



AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2022/01

Futur des bâtiments communaux

Date proposée pour la séance des commissions :

Le mardi 1er février 2022 à 19h00
en salle de Municipalité

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

1. Préambule

La motion du 19 mai 2021, déposée au Conseil communal par le PLR, sollicitait une prise de position de la Municipalité sur la qualité du patrimoine bâti bellerin dans la perspective d'offrir une vision d'ensemble des investissements stratégiques pour les années à venir.

Cette analyse, accompagnée de réflexions liées à l'aménagement du territoire et aux statistiques cantonales de croissance de la population, a permis en premier lieu d'identifier les bâtiments primordiaux, le bien commun qui assure la pérennité de la vie sociale bellerine et dont la possession publique doit être préservée. Il s'agit de manière générale des refuges de montagne, des salles communales et de sport et des lieux de culte.

2. Rapport coûts - bénéfices

La commune de Bex est la troisième commune la plus vaste du canton de Vaud. Son étendue a justifié, dans le temps, le développement de différents hameaux de montagne, plus ou moins distants du centre administratif de plaine.

Cette distribution dans le territoire exige la mise à disposition d'espaces communautaires pour l'organisation des activités locales et associatives des différents hameaux bellerins. Dans la plupart des cas, les anciens collèges, désormais inutilisés pour les activités scolaires, accueillent des animations et abritent un appartement mis en location à l'étage. C'est le cas aujourd'hui pour l'ensemble des anciens collèges sis aux Posses, à Fenalet, aux Dévens, aux Plans, à Frenières et au Châtel.

L'état général de ces logements n'est incontestablement plus au goût du jour et des rénovations ponctuelles des salles de bain, des cuisines et des peintures doivent être envisagées dans le futur immédiat. Cependant, ces logements à loyers modérés jouent un rôle important dans la communauté. En mettant à disposition des espaces habitables pour des sommes pour ainsi dire symboliques, non seulement la Municipalité garantit une présence sur les lieux mais en plus elle met à disposition des logements à des prix inférieurs aux valeurs du marché actuel.

Depuis 2016 les budgets annuels permettent la répartition précise des dépenses liées aux bâtiments communaux : le bilan coûts - bénéfices pour ces immeubles est fondamentalement positif. Seul l'ancien collège du Châtel voit son bilan en rouge avec une perte d'environ fr. 4'500.- en moyenne par année.

Les édifices communaux à vocation locative, tels que l'immeuble contigu au CàD (anciennement Guillard) ou le bâtiment de la vinicole, garantissent un capital stratégique dans le développement des équipements publics futurs sans pour autant peser sur le budget municipal : l'immeuble locatif au chemin du Pré-de-la-Cible 2 rapporte en moyenne fr. 10'600.- par année, tandis que l'appartement sis dans le bâtiment de la vinicole, en excluant l'amortissement de l'investissement lié à la création du Dojo, coûte à la commune environ fr. 3'000.-.

3. Bâtiments sensibles

Parmi les constructions communales, quelques bâtiments présentent des déperditions thermiques importantes, alors que d'autres, malgré le bilan nul dans les comptes publics, engendrent des surcoûts d'entretien de plus en plus importants pour la collectivité. D'autres encore présentent un état de délabrement qui met en danger leur pérennité.

Par ce préavis, la Municipalité souhaite débloquer un crédit d'étude pour l'évaluation des interventions nécessaires à la rénovation ou la reconstruction de 4 bâtiments communaux particulièrement sensibles.

Il s'agit de :

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. la chapelle Nagelin ; | 2. la Grande Salle du Parc ; |
| 3. le Temple ; | 4. l'ancien Collège des Plans-sur-Bex ; |

4. Écoles

La Commune de Bex a accueilli son huit millième habitant fin 2021 : notre population croît et les services qui en découlent augmentent en conséquence.

La mise en place de classes provisoires, tant au cycle primaire que secondaire, atténue dans l'immédiat notre besoin en locaux scolaires mais ne peut pas être considérée comme une pratique applicable sur le long terme. Les statistiques cantonales, comparées à la croissance réelle des très jeunes bellerins ainsi qu'au besoin actuel de salles de classes, imposent une réflexion globale pour la création d'un nouveau collège pour le cycle secondaire, qui n'est plus en mesure d'absorber aujourd'hui le grand nombre d'élèves provenant des classes primaires de la Servanne.

