

Au Conseil Communal
De et à
1530 Payerne

Payerne, 23.10.2025

**Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n°
14/2025**

**Objet : Bâtiment des Services d'exploitation (étape 3), assainissement et
agrandissement de la halle.**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission chargée de l'étude du préavis n°14/2025 s'est réunie à 1 reprise en
date du 16 octobre 2025 et sa composition était la suivante :

- Madame Sabine Rapin-Correvon
- Madame Stéphanie Savary
- Monsieur Serge Grognez
- Monsieur Sébastien Pedroli
- Monsieur Yves Vodoz
- Monsieur Alain Michel
- Monsieur Koffi hor Afemenusui, en qualité de Président-rapporteur

Durant cette soirée et avant la séance de la commission ad 'hoc a proprement dite, une
visite du bâtiment a été organisée. Outre les membres de la commission ad'hoc, cette
visite a été réalisée en présence de Monsieur le Municipal Nicolas Schmid, Monsieur
Michel Gérard (Chef service Bâtiment), Monsieur Fabrice Mahon (architecte HES-
REGB-SIA), Monsieur Patrice Gotti (Chef de projet), et deux membres de la COFIN en
la personne de Madame Laura Macchia et Madame Delphine Morisset.

Une fois la séance de la commission ad 'hoc réalisée, ces Messieurs nous ont rejoint
afin de répondre à nos questions et demandes d'éclaircissement. Nous les remercions
chaleureusement pour leur disponibilité et les explications qui nous ont été fournies.

Préambule :

Le Bâtiment des Services d'Exploitation (BSE) regroupe l'essentiel -des activités techniques et opérationnelles de la Commune de Payerne des service Bâtiments et Infrastructures, travaux publics et domaines.

Cette halle industrielle a été acquise en 1998 (préavis n°14/1998) pour un montant de Fr. 1'405'000.00. A la suite de cette acquisition des travaux de mise aux normes (ECA, salubrité, loi sur le travail, sécurité, etc...) ont été réalisés pour un montant de Fr. 2'311'00.00 (préavis n°14/1999 et 06/2004).

En 2007, la Municipalité de l'époque a réalisé une étude afin d'évaluer les améliorations énergétiques possibles. La variante 4 qui représentait l'ensemble des variantes 1, 2 et 3 a été retenue. De cette variante, il en découle la planification et réalisation des étapes suivantes :

- Etape 1 (2013) : Rénovations urgentes
- Etape 2 (2018) : Assainissement et réaménagement de l'espace administratif
- Etape 3 : Selon préavis n°01/2018, Rénovation et isolation de la toiture Nord (solde), Isolation des murs et optimisation du système de chauffage.

Selon les informations fournies, cette étape 3 a muté vers une dimension bien plus importante que prévue initialement et est issue d'une analyse des besoins actuels et futurs. Celle-ci, estimée comme la dernière étape d'assainissement du bâtiment, s'inscrit dans une logique de bouclage de la démarche entreprise en 2013.

Visite :

Au cours de la visite un membre de la COFIN a posé une question sur le stockage du matériel qui devrait être transféré de la Belle-Ferme à la BSE.

Question : Est-ce que l'ensemble du matériel actuellement stocké à la Belle-Ferme sera stocké à la BSE ? A-t-il été envisagé de stocker ce matériel dans les locaux de la Caserne de la Palaz qui seront libérés en début d'année quand les pompiers auront pris leur quartier de la nouvelle caserne ?

Réponse de Monsieur le Municipal Schmid : Une bonne partie du matériel stocké à la Belle-Ferme est du matériel pour les manifestations et pourra être stocké au BSE. De plus, le bâtiment de la Palaz ne va probablement pas perdurer dans le temps.

Analyse :

Coût global

En 1^{er} lieu la commission a souhaité avoir une vue d'ensemble des coûts déjà engagés dans la rénovation et l'assainissement de ce bâtiment. Ceci afin d'avoir une vision globale en rapport avec les nouveaux investissements annoncés dans ce préavis.

Monsieur Michel n'ayant pas tous les chiffres en tête, nous avons reçu par la suite et par email un tableau récapitulatif que vous trouverez ci-dessous.

Année	Mesures	Montant Fr.
1995	Demande d'un crédit de construction pour un bâtiment pour les services communaux à implanter à la Palaz pour Fr. 8'600'000.-	0.-
1998	1. Achat du bâtiment Fr. 1'405'000.- et travaux d'assainissements selon les préavis e14/1998 et 6/2024	1'405'000.- 2'311'000.-
2013	1 ^{ère} étape de rénovation de l'enveloppe	695'000.-
2018	2 ^{ème} étape de rénovation (sans halle Progin)	1'477'000.-
2025	3 ^{ème} étape	4'965'000.-
	TOTAL	10'883'000.-

Monsieur le Municipal Schmid nous précise qu'un montant exact de Fr. 752'000 reste actif les amortissements des 1ers investissements et 1^{ères} étapes.

Devis Général (préavis n° 14/2025) vs Estimation du coût (dossier original)

La commission a demandé pourquoi le montant de Fr. 4'965'000.00 du devis général (page 12, préavis n° 14/2025) ne correspondait pas au montant total de Fr. 4'673'275.00 (page 10, dossier original) de l'estimation des coûts de BBA Archipole SA.

