

# Préavis municipal no 21-2013 au Conseil communal de Cugy VD

## Demande d'un crédit complémentaire de Fr. 235'000.- pour la rénovation et l'agrandissement de la Maison de Commune

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

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal no 21-2013 sollicitant l'octroi d'un crédit complémentaire de Fr. 235'000.- pour la rénovation et l'agrandissement de la Maison de Commune.

### 1. Exposé des motifs

Bien que dépensé, le montant additionnel nécessaire à la couverture de la rénovation doit faire l'objet d'une décision du Conseil communal et donc d'un préavis.

### 2. Bref historique

11 septembre 2008	Vote du Conseil communal (préavis 32-2008 accepté) crédit d'étude Fr 300'000.-
Automne 2009	Projet 1 (étude – établissement des soumissions – prix bloqués jusqu'à fin 2010)
Octobre 2009	Enquête publique projet 1 (pas d'opposition)
10 décembre 2009	Vote du Conseil communal (préavis 50-2009 accepté) crédit de construction Fr.4'222'000.-
7 mars 2010	Vote populaire (référendum) concluant au rejet du projet
Jusqu'en juin 2010	Adaptation du projet 1 = PROJET 2 (suppression du parking/adaptation de l'annexe/intégration du chauffage)
24 juin 2010	Vote du Conseil communal (préavis 54-2010 accepté) crédit de construction Fr.3'150'000.-
Novembre 2010	Enquête publique complémentaire projet 2 (non prévue, mais réalisée tout de même selon avis juridique de notre conseil ; pas d'opposition)
Début 2011	Adaptation des contrats d'entreprises
Mai à juin 2011	<b>Elections</b>
1 <sup>er</sup> juillet 2011	<b>Nouvelle Municipalité</b>
2 septembre 2011	Déménagement de l'administration
29 août 2011	Début des travaux à la Maison de Commune

### 3. Coût

Montant accordé par le Conseil (préavis 32/2008 étude)	Fr. 300'000.00
Montant accordé par le Conseil (préavis 54/2010 construction)	Fr. 3'150'000.00
Coût final de la construction (y compris étude)	Fr. 3'682'952.95

Le dépassement (Fr.232'952.95) représente 6,75% du montant alloué

## 4. Commentaires

Le suivi du chantier et celui des dépenses a fait l'objet d'une attention soutenue de la part de l'architecte, des ingénieurs et de la Municipalité. C'est ainsi que les coûts prévus ont pu être respectés pour une grande partie des rubriques du Code des frais de construction (CFC), ainsi qu'en témoigne l'annexe.

Pour évaluer le coût du 2<sup>ème</sup> projet, une partie des soumissions ont été reprises telles quelles du 1<sup>er</sup> projet ; certaines ont fait l'objet d'une estimation, les contrats ne pouvant être conclus qu'après la mise à l'enquête complémentaire.

Le dépassement du crédit s'explique par

- des imprévus découverts en cours de chantier, par exemple
  - l'état du beffroi
  - l'état des chaînes d'angle
- des compléments décidés par la Municipalité, par exemple
  - l'assainissement du carnotzet
  - l'ajout d'un WC à l'étage
  - L'uniformisation du système de clés
  - Le choix du pilier public extérieur
  - Le pavage devant l'entrée
  - La peinture anti-graffitis
- des hausses légales, liées au décalage entre le dépôt des soumissions et l'exécution des travaux, par exemple
  - la hausse du prix de l'acier
- des exigences normatives, telles
  - le désamiantage
  - les normes ECA

Les points ci-dessous méritent quelques commentaires.

### ➤ Le clocher

Très difficilement accessible, le beffroi en chêne supportant les cloches, paraissait pouvoir être simplement contrôlé et consolidé. Ce n'est qu'au cours des travaux qu'il a bien fallu constater que l'assurance de pouvoir pérenniser l'installation passait par une réfection lourde, aléatoire et coûteuse ; la solution la moins onéreuse a été choisie : la fabrication – à l'ancienne – d'un beffroi.

De plus, l'horloge elle-même, véritable joyau dont la construction remonte à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, jusqu'alors placée dans le clocher, soumise à l'humidité, aux changements de température et visible du seul employé chargé de la remonter chaque semaine, méritait d'être déplacée au dernier étage habité.

L'ensemble de ce dispositif représente un montant d'environ Fr. 100'000.-

### ➤ Le carnotzet

Le projet ne prévoyait pas de toucher le carnotzet (ancienne cave froide de la bâtisse d'origine), à l'exception du passage obligé de l'un des quatre piliers soutenant dorénavant le clocher. Les sondages effectués dans la voûte et dans le sol ont montré la nécessité de consentir des travaux au sol plus importants que prévu ; dès lors, la décision a été prise de profiter des travaux pour assainir ce local froid et humide. Par ailleurs, le pilier du clocher obligeant à modifier l'aménagement intérieur, une nouvelle cuisinette a été installée.

