

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 3/2021 concernant la demande d'un crédit de Fr. 167'000.- pour le remplacement des ascenseurs des immeubles locatifs de l'av. des Baumes 22 et 24

Au Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

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

La commission désignée pour l'étude de ce préavis s'est réunie le Mardi 23 février 2021 à 19h30, Salle 2 de la Maison de Commune pour se pencher sur cet investissement.

Elle était composée de :

Jean Wilfrid Fils-Aimé (PDC+I), président rapporteur

Cédric Urech (PLR)

Patrice Wenger (PLR)

Rachel Descloux (PS)

Dominique Vaucoret (PS) (**absent**)

Roberto Carbonell (Les Verts)

Gabriel Ranzato (UDC)

Mr Claude -Aimé Chevalley était présent pour la commission des finances.

La municipalité était représentée par Mr Olivier Martin, Municipal des Domaines et bâtiments accompagné de son chef de service Mr Yves Roulet,

Le président salue tous les participants et leur rappelle le but de la séance.

Ce préavis fait suite à l'amendement de la commission des finances relatif au compte 340.3141.01 mentionné dans le procès-verbal n° 32 de la séance du conseil communal du mercredi 9 décembre 2020. La COFIN avait estimé que le remplacement des ascenseurs doit être considéré comme un investissement. Cette dépense doit donc faire l'objet d'un préavis spécifique de la Municipalité. Une commission ad hoc doit être désignée pour analyser cet investissement et permettre au conseil d'obtenir tous les renseignements sur cette dépense relativement importante.

La parole est donnée à Mr Martin qui a fourni des explications à la commission au sujet de ce préavis. Des problèmes avec des pannes, des réparations qu'on doit faire au détriment des locataires qui habitent dans les étages sont récurrents. Les ascenseurs dans ces 2 immeubles ont dépassé leur durée de vie usuelle. Ils ont près de 60 ans. Ces installations ne répondent plus aux normes en vigueur. Mr Martin pense qu'il ne faut pas attendre longtemps pour changer ces 2 ascenseurs. A son avis tout est dans le préavis. Il répond volontiers aux questions les plus politiques et il laisse le soin à Mr Roulet d'intervenir pour les questions techniques.

Questions de la commission :

Un commissaire a voulu savoir quelles sont les entreprises qui ont déposé des offres ? Et encore quelle est l'entreprise adjudicataire des travaux ?

Mr Roulet répond que les adjudications en principe sont du ressort de la Municipalité. Mais qu'en même temps aussi on peut regarder quels sont les vendeurs d'ascenseurs en Suisse. Il y en a à peu près 6. On se retourne vers tous ceux qui sont de la place. Ils ont été mis en concurrence. La Municipalité n'ayant pas encore adjugé les travaux car cela dépend de la décision qui sera prise pour le préavis lors du prochain conseil, il ne peut pas trop s'avancer sur cette question.

En ce qui concerne les précisions sur le modèle et les caractéristiques de ces ascenseurs, Mr Roulet explique qu'on dépend des marchés publics. On ne peut pas mettre des photos de façon à laisser le marché suffisamment ouvert. Le service a travaillé avec un bureau spécialisé dans le domaine des ascenseurs qui est ASCKA. Ce bureau a les qualités et les technicités nécessaires pour analyser en détail les défauts et les qualités des différents fournisseurs. A noter que les portes des ascenseurs varient entre 70 cm et 80 cm de large. Le choix va être porté à la municipalité pour une solution à 80 cm, de façon à permettre une utilisation confortable des ascenseurs.

En fait de puissance et consommation, ces moteurs d'ascenseurs sont-ils identiques au niveau de la demande énergétique ou bien une solution plus économique est-elle envisagée, demande un commissaire ?

Il y a plusieurs solutions d'après Mr Roulet. Son service cherche la solution la plus économique qui puisse être.

L'autre point important qui a été évoqué par un commissaire concerne cet énoncé au point 8 du préavis sur les conséquences financières. « Les contrats d'entretien seront adaptés à la nouvelle situation et qu'une augmentation annuelle significative de Fr.1'430 :-/ année et par installation pour un contrat de base comprenant 6 passages annuel est à prévoir dans le budget de fonctionnement. »

D'après ses renseignements, il y a beaucoup de copropriétés aujourd'hui qui réduisent les contrôles d'entretien de 6 passages à 4 passages par année pour une installation neuve. Ce qui ramène à diminuer les coûts de l'exploitation. La situation économique de notre commune n'est pas aussi florissante qu'on puisse penser parce qu'on a de gros investissements devant nous. Il s'agit aussi de faire des économies chaque fois que c'est possible, d'où la nécessité de suivre la tendance qui est de 4 passages par année et qui semblent nettement suffisants.

Mr Martin répond qu'il y a un aspect sécuritaire à prendre en compte par rapport à la responsabilité de la municipalité vis-à-vis des locataires. Mr Roulet prend note volontiers de cette proposition de passer à 4 visites / année et il va se renseigner auprès du fournisseur.

