

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2015/01

Concernant une demande de crédits complémentaires pour les investissements suivants :

- **le bouclage des travaux entrepris pour la création d'une centrale de chauffage à distance et son réseau ;**
- **le nouveau poste de police ;**
- **un local de répétition pour l'Harmonie du Chablais ;**
- **la rénovation du café, des toilettes et de la terrasse de l'Hôtel de ville ;**
- **du club house du Tennis Club et ses courts ;**
- **de locaux supplémentaires pour l'Union instrumentale.**

**Date proposée pour la séance avec
la commission des finances :**

Le mardi 24 février 2015, à 19h00

Maison de commune - Salle des commissions

Table des matières

1. Préambule	- 3 -
2. Objet du préavis	- 3 -
3. Création d'une centrale de chauffage à distance (CAD) et de son réseau (Préavis 2006/963 et 2010/01)	- 4 -
4. Création d'un poste de police (Préavis 2010/16)	- 6 -
5. Création de locaux de répétition pour l'Harmonie du Chablais (Préavis 2010/16)..	- 7 -
6. Transformation et réfection de l'Hôtel de ville (Préavis 2010/17).....	- 8 -
7. Création d'un club house et de quatre courts de tennis (Préavis 2010/04)	- 8 -
8. Création de salles de répétition et d'un hall en faveur de l'Union instrumentale (Préavis 2011/06).....	- 10 -
9. Conclusions	- 11 -

Bex, le 9 février 2015

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

1. Préambule

Votés par le Conseil communal entre 2010 et 2011, les travaux relatifs aux investissements cités en titre ont principalement été réalisés entre fin 2010 et 2013.

S'il est vrai que la Municipalité aurait pu vous présenter un peu plus tôt les coûts effectifs de certaines réalisations, d'autres sont rattachés à des objets non encore construits (salle multiculturelle, liée par le même crédit que le poste de police et la salle pour l'Harmonie du Chablais). Pour le cas du CAD, les travaux se poursuivent jusqu'à nos jours par de nouveaux raccordements.

2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de fournir au Conseil communal les détails et la nature des surcoûts et de solliciter l'augmentation des crédits initiaux afin qu'ils couvrent les dépenses réellement engagées par l'Exécutif.

Si seule la Commission des Finances est appelée à rapporter, c'est que tous ces fonds sont d'ores et déjà affectés, et que c'est uniquement notre capacité à supporter les charges résultant de ces dépassements de coûts, qui doit être appréciée.

Avant d'explicitier les changements intervenus depuis l'acceptation de ces divers investissements par le Conseil communal, nous nous devons de préciser que les objets inclus dans le préavis no 2010/16 (nouveau poste de police, salle de répétition de l'Harmonie du Chablais et salle multiculturelle) sont maintenant tous traités séparément dans notre comptabilité.

Par ailleurs, et bien qu'un crédit complémentaire ne soit pas nécessaire pour le complexe du Tennis, grâce à la vente du terrain reçu en échange, nous profitons de ce préavis pour vous exposer le résultat de cette opération.

3. Création d'une centrale de chauffage à distance (CAD) et de son réseau (Préavis 2006/963 et 2010/01)

Il s'agit du projet le plus important et le plus ambitieux de la précédente législature. Initialement prévu en trois étapes, la seconde et la troisième n'étant pas prévues dans le préavis, le réseau alimenté par la centrale a été réalisé dans sa quasi totalité au gré des opportunités qui se sont présentées à la Municipalité d'alors, à savoir la réfection de l'Hôtel de ville, la réfection d'une partie de la rue du Midi et de l'avenue de la Gare jusqu'à la Grande Salle, de même que l'acquisition des bâtiments de la vinicole.

Pour le premier cas, il a semblé judicieux de remplacer l'ancienne et vieillissante chaudière à gaz par un raccordement au CAD, du moment que l'ensemble des fenêtres allaient être changées dans le cadre du préavis concernant l'Hôtel de ville.

