

Préavis N° 20-2024 au Conseil communal

sollicitant un crédit-cadre d'un montant de CHF 3'750'000.- pour les travaux de
menue importance des bâtiments communaux pour la période 2025-2029

Date proposée pour les séances de Commissions (ad hoc et CoFin) :

Mardi 19 novembre 2024 à 18h00
Ancienne Salle du Conseil communal, 2^{ème} étage à Castelmont

Délégué de la Municipalité :
Maurizio Mattia

Prilly, le 31 octobre 2024

Madame La Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Face à une réalité toujours plus contraignante, le système actuel de planification des travaux de menuiserie d'importance des bâtiments par le budget montre un certain nombre de limites et il est proposé, par le biais du présent préavis de modifier la logique financière afin de gagner en souplesse et en réactivité tout en réduisant les dépenses et le travail administratif. Cette nouvelle logique consiste à obtenir un crédit-cadre sur une durée de 5 ans pour :

- a) Réparer ce qui doit l'être (p.ex. : un carreau fissuré ou une étanchéité défectueuse)
- b) Rénover les éléments qui arrivent en fin de vie (p.ex. : remplacer des jeux en plein air dégradés, rafraîchir la peinture d'un local ou refaire des toilettes publiques)
- c) Mettre aux normes de sécurité ou technique (p.ex. : installer une ligne de vie, remplacer un système électronique obsolète ou sécuriser un élément de structure dangereux)
- d) Investir dans des nouveaux équipements pour en améliorer l'utilisation (p. ex : ajouter un store ou une borne de recharge)

Par ailleurs, ce préavis permettra de se mettre en conformité avec le règlement sur la comptabilité communale (RCCom) et le modèle comptable harmonisé de 2^{ème} génération (MCH2).

2. Contexte

Le système actuel, qui consiste à insérer dans le budget de l'année suivante toutes les interventions qui ne sont pas trop urgentes ou d'importance moindre et pour lesquelles la rédaction d'un préavis serait peu adéquate, présente un certain nombre de défauts qu'il convient de lister ici.

- a) Le délai : la nécessité d'attendre la validation du budget rallonge le temps entre l'obtention des offres et l'adjudication. Cela signifie souvent de demander une mise à jour de l'offre retenue (qui n'est valable que quelques mois). Cela signifie également de se replonger dans le dossier plusieurs mois après l'avoir traité. Il en ressort un surcroît de travail administratif et souvent, des prix plus élevés.
Par ailleurs, pendant ce délai, le bâtiment n'est pas remis à niveau ce qui peut engendrer l'apparition de nouveaux problèmes et de nouvelles dépenses.
- b) Une planification non optimale : la nécessité d'introduire dans le budget, chaque année, les montants correspondants aux entretiens prévus rendent plus compliquée une planification sur plusieurs années. Avec un crédit-cadre, le rythme est dicté par la technique et la vision à moyen-long terme s'en trouve améliorée.
- c) La constitution de réserves peu efficaces : un bâtiment est composé d'une multitude d'éléments qui peuvent poser des problèmes importants et nécessiter une intervention urgente. Cela va du circuit électrique aux ascenseurs en passant par les conduites d'eau, etc. Il est donc indispensable de prévoir une réserve budgétaire pour pouvoir assurer la remise en état rapide en cas de panne. Cette réserve budgétaire, insérée dans les comptes d'entretien de chaque bâtiment, est fatalement estimée avec beaucoup d'imprécision. Quel bâtiment va devoir affronter une grosse dépense imprévue ? Et pour quel montant ? La réalité montre a posteriori que sur certains comptes, la réserve était largement surestimée alors que sur d'autres, il a fallu faire plusieurs demandes extra-budgétaires auprès de la Municipalité, dans un premier temps et avec une communication spécifique auprès du Conseil communal ensuite. Tout cela, alors que, globalement, la somme des montants de réserve n'est pas atteinte. Ainsi, on retrouve dans le budget communal des réserves trop importantes et, de plus, ventilées dans les mauvais comptes.
- d) Un budget volatil : les travaux sur un bâtiment ne sont jamais les mêmes d'une année sur l'autre. Une fois cela peut être la réparation d'une porte et l'année suivante la remise en état d'un pan de toiture. Ainsi, sur le même compte, on peut facilement avoir un montant budgétisé qui passe à une année d'intervalle, du simple au triple, voire plus. Ceci rend forcément les comparaisons et la planification financière difficiles.

