



Conseil Communal de Belmont-sur-Lausanne

Préavis No 10/2025 au Conseil communal

Titre du préavis

Rapport de la Commission Technique

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ont participé le **le 6 octobre 2025** à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil communal	M. Axel Boggio, Président
Municipalité	Mme Nathalie Greiner, Syndique M. Philippe Michelet M. Jean-Claude Favre
Chef des infrastructures :	M. Andrea Da Campo
Commission des finances :	M. Christian Marrel, Président Mme Amélie Ramoni-Perret M. Daniele Annese M. Gaël Giroud excusé: M. Olivier Guignard
Commission technique :	M. Claude Novelli M. Mathieu Caluwaerts Excusé : M. Stéphane Gabella

Préambule

Le présent préavis fait suite au préavis n° 07/2024 relatif au crédit d'étude pour la rénovation énergétique du bâtiment communal sis à Arnier 80. Après validation de ce premier crédit, les études menées ont permis d'élaborer un projet complet de rénovation énergétique et de transformation du bâtiment, incluant également l'installation de panneaux photovoltaïques et l'intégration du chauffage à distance (CAD) exploité par la société LaZur SA.

Ce préavis vise à solliciter l'octroi d'un crédit destiné à la rénovation énergétique et à la transformation du bâtiment de la Voirie, sis Route d'Arnier 80, pour un montant total de CHF 3'021'000.00.

1^{ère} séance de présentation du 06 octobre 2025 :

Après une introduction du président du conseil communal, puis de la syndique, M. Philippe Michelet a exposé le contenu du préavis 10/2025 en s'appuyant sur un diaporama comprenant les plans du bâtiment soumis à l'enquête ainsi que des rendus 3D illustrant l'aspect futur de l'édifice une fois les travaux terminés.

Séance complémentaire du 20 octobre 2025 :

À la suite de l'analyse du dossier et des questions de la commission technique, Mme Schiesser a proposé l'organisation d'une séance complémentaire en présence de M. Da Compo, ingénieur communal. Point apprécié par la commission technique.

Lors de cette séance, les points clefs qui en ressortent :

- Il a été rappelé, par la municipalité, aux trois membres que certaines prestations étaient de compétence municipale et qu'il ne fallait surtout pas risquer de faire de la cogérance.
- Il n'a été transmis aucun complément d'information, hormis la confirmation orale que tout a été réalisé dans les règles de l'art.
- En lien avec les prestations réalisées, il nous a été expliqué qu'il était inadéquat de finaliser les appels d'offres avant le lancement des études d'exécution et qu'ils seront réalisés lors de la phase suivante. Raisonement pouvant être adéquat, mais il n'a pas pu nous être expliqué comment, contractuellement/financièrement, ces prestations non réalisées ont été réglées. En revanche, il nous a été indiqué qu'elles seraient réalisées et donc financées avec le préavis 10/2035.
- Il est à noter que l'échange avec M. Andrea Da Compo était constructif. Ses réponses étaient pertinentes et faisaient ressentir qu'il maîtrisait le dossier. En revanche, il ne pouvait pas plus communiquer en lien avec les exigences mentionnées par la municipalité.
- M. Gabella a rappelé lors de cette séance qu'en tant qu'architecte, il lui serait difficile de préavisier favorablement au vu de la volonté de la municipalité de transmettre le strict minimum des informations.

Résumé des travaux à effectuer

Niveau 1 — Locaux LaZur SA

Le niveau 1 sera occupé par LaZur SA. Les aménagements nécessaires seront réalisés par l'entreprise elle-même et à ses frais.

Niveau 2 — Locaux du personnel communal et locaux commerciaux

Le niveau 2 sera repensé pour accueillir les véhicules de la voirie ainsi que des surfaces de stockage. Trois grandes portes seront installées sur la façade et des escaliers extérieurs seront

aménagés pour accéder directement au niveau 3, afin de faciliter les déplacements du personnel.

Le niveau 2 accueillera également de nouveaux bureaux, ateliers et surface de stockage. Ces surfaces seront susceptibles d'être mises en location ultérieurement.

Sur ce même étage, des balcons côté lac seront créés, un par bureau.

Niveau 3 — Service voirie

Le vestiaire hommes sera optimisé et repensé et un vestiaire femme également adapté aux personnes à mobilité réduite sera créé.

Une mezzanine sera créée afin d'optimiser les espaces de stockage en hauteur et les portes seront remplacées au profit de modèles avec isolation.

Niveau 4 — Ancien appartement converti

L'ancien appartement du niveau 4 sera transformé en salles de conférence et en bureaux, destinés à l'administration communale, au Conseil communal, etc.

Toiture et accès technique

L'isolation de la toiture sera remplacée et des panneaux solaires y seront installés.

De plus, deux cheminées techniques seront disposées en toiture permettant l'activité de LaZur SA.

Afin de faciliter le ramonage, une échelle et un petit balcon seront installés sur la façade Est au niveau 3 pour un accès facilité et sécurisé.

Points positifs :

Études et travail nécessaire :

Pour présenter un préavis de ce type, un travail conséquent doit être réalisé par la municipalité, les collaborateurs de la commune ainsi que par les mandataires. La commission est consciente de ce travail et les remercie pour cet engagement.

Les remarques émises aux chapitres « Remarques de la CT » ne remettent pas en question cet engagement.