Pour le second cas, il a paru préférable de tirer les conduites du réseau durant les travaux de réfection de la chaussée plutôt que de devoir faire des fouilles quelques années plus tard sur un tronçon quasi neuf. Cela permettait en outre de raccorder le futur poste de police au CAD, de même que d'installer des sorties en attente pour deux bâtiments, à savoir le Temple St-Clément et celui de l'entreprise Cadosch qui en avait fait la demande.

Pour le troisième cas, l'implantation des locaux de la future salle multiculturelle et de ceux de l'Harmonie du Chablais ont incité les autorités à étendre le réseau dans cette direction, profitant par la même occasion d'alimenter le cinéma et le club house.

Cette extension du réseau, prévue et/ou réalisée avant le début de la construction de la centrale dans la seconde moitié de 2010, a aussi eu son incidence sur le dimensionnement de cette dernière.

En sommes arrondies, le préavis prévoyait un crédit de Fr. 3'941'000.--, duquel il faut retrancher Fr. 350'000.-- dévolus au hangar de stockage et intégré à un autre préavis.

Les dépenses réelles se montent quant à elles à Fr. 4'431'560.--, ce qui représente un dépassement brut de Fr. 840'560.--.

En poussant l'analyse un peu plus loin, il ressort que la construction de la centrale et l'étape I, qui formaient le cœur du préavis, ont coûté Fr. 508'000.-- de plus que prévu, le solde de Fr. 242'000.-- se répartissant sur les étapes II (secteur Sud) et II' (secteur Hôtel de ville).

Toutefois, le dépassement net est ramené à Fr. 178'500.-- après réception du subside de Fr. 13'330.-- de la part de l'ECA et des subventions tant cantonales que fédérales, qui se montent à Fr. 648'730.--.

Les dépassements les plus importants de la centrale concernent le génie civil (+ Fr. 117'000.--), notamment le dimensionnement du silo. Les deux chaudières sont aussi plus puissantes que prévu (+ Fr. 33'000.--) et l'extension du réseau a eu son incidence sur les installations hydrauliques (+ Fr. 51'000.--). Le Canton de Vaud ayant exigé une cheminée aux dimensions plus importantes, celle-ci a coûté Fr. 41'000.-- de plus. A noter que tant les installations hydrauliques que la cheminée ont été dimensionnées pour accueillir une seconde chaudière à bois et que cela explique aussi une partie des surcoûts de ces éléments. La réalisation de l'étape I (fouilles, mise en réseau et sous-stations) a coûté Fr. 266'000.-- de plus, dont Fr. 170'000.-- pour les seules fouilles, dont le tracé a dû être modifié et creusé plus profond. Finalement, les différentes modifications du projet ont conduit à des hausses d'honoraires des ingénieurs et architectes sur l'ensemble des étapes, dont Fr. 66'000 pour l'étape I.

La Municipalité souhaite profiter de ce préavis pour y inclure deux nouveaux raccordements.

Au printemps 2014, la chaudière à gaz de l'appartement de l'ancienne Vinicole est déclarée irréparable après une panne. Après avoir étudié le potentiel de chauffe de ce secteur du réseau et de par l'introduction du réseau du côté Ouest de la vinicole, il a été décidé de raccorder pour un montant de Fr. 45'000.-- le bâtiment de l'ancienne vinicole en traversant l'entier du complexe, tout en profitant de raccorder également les bureaux de la Société vinicole de Bex, dont la chaudière à gaz arrive aussi en bout de course, et de mettre des sorties en attente pour les vastes combles de l'Ancienne vinicole et de sa dépendance pour des développements futurs. Plutôt que de charger l'exercice 2014 d'une dépense qui dépasse le seul entretien des bâtiments (remplacement de deux chaudières), elle préfère lisser cet investissement sur l'amortissement du CAD et de son réseau.