Pour répondre au représentant de la COFIN qui aimerait savoir si Mr Roulet a constaté de grands écarts dans les appels d'offre ? Ce dernier constate qu'ils sont entre 86.000 Frs et 94.000 Frs par ascenseur.

Et sur la question qui a été posée sur le système de sécurité des ascenseurs, la réponse est qu'en général le système est relié à la centrale de sécurité du fournisseur de l'ascenseur. Un délai de 20 minutes est fixé dans le cahier des charges pour une intervention en cas d'alerte. En cas de panique ou d'urgence absolue, l'intervention des pompiers est requise.

Pour un membre de la commission, c'est une bonne nouvelle que la municipalité travaille avec le bureau technique ASCKA pour ce préavis car c'est une société qui a une très bonne référence. Il a constaté aussi une augmentation du prix pour le contrat d'entretien. Il se demande s'il y a une homogénéité dans les prix qui ont été donnés. par les différents fournisseurs ? ou bien c'est le plus cher parce que c'est celui qui fournit l'ascenseur le moins cher ?

M. Roulet répond qu'effectivement, dans la mesure où l'adjudication n'est pas faite, il ne peut pas nous donner des prix définitifs, vus que les montants sont extrêmement serrés. Les contrats d'entretien

varient entre 2.000 et 2500 Frs/ année pour 6 visites et par ascenseur. Ce sera moins cher, peut-être, pour 4 visites.

Le président de la commission remercie M. Martin et M. Roulet pour leur présence et leur disponibilité ainsi que pour les réponses qu'ils ont apportées aux questions des commissaires.

Discussion entre les commissaires.

Les commissaires sont tous convaincus de la nécessité, voire de l'urgence du changement de ces ascenseurs qui vont permettre d'améliorer le confort des usagers et de renforcer le côté sécuritaire des locataires.

Discussion entre les commissaires.

Les commissaires sont tous convaincus de la nécessité, voire de l'urgence du changement de ces ascenseurs qui vont permettre d'améliorer le confort des usagers et de renforcer le côté sécuritaire des locataires.

Tour de table

La problématique était le nombre de passages par année pour un équipement neuf. De l'avis des commissaires, certes, ces ascenseurs vont très sollicités par le nombre des locataires qui vont les utiliser quotidiennement. Opter pour 4 visites par année pour l'entretien est une solution à envisager. Ce qui contribuerait à réduire en même temps les coûts d'entretien de ces ascenseurs.

Position de la COFIN :

La commission des finances constate que les coûts du projet et son financement sont bien définis. Par conséquent, elle se rallie aux conclusions du préavis sans remarques ni demandes de modifications.

Information complémentaire

Suite à la séance du conseil et à la question posée par un commissaire, le service de M. Roulet a contacté le mandataire pour savoir sur quelle base est déterminée exactement le nombre de passages annuels pour les contrôles d'entretien et de maintenance des installations. ?

Le mandataire répond que ceci dépend de l'année de construction. Depuis 2001, c'est le fabricant qui doit donner la fréquence des passages pour son produit. Toutefois, en règle générale, les 6, 9 et 12 visites en fonction du nombre de courses sont toujours appliquées (sauf en dessous de 400 courses où il est réduit à 4 passages).

Recommandation :

La commission encourage la Municipalité à prendre en considération sa proposition d'établir un contrat de base comprenant 4 passages annuels au lieu de 6 pour les contrôles d'entretien des ascenseurs. Un nombre de visites qui semble être nettement suffisant pour les commissaires.

Délibérations :

A l'unanimité, la commission accepte le préavis et propose au conseil de la suivre dans cette décision.

Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 3/2021,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver la présente demande de crédit pour la réalisation du remplacement des deux cabines d'ascenseurs sises dans les immeubles locatifs de l'av. des Baumes 22 et 24 ;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 167'000.- à prélever par le débit du compte N° 9143.094.00 « Travaux - Ascenseurs Baumes 22/24 » ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 85 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 30'000'000.- ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit en une fois l'année suivant la fin des travaux par le compte N° 9282.001.00 « Dépenses et investissements futurs » doté à ce jour de Fr. 24'584'000,84 ;
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet ;
6. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'au terme des travaux.

Pour la commission

Le président rapporteur

Jean-Wilfrid Fils-Aimé.

La Tour-de-Peilz, ce 5 mars 2021.

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 3/2021

le 10 février 2021

Demande d'un crédit de Fr. 167'000.- pour le remplacement des ascenseurs des immeubles locatifs de l'avenue des Baumes 22 et 24.

10.03-2101-PAD-rc-Preavis_03-Ascenceurs-Baumes.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de Fr. 167'000.- pour le remplacement complet des ascenseurs des deux immeubles locatifs sis à l'avenue des Baumes 22 et 24.