Monsieur Michel nous a répondu que ce n'était pas une erreur. Cette différence provient du fait que les montants annoncés sur le préavis n° 14/ 2025 ont été arrondis par rapport aux chiffres annoncés sur le dossier original. De plus le montant total obtenu a également été majoré de 6% afin de prendre en compte une réserve pour divers et imprévus. C'est d'ailleurs sur la base de l'estimation des coûts que le devis général a été établi en tenant compte de potentielles variations dans les offres.

De plus, la commission s'est étonnée de voir que l'estimation des coûts présentées dans le dossier original était sujette à $\pm 15\%$ de variation. Ce qui est énorme aux yeux des commissionnaires. Monsieur Fabrice Mahon (architecte HES_REGB-SIA) nous informe que $\pm 15\%$ sur une estimation des coûts est une pratique usuelle selon la LASI (La Société Suisse des Ingénieurs) édition 2014. Cela se justifie également vu que les analyses et études de ce projet sont en cours depuis plusieurs années.

Monsieur le Municipal Schmid ajoute que ces variations et différence entre le devis général et l'estimation des coûts peuvent également se justifier avec la procédure d'appel d'offres mais que de tout manière ils feront tout pour rester dans le cadre du préavis.

Stockage

Un membre de la commission a souhaité savoir s'il n'était pas possible d'utiliser le Hangar acquis pour l'aéropôle (préavis n° 12/2021) et non utilisé à des fins de stockage ou mise à l'abri des machines et/ou véhicules.

Messieurs Schmid et Michel ont répondu que cette solution avait été étudiée. Malheureusement ce hangar est relativement bas et laisse peu de place.

Panneaux photovoltaïque & Groupe E

La commission a souhaité savoir pour quelle(s) raison(s) le Groupe E n'était pas intéressé à participer au projet.

Messieurs Schmid et Michel nous ont fourni les informations suivantes :

- L'installation photovoltaïque actuelle a entièrement été financée par le Groupe E en 2013. Ceci sous forme de servitude de 25 ans pour l'usage du toit qui a été réglé par le versement d'un montant unique de Fr. 30'000.00
- Vu que la Commune souhaite bénéficier du prix coûtant de l'énergie produite, le Groupe E n'a pas souhaité changer son modèle d'affaires et prendre part au nouveau projet.

Communauté électrique locale (CEL)

La commission s'est demandée quelles sont les conditions d'une CEL et les coûts liés à une telle communauté.

Messieurs Schmid et Michel nous ont expliqué qu'une CEL utilise le réseau existant (Groupe E) pour l'acheminement de l'électricité. Puis, un décompte est établi entre notre apport d'énergie et celle utilisée. Bien entendu, des frais sont perçus pour l'utilisation du réseau. L'objectif de la Commune étant d'utiliser au maximum sa propre énergie produite (autoconsommation).

Station de lavage

La commission a souhaité savoir si l'évacuation des eaux de la station de lavage était aux normes actuelles.

Selon les informations données, la station de lavage correspond aux normes actuelles et coût Fr 30' 000.- qui est compris dans les Fr. 173'000,-- du CFC 24. Il y a cependant quelques travaux à effectuer (installation sanitaire, assainissement station de lavage et installation incendie).

Fonds de réserve n° 9.282.2075

La commission a souhaité savoir quand le fonds de réserve n° 9.282.2075 avait été créé et quel est le montant de ce fonds.

Messieurs Schmid et Michel nous ont répondu que ce fonds devait avoir été créé en 2022 au bouclage du préavis précédent. Le montant disponible sur ce fonds et celui mentionné dans le préavis ; soit Fr. 1'250'000.00

Subventions et amendements

Selon le préavis n° 14/2025, les subventions attendues et estimées se montent à Fr. 115'000.00 et seront déduites du montant total de l'investissement. Les conclusions du présent préavis ne stipulent pas cette déduction. C'est pourquoi, la commission va proposer des conclusions amendées afin de corriger cet oubli.

Conclusion :

La Commission est consciente que le montant déjà investi dans ce bâtiment est conséquent et que les nouveaux investissements, s'ils sont acceptés par le Conseil Communal, feraient grimper ce montant à Fr. 10'883'000.00

Toutefois, elle trouve important de fournir à une grande partie des employés communaux un outil de travail adapté à leurs besoins.

En conclusion, la commission chargée de l'étude du préavis n° 14/2025, vote à l'unanimité de ses membres, et rappelle que **l'article 1 et 3** seront amendés. La commission vous propose de voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

Vu	le préavis n° 14/2025 de la Municipalité du 24 septembre 2025 ;
Où	les rapports des commissions chargée d'étudier cette affaire ;
Considérant	que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

Article 1 (amendé) :	d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 4'965'000.— pour l'assainissement de l'enveloppe de l'aile nord du bâtiment, de son agrandissement et les mesures techniques, le tout formant la 3e étape de travaux du Bâtiment des Services d'Exploitation, dont il y aura lieu de déduire les subventions attendues ;
----------------------	--

- Article 2 : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 4'965'000. — ;
- Article 3 (amendé) : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 4'965'000.— relatif à la 3e étape des travaux du Bâtiment des Services d'Exploitation, dont il y aura lieu de déduire les subventions attendues, son amortissement s'effectuant conformément à la législation en vigueur ;
- Article 4 : d'autoriser la Municipalité à dissoudre le fonds de réserve n° 9.282.2075 « Préfinancement BSE 3 e étape », respectivement le préfinancement correspondant, par prélèvements annuels répartis sur la même durée que l'amortissement de l'investissement visé à l'article 3.

Veillez agréer, Mesdames la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la Commission :

Koffi hor Afemenusui
Président – Rapporteur