- e) Des amortissements peu cohérents : ces travaux devraient être considérés comme des investissements (remplacement d'un parquet, p. ex.) et être amortis sur 10 ans, comme le prévoit le règlement sur la comptabilité communale (RCCom). Comme leur montant ne justifie pas de passer par un préavis, ils sont insérés au budget et donc amortis dans l'année.

On le voit, le système actuel complexifie aussi bien la planification de l'entretien des bâtiments que leur gestion comptable. Pour cette raison, le présent préavis propose de passer à un crédit-cadre pour une période de 5 ans.

3. Descriptif du projet

Ce crédit-cadre va permettre de répondre aux défis posés par la rénovation du parc de bâtiments communaux. Il permettra une plus grande souplesse et réactivité face aux imprévus - inévitables au vu de l'âge de certains immeubles. Il ne doit cependant pas être considéré comme un blanc-seing et il est absolument légitime et nécessaire que le Conseil communal puisse savoir comment sont dépensés et investis ces montants. Le rapport de gestion fournira chaque année un point de situation de ce préavis indiquant les travaux réalisés et leur coût, ainsi que le solde du crédit-cadre à disposition.

Le budget contiendra uniquement les entretiens récurrents, souvent encadrés par des contrats d'entretiens et sera donc largement inférieur et beaucoup plus stable que ce qui est le cas actuellement. On peut mentionner les contrats d'entretien des ascenseurs, de la ventilation ou des éclairages de secours, par exemple.

Par ailleurs, il est clair que les rénovations d'importance feront toujours l'objet d'un préavis ad hoc.

4. Planning général

Le crédit-cadre couvre la période 2025-2029.

5. Aspects financiers

Coûts des interventions prévues dans un futur proche :

Concrètement, nous avons repris les interventions préalablement prévues au budget 2025 suivantes :

Compte	Bâtiment	Interventions prévues (hors entretien ordinaire)	Montant [CHF]
1710.3145.000	Piscine de la Fleur de Lys	Remplacement jeux en plein air Réparation surface de la pataugeoire Remplacement de pompes Remplacement de voiles d'ombrage Remise en état du terrain de beach-volley Modification main courante bassin olympique Migration du système d'entrées avec mise à niveau du matériel Réparation du totem de l'horloge Remise en état du terrain de pétanque	94'200.- (dont 3'000.- de réserve)
1720.3145.000	Piscine de Fontadel	Remplacement du matériel de douche Réfection du carrelage Remplacement caillebotis Nouveaux stores d'ombrage Réfection des radiateurs Remplacement chambre de lecture Chlore	30'000.- (dont 2'000.- de réserve)
1740.3141.000	Restaurant de la Fleur de Lys	Remplacement de la friteuse	19'200.- (dont 12'000.- de réserve)

Ville de Prilly
Préavis N° 20-2024 au Conseil communal

3100.3145.000	Terrains communaux (jardins familiaux)	Assainissement des toilettes publiques Aménagement des espaces communs Démontage des jeux non conformes Rachat et déplacement de cabanons Réparation de fuites	57'000.- (dont 7'000.- de réserve)
3500.3141.001	Badminton	-	1'000.- (réserve)
3500.3141.013	Cossonay 37	-	2'000.- (réserve)
3510.3141.000	Bâtiments administratifs	-	10'000.- (réserve)
3510.3141.002	Château	Mise en place d'un réseau d'alimentation secouru (groupes électrogènes) Remplacement de gâches électriques	125'500.- (dont 5'000.- de réserve)
3510.3141.005	Grande Salle	Mise à niveau de la sonorisation et du matériel de projection Mise aux normes électriques Motorisation perches Rafraîchissement peintures Réparations de l'équipement de la buvette Remise en état du meuble régie Réparations tuyauteries Réfection partielle de la toiture	94'900.- (dont 3'000.- de réserve)-
3510.3141.007	Renens 22	Sécurisation des poteaux du garage Filets de protection Pose de faux-plafonds et rafraîchissement Signalétique de sécurité Remplacement cylindres Mise en conformité conduits Sécurisation sortie de secours Sécurisation marquise Remplacements joints d'étanchéité Pose d'une séparation entre urinoirs Installation bornes de recharge	138'900.- (dont 10'000.- de réserve)
3510.3141.009	Refuge	Remplacement serrure	5'900.- (dont 5'000.- de réserve)
3510.3141.011	Complexe sportif	Remplacement de butoirs Pose d'un profil en inox Pose d'un ferme-porte Pose d'un réducteur de pression pour lave-bottes	8'500.- (dont 3'000.- de réserve)
3510.3141.014	Castelmont	Pose d'un store à la bibliothèque	17'200.- (dont 10'000.- de réserve)
3510.3141.016	St-Etienne	Refaire l'étanchéité de la toiture Pose d'une échelle d'accès au toit Pose d'une ligne de vie Rénovation de la salle de l'état-major Peinture atelier	74'400.- (dont 10'000.- de réserve)
3510.3141.018	Tilleul	Création d'un espace et d'un meuble de rangement Pose d'une barrière sur l'escalier extérieur	182'500.- (dont 3'000.- de réserve)