Coût de l'assainissement : Fr. 35'000.-

### ➤ Le congélateur

Il en va de même de la seconde partie du sous-sol non prévue d'être rénovée. Si l'installation du congélateur communal n'a, comme prévu, pas été touchée, la porte d'accès a été remplacée et le couloir technique a bénéficié d'une aération dans le mur de soutènement, à la faveur des travaux d'aménagement extérieur.

Coût : Fr. 6'300.-

- Le chauffage  
Dans le 1<sup>er</sup> projet, le chauffage avait été estimé à Fr. 50'000.-, mais sans qu'il soit positionné dans l'une des deux maisons voisines, la Maison de Commune et l'Ancienne Forge ; à ce moment, seule la décision de principe de chauffage à distance pour l'une des deux avait été prise.

Pour le 2<sup>ème</sup> projet, le même chiffre estimatif a été retenu; le coût définitif s'avère être quelque Fr. 28'000.- plus élevé. Ainsi, la chaufferie, le local à pellets et l'amorce de la distribution de chaleur sont prêts pour l'Ancienne Forge.

- La hausse du coût de l'acier  
Le prix de l'acier a subi une hausse de 59 % qui, combinée avec l'augmentation du volume de béton armé nécessaire au 2<sup>e</sup> projet, représente Fr. 67'000.- , montant que l'on retrouve dans la rubrique CFC 211, maçonnerie et béton armé.

- Les chaînes d'angle  
La pierre naturelle des angles de la maison (molasse), de même que leur base (pierre calcaire) avaient été recouvertes par le passé d'un enduit protecteur ; celui-ci était non seulement fissuré et non réparable, mais avait provoqué la dégradation du matériel d'origine. La décision fut donc prise de réparer ces pierres, pour un coût de quelque Fr. 37'400.-

- Les honoraires  
Les honoraires des mandataires sont fondés sur les normes SIA et sur les contrats qui en découlent ; ils ont été adaptés en fonction du coût des travaux (prévus et supplémentaires).

Pour l'architecte, le montant est composé des points suivants :

Phases 3,4 et 5 (Projet, appel d'offres, réalisation) 434'000 (arr.)

Enquête complémentaire (projet 2) 28'000 (arr.)

Travaux supplémentaires (carnotzet et clocher) 14'000 (arr.)

Notons que sur les travaux supplémentaires, l'architecte a consenti un rabais d'environ 30% sur ses honoraires.

- Les exigences normatives  
Malgré l'âge de la maison, la procédure de désamiantage nous a été imposée, en raison des transformations partielles qui y ont été faites dans les années où l'utilisation d'amiante était courante. Coût Fr. 10'646.- (diagnostic et travaux).

L'ECA a imposé le cloisonnement des locaux par les portes anti-feu, des portes palières non prévues – ce qui a nécessité la modification des plans – et des protections particulières dans certains locaux. Coût de la plus-value : Fr. 18'100.-

## 5. Subventions

Une demande a été adressée à la section des sites et monuments du service immeubles, patrimoine et logistique du Canton (SIPAL) pour tenter d'obtenir une aide financière pour la réfection du clocher.

La réponse négative qui nous est parvenue est justifiée par le fait que notre bâtiment, bien que sous protection générale de la loi cantonale, n'est pas classé au nombre de monuments historiques ; par ailleurs, il nous est rappelé que le Conseil d'Etat a décidé, en 2004, un moratoire sur les subventions aux communes propriétaires de monuments historiques.

Quant aux subventions relatives à nos efforts écologiques d'économie d'énergie, les circonstances ont voulu que notre projet, qui bénéficiait à son origine d'une promesse de subvention cantonale sous l'égide du centime climatique, a pris du retard pour les raisons que l'on sait ; dans l'intervalle, le centime climatique a été abandonné et remplacé par une autre forme de subvention.

La nouvelle procédure n'a, pour des raisons inexplicables, pas été réactivée et, de ce fait, la participation de l'Etat nous a été refusée, au motif que les travaux avaient déjà débuté au moment de la demande.

Au moment de la rédaction de ces lignes, des négociations ont été entreprises pour tenter d'obtenir une révision de la décision.

## 6. Coût annuel de l'investissement

Les coûts financiers annuels tels que calculés dans le préavis 54-2010, fondés sur un coût de Fr. 3'450'000.- et tenant compte d'un amortissement de Fr. 1'000'000.- par le fonds no 9281.00 créé à cet effet, s'élèveront à Fr. 155'167.- par année (Fr. 118'417.- en moyenne sur une durée de 30 ans).

L'amortissement annuel débutera en 2014 et non en 2013 comme prévu dans le préavis 54-2010.