Depuis plusieurs années nos écoles sont en sous-capacité en ce qui concerne les équipements sportifs et n'arrivent pas à assurer les heures d'activité prescrites par le programme scolaire cantonal. De plus, le réfectoire scolaire n'est plus suffisant pour répondre aux besoins des élèves.

L'optimisation des volumes bâtis et la centralisation des activités dans un seul nouveau bâtiment d'une vingtaine de classes, plus efficient thermiquement et totalement accessible aux personnes à mobilité réduite, verra son coût réduit par la mise en vente d'immeubles périphériques aux plateaux scolaires et qui ne sont plus adaptés aux besoins contemporains, comme par exemple le Foyer, le Carroz, les pavillons provisoires ou le bâtiment anciennement Guillard.

5. Étude de faisabilité d'un nouveau bâtiment scolaire

La Commune de Bex est contrainte d'accroître la capacité d'accueil des équipements scolaires du cycle secondaire situés au centre du village. Dans cette perspective, la Municipalité souhaite étudier les potentialités de développement du site et plus particulièrement de la parcelle n° 149. Ce bien-fonds, propriété de la Commune de Bex, couvre une superficie totale de plus de 43'000 m² et accueille déjà plusieurs bâtiments scolaires de même caractère.

Une évaluation des possibilités de développement de cet emplacement doit être effectuée et confrontée au programme scolaire et parascolaire envisagé par la Municipalité d'une part et par la Direction des écoles ainsi que la DGEO (Direction générale de l'enseignement obligatoire) de l'autre.

Le programme minimal, en cours de définition, est composé de :

- » 12 salles de classe environ,
- » des salles de dégagement et salles multiusages,
- » des salles de sciences, d'arts et d'activités créatrices,
- » une salle des maîtres, un secrétariat, des salles de réunion, un économat,
- » une bibliothèque scolaire,
- » une aula,
- » des équipements sportifs en lien avec ces activités.

Le bureau Plarel SA, déjà organisateur du concours pour le nouvel EMS de Bex, possède une forte sensibilité liée aux enjeux de la forme urbaine (densification, organisation du bâti), et organise régulièrement divers concours et mandats d'études parallèles à travers le Canton, autant pour des entités publiques (communes, fondations) que pour des privés.

L'étude de faisabilité pour la construction d'un nouveau collège serait composée de 3 volets, à savoir :

1. étude et analyse des potentiels constructibles de la parcelle 149,
2. établissement d'un programme des locaux scolaires et parascolaires complets (nombre précis des locaux et surfaces de chacun) conformément aux normes et recommandations cantonales du 5 novembre 2021 et répondant aux attentes de la Commune,
3. établissement de 2 à 3 variantes d'urbanisation démontrant la faisabilité du programme envisagé.

Suite à cette étude de faisabilité, la Municipalité soumettra au Conseil communal un préavis relatif au concours d'architecture. En cas d'acceptation, le projet primé fera l'objet d'un préavis concernant la construction du nouveau bâtiment scolaire.

6. Crédit d'étude

Plusieurs bureaux bellerins ont été préalablement contactés afin d'estimer l'enveloppe budgétaire à mettre à disposition pour ces études. Une répartition équitable entre les mandataires a été également opérée.

L'attribution des mandats proposée est la suivante :

1. ARchitecte Aline Reymond pour la rénovation de la chapelle Nagelin ;
2. Fournier Maccagnan Architectes pour la rénovation de la Grande Salle du Parc ;
3. 3 carrés architecture pour la rénovation du Temple ;
4. DTArchitecture pour la reconstruction de l'ancien Collège des Plans-sur-Bex ;
5. Plarel SA pour l'étude de faisabilité pour la construction du nouveau Collège de la Cible dans le cadre de l'organisation d'un concours d'architecture.

Le montant global à allouer à ces études s'élève à fr. 350'000.-, réparti sur l'ensemble des cinq bâtiments proportionnellement à la complexité des interventions.