2. Préambule

Les deux installations existantes datent de la construction des immeubles en 1962. Elles sont suivies annuellement et sont sous contrats d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée. Les deux ascenseurs desservent les 5 niveaux de chacun des immeubles.

Ces dernières années, il a été nécessaire de remédier à des pannes engendrant des problèmes récurrents pour les locataires des étages, les personnes âgées et à mobilité réduite en particulier. Cette situation a mis en exergue la nécessité de procéder au remplacement des ascenseurs, compte tenu de leur durée de vie dépassée (30 ans selon la table de longévité des installations, ouvrage « le bail à loyer » de David Lachat) et de certaines pièces de rechange qui ne se trouvent plus sur le marché. De plus, ces installations ne répondent plus aux normes en vigueur.

3. Situation

Les deux bâtiments se situent sur la montée de l'av. des Baumes. Le n° 22 est à l'intérieur de la cour d'entrée. Le 24 en bordure de l'avenue.

4. Historique

Ces deux bâtiments jumeaux ont été construits en 1962. Du point de vue cadastral, ces deux objets sont distincts l'un de l'autre. Chacun est construit sur sa propre parcelle et comprend 21 logements de 1 à 4 pièce(s).

Relevons que le chauffage est géré par une centrale de chauffe située dans l'immeuble n° 24 avec une sous-station dans le 22.

Revenu locatif - Baumes 22 au 31 décembre 2020 – Fr. 259'640.-

Revenu locatif - Baumes 24 au 31 décembre 2020 – Fr. 243'250.-



5. Le projet

Un mandat d'étude a été attribué à un bureau technique spécialisé avec, comme directive, l'établissement d'un cahier des charges qui a permis à 6 entreprises de déposer des offres comparatives. L'analyse des documents du bureau technique a servi de base au dépôt du présent préavis.

6. Les coûts

Désamiantage	Fr.	1'560.-
Démontage anciennes installations	Fr.	8'460.-
Ascenseur	Fr.	103'760.-
Maçonnerie	Fr.	9'260.-
Electricité	Fr.	6'440.-
Peinture	Fr.	6'600.-
Menuiserie	Fr.	3'580.-
Réserve 5% arrondi pour divers et imprévus sur Fr. 139'660.-	Fr.	7'800.-
Honoraires bureau technique pour la réalisation des travaux	Fr.	7'600.-
TVA, 7.7% sur Fr. 155'060.-	Fr.	11'940.-
<hr/>		
Montant total des travaux TTC	Fr.	167'000.--

7. Planning

Décision du Conseil communal	le 24 mars 2021
Adjudication des travaux	février - mars 2021
Exécution des travaux	courant automne 2021

8. Conséquences financières

Le montant du crédit demandé n'est pas inscrit au plan des investissements car il avait été porté au budget de fonctionnement de cette année. Le Conseil communal, dans sa séance du 9 décembre 2020 a demandé de procéder au dépôt d'un préavis.

Une procédure d'appel d'offres sur invitation conforme aux exigences de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP) a été organisée pour déterminer l'entreprise adjudicatrice des travaux.

Relevons que les contrats d'entretien seront adaptés à la nouvelle situation et qu'une augmentation annuelle significative de Fr. 1'430.-/année par installation pour un contrat de base comprenant 6 passages annuels est à prévoir dans le budget de fonctionnement qui sera adapté en conséquence pour 2022.

9. Personnel communal

Le personnel communal n'est pas impacté par ce dossier. Seule la conciergerie des immeubles concernés continuera le travail de nettoyage régulier des cabines.

10. Développement durable

10.1. Social

La rénovation de ces installations permet de maintenir un service aux locataires des immeubles. Une amélioration sera apportée pour les personnes à mobilité réduite et handicapées par la pose de portes avec un vide de passage à 80 cm en lieu et place de 70 cm actuellement. Ce point est également intéressant lors de déménagement de mobilier.



10.2. Economique

La procédure sur les marchés publics permet de mandater l'entreprise qui se trouve être économiquement la meilleure marché.

10.3. Environnement

Par la mise en place de convertisseurs de fréquences sur les installations, une économie sur la consommation électrique est prévue. Les cabines ainsi que les gaines techniques seront pourvues d'éclairage LED.

11. Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 3/2021,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver la présente demande de crédit pour la réalisation du remplacement des deux cabines d'ascenseurs sises dans les immeubles locatifs de l'av. des Baumes 22 et 24 ;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 167'000.-- à prélever par le débit du compte N° 9143.094.00 « Travaux - Ascenseurs Baumes 22/24 » ;
3. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 85 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 30'000'000.- ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit en une fois l'année suivant la fin des travaux par le compte N° 9282.001.00 « Dépenses et investissements futurs » doté à ce jour de Fr. 24'584'000,84 ;
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet ;
6. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'au terme des travaux.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :

  

Alain Grangier

Pierre-A. Dupertuis

Délégué municipal : M. Olivier Martin

Adopté par la Municipalité : le 25 janvier 2021