La Municipalité propose d'amortir le dépassement, objet du présent préavis (Fr. 235'000.- arr.) par un prélèvement sur le fonds de réserve en attente d'affectation compte no 9282.12.

Ainsi, la charge annuelle des frais financiers de la Maison de Commune demeurera inchangée.

## 7. Appréciation de la Municipalité

Bien que non souhaité, le dépassement attesté ci-dessus, paraît acceptable aux yeux de la Municipalité.

On n'oubliera pas que la volonté, tant de l'Exécutif que celui de l'Organe délibérant, est, depuis une décennie, de porter une attention toute particulière au caractère écologique de ses bâtiments (collège de la Combe, collège de la Chavanne, déchetterie) ; la plus-value du label Minergie visé par la rénovation et l'agrandissement de la Maison de Commune représente quelque Fr. 211'000.--. Ce label a été officiellement attribué à la Maison de Commune le 22 mars 2013.

Le coût de la nouvelle annexe correspond, lui, au préavis ; le dépassement est concentré sur la rénovation de l'ancien bâtiment, pour lequel les surprises ont été plus importantes que prévu.

A cet égard, la Municipalité reconnaît que la rubrique des divers et imprévus de 5% pour le CFC 2 était insuffisante ; 10 à 15% pour tenir compte de l'âge du bâtiment auraient été plus appropriés.

En résumé, la Municipalité est convaincue qu'en procédant à une rénovation complète – la première depuis l'édification de ce bâtiment ancien – elle a non seulement offert des conditions favorables tant à l'accueil du public qu'au travail des collaborateurs, mais elle a préservé l'une des pièces maîtresses du patrimoine bâti communal dans le respect de l'œuvre de ses prédécesseurs.

## 8. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis 21-2013, du 8 avril 2013,
- ouï le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

### **Le Conseil Communal de Cugy (VD) décide :**

- d'accorder le crédit complémentaire demandé ;
- d'autoriser la Municipalité à financer cette part de l'investissement par la trésorerie courante et de l'amortir par le fonds de réserve en attente d'affectation, compte no 9282.12

Adopté par la Municipalité le 8 avril 2013

**Annexe** : tableau

La Municipalité

# JUILLERAT LEPORI ARCHITECTES & PARTENAIRES SA

Avenue Eugène Rambert 24 - 1005 Lausanne - Tél. + 21 721 00 10 - Fax + 21 721 00 11 - Courriel : info@jlparchitectes.ch