Le second raccordement concerne l'alimentation de trois bâtiments en main d'un privé. L'expérience des premières années de fonctionnement du CAD a montré que le système de taxes de raccordement était peu concurrentiel face aux autres formes d'énergie déjà établies, contrairement aux taxes à la consommation qui sont tout à fait dans le tir. Le maintien de ce modèle risquant de prêter à des raccordements futurs, la Municipalité a pris le parti de ramener la participation des privés à un montant équivalent au remplacement d'une chaudière par raccordement et de prendre le solde à sa charge. De cette manière, les taxes à la consommation amortissent en quelques années l'investissement consenti et garantissent ensuite une clientèle sur le moyen terme qui contribue à mieux amortir et améliorer le rendement des installations principales. Pour le cas qui nous concerne, le raccordement de deux bâtiments à la rue du Signal et d'un à la Place de l'Orme revient selon le chiffrage de l'ingénieur chauffagiste à Fr. 145'000.--, desquels il faut soustraire Fr. 60'000.-- de la part du privé. Selon les projections, les taxes à la consommation couvriront en quatre-cinq ans la part consentie par la commune et permettront par la suite de mieux couvrir l'amortissement global.

Crédit voté	Hangar bois	Dépenses	Dépassement
3'941'000.00	-350'000.00	4'431'560.00	840'560.00

Nature du dépassement/recette		Montant
Génie civil		117'000.00
Chaudières		33'000.00
Installations hydrauliques		51'000.00
Cheminée		41'000.00
Mise en réseau Etape I		266'000.00
Honoraires étape I		66'000.00
	<i>Sous-total 1</i>	<i>574'000.00</i>
Etapes II et II'		266'000.00
Divers		560.00
	<i>Sous-total 2</i>	840'560.00
Subside ECA		-13'330.00
Subventions cantonales et fédérales		-648'730.00
	<i>Sous-total 3</i>	<i>178'500.00</i>
Raccordement bâtiments Vinicole		45'000.00
Raccordements bâtiments privés		85'000.00
	Crédit complémentaire sollicité	308'500.00

4. Création d'un poste de police (Préavis 2010/16)

Voté par le Conseil communal en octobre 2010, ce préavis prévoyait l'aménagement d'un poste de police dans les anciens locaux des pompiers et de l'école enfantine de la rue du Midi.

Entre les estimations budgétaires optimistes, les surprises au niveau de la statique du bâtiment, qui ont conduit au remplacement complet du sol du premier niveau, et le choix optionnel pris par la Municipalité d'alors de doter les locaux d'un faux plancher technique, la facture finale a largement dépassé le budget fixé, puisque ce sont Fr. 903'000.-- qui ont été dépensés alors que Fr. 710'000.-- avaient été alloués à ce bâtiment.

Si quelques postes ont en compensé d'autres, les frais liés à la maçonnerie (+ Fr. 49'000.--), la menuiserie (+ Fr. 14'000.--), la ferblanterie (+ Fr. 15'000.--), la peinture (+ Fr. 25'000.--), la serrurerie (+ Fr. 33'000.--) et l'électricité (+ Fr. 62'000.--) ont pour certains largement dépassé les montants prévus.

Le faux plancher technique permettant de faire passer les centaines de mètres de câbles électriques a coûté Fr. 33'750.--.

L'écart pour la maçonnerie s'explique par les surprises rencontrées en début de chantier avec les frais de démolition, de consolidation et de reconstruction du premier niveau.

En ce qui concerne la menuiserie, une part du dépassement est liée à la construction du guichet d'accueil, qui n'avait pas été budgétisé.

La ferblanterie supplémentaire est liée à la couverture du corridor de passage entre la rue du Midi et la cour intérieure, laquelle présentait des faiblesses.

Le surplus de peinture est lié au rafraîchissement des façades extérieures, qui n'avait pas été prévu dans le préavis.

Celui concernant la serrurerie est lié au sas d'entrée, qui n'avait pas été prévu sous cette forme initialement.

Le surcoût de l'électricité vient en bonne partie d'une sous-estimation des contraintes liées au fonctionnement du poste de police et de sa mise en réseau complexe. La présence d'un ingénieur électricien durant la phase d'élaboration du préavis aurait pu permettre une meilleure vision des besoins du bâtiment.

