

Préavis 2019/11

Séance du Conseil communal du 4 décembre 2019 - commissions ordinaire et des finances

Rapport commun des commissions ordinaire et des finances sur le préavis complémentaire no 2019/11.

Assainissement des installations de chauffage, de production de froid et isolation du refuge de Solalex.

Madame la Présidente du Conseil,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission ordinaire composée de Philippe Sarda, Lionel Cherix, Reynold Cherix, Marc Mundler et Eliane Comte 1er membre, s'est réunie au complet le mardi 19 novembre 2019 à 18h00 à la Maison de Commune (bâtiment administratif) pour traiter ce préavis.

Une délégation de la COFIN, Chrstoph Roesler, Jean-Philippe Marlétaz et le sous-signé, a assisté à la séance. La Cofin s'est réunie quant à elle le lendemain au même endroit, complétée par Mmes Marianne Marsden et Anna Russo ainsi que M. Michaël Dupertuis, excusés la veille. M. Xavier Noël était excusé pour les deux séances.

Monsieur le Syndic Pierre RoCHAT et Monsieur Jean-François Cossetto délégués de la Municipalité se sont joints à nous en début de séance pour nous faire une présentation détaillée sur le préavis complémentaire no 2019/11.

Nous les remercions ici pour les informations apportées ainsi que pour les réponses aux nombreuses questions qui ont suivi.

Les thèmes abordés lors de la discussion ont été tant financiers que technique et même organisationnels. L'importante proportion du dépassement annoncé a provoqué des discussions parfois vives, alimentées par tous les interlocuteurs présents. Les principaux points seront relatés ci-après.

1. Objet du préavis

La rénovation en cours du système de chauffage du refuge de Solalex et des travaux d'isolation associés permettant d'assurer un fonctionnement sans interruption du restaurant et du dortoir pendant toute la période hivernale a dévoilé quelques surprises, qui ont occasionné un doublement du montant à investir. Plus des deux tiers du supplément est déjà dépensé, le solde des travaux devant attendre le printemps. L'avalisation de ce dépassement fait l'objet de ce préavis complémentaire.

2. Descriptif des travaux additionnels

Lors des travaux de préparation, de traversée des locaux et de la pose de l'isolation, plusieurs imprévus ont provoqué des mesures complémentaires pour assurer la mise en conformité obligatoire de certaines installations techniques existantes ou la pérennité de l'enveloppe du bâtiment. En effet, lors d'un démontage ou d'une modification on découvre inmanquablement des éléments incompatibles avec la durabilité du bâtiment, et il n'est pas possible et même impensable de simplement fermer les yeux. Les paragraphes suivants ne sont pas exhaustifs mais rappellent les faits principaux.

a. Enveloppe du bâtiment, CHF 77'300.00 TTC

La conduite de gaz plus conforme a dû être refaite et munie d'un coffret extérieur accessible en tout temps.

Les pieds de façades, non coffrés ni drainés, ont nécessité un lissage pour la pose de l'isolation et un drainage été créé le long de la façade est.

L'entrée des nouveaux raccords, prévue dans les locaux sanitaires a été déplacée dans la buanderie à l'extrémité opposée du bâtiment.

La ferblanterie de la cheminée a été adaptée aux conditions climatiques de l'altitude. Ce dernier point a fait l'objet d'une réclamation auprès du spécialiste car il aurait dû le prévoir et un rabais a été accordé.

b. Introduction des installations, CHF 114'500.00 TTC

Une adaptation des équipements techniques tels que la mise au normes des installations électriques ou la réfection d'une partie du réseau sanitaire a été nécessaire.

Elles ont provoqué de nombreuses retouches par les plâtrier, peintre et carreleur.

A relever que le locataire a lui même payé un montant important pour faire exécuter des aménagements complémentaires en profitant du chantier.

c. Dépenses diverses, CHF 30'200.-- TTC

Deux containers ont dû être mis à disposition du gérant pour remplacer des stockages momentanément inutilisables.