Les avant-projets s'articulent sur la base de la phase 3.31 « étude du projet » du contrat SIA, soit sur :

1. l'identification des différents mandataires : architectes, ingénieurs, spécialistes techniques et la prise en charge de leurs contraintes ;
2. la définition du cahier des charges ;
3. l'élaboration d'un concept architectural ;
4. la matérialisation ;
5. la définition des objectifs énergétiques ;
6. l'estimation à +/- 15% du coût des travaux ;
7. l'établissement du calendrier général pour le projet de construction, planning.

Sur la base des résultats de ces études ainsi que des disponibilités financières, des préavis ad hoc seront établis bâtiment par bâtiment et soumis à l'approbation du Conseil communal.

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bex

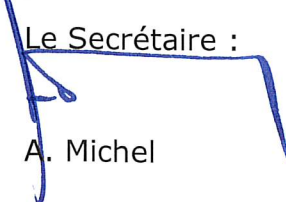
- vu** le préavis municipal n° 2022/01 concernant le futur des bâtiments communaux ;
- ouï** le rapport des commissions chargées d'étudier ce préavis ;
- considérant** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e :

1. d'autoriser la Municipalité à mandater des bureaux spécialisés pour l'évaluation des interventions nécessaires à la rénovation de la Chapelle de Nagelin, de la Grande salle du Parc, du Temple, de l'ancien collège des Plans-sur-Bex et pour l'étude de faisabilité pour la construction d'un nouveau collège ;
2. d'autoriser la Municipalité, pour ce faire, à disposer d'un crédit d'étude pour la production d'un avant-projet par ouvrage et d'un devis général à +/- 15% ;
3. d'autoriser la Municipalité à ouvrir un crédit extrabudgétaire de fr. 350'000.- ;
4. d'autoriser la Municipalité à prélever ce montant par le débit du compte 9282.032 « réserve investissements futurs »
5. de financer cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2021 – 2026 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 6 octobre 2021.

Dans l'intervalle, nous vous présentons, Monsieur le président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  A. Cherubini		Le Secrétaire :  A. Michel
--	--	---

Adopté en séance de Municipalité du 19 janvier 2022

Délégué de la Municipalité : M. J.-F. Cossetto

Documents joints au préavis : Tableaux des comptes communaux par typologie de bâtiment 2016-2020