		Remplacement portes Installation d'une estrade Peinture intérieure Remplacement des tables à langer Installation d'un store Remplacement des jeux de plein air Pose d'un système anti-glisse Réparation d'un Vélux Remplacement de la moquette	
3510.3141.020	Four à pain	-	7'000.- (réserve)
3510.3141.021	Château 1	-	5'000.- (réserve)
3510.3141.022	Acacias 7	Remplacement des jeux de plein air Installation d'un tube à clé Correction des infiltrations d'eau au sous-sol	32'000.- (dont 20'000.- de réserve)
3510.3141.023	Locaux cimetière	Changement robinet Mise en séparatif	46'000.- (dont 5'000.- de réserve)
3520.3141.000	Edicules publics	Raccordement eaux usées	10'000.- (dont 5'000.- de réserve)
3530.3141.000	Plan-Sépey	Remplacement des jeux de plein air Remplacement compteur de chaleur Peintures salle de classe et chambres Réparation carrelages Déplacement four à poterie	87'400.- (dont 20'000.- de réserve)
5800.3141.004	Temple de Broye	-	3'000.- (réserve)

Ainsi, pour le seul exercice budgétaire 2025, nous arrivons à un **total de CHF 1'051'600.- dont CHF 151'000.- de réserve** pour les inévitables imprévus.

Si l'on compare ces mêmes comptes 2023 au budget, on voit d'une part que 7 comptes sur 24 ont dépassé le budget pour un montant total d'env. CHF 33'000.- alors que, d'autre part, l'ensemble des comptes est resté près de CHF 70'000.- en dessous, sur un budget de CHF 600'000.- env. Ainsi, 11.5 % du budget n'a pas été utilisé. Cela peut certes être vu positivement, mais cela signifie également que ces ressources ont été mobilisées inutilement et que tout ceci a faussé les débats budgétaires.

Le fait de financer ces travaux futurs par un crédit-cadre et de ne laisser dans le budget que les entretiens courants ordinaires permettront d'affiner de manière importante les budgets futurs tout en améliorant l'état général du parc de bâtiments.

Par ailleurs, on voit que les éléments indiqués ci-dessus ont une durée de vie qui va de 8 ans pour une peinture de dispersion à 40 ans pour du carrelage, selon la table officielle des bailleurs et locataires. Certes, l'amortissement comptable pour les communes est différent et ressort du cadre légal cantonal, mais le faire sur une année comme cela se fait actuellement, via le budget, ne fait pas sens et péjore les comptes communaux sans raison. De plus, au vu des nouvelles durées d'amortissements prévues par le RCom et par MCH2, le maintien au budget de ces travaux de menue importance questionne sur la légalité de la démarche. En effet, les durées d'amortissement des objets sont désormais fixes et la nouvelle catégorie d'investissement des travaux de menue importance désigne totalement les interventions listées ci-dessus et prévues dans ce préavis. Il n'est en effet pas juste de faire supporter à une seule année des interventions pérennes dans les bâtiments, sachant que ces interventions ont une durée de vie plus longue qu'une année. De plus, comme cela a déjà été dit, le montant des différentes interventions varie grandement d'une année à l'autre ce qui rend les comparaisons entre les budgets difficiles, d'une part, et, d'autre part, rend également difficile le contrôle par le Conseil communal des moyens d'entretien mis dans les différents bâtiments de l'administration.

