



MUNICIPALITE
DE
1613 MARACON

Maracon, le 28 octobre 2024

Aux membres du Conseil Général

RAPPORT MUNICIPAL NO. 09/2024

Etat de situation/planification des investissements dans les bâtiments communaux

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

1. Preamble

La Commune possède un parc immobilier modeste avec des utilisations diverses de bâtiment.

Dans le rapport de la commission des bâtiments, rendu à l'occasion des réfections projetées sur le collège de Maracon, il apparaît que la rénovation des travaux à venir n'est pas planifiée et rend les réponses compliquées quant aux préavis sur les bâtiments.

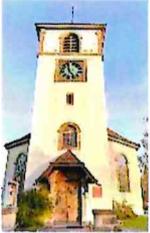
La Municipalité a entendu cette demande et propose une vision globale des travaux à prévoir sur le moyen terme.

Certaines évaluations ont été réalisées par un bureau externe, d'autres sont des évaluations raisonnables faites par la Municipalité.

Les conclusions de ce rapport sont une projection faite aujourd'hui. En effet, il peut y avoir le risque que des éléments externes apparaissent (*par exemple : une modification de loi, l'octroi de subsides, la possibilité qu'une opportunité d'achat ou de vente apparaisse ou encore des imprévus qui nous demanderaient de modifier l'ordre des travaux à effectuer*).

2. Situation

Les bâtiments propriétés de la Commune sont listés avec un descriptif, une évaluation de l'état global et une information des travaux à entreprendre ou de leur utilisation.

Bâtiment	Chauffage Electricité Eaux Eaux usées	Etat global	Travaux à entreprendre
Collège « Maracon »			
	Chauffé au gaz	Bon Rénovation en 2024 Le toit a été contrôlé : l'étanchéité et l'isolation sont bonnes	Possible Pose de panneaux solaires Modification de la source de chaleur
Salle communale			
	Chauffée au gaz	Bon Construction en 1995 Agrandissement en 2019	Possible Pose de panneaux solaires Modification de la source de chaleur
<p>Les deux bâtiments susmentionnés sont reliés par le chauffage. Ils ont une surface qui pourraient accueillir des panneaux solaires et un toit en bon état.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La liaison électrique entre les bâtiments n'existe pas (deux compteurs séparés) • La surface du toit de la salle communale est importante. En cas de couverture complète, la puissance d'entrée du bâtiment doit être augmentée. • Une étude nous montre que la liaison entre les bâtiments et l'augmentation de puissance à un coût de Frs. 25'000.--. <p>L'investissement nécessaire pour les panneaux solaires sur les deux bâtiments est d'env. Frs. 150'000.--.</p>			
Eglise			
	Chauffée à l'électricité	Réfection en 2025 Peintures extérieures Ventilation	Le chauffage est électrique. Ce bâtiment est chauffé lors de son utilisation, soit 1 à 2 fois par mois. Entre temps, l'église est uniquement maintenue hors gel.
<p>Les frais de l'église, son entretien ainsi que les coûts de fonctionnement sont pris en charge par le Groupement des Paroisses d'Oron-Palézieux et Châtillens.</p> <p>La facture annuelle d'électricité de l'église s'élève à moins de Frs. 1'000.-- p/année.</p>			

Bâtiment	Chauffage Electricité Eaux Eaux usées	Etat global	Travaux à entreprendre
Refuge			
	Chauffé OUI Electricité OUI Arrivée d'eau OUI Epuración OUI	Un entretien global pourrait être fait sans qu'il ne s'agisse d'une urgence (entre autre la peinture)	Le chauffage est à bois. Le local est loué régulièrement à entière satisfaction. Problèmes réguliers avec les toilettes, essentiellement au niveau de l'évacuation des eaux usées - devrait être revu.
Un fond de réserve existe pour la rénovation de ce bâtiment. Fond de réserve qui devra être utilisé avant 2027, en raison de l'entrée en fonction d'un nouveau plan comptable.			
Local à côté de l'église			
	Chauffé NON Electricité OUI Arrivée d'eau NON Epuración NON	Réfection en 2025 Peintures extérieures	Dans son utilisation actuelle, aucune modification n'est nécessaire. Les frais d'entretien sont pris en charge par le budget.
Local derrière le collège			
	Chauffé NON Electricité OUI Arrivée d'eau NON Epuración NON	Bon La porte côté cour devrait être changée	Dans son utilisation actuelle, aucune modification n'est nécessaire. Les frais d'entretien sont pris en charge par le budget.
Entrepôt/Garage			
	Chauffé NON Electricité OUI Arrivée d'eau NON Epuración NON	Bon	Dans son utilisation actuelle, aucune modification n'est nécessaire. Les frais d'entretien sont pris en charge par le budget.
Ancienne STEP			
	Chauffé OUI Electricité OUI Arrivée d'eau OUI Epuración OUI	Bon	Dans son utilisation actuelle, aucune modification n'est nécessaire. Les frais d'entretien sont pris en charge par le budget.