ANCIENS COLLEGES

Montant positif : excédent annuel de charges

Montant négatif : excédent annuel de recettes

No cpte	Désignation	2020	2019	2018	2017	2016	Moyenne sur 5 ans
350.013	Ancien Collège des Posses - ECA 4393	46.54	-17'981.30	-9'473.60	-12'361.29	-16'063.73	-11'166.68
3011	Traitements	660.00	760.00	660.00	660.00	660.00	
3050	Assurances de personnes	12.00	14.60	6.60	6.60	7.80	
3123	Electricité	1'367.80	1'088.75	1'127.35	1'082.05	1'131.05	
3124	Chauffage	3'341.75	4'539.80	4'972.10	3'573.65	3'968.70	
3141	Entretien des bâtiments	66'003.45	6'034.30	2'141.15	7'071.45	3'873.55	
3186	Primes d'assurances	1'211.54	1'331.25	1'269.20	594.96	95.17	
4231	Produits des loyers	-22'550.00	-31'750.00	-19'650.00	-25'350.00	-25'800.00	
4803	Prélèv. sur fonds rénovation bâtiment	-50'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
350.014	Ancien Collège de Frenières - ECA 2181	-5'300.98	502.98	68.97	26'391.41	-6'903.52	2'951.77
3123	Electricité	399.20	417.35	385.35	509.75	551.95	
3124	Chauffage	3'162.50	4'129.05	5'698.15	3'563.80	3'452.35	
3141	Entretien des bâtiments	3'455.60	8'223.30	6'278.90	34'901.65	1'715.10	
3186	Primes d'assurances	521.72	573.28	546.57	256.21	217.08	
4231	Produits des loyers	-12'840.00	-12'840.00	-12'840.00	-12'840.00	-12'840.00	
350.015	Ancien Collège des Plans - ECA 2321	3'456.99	2'507.05	-3'233.43	-3'885.39	-1'612.97	-553.55
3011	Traitements	0.00	430.50	1'722.00	1'722.00	1'722.00	
3030	Cotisations AVS-AF-AC	0.00	39.60	149.45	149.45	149.55	
3050	Assurances de personnes	0.00	8.25	17.45	17.45	17.70	
3123	Electricité	1'888.05	1'384.30	789.25	968.15	1'518.05	
3124	Chauffage	2'771.50	1'987.20	3'799.30	2'311.85	3'963.50	
3141	Entretien des bâtiments	10'113.39	9'892.00	1'580.65	2'693.85	2'816.55	
3186	Primes d'assurances	684.05	765.20	708.47	251.86	199.68	
4231	Produits des loyers	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00	
350.053	Ancien Collège de Fenalet - ECA 1349	-1'970.99	-1'538.63	-3'082.72	-1'899.26	-3'068.60	-2'312.04
3123	Electricité	361.70	433.60	416.95	530.70	426.40	
3124	Chauffage	1'140.50	3'168.10	1'616.30	1'606.45	3'105.00	
3141	Entretien des bâtiments	2'712.50	1'004.35	1'050.00	2'360.10	0.00	
3186	Primes d'assurances	414.31	455.32	434.03	203.49	0.00	
4231	Produits des loyers	-6'600.00	-6'600.00	-6'600.00	-6'600.00	-6'600.00	
350.054	Ancien Collège des Dévens - ECA 1401	-1'790.21	-9'119.06	-7'299.94	-11'753.65	-1'586.74	-6'309.92
3011	Traitements	2'400.00	2'400.00	2'400.00	2'400.00	800.00	
3030	Cotisations AVS-AF-AC	225.65	222.10	209.45	209.50	69.45	
3050	Assurances de personnes	104.50	107.00	85.40	24.65	9.20	
3123	Electricité	165.55	157.45	158.50	161.75	258.45	
3124	Chauffage	6'013.55	4'656.30	7'450.85	3'056.95	5'251.90	
3141	Entretien des bâtiments	7'707.06	1'666.20	764.60	1'203.85	9'449.60	
3186	Primes d'assurances	793.48	871.89	831.26	389.65	174.66	
4231	Produits des loyers	-19'200.00	-19'200.00	-19'200.00	-19'200.00	-17'600.00	
350.055	Ancien Collège du Châtel - ECA 1691	5'463.11	3'632.16	2'833.91	10'028.56	3'101.01	5'011.75
3123	Electricité	286.55	307.35	306.75	374.35	0.00	
3124	Chauffage	3'718.85	6'449.30	4'827.15	4'313.10	4'787.75	
3141	Entretien des bâtiments	4'788.45	150.00	1'003.65	8'961.55	1'915.10	
3186	Primes d'assurances	569.26	625.51	596.36	279.56	298.16	
4231	Produits des loyers	-3'900.00	-3'900.00	-3'900.00	-3'900.00	-3'900.00	

