

## **Rapport de la commission chargée du préavis 1/12: Demande de crédit supplémentaire pour les travaux du cinéma REX**

La commission chargée du présent rapport s'est réunie le 2 février pour étudier le présent préavis. A cette occasion, elle a reçu M. Bernard Pahud architecte, Mme Anne-Marie Piguët présidente de l'ACiRA (Association du Cinéma Rex Aubonne), ainsi que M. Michel Crottaz, Municipal. Nos remerciements vont à chacune et chacun pour sa disponibilité et les réponses à nos nombreuses questions. Pour rappel, à l'exception de Serge Thorimbert, la commission chargée du préavis 8/10 sur la transformation du cinéma a été réactivée dans son ancienne composition, à savoir Véronique Bezençon, Marcel Schwab, Jean-Daniel Aubert et la soussignée rapporteur,

### **I Les travaux**

Comme rappelé dans le préavis, notre conseil avait adopté –à l'unanimité- en octobre 2010, les travaux de transformations du cinéma. En ce qui concerne la partie afférente à l'amélioration de l'immeuble, ils étaient budgetés à fr. 250'000.- à charge de la commune, le solde étant assumé par l'ACiRA (fr. 550'000.-). Les travaux ont été réalisés de mai à septembre 2011.

Aujourd'hui, nous devons nous prononcer sur le dépassement de budget engendrés par des travaux supplémentaires effectués lors de la rénovation, lesquels sont les suivants :

➤ Toiture	fr.	75'300.-	
➤ Isolation phonique	fr.	31'391.-	
➤ Exutoires de fumée	fr.	17'888.-	
➤ Paratonnerre	fr.	7'945.-	Total : fr.132'524.-

### **II Justification**

a) Toiture :

Initialement, une intervention mineure était envisagée pour ce poste, à savoir la reprise de l'avant-toit en raison de la surépaisseur des murs due à la nouvelle isolation périphérique du bâtiment. En effet, une isolation sommitale, soit isolation du plafond du cinéma, avait déjà été entreprise postérieurement à l'achat du cinéma par la commune en 2003. La toiture était donc jugée bonne.

Pourtant, dès le début du chantier, la direction des travaux s'est rapidement rendu compte que réaliser des travaux d'une telle ampleur (fr.800'000.-), remettant ainsi le bâtiment au goût du jour, avec une toiture risquant des fuites d'eau à terme, n'était absolument pas judicieux, ce qu'a finalement admis la Municipalité.

Ainsi en définitive, il a fallu découvrir tout le toit, réparer les pièces endommagées, créer l'étanchéité (sous-couverture) et changer les tuiles.

b) Isolation phonique :

Ce poste était évidemment prévu. Cependant à la suite du conflit avec les voisins, l'architecte a demandé un constat à un bureau acoustique qui a imposé un doublage spécifique. Signalons que ces mêmes voisins sont désormais totalement satisfaits de la réalisation.

c) Exutoires de fumée et paratonnerre

Les exigences de l'Etablissement cantonal d'assurance-incendie concernant les bâtiments publics étant devenues plus sévères, il a ainsi fallu s'adapter et réaliser ces travaux.

### **III Discussion**

Tout chantier, particulièrement lors de rénovations, offre son lot de surprises et de surcoût. Il n'en va pas différemment du cinéma. Ainsi, la modification de normes est un chapitre que le maître d'œuvre ne maîtrise pas.

La commission est d'avis que la Municipalité a eu raison d'exécuter les travaux susmentionnés simultanément à la réfection admise en 2010. On peut cependant lui reprocher de ne pas avoir envisager la toiture dès le départ. En effet, à l'heure actuelle, le respect des normes énergétiques est incontournable, l'isolation de l'enveloppe par les fenêtres, murs et toiture est un point crucial. Il apparaît donc que ce poste aurait dû être étudié avec un soin accru, au moyen d'une expertise plus approfondie en amont. En outre, la Commune se doit d'être exemplaire en la matière, lors de chaque nouvelle opération de construction ou rénovation.

Ces interventions supplémentaires ont bien évidemment une incidence sur le bâtiment et non sur l'exploitation du cinéma. C'est pourquoi, seule la Commune doit supporter ces surcoûts.

Remarquons à ce titre que la répartition prévue entre la Commune et l'ACiRA avant les travaux a fait l'objet d'un contrôle strict a posteriori, suite à la réception des factures. Cette nouvelle répartition, acceptée par les deux parties, joue en faveur du propriétaire des murs. En effet, comme indiqué dans le préavis, grâce au soutien important qu'a reçu l'association et à la diminution de quelques factures, celle-ci a pu faire face à une prise en charge accrue de certains postes, initialement imputés à la Commune. Parallèlement, le cautionnement de fr. 500'000.- que nous avons accepté dans le préavis 8/10 s'en voit diminué d'autant.

En résumé, le montant du crédit supplémentaire demandé de fr. 100'000.- se compose de la plus-value des travaux susmentionnés, diminué de coûts supportés désormais par l'ACiRA. Toutefois, l'opération totale ne croît que de fr. 60'000.-, pour être portée à fr. 860'000.-.

### **IV Amortissement**

Actuellement, les immeubles compris dans le patrimoine financier de la commune sont pour la plupart amortis et ne figurent ainsi pas dans le bilan. Tel est le cas du cinéma avant le début des travaux.

Pour un immeuble entièrement amorti, le plan comptable vaudois autorise cependant l'apparition de cet actif au bilan en cas de revalorisation du patrimoine, typiquement lors de plus-values apportées à un immeuble. Cependant le montant ne peut pas dépasser l'estimation fiscale de la parcelle, ni, bien entendu, la valeur de la plus-value effectuée.

Ainsi après les travaux, le cinéma apparaîtra à l'actif du bilan pour environ fr. 350'000.-, (et non fr. 368'000.-), correspondant à la part supportée par la commune dans cette rénovation. L'estimation fiscale, quant à elle, sera revue ultérieurement.

## **V Rapport de la COFIN**

Le rapport de la COFIN est joint en annexe à la présente.

## **VI Conclusions**

Les travaux réalisés étaient nécessaires, voire indispensables. Nous souhaitons cependant qu'à l'avenir, la Municipalité prenne ses précautions lors d'opérations similaires et qu'elle gère ses bâtiments comme un « parc immobilier ».

De son côté, l'ACIRA possède un bel outil en adéquation avec les techniques actuelles de projection et le confort requis pour attirer un nombreux public. Elle relève que l'exploitation actuelle va au-delà de ses espérances ce dont nous nous réjouissons.

Ainsi, dans la suite logique de ce que le conseil a adopté en 2010, la commission, unanime, vous invite à voter le décret suivant :

Le conseil communal d'Aubonne

1. constate l'achèvement complet des travaux de transformation du Cinéma Rex et de son bâtiment,
2. accorde un crédit complémentaire de fr.100'000.- destiné aux travaux de réfection du bâtiment ECA136 et de son isolation phonique en particulier,
3. autorise la Municipalité à financer cette somme par la trésorerie courante,
4. autorise la Municipalité à renoncer à l'amortissement afin de porter également le crédit complémentaire à l'actif financier du bilan de la commune.

Aubonne, le 13 février 2012

Au nom de la commission:

Sandra Linder