

Rapport de la commission Préavis no 17/23

Transformations du bâtiment de la place du Marché n°8

Membres de la commission : Mmes et MM. Fabien Bettens, Alain Biedermann (jusqu'au 27 février 2024), Matthieu Gétaz, Luc-Olivier Suter, Diane Bonny ainsi que les suppléants Nicolas Rosat et Catherine Moret Neyroud

Aubonne, le 15 mars 2024

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal le décret accordant un crédit pour la réalisation des travaux de transformation du bâtiment de la place du Marché no 8.

1 Préambule

La commission s'est réunie le 13 décembre 2023, 12 janvier 2024 (visite du bâtiment), 18 janvier 2024 et 7 mars 2024 en présence de la majorité des membres de la commission. Monsieur Fabien Bettens a été désigné Président et rapporteur lors de la première séance. Il a été fait appel aux suppléants pour l'ensemble du mandat. Monsieur Alain Biedermann s'est retiré à la suite de son élection à la présidence du conseil le 27 février 2024.

Madame Valérie André, représentante de la commission des finances, a également participé à certaines séances.

La délégation municipale composée du Syndic, Monsieur Yves Charrière, ainsi que du Chef des Services Techniques, Monsieur Richard Calderini, a été rencontrée à l'occasion des séances du 13 décembre 2023 et du 12 janvier 2024. Nous les remercions pour leurs disponibilité et leurs explications.

2 Observations

2.1 Visite du bâtiment

La visite du bâtiment (à l'exception des parties résidentielles qui n'ont pas été visitées) a révélé une juxtaposition hétéroclite de rénovations et de réfections successives et partielles (voire de « bricolages ») qui ne sont

parvenues, ni à hisser les aménagements intérieurs au niveau des attentes, sinon des exigences, contemporaines, ni à préserver le lustre, sinon la patine, du bâti ancien.

Le choix de la Municipalité de ne pas se limiter à une rénovation de l'enveloppe énergétique du bâtiment apparaît à cet égard opportun.

2.2 Architecte

Le choix de l'architecte repose sur les rapports personnels de Mme C. Birrer avec la ville d'Aubonne dans laquelle elle a effectué ses classes. De plus son bureau a une expérience de la rénovation du bâti ancien.

2.3 Zone réservée

Le règlement de la zone réservée ne permet pas d'augmenter les volumes (e.g. installation de lucarnes). Néanmoins, dans la mesure du possible, des dispositions seront prises pour faciliter de telles transformations une fois la zone réservée remplacée par un PACom autorisant, le cas échéant, de telles augmentations.

2.4 PECC (Plan Énergie et Climat Communal)

Le projet s'inscrit dans le premier axe de la vision communale de la version actuelle du PECC qui préconise la « réduction de la consommation d'énergie par l'assainissement des bâtiments communaux et privés » (page 41) ainsi que dans l'objectif de réduire « la consommation énergétique de la commune de 35 % par rapport à 2019 » (page 42).

3 Discussion

La commission a examiné ce projet sous divers angles et a discuté les points qui suivent :

3.1 Raisons d'agir maintenant

Les raisons d'agir maintenant reposent en particulier :

(a) sur l'inoccupation partielle (mais allant en s'accroissant vers une inoccupation complète) du bâtiment et par conséquent sur une valorisation appropriée de cette composante du patrimoine administratif et financier communal,

(b) sur l'inadéquation entre l'aménagement actuel des locaux (avec leurs destinations résidentielles mais surtout administratives et commerciales) et les attentes actuelles, sinon les exigences contemporaines (e.g. législation(s) ou *bonnes pratiques*), mais aussi,

(c) sur la tendance législative générale (Confédération, Canton, Commune) relative à la préservation du climat, à la sobriété et la garantie d'approvisionnement énergétique et aux obligations qui s'imposent déjà, ou s'imposeraient à l'avenir, aux propriétaires, — en particulier aux propriétaires publics.

3.2 Alternatives (coût d'opportunité)

3.2.1 Vente du bâtiment

Le bâtiment a été acheté en 2002 pour un prix de CHF 900'000 auquel se sont ajoutés CHF 80'000 de travaux et CHF 5'000 de frais de notaire.

En l'état la Municipalité n'a pas l'intention de se séparer de ce bâtiment. Elle n'a par conséquent pas examiné l'alternative de le vendre, — a fortiori elle n'a pas demandé d'estimation de sa valeur vénale.

La question de l'aliénation d'une composante du patrimoine administratif et/ou financier de la commune, qui plus est lorsqu'il s'agit d'immobilier sis sur son territoire, est sensible et délicate et ne devrait se poser que lorsque la commune n'a plus les compétences d'en assurer la gestion, ni non plus celles d'effectuer le suivi de la délégation de celle-ci, et que l'aliénation s'imposerait alors d'elle-même. La politique générale affichée de la Municipalité, en tant qu'elle vise la conservation des objets immobiliers (chiffre 1.3, lettre b, page 4 du préavis 17/23) s'inscrit, on s'en félicitera, dans ce sens.

De plus, le maintien de ce bâtiment dans le patrimoine communal ainsi que les opérations envisagées à son sujet sont de nature à permettre l'avancement de la réalisation de l'objectif du PECC (cf. chiffre 2.4 ci-dessus) qui s'il était vendu n'aurait pas l'impact espéré par la fixation de cet objectif.