Les nombreuses petites démolitions ont rendu nécessaire un diagnostic amiante et un surplus de coordination du chantier.

d. Interventions structurelles futures, CHF 78'000.-- TTC

Des défauts structurels ont été observés dans la jonction entre la toiture du bâtiment principal et la façade du dortoir. La filière basse de sept mètres à moitié pourrie doit être remplacée. La descente d'eau pluviale doit aussi être sortie du bâtiment car elle est la cause indirecte de ce dégat.

Ces travaux n'ont pas encore été réalisés, et le mode opératoire n'est pas encore fixé, ni le matériau de la nouvelle filière qui ne sera probablement plus en bois.

3. Amortissement

Les travaux effectués relèvent finalement plus de l'assainissement que d'un simple changement du chauffage, la Municipalité propose d'amortir le budget global de CHF 600'000.-- sur une période de vingt ans plutôt que sur dix ans, comme initialement proposé par le préavis 2019/05. Il s'avère pertinent de ne pas grèver le budget plus que prévu.

Le loyer a été augmenté de CHF 300.- dès janvier comme vous avez pu le constater à la lecture du budget, et le bail renouvelé pour sa durée initiale, donc rallongé de deux ans, à la demande du locataire.

4. Discussions

Nourri, le débat a évidemment tout d'abord porté sur les causes du dépassement puis sur la manière d'éviter de reproduire un tel cas de figure.

Une étude préalable plus complète aurait sans doute permis de prévoir la moitié du dépassement, mais sûrement pas l'entier. Certains points étaient prévisibles s'agissant de travaux sur un bâtiment ancien, par exemple la nécessité de remplacer les sanitaires démontés et ses raccords, ou l'état probable des installations électriques ou de gaz. D'autres comme la filière pourrie étaient moins prévisibles. Il paraît néanmoins souhaitable à l'avenir d'évaluer plus soigneusement les « imprévus prévisibles ».

La réserve de 5% pour divers et imprévus était également beaucoup trop optimiste. Alors qu'un montant de 10% est souvent prévu ordinairement, pour des retouches sur un objet vétuste c'est plutôt du côté des 20% et plus qu'il faudrait raisonnablement tabler, même si cela peut paraître ouvrir les portes à toutes les dérives.

Chacun à bien compris l'urgence des travaux et l'impossibilité de les stopper, mais nous tenons quand même à relever, qu'en violation des droits accordés par le conseil en séance du 5 octobre 2016, préavis n° 2016/09, la Municipalité a dépassé les CHF 50'000.- qu'elle était autorisée à engager librement. L'approbation du conseil est bien demandée ici selon les règles fixées, mais il a été unanimement regretté de n'avoir pas été informé plus tôt, de manière moins évasive que la simple phrase prononcée lors du dernier conseil, toutes les découvertes ayant vraisemblablement déjà eu lieu à cette époque.

4. Conclusions :

En conclusion, les deux commissions, à l'unanimité de leurs membres présents, vous proposent, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions de la Municipalité, à savoir :

vu le préavis municipal No 2019/11 ;

ouï 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 :

1. de prendre acte des travaux complémentaires réalisés dans le cadre de l'assainissement des installations de chauffage, de production de froid et d'isolation du refuge de Solalex, pour un montant de CHF 222'000.-- ;
2. d'autoriser la Municipalité à procéder en 2020 au solde des travaux complémentaires relatifs aux défauts structurels, pour un montant de CHF 78'000.-- ;
3. d'autoriser la Municipalité à ouvrir un crédit extrabudgétaire de CHF 300'000.-- TTC ;
4. de porter à l'actif du bilan le montant ci-dessus sous la rubrique "Terrains et bâtiments du patrimoine financier", compte 9123.001, en complément des CHF 300'000.-- accordés dans le cadre du préavis 2019/05 et d'amortir l'investissement global de CHF 600'000.-- sur une durée de 20 ans à raison de CHF 30'000.-- par an ;
5. de financer cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2016 - 2021 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 5 octobre 2016.

Pour les deux commissions
Pierre Athanasiadès