Bâtiment	Chauffage Electricité Eaux Eaux usées	Etat global	Travaux à entreprendre
Stand de tir			
	Chauffé NON Electricité NON Arrivée d'eau NON Epuration NON		Dans son utilisation actuelle, aucune modification n'est nécessaire. Les frais d'entretien sont pris en charge par le budget.
<p>Il y a lieu de déterminer l'utilisation possible de ces bâtiments, leurs utilités au service de la voirie.</p> <p>Si ces locaux restent des surfaces de stockage pour les machines et le matériel communal, il est logique que les frais d'entretien soient pris par le budget.</p> <p>Cependant, une réflexion est possible sur le regroupement des outils et lieux de stockage afin de rationaliser le travail et les déplacements de l'employé communal.</p> <p>Valoriser l'un ou l'autre de ces locaux en le réaffectant à d'autres utilisations est possible.</p>			
Collège « La Rogivue »			
	Chauffé à l'électricité, à la charge des locataires.	L'extérieurs à besoin de rafraichissement. L'intérieur est en bon état. L'entretien est bon. L'isolation sonore entre les appartements et l'isolation thermique ne sont pas bonnes. L'isolation et la pose d'un chauffage nécessitent de vider entièrement le bâtiment.	Le chauffage électrique doit être changé au plus tard en 2033. Les locataires sont très contents du confort actuel. Les appartements ne peuvent être rénovés un par un en raison de l'installation nécessaire d'un réseau de chauffage et de l'isolation complète du bâtiment.
Rogivue Expo			
	Chauffé NON Electricité OUI Arrivée d'eau NON Epuration NON	Nécessite une réfection complète	Seuls les murs peuvent être sauvés. Il y a lieu de déterminer si le bâtiment doit être rasé et reconstruit à l'écart de la route ou rénové à son emplacement actuel. Utilisation pour le logement ou autre, à voir.
<p>Une étude a été menée concernant la parcelle no. 520 à La Rogivue, en incluant la possibilité d'intégrer sur cette dernière, d'utilité publique, la construction d'un abri PC.</p>			

3. *Exposé des motifs*

Il en ressort plusieurs situations de bâtiments :

- I. Certains ne sont pas chauffés et ne nécessitent pas de travaux particuliers en termes de sécurité ou d'entretien.
 - La Municipalité propose de financer les entretiens possibles sur ces bâtiments par le budget. Les bâtiments concernés sont **en vert** dans le tableau ci-dessus.
- II. L'enveloppe extérieure de **l'église** est en phase d'être rénovée. Une demande de renseignement concernant son chauffage devra être faite en 2030 au plus tard, ou si d'autres modifications de chauffage ont lieu avant sur les bâtiments attenants.
- III. **La salle communale ainsi que le collège de Maraçon** sont en bon état. Pour ces deux bâtiments, une réflexion sur le chauffage et la pose de panneaux solaires serait opportune.
 - La Municipalité propose de mandater une entreprise afin de faire une étude CECB sur ces deux bâtiments. Des subsides sont possibles afin de moderniser les installations de chauffage ainsi que l'étude sur l'installation de panneaux solaires.
 - La Municipalité propose d'étudier ceci à l'horizon 2025.
- IV. Les bâtiments restants sont **le collège de La Rogivue ainsi que La Rogivue Expo**, tous deux sur la même parcelle no. 520. Ils nécessitent une réflexion importante. Cette parcelle à une surface de 2422 m².
 - a. La Rogivue Expo n'est pas chauffée mais nécessite une rénovation profonde avec une nouvelle utilité ou une destruction complète.
 - b. Le collège de La Rogivue, doit être assaini d'ici au 01er janvier 2033, au plus tard, par le Canton. Des subventions seront possibles. Il sera nécessaire de donner leurs congés aux 3 locataires actuels.

La Municipalité a d'ores et déjà mandaté un bureau technique au sujet de ces deux bâtiments, ceci afin d'avoir une vision extérieure de la situation.

En marge de cela, une somme au bilan de la Commune de Frs. 353'611.-- devra, semblerait-il, bientôt être retournée au Canton. Cette somme est l'addition de différentes taxes payées par les propriétaires d'habitation et n'ayant pas construit d'abri PC chez eux.

Toujours en marge de cela, le plan d'aménagement du territoire communal n'est pas terminé, mais celui-ci permet malgré tout en principe la construction en zone d'utilité publique d'installation publique.

4. *En termes de priorité, la Municipalité retient les éléments suivants :*

Parcelle no. 520 - La Rogivue

Vu l'état des appartements du collège jugé « bon », la Municipalité propose de repousser à 2028-2030 la décision de réfection de ce bâtiment.

La somme en compte concernant les abris PC risque de nous échapper.

Le bâtiment dit « La Rogivue Expo » n'est plus utilisable, ce qui veut dire que le seul lieu de rencontre et d'activité de La Rogivue n'existe plus.

Dès lors, la Municipalité propose de mener une réflexion sur les possibilités que propose la zone d'utilité publique, notamment en termes de création/rénovation d'habitation, ceci en marge de la dernière étape du PGA.