3.2.2 Projets similaires

Selon le Syndic, ce bâtiment fait partie des deux bâtiments communaux, avec celui de l'Esplanade, qui ne seraient pas « conformes » du point de vue de l'OIBT (Ordonnance sur les installations à basse tension) ainsi que du point de vue énergétique.

Le choix s'est notamment porté sur celui de la place du Marché 8 en raison de l'intention d'y relocaliser les Services Techniques (ST) une fois les travaux achevés.

La commission elle n'a pas trouvé de motifs de disputer ce choix de commencer par le bâtiment de la place du Marché no 8.

3.2.3 Variantes

Le choix de la Municipalité s'est porté sur la variante 2.3 (avec aménagement des combles) des scénarios d'amélioration énergétique exposés par la société Enpleo (en annexe du préavis 17/23) en raison du devoir d'exemplarité qui s'impose désormais aux communes (énergie, densification du bâti, etc.) et paraît alors difficilement contestable (cf. aussi chiffre 2.4.1 Visite du bâtiment).

Le choix d'affectation avec une partie commerciale et administrative pour les rez-de-chaussée et le premier étage, et une partie résidentielle pour le deuxième étage et les combles a été dicté au premier chef par les mêmes intentions d'y relocaliser les ST une fois les travaux achevés. Indépendamment de la question de la relocalisation des ST, un tel choix d'affectation s'inscrit dans la continuité historique et l'expérience de ce bâtiment pour lequel la commission imagine difficilement une partie résidentielle au rez-de-chaussée.

3.3 Budget

Le budget présenté dans l'argumentaire du préavis a été appelé « budget d'architecte » par le Syndic. Il a été élaboré notamment sur la base du volume du bâtiment qui se monte, selon l'ECA, à 3'816 m³ et a permis de chiffrer le montant de l'enveloppe demandée à CHF 4.8 m.

La commission s'est interrogée sur ce budget et alors sur le montant de l'enveloppe demandée.

Il est apparu que ce budget ne constitue ni une offre, ni un devis, comme le suggérerait à l'inverse sa désignation de « Devis estimatif général TTC » au chiffre 5 du préavis 17/23. Les diverses composantes de ce projet, une fois l'enveloppe votée par le Conseil communal, seront soumises, dans la mesure qui s'imposera, aux dispositions sur les marchés publics (e.g. Loi sur les marchés publics) au terme desquelles les prix effectifs de ces diverses composantes seront devisés.

Les composantes de ce projet ainsi que les prix affichés dans le préavis ont néanmoins donné lieu à de vives discussions.

La commission souhaite à cet égard que la Municipalité demeure attentive à la signification des rubriques « divers et imprévus » des devis qu'elle obtiendra. Malgré leurs désignations apparentes, de telles rubriques ne couvrent pas nécessairement les frais supplémentaires requis par le traitement des surprises révélées lors de l'avancement des travaux qui pourraient être qualifiées de « plus-values », qui seraient alors facturées en sus.

La commission souhaite aussi que la Municipalité fasse preuve de circonspection dans sa quête de l'optimisation de l'assainissement énergétique du bâtiment et ne cède pas trop facilement à l'enthousiasme suscité par les promesses de technologies nouvelles et onéreuses (e.g. aérogel) pour gagner, — sur le papier —, quelques points en lui permettant, ponctuellement, de maximiser son exemplarité énergétique au détriment notamment du patrimoine culturel immobilier, et d'autres opportunités de dépenses.

En définitive, l'enveloppe de CHF 4.8 m, rapportée au volume du bâtiment se monte à CHF 1260 par m³. Compte tenu des contraintes imposées par l'octroi d'une enveloppe et du besoin de réactivité de la Municipalité, en particulier dans la mise en œuvre d'un projet de rénovation d'un bâtiment, — qui plus est porté à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier du Canton de Vaud —, l'attribution d'une telle marge de manœuvre financière paraît raisonnable.

Il est apparu opportun à la commission de rappeler à ce sujet que le montant de l'enveloppe est destiné à octroyer à la Municipalité la réactivité nécessaire pour agir de manière efficace et économique face aux surprises qui pourraient survenir lors de la mise en œuvre de ce projet de rénovation. La commission ne s'attend pas à ce que l'intégralité de cette enveloppe soit alors employée en l'absence de telles surprises.

4 Rapport de la CoFIN

Le rapport de la commission des finances fait partie de ce rapport.

5 Conclusions

En conclusion, la commission, à l'unanimité de ses membres, vous propose d'accepter les conclusions du préavis ;

vu le préavis municipal n°17/23 relatif aux « Transformations du bâtiment de la place du Marché n°8 »,

- oui le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet,
- oui le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant ;

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- autorise la Municipalité à procéder aux travaux mentionnés dans ce préavis
- autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles à cet effet
- accorde un crédit de Fr. 4°800°000.00 TTC pour la réalisation de ces travaux

- autorise la Municipalité à prélever cette somme par un emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite fixée par le plafond d'endettement,
- autorise la Municipalité à effectuer un amortissement non planifié à l'issue des travaux si la valeur des travaux et du bilan Initial est supérieure à la valeur fiscale. Le montant de l'amortissement étant la différence entre ces deux valeurs.

Ainsi délibéré en séance de commission le 7 mars 2024 et par circulation subséquente.

Pour la commission ad hoc,
Le rapporteur M. Fabien Bettens