Commune de Cugy - Transformation, agrandissement et rénovation de la Maison de Commune - Parcelle 80 - Rue du Village 13 - 1053 Cugy				
COUT DE CONSTRUCTION				
CFC	Libellé	PREAVIS 54.10	COUT FINAL	Commentaires
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>115'500.00</b>	<b>121'614.50</b>	
101	Relevés	13'000.00	11'814.50	
112	Démolition	102'500.00	109'800.00	Y compris désamiantage
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>2'846'500.00</b>	<b>3'150'583.95</b>	
	<b>Gros oeuvre</b>	<b>967'000.00</b>	<b>989'280.00</b>	
201	Fouille en pleine masse	15'000.00	21'000.00	Y compris local pellet, déplacement pressoir et jeux
211.0/.1	Installation de chantier, échafaudage			
211.4/.5/.6	Canalisations, maçonnerie, béton armé	487'000.00	639'700.00	Y compris assèchement murs du carnotzet par électro-osmose active et augmentation du béton armé
226	maçonnerie, crépissage de façade			
211	Réfection du mur d'enceinte place existante	84'000.00		
211	Création local chaufferie enterré	48'000.00		
212	Construction préfabriquée	56'000.00	46'000.00	
214	Charpente structure	69'000.00	110'500.00	Y compris clocher
214	Charpente revêtement + isolation	58'500.00	58'500.00	
221	Menuiserie extérieure	50'000.00	43'000.00	
221.9	Porte de garage	0.00	0.00	
222-224	Ferblanterie-Couverture	27'000.00	29'500.00	
223	Protection contre la foudre	6'500.00	6'000.00	
224	Etanchéités souples	22'000.00	23'000.00	
225.3	Etanchéités en résine	0.00	0.00	
225.4	Fermeture coupe-feu	35'500.00	1'980.00	
228	Stores à lamelles et volets	8'500.00	10'100.00	Y compris stores intérieurs
	<b>Second oeuvre</b>	<b>1'326'500.00</b>	<b>1'525'460.35</b>	
230	Installations électriques	152'000.00	191'250.00	Y compris vidéophone et système alarme
235	Exutoire de fumée	3'500.00	81'455.00	Chaufferie et silo à pellets pour Maison de Commune et Ancienne Forge
242	Installations chauffage - chaufferie	50'000.00		
243	Installations chauffage - distribution	55'000.00	55'000.00	
244	Installations ventilation	163'000.00	152'275.00	
250	Installations sanitaires	81'000.00	85'000.00	Y compris wc supplémentaire
258	Agencement de cuisine	9'500.00	20'700.00	Y compris cuisinette du carnotzet
261	Ascenseur	55'000.00	55'300.00	
227-271	Plâtrerie, peinture intérieure et extérieure	255'000.00	263'400.00	Y compris carnotzet et anti-graffiti
282-285	Revêtements de parois			
272	Serrurerie	177'500.00	274'939.00	Y compris clocher, pilier public, mats et portes anti-feu
273-275	Menuiserie intérieure, système de verrouillage	71'500.00	82'900.00	Y compris système de verrouillage communal
277	Cloisons mobiles	16'500.00	15'400.00	
278	Horloge mécanique		33'200.00	Révision, contrepoids, bacs, support horloge, roues, passage cordes, sonnerie etc.
281.0	Chapes	39'000.00	29'600.00	
281.2	Revêtements de sol en linoléum	58'500.00	55'000.00	
281.6	Carrelages et faïences	15'500.00	16'500.00	Y compris carnotzet
286	Assèchement du bâtiment	10'000.00	555.00	Assèchement voûte carnotzet
287	Nettoyage du bâtiment	9'000.00	7'450.00	
289	Divers + imprévus	105'000.00	105'536.35	Env. 5% du CFC 2
	<b>Honoraires</b>	<b>553'000.00</b>	<b>635'843.60</b>	
291	Honoraires architecte (phases I + II)	397'000.00	476'600.00	Y compris enquête complémentaire, carnotzet, clocher, ameublement et travaux complémentaires
292	Honoraires Ingénieur civil (phases I + II)	100'000.00	99'100.00	
293-294-295	Honoraires ingénieur CVSE (phase I)	50'000.00	54'143.60	Y compris étude pour chaufferie indépendante
296	Honoraires géomètre	6'000.00	6'000.00	
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>81'000.00</b>	<b>90'000.00</b>	
420	Jardinage et surface verte	81'000.00	90'000.00	Y compris bordures et pavage en granit
421	Réfection des surfaces enrobées			
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>132'500.00</b>	<b>63'353.85</b>	
511	Autorisations, gabarits, taxes	7'000.00	5'278.50	
512	Taxes de raccordement, égouts	5'000.00	0.00	Par le MO
512	Electricité + telereseau	4'000.00	4'000.00	Modification de l'introduction
512	Eau	0.00	414.00	Nouvelle introduction
523	Photomontage	12'000.00	9'961.15	
524	Reproduction documents + frais	15'000.00	22'832.00	Architecte, ingénieur civil et CVSE
532	Assurances R.C. M.O. et T.C.	3'000.00	3'932.30	
	Franchises	4'000.00	0.00	
542	Intérêts sur crédit de construction	68'500.00	0.00	Par le MO
564	Expertises	0.00	0.00	
566	Bouquet de chantier	1'000.00	1'567.85	
568	Panneaux de chantier	6'000.00	8'700.00	Y compris signalétique intérieure
583	Réserve pour imprévus	7'000.00	6'668.05	Env. 5% du CFC 5
	<b>Total général 1</b>	<b>3'175'500.00</b>	<b>3'425'552.30</b>	
	Subvention MINERGIE	-16'000.00	0.00	En discussion
	Subvention Fondation Centime Climatique	-15'000.00	0.00	
	<b>Total général 2</b>	<b>3'144'500.00</b>	<b>3'425'552.30</b>	
<b>9</b>	<b>Ameublement et décoration</b>	<b>167'000.00</b>	<b>158'900.00</b>	
900	Mobilier de bureaux	140'000.00	147'800.00	Y compris Beamer et décoration intérieure
901	Armoires d'archivages	22'000.00	11'100.00	
991	Honoraires architecte	5'000.00	0.00	Compris dans CFC 291 selon offre marchés publics
	<b>Total général 3</b>	<b>3'311'500.00</b>	<b>3'584'452.30</b>	
	Augmentation de la TVA 0.4%	13'500.00	0.00	
	<b>Total général 4</b>	<b>3'325'000.00</b>	<b>3'584'452.30</b>	
	Indexation 3% (du CFC 27 et 28)	20'000.00	0.00	
	<b>Total général 5</b>	<b>3'345'000.00</b>	<b>3'584'452.30</b>	
	<b>Déménagement</b>	<b>105'000.00</b>	<b>98'500.65</b>	
	Location espace bureaux	0.00	0.00	Aménagements dans des salles de classes (économie CHF 180'000)
	Déménagement des locaux (aller/retour)	25'000.00	14'707.40	
	Installation informatique + centrale TT+ postes	80'000.00	83'793.25	
	<b>Total général 6</b>	<b>3'450'000.00</b>	<b>3'682'952.95</b>	

Lausanne, le 08 avril 2013