Le montant du crédit-cadre de CHF 3'750'000.- n'a pas été choisi au hasard. Il ressort du constat que les équipes en charge du suivi technique montent en puissance, constatent régulièrement des manquements, notamment au niveau de la sécurité des utilisateurs, et que les travaux qui devraient être entrepris vont crescendo. De CHF 700'000.- en 2023, à CHF 890'000.- en 2024 et CHF 1'365'000.- en 2025 (en tenant compte également des entretiens ordinaires). Ils devraient culminer en 2026-2027, avant de diminuer graduellement.

Ainsi, une moyenne de CHF 750'000.- par an est un montant qui permettra d'engager les travaux et les petites rénovations nécessaires, mais sans excès.

Les bâtiments concernés par ce crédit-cadre ont une valeur ECA totale de plus de CHF 84'000'000.-. La norme veut qu'un montant situé entre 1% à 1.5 % de cette valeur soit investi dans l'entretien, soit entre CHF 840'000.- et 1'260'000.- par an. On voit que le montant de CHF 750'000.- auquel s'ajoutent les entretiens courants pour env. CHF 300'000.- par an sont tout à fait dans cette fourchette.

Les bâtiments concernés par ce préavis, au vu du transfert à l'Asigos des bâtiments scolaires sont :

- La piscine et le restaurant de la Fleur-de-Lys
- Piscine de Fontadel (jusqu'au transfert probable à l'Asigos)
- Le terrain des jardins familiaux
- Les locaux du cimetière
- Le bâtiment du badminton
- Les bâtiments de l'administration
- Les différents bâtiments loués (Cossonay 37, Château 1, etc.)
- La grande salle
- La voirie à la route de Renens 22
- Le refuge communal
- Le centre sportif de la Fleur-de-Lys
- St-Etienne
- Le complexe des Tilleuls
- Le bâtiment des Acacias
- Le four à pain
- Le temple de Broye
- Plan Sépey
- Les différents édicules publics

Tableau récapitulatif des incidences financières

	Total	2024	2025	2026	2027	2028+
Budget d'investissement						
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Dépenses	3 750 000	1 050 000	675 000	675 000	1 350 000	
Subventions (à titre indicatif)	0					
Participations ou autres	0					
Total investissements net	3 750 000	1 050 000	675 000	675 000	1 350 000	

Paramètres de base

Durée d'amortissements	10
Année début de l'amortissement	2025
Année bouclage du préavis	2034
Taux d'intérêts moyen	1.50%

	2024	2025	2026	2027	2028+
<i>Montant en CHF arrondis</i>					
Charge d'intérêts 3909.000-diverses sections	0	0	14 200	21 700	28 200
Charge d'amortissements 3312.000-diverses sections	0	105 000	172 500	240 000	375 000
Autres charges d'entretien					
Total charges fonctionnement	0	105 000	186 700	261 700	403 200
Total revenus fonctionnement					
Total charge de fonctionnement net	0	105 000	186 700	261 700	403 200

6. Durabilité

Ce crédit-cadre permettra une meilleure planification à moyen-long terme et réduira les interventions « d'urgence ». Cette planification permettra d'allouer au mieux les ressources financières et laissera plus de temps à la réflexion afin d'optimiser les entretiens dans une optique de durabilité (pérennité des réparations, choix des bons matériaux, appel aux entreprises locales, etc.)

7. Conclusions

Ce préavis doit permettre de se mettre en conformité avec les règles comptables communales tout en optimisant grandement la gestion au quotidien des différents travaux de menuiserie sur les immeubles communaux. En classifiant correctement ces interventions comme des investissements, il a un impact positif sur les comptes communaux et permet une meilleure planification. Enfin, ce préavis garantit une plus grande transparence des dépenses, car elles seront détaillées dans le rapport de gestion.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

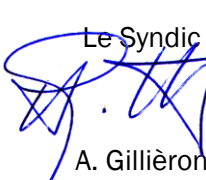
- vu le préavis municipal N° 20-2024,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder un crédit-cadre de CHF 3'750'000.-- TTC pour les travaux de menue importance des bâtiments communaux pour la période 2025 - 2029 ;
2. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre.
3. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
4. de prendre note que la charge d'amortissement, la première année, sera de l'ordre de CHF 105'000.--.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 novembre 2024.

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic A. Gillièron		 La Secrétaire S. Böhlen
---	---	---