Conseil communal. Un préavis aurait pu être déposé séparément il y a quelques années. La Municipalité a souhaité que la commission traite ce transfert lors de l'étude du préavis.

Le chapitre 5.5 n'a pas de rapprochement avec les travaux c'est plutôt une démarche administrative.
4. Une commissaire s'étonne que ce transfert n'ait pas été fait avant.
 - Il n'y a pas d'obligation légale avec une limite dans le temps. Lors de l'étude de travaux, la Municipalité a souhaité regrouper ces deux éléments.
5. Le bâtiment Rosée du soleil est l'habitation de la responsable du site, ce qui signifie que ce n'est pas un bâtiment à usage socioculturel.
 - C'est une seule parcelle qui regroupe deux bâtiments dont le principal est à usage socioculturel. Le patrimoine administratif est beaucoup plus adapté. Il faut savoir que la responsable du site doit rester sur place pour des raisons d'organisation.
6. Avec les travaux, le bâtiment aura-t-il une plus-value ?
 - Normalement pas, car il s'agit de travaux de rénovation et de remplacement et non d'agrandissement. Toutefois, une nouvelle estimation sera faite à la fin des travaux.
7. Les honoraires et frais d'architecte sont calculés au maximum, une diminution du prix est possible, mais alors, pourquoi prévoit-on des divers et imprévus à hauteur de 15% ?
 - Les honoraires sont calculés sur le montant avant les divers et imprévus. Prévoir 15 pour cent de divers et imprévus est aussi une norme, car il s'agit d'une rénovation lourde. La commune s'est engagée à suivre chaque devis complémentaire qui devrait basculer dans les divers et imprévus lors des commissions ad-hoc des constructions.
8. Une commissaire se pose la question quant à savoir s'il existe un classement historique pour ce bâtiment.
 - Il n'existe aucun classement pour ce bâtiment.
9. Au vu des travaux conséquents prévus, la Commune a-t-elle envisagé de détruire le bâtiment et de reconstruire ?
 - Ce site a une valeur sentimentale. Les prix auraient été bien plus élevés que le montant proposé par ce préavis, la fermeture du site aurait été plus longue et plusieurs rénovations ont déjà été faites par le passé sur le site d'Ondallaz.
10. Combien a-t-il de places d'hébergement ?
 - 38 places sont disponibles dont 32 pour des enfants et 6 pour des adultes.

11. En cas d'évacuation, une commissaire se demande pourquoi les portes doivent être tirées et pas poussées ?
 - Une modification des sens des portes va être apportée. Les portes doivent s'ouvrir dans le sens de la sortie. Elles font parties intégrantes de l'appel d'offres.
12. Dans les phases des travaux, où en sommes-nous actuellement et quelles sont les dénominations ?
 - Nous sommes à la moitié du projet, il existe différentes phases qui sont l'avant-projet, le projet de l'ouvrage, la procédure de demande d'autorisation d'étude et ensuite ce sont les appels d'offres.
13. Comment le montant des CHF 75'037.45 s'explique entre les différents ingénieurs et architectes ?
 - CHF 51'000 ont été payés à l'architecte et les restes sont des frais d'étude pour les ingénieurs.
14. Un commissaire aimerait connaître comment le projet a été abordé.
 - À la suite du renouvellement du permis d'exploiter, on a dû prendre un expert et mandater un architecte pour connaître l'état du bâtiment.
15. Un commissaire revient sur la proportion d'honoraires par rapport aux montants totaux des travaux.
 - La Commune contrôle le nombre d'heures, les détails ont été étudiés et il s'avère nécessaire de rester 6 semaines effectives sur le chantier.
16. L'architecte a été choisi en fonction d'un appel d'offres ?
 - Non, l'architecte a été mandaté de gré à gré. L'architecte a de l'expérience en transformation. Il a notamment réalisé plusieurs travaux d'envergures.

Délibération de la commission

Remarque : Lorsque le montant des honoraires s'approche de CHF 150'000.-, la Commission souhaiterait que la Commune demande une deuxième offre d'honoraires.

Après délibération, la Commission vote à l'unanimité les conclusions du préavis N° 80-2020.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 80-2020 de la Municipalité du 30 novembre 2020,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

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

ALLOUE à la Municipalité un crédit de CHF 699'000.- TTC pour les travaux d'assainissement et de sécurisation au Chalet Joli-Bois de l'école à la montagne à Ondallaz.

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif sous le compte N° 3430.2047.5030 « Ondallaz – Joli-Bois – travaux d'assainissement et de sécurisation ».

Cette dépense sera amortie en 30 ans, conformément à l'art. 17 b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour : 1^{er} janvier 2006) sur la comptabilité des communes.

AUTORISE le transfert comptable du patrimoine financier sur le compte du patrimoine administratif N° 3430.2046.5030 « Site Ondallaz – Joli-Bois et Rosée du Soleil » de la parcelle N° 366 et des bâtiments Joli-Bois et Rosée du Soleil, route des Monts 27-29 à 1807 Blonay d'une valeur comptable de CHF 200'700.-. Dès son transfert, la valeur comptable figurant au bilan sera entièrement amortie.