REFUGES ET RESTAURANTS

Montant positif : excédent annuel de charges

Montant négatif : excédent annuel de recettes

No cpte	Désignation	2020	2019	2018	2017	2016	Moyenne sur 5 ans
350.002	Chalet de l'Arbalesse - ECA 2447	6'891.37	3'002.64	6'272.76	54'966.51	6'547.22	15'536.10
3011	Traitements	3'600.00	3'600.00	3'600.00	3'600.00	3'000.00	
3050	Assurances de personnes	66.35	69.45	36.40	36.35	37.50	
3060	Indemnisation & remboursem. de frais	600.00	600.00	600.00	600.00	0.00	
3113	Achat de mobilier et d'équipements	492.65	5'647.80	0.00	28.70	0.00	
3114	Achat de machines et matériel	811.85	287.70	173.70	0.00	0.00	
3123	Electricité	564.15	705.45	757.25	735.25	765.40	
3141	Entretien des bâtiments	9'439.77	1'549.33	11'079.86	60'684.45	6'724.90	
3182	Frais de téléphone	0.00	688.35	303.00	253.50	304.20	
3186	Primes d'assurances	716.60	810.06	737.05	211.01	170.22	
4231	Produits des loyers	-9'300.00	-10'955.50	-11'014.50	-11'182.75	-4'455.00	
4363	Remboursements de dommages	-100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
350.011	Auberge de Pont-de-Nant - ECA 2440	-34'728.50	-29'731.98	-774.67	-30'630.81	-39'925.04	-27'158.20
3141	Entretien des bâtiments	8'952.00	13'351.35	42'803.10	16'309.46	7'569.95	
3186	Primes d'assurances	4'319.50	4'916.67	4'422.23	1'059.73	505.01	
4231	Produits des loyers	-48'000.00	-48'000.00	-48'000.00	-48'000.00	-48'000.00	
350.012	Refuge de Solalex - ECA 2558	1'469.37	16'981.48	1'829.01	5'484.56	-25'450.60	62.76
3113	Achat de mobilier et d'équipements	0.00	4'273.90	308.00	6'645.90	130.15	
3141	Entretien des bâtiments	14'390.30	49'272.50	45'207.39	42'473.70	16'078.90	
3186	Primes d'assurances	1'972.07	2'227.08	2'246.62	573.11		
3191	Taxe incendie	0.00	0.00	0.00	1'751.85	1'948.35	
3303	Amortissement dépenses d'investissements	28'000.00	0.00	0.00	0.00		
3905	Intérêts sur investissements	6'307.00	7'168.00	27.00	0.00		
4231	Produits des loyers	-49'200.00	-45'960.00	-45'960.00	-45'960.00	-43'608.00	

No cpte	Désignation	2020	2019	2018	2017	2016	Moyenne sur 5 ans
350.018	Cinéma Grain d'Sel - ECA 463	11'348.01	12'885.11	11'597.30	12'712.61	15'356.04	12'779.81
3141	Entretien des bâtiments	175.00	1'234.25	0.00	3'250.80	3'048.40	
3186	Primes d'assurances	2'064.01	2'326.86	2'126.70	646.81	408.59	
3191	Taxe incendie	0.00	0.00	0.00	1'565.40	1'741.05	
3310	Amortissement dépenses d'investiss.	8'800.00	8'800.00	8'800.00	8'800.00	8'800.00	
3905	Intérêts sur investissements	309.00	524.00	873.00	982.00	1'358.00	
4363	Remboursements de dommages	0.00	0.00	-202.40	-2'532.40		
350.069	Grande Salle - ECA 3170	269'315.15	272'862.06	244'742.41	217'194.37	231'890.92	247'200.98
3011	Traitements	54'337.40	56'939.40	55'884.60	58'443.65	59'447.40	
3030	Cotisations AVS-AF-AC	5'118.60	5'268.85	4'881.15	5'018.50	5'045.20	
3040	Cotisations à la caisse de pensions	6'732.00	7'060.80	6'930.60	5'049.90	4'099.55	
3050	Assurances de personnes	3'081.25	3'173.55	2'701.20	2'690.60	2'760.40	
3060	Indemnisation & remboursem. de frais	164.80	219.00	219.00	239.00	249.00	
3113	Achat de mobilier et d'équipements	22'051.60	27'974.90	0.00	5'497.00	0.00	
3122	Gaz	6'407.85	4'506.85	5'427.35	7'709.10	5'722.10	
3123	Electricité	4'685.40	10'151.85	7'492.85	9'728.25	8'748.45	
3129	Chaleur CAD	36'417.65	37'419.10	28'782.25	0.00	0.00	
3133	Produits de nettoyage	7'975.90	4'596.80	2'299.20	7'444.15	288.60	
3141	Entretien des bâtiments	8'925.35	34'928.43	47'201.40	47'760.95	67'122.05	
3154	Entretien de machine et matériel	1'077.05	0.00	0.00	0.00	0.00	
3185	Honoraires études, plans, expertises	0.00	1'000.00	0.00	0.00	0.00	
3186	Primes d'assurances	9'078.30	10'352.28	9'282.81	2'109.92	1'838.67	
3310	Amortissement dépenses d'investiss.	99'300.00	84'000.00	84'000.00	84'000.00	84'000.00	
3905	Intérêts sur investissements	7'510.00	8'695.00	13'254.00	13'974.00	18'406.00	
4231	Produits des loyers	-3'548.00	-23'424.75	-23'614.00	-32'470.65	-25'836.50	
580.700	Temple de Bex	41'196.73	43'242.68	30'849.47	41'560.12	25'477.05	36'465.21
3011	Traitements	13'980.20	16'780.30	15'070.00	21'515.80	14'776.40	
3030	Cotisations AVS-AF-AC	1'298.20	1'204.85	1'190.30	1'764.40	1'225.65	
3050	Assurances de personnes	398.30	395.55	405.15	593.80	415.05	
3123	Electricité	14'202.20	15'297.20	0.00	0.00	0.00	
3141	Entretien des bâtiments	6'594.38	10'799.37	20'850.22	27'235.72	9'059.95	
3153	Entretien des orgues	2'594.37	646.20	0.00	0.00	0.00	
3186	Primes d'assurances	4'997.43	5'508.76	0.00	0.00	0.00	
3901	Imputation salaires concierges	3'360.00	3'275.00	0.00	0.00	0.00	
3905	Intérêts sur investissements	42.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4361	Remb. traitements et charges sociales	-6'270.35	-7'351.70	-6'666.20	-9'549.60	0.00	
4363	Remboursements de dommages	0.00	-3'312.85	0.00	0.00	0.00	
580.701	Chapelle de Nagelin	18'133.88	5'182.98	1'025.30	592.15	108.45	5'008.55
3123	Electricité	156.35	212.05	0.00	0.00	0.00	
3141	Entretien des bâtiments	6'703.55	1'795.90	1'025.30	592.15	108.45	
3185	Honoraires études, plans, expertises	8'131.15	0.00	0.00	0.00	0.00	
3186	Primes d'assurances	902.83	992.03	0.00	0.00	0.00	
3901	Imputation salaires concierges	2'240.00	2'183.00	0.00	0.00	0.00	