Crédit voté	Dépenses	Dépassement
710'000.00	903'000.00	193'000.00

Nature du dépassement/recette		Montant
Maçonnerie		49'000.00
Menuiserie		14'000.00
Ferblanterie		15'000.00
Peinture		25'000.00
Serrurerie		33'000.00
<i>Electricité</i>		<i>62'000.00</i>
	<i>Sous-total</i>	<i>198'000.00</i>
Gains sur autres postes		-5'000.00
	Crédit complémentaire sollicité	193'000.00

5. Création de locaux de répétition pour l'Harmonie du Chablais (Préavis 2010/16)

Voté par le Conseil communal en octobre 2010, ce préavis prévoyait de reloger l'Harmonie du Chablais dans de nouveaux locaux, puisque ceux que la société occupait dans l'ancien bâtiment administratif devaient être libérés au profit du futur I-bât. Devisés à Fr. 388'900.--, les travaux se sont conclus avec une facture finale de Fr. 478'265.--. Les Fr. 89'365.-- de dépassement concernent la construction d'une part, pour un montant de Fr. 46'000.--, qui sont liés à la création des podiums de la salle de répétition, à une lustrerie spécifique et résistante aux vibrations créées par les instruments, au renforcement de la maçonnerie et à la nécessité de recourir à un serrurier pour les accès extérieurs, puisqu'un aménagement en béton moins dispendieux aurait porté préjudice à l'accès aux canalisations du bâtiment. Le solde concerne l'éclairage du parking de la vinicole.

Crédit voté	Dépenses	Dépassement
388'900.00	478'265.00	89'365.00

Nature du dépassement		Montant
Construction et aménagements		46'000.00
Eclairage parking Vinicole		43'365.00
Crédit complémentaire sollicité		89'365.00

6. Transformation et réfection de l'Hôtel de ville (Préavis 2010/17)

Validé par le Conseil communal en 2010, la transformation de l'Hôtel de ville consistait au remplacement de ses fenêtres, à une lourde mise en conformité électrique, à la rénovation complète du café, des sanitaires, du chauffage et de sa terrasse.

Devisée à Fr. 1'100'000.--, l'enveloppe budgétaire a été dépassée de Fr. 131'000.--.

Sur l'ensemble des travaux complémentaires du café, qui se montent à Fr. 125'000.-- et qui expliquent une bonne partie du dépassement, de nombreux postes ne dépassent pas quelques milliers de francs.

Les plus importants sont affectés au génie civil (aménagement terrasse provisoire, dalle et divers pour Fr. 34'000.--), aux installations électriques (détection feu, extension sonorisation, etc. pour Fr. 26'000.--), la porte automatique de l'entrée principale non prévue mais nécessaire pour l'accès des personnes à mobilité réduite (Fr. 14'000.--) et les portes coulissantes du café (Fr. 10'000.--).

Crédit voté	Dépenses	Dépassement
1'100'000.00	1'231'000.00	131'000.00

Nature du dépassement		Montant
Terrasse provisoire, dalle et divers		34'000.00
Electricité		26'000.00
Porte automatique		14'000.00
Portes coulissantes		10'000.00
Divers		47'000.00
Crédit complémentaire sollicité		131'000.00

7. Création d'un club house et de quatre courts de tennis (Préavis 2010/04)

Avalisé par le Conseil communal en 2010, ce préavis prévoyait de réaliser un projet esquissé de longue date tant par le Tennis Club de Bex que par la commune. En échange de sa parcelle située en Perruet, le Tennis Club demandait que la commune lui construise de nouveaux courts et un nouveau

club house. Après une tentative avortée à la Servanne, le choix a été porté de construire ces installations à proximité du centre sportif. Le montage financier se présentait de la façon suivante :

Création du club house, aménagement de quatre courts de tennis, d'un mur d'entraînement et aménagements extérieurs	1'717'000.00
Reprise de l'hypothèque	67'000.00
<i>Sous-total</i>	<i>1'784'000.00</i>
Subvention cantonale	-320'000.00
Vente du terrain	-685'000.00
Crédit à amortir estimé à	779'000.00

Avec une dépense finale de Fr. 1'938'480.--, le dépassement du préavis se monte à Fr. 154'480.--.