Objectif à moyen terme :

- ❖ Etudier la construction d'un abri de 200 places sur cette parcelle du collège, abri destiné à la population en cas de crise. Ce local doit être accessible comme local communal en location, et/ou pour des locaux de voirie ou déchetterie.
- ❖ Mettre à disposition la surface du local expo ainsi que le toit de l'abri PC pour la création de logement au travers d'un DDP, ceci sans que la Commune n'aie à investir.

Les éléments ci-dessus devront naturellement faire l'objet d'un ou plusieurs préavis et passer devant le Conseil Général avant d'être réalisés.

Les volumes et investissements possibles, à savoir : 3 appartements dans le collège, un appartement sur l'abri PC et un appartement dans le local « Rogivue Expo » sont résumés dans le tableau ici dessous. Le rapport complet est mis à disposition des commissions de gestion et des bâtiments.

L'idée est d'avoir une seule chaufferie. Les calculs ont été fait en fonction d'un abri PC sans chauffage.

Estimation des coûts par bâtiment et chauffage PAC		
Estimation des coûts pour la transformation du bâtiment n°314 pour l'aménagement de 2 appartements (sans chauffage)	fr.	835'400.00
Estimation des coûts pour la transformation du bâtiment n°316 pour l'aménagement de 3 appartements (sans chauffage)	fr.	1'315'750.00
Estimation des coûts pour la construction d'un abri PC de 200 places (pas de chauffage prévu)	fr.	731'000.00
Estimation des coûts pour l'installation du chauffage PAC pour le bâtiment n°314 et n°316	fr.	121'272.00
Estimation total du coût de la construction (20%) au cube et par CFC 1-2-4-5		
Y compris les honoraires de l'architecte et de l'ingénieur civil		TVA incluse fr. 3'003'422.00

5. Proposition

Dans le cadre de cette réflexion globale, il en ressort que plusieurs locaux disséminés dans les villages de Maraçon et La Rogivue sont utilisés pour la voirie, ce qui rend le travail compliqué et les trajets d'un point à l'autre nombreux.

Il serait opportun de regrouper le matériel sur un nombre de site moins important. Ceci fera l'objet d'un préavis séparé.

Concernant le site de la Rogivue

- I. Etude et création d'un abri PC sur la parcelle no. 520
- II. Etude et aménagement du local expo en chaufferie pour l'ensemble des locaux de la parcelle no. 520 en plus d'aménagements et accès
- III. Création d'un DDP sur les surfaces aménagées (local expo et abri PC)
- IV. Rénovation complète du collège

Il en résulte l'ordre de priorité suivant, en lien avec le plafond d'endettement 2024-2029 :

		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Emprunts (922-91021.43) fin année		3 706 453	3 614 453	4 154 453	4 194 453	4 119 453	5 409 453
Investissements au bilan		3 631 852	3 557 092	3 795 332	3 865 239	3 835 645	5 121 052
PGA	s/1année		40 000				
Aménagements routiers	s/30 ans		28 000	50 000	50 000		
Collège La Rogivue	s/30 ans						1 500 000
Abri PC La Rogivue	s/30 ans			700 000			
Local chaufferie La Rogivue	s/30 ans				200 000		
Collège Maraçon	s/30 ans	518 216					
Eglise Maraçon	s/30 ans	207 020					
Automatisation 2	15 ans	34 740					
Rte Semsales	s/25 ans	593 695					
Interconnexion Semsales	s/30 ans	357 855					
Turbinage	s/15ans					135 000	
Local Déchetterie	s/30 ans		50 000				
total invest. 31.12		1 711 526	118 000	750 000	250 000	135 000	1 500 000
amort.en cours		123 071	126 760	151 760	160 093	164 593	214 593
amort. Suppl. subv.							
part. tiers							
amort suppl. reprise réserve			66 000	360 000	20 000		
total amortissements		123 071	192 760	511 760	180 093	164 593	214 593
Remboursements financiers		175 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000
Invest. Nets		1 588 455	-74 760	238 240	69 907	-29 593	1 285 407
Ajouter intérêts	2.00%	74 129	72 289	83 089	83 889	82 389	108 189

- 2025 -> Etude de faisabilité des locaux à La Rogivue, présentation d'un préavis
- 2026 -> Selon résultat, réalisation de l'abri PC et/ou la rénovation de La Rogivue Expo
- 2025-2027 -> Utilisation des réserves existantes sur différents postes afin de passer à MCH2
- 2027 -> Réalisation d'un local de chaufferie pour l'entier des volumes à chauffer sur la parcelle no. 520

6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL DE MARACON

Vu le rapport de la Municipalité no. 09-2024 du 28 octobre 2024 ;
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- 1) de prendre acte du rapport no. 09-2024 concernant l'état de situation/planification des investissements des bâtiments communaux

Le Syndic

Didier Fattebert

Au nom de la Municipalité



La secrétaire

Laetitia Déglon