LOCATIFS EN PLAINE

Montant positif : excédent annuel de charges

Montant négatif : excédent annuel de recettes

No cpte	Désignation	2020	2019	2018	2017	2016	Moyenne sur 5 ans
350.071	Appartements Ch. Pré de la Cible 2 - ECA 491 (Guillard)	-6'574.63	-10'939.83	-10'749.89	-15'152.20	-16'599.25	-12'003.16
3011	Traitements	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
3050	Assurances de personnes	11.40	11.40	6.00	5.00	6.60	
3122	Gaz	83.45	91.60	-673.05	886.70	166.90	
3123	Electricité	1'211.95	962.40	2'603.50	760.30	463.50	
3141	Entretien des bâtiments	6'133.90	4'576.75	2'073.55	953.85	8'919.40	
3186	Primes d'assurances	1'164.67	1'279.77	1'220.11	571.95	24.35	
4231	Produits des loyers	-15'780.00	-15'780.00	-16'580.00	-18'930.00	-26'780.00	
4363	Remboursements de dommages	0.00	-2'681.75	0.00	0.00	0.00	
350.072	Appartemen Ch. Pré de la Cible 4 - ECA 456 (Vinicole)	13'157.15	18'571.53	-807.76	-2'950.01	-5'171.50	4'559.88
3113	Achat de machines et matériel		2'524.00	140.45	0.00	2'878.50	
3123	Electricité	553.85	1'400.90	0.00	0.00	0.00	
3129	CAD	5'544.95	5'831.55	5'251.80	0.00	0.00	
3141	Entretien des bâtiments	840.65	484.95	0.00	0.00	1'500.00	
3186	Primes d'assurances	4'505.70	5'241.13	4'960.99	1'898.14	50.00	
3191	Taxe incendie	0.00	0.00	0.00	3'239.85	3'600.00	
3310	Amortissement dépenses d'investissement	11'400.00	11'400.00	0.00	0.00	0.00	
3903	Imputation frais de chauffage	0.00	0.00	0.00	5'112.00	0.00	
3905	Intérêts sur investissements	3'792.00	4'969.00	2'039.00	0.00	0.00	
4231	Produits des loyers	-13'480.00	-13'280.00	-13'200.00	-13'200.00	-13'200.00	