Crédit voté	Dépenses	Dépassement
1'784'000.00	1'938'480.00	154'480.00

Nature du dépassement	Montant
Eclairage public du périmètre	20'250.00
Augmentation de la puissance électrique	10'000.00
Descente des mâts d'éclairage des courts	28'000.00
Nouvelle conception de la toiture pour éviter des risques de pourriture à long terme	40'000.00
Bassin à eau du parc	7'000.00
Fontaine à eau du club house	3'860.00
Mobilier du club house	2'335.00
Aménagement de la place de rebroussement du car	20'000.00
Enrobé des chemins et accès divers	13'500.00
Plan de fermeture des cylindres des portes	9'000.00
Divers	535.00
Dépassement	154'480.00

Néanmoins, et malgré ce dépassement, aucun crédit complémentaire ne sera demandé au Conseil. En effet, avec une subvention cantonale supérieure de Fr. 10'000.-- et une nette plus-value sur la vente du terrain de Perruet, le crédit à amortir est inférieur à celui estimé dans le préavis. Le bouclage comptable est fixé de la façon suivante :

Création du club house, aménagement de quatre courts de tennis, d'un mur d'entraînement et aménagements extérieurs	1'871'480.00
Reprise de l'hypothèque	67'000.00
<i>Sous-total</i>	<i>1'938'480.00</i>
Subvention cantonale	-330'000.00
Vente du terrain	-1'041'605.00
Crédit à amortir bouclé à	566'875.00

8. Création de salles de répétition et d'un hall en faveur de l'Union instrumentale (Préavis 2011/06)

Etabli en mai 2011, mais approuvé par le Conseil communal à l'automne 2011, ce préavis consistait à doter l'Union instrumentale de trois salles de répétition et d'un hall.

Initialement devisé à Fr. 310'000.--, le Conseil communal portait le crédit d'investissement à Fr. 320'000.-- pour mieux isoler le niveau se trouvant entre les locaux du rez et ceux de l'étage.

La dépense finale se monte, après bouclage, à Fr 341'400.--, ce qui laisse apparaître un dépassement de Fr. 21'400.--.

Deux éléments expliquent cette différence, le préavis n'ayant ni prévu les frais du dossier d'enquête (Fr. 3'850.--), ni le rafraîchissement des façades extérieures, pourtant nécessaire au vu de la création des fenêtres du rez, dont l'incidence sur la facture finale est de Fr. 12'700.-- (peinture et échafaudages).

Comme autres dépenses notables, il faut encore ajouter une étude acoustique pour déterminer la qualité des travaux effectués (Fr. 3'655.--), ainsi que la prise en charge de la moitié de la facture de serrurerie induite par l'exigence de l'ECA d'ouvrir la porte d'entrée du local vers l'extérieur et la modification subséquente (Fr. 5'250.--).

Crédit voté	Dépenses	Dépassement
320'000.00	346'650.00	26'650.00

Nature du dépassement		Montant
Frais d'enquête		3'850.00
Rafraîchissement façades		12'700.00
Etude acoustique		3'655.00
Serrurerie		5'250.00
Divers		1'195.00
Crédit complémentaire sollicité		26'650.00

En guise de récapitulatif, les crédits additionnels demandés au Conseil sont les suivants :

Objet	Crédits votés	Coûts effectifs à amortir	Crédits complémentaires sollicités
Chauffage à distance et réseau	3'591'000.00	4'431'560.00	308'500.00
Poste de police	710'000.00	903'000.00	193'000.00
Locaux de l'Harmonie du Chablais	388'900.00	478'265.00	89'365.00
Hôtel de Ville	1'100'000.00	1'231'000.00	131'000.00
Locaux de l'Union instrumentale	320'000.00	346'650.00	26'650.00
Total			748'515.00

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

- vu le préavis municipal N° 2015/01 ;
- entendu le rapport des Commissions chargées d'étudier cette requête ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide :

- d'accorder des crédits complémentaires pour les investissements suivants :

Centrale de chauffage à distance	Fr.	308'500.--
Poste de police	Fr.	193'000.--
Locaux Harmonie du Chablais	Fr.	89'365.--
Hôtel de ville	Fr.	131'000.--
Locaux Union instrumentale	Fr.	<u>26'650.--</u>
TOTAL	Fr.	748'515.--

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité
Le syndic :  Le secrétaire :
P. Rochat A. Michel

Délégué de la Municipalité : M. Christophe Simeon