Objectif respectant le Plan Énergie et Climat Communal

Ce projet répond aux objectifs du Plan Énergie et Climat Communal (PECC), notamment les actions 11.1 (« Prioriser et planifier la rénovation énergétique des bâtiments communaux ») et 15.2 (« Installer des panneaux solaires sur les bâtiments communaux »).

Intégration d'un CAD :

Il est cohérent d'avoir prévu l'installation d'un chauffage à distance sur la commune de Belmont. Le fait de pouvoir proposer au propriétaire de se raccorder est une excellente solution, pour autant que cela ne devienne pas une obligation. La solution d'un CAD est souvent plus onéreuse qu'un système indépendant (PAC, sonde, etc.) ; il est donc impératif de pouvoir laisser le choix aux propriétaires fonciers entre leur propre installation et le CAD. Dès lors, il semble essentiel que ce point soit confirmé par la commune. Si aucune confirmation n'est donnée, il serait alors recommandé de ne pas installer de CAD.

Pose de panneaux photovoltaïques :

Au vu de la dimension de la toiture et de son orientation, il est pertinent, en tant que commune, de montrer l'exemple en prévoyant la pose de panneaux photovoltaïques. Toutefois, la redistribution et sa facturation n'ont pas encore été convenues. Il semblerait essentiel de convenir du prix de vente à **LaZur** et de s'assurer de la rentabilité des panneaux avant d'engager ces travaux.

Locaux complémentaires :

La rénovation des locaux est pertinente pour assurer un usage de ce bâtiment. Il est judicieux de recommander la rénovation de locaux pouvant être utilisés ou loués en tant que bureaux, ateliers ou à usages divers, notamment pour des locaux dédiés aux sociétés locales. À noter également la transformation de l'ancien appartement en salle de conférence/bureaux, potentiellement disponibles pour notre administration.

Points négatifs :

Point N°1 : Absence de mise en concurrence pour les études préliminaires

Le préavis 07/2024, qui concernait le crédit d'études, avait déjà fait l'objet d'une remarque de M. Gabella en lien avec le non-respect des procédures d'appels d'offres publics. L'article 15, « Détermination de la valeur du marché », alinéa 2 : « Un marché public ne peut être subdivisé en vue de contourner les dispositions du présent accord » n'a pas été respecté.

Il est regrettable que la municipalité ait accepté de ne pas respecter les marchés publics en argumentant que le mandat est séparé avec un mandat d'architecte et un mandat de direction de travaux. La réalité est que les deux sociétés appartiennent à TB Groupe et **ce** sont des sociétés sœurs (même adresse, même personne ayant le pouvoir).

Le plus dérangeant n'est pas le fait que la loi ne soit pas scrupuleusement suivie, mais de savoir qu'un mandat de plus de 150'000 CHF **a été** octroyé sans aucune mise en concurrence. Libre à chacun de savoir si, dans le privé, il **adjugerait** un mandat de 150'000 CHF sans demander d'offres comparatives...

Une mise en concurrence aurait peut-être permis de comparer les offres et de choisir le bureau d'architecte proposant l'offre la plus favorable.

Rappel légal : ne pas réaliser d'appels d'offres publics (sur invitation ou ouverts) et procéder à une adjudication de gré à gré n'interdit pas de demander des offres comparatives. Dans un intérêt qualitatif et économique, il est regrettable **que** la municipalité n'ait pas souhaité **procéder** au minimum à cela.

Point N°2 : Complément de 41'000 CHF :

Un dépassement de budget de 41'000 CHF, soit 16 % par rapport au budget initial de 256'000 CHF, qui prévoyait déjà un poste « Divers et imprévus » de 23'203 CHF TTC, est présenté pour validation dans ce préavis 10/2025, alors que les prestations ont déjà été réalisées.

Heureusement que ce complément n'eût pas été connu du conseil communal au moment du préavis 07/2025, car la municipalité aurait eu plus de difficulté à justifier l'adjudication de gré à gré, étant donné que cela n'est pas autorisé au-delà de 150'000 CHF.

Point N°3 : Transmission limitée d'informations :

Après lecture du préavis, Stéphane Gabella a transmis le 9 octobre, différentes questions en lien avec les études effectuées. Malheureusement une majorité des réponses n'ont pas souhaité être transmises par la municipalité, mentionnant que les sujets étaient de compétences municipales.

Quelques exemples :

- Est-il possible de disposer des mandats de TBA et Tecbat pour les prestations phase 31 à 41 : **Réponse : De compétence municipale**
- Est-il possible de recevoir les soumissions établies, les comparatifs des retours d'offres ? **Réponse : De compétence municipale**
- Est-il possible de recevoir les offres, contrats ou avenants signés à cet effet (en lien avec le budget complémentaire de chf 41'000.00 ? **Réponse : De compétence municipale**
- Est-il possible de disposer du dossier rendu par vos mandataires à la fin de la phase 41 ? **Réponse : De compétence municipale**
- Est-il possible d'organiser une séance en présence de vos mandataires architecte et direction des travaux, pour qu'ils puissent présenter le travail effectué par leur soin et spécifiquement concernant la phase 41 qui consiste aux appels d'offres. **Réponse : De compétence municipale**

Il fut donc simplement impossible d'analyser la cohérence et qualité du projet uniquement sur la base des plans d'enquête et du préavis.

Point N°4 : Prestations phase 41 réalisées partiellement

Dans le préavis 07/2024, il était mentionné très clairement que la phase 41 serait réalisée. À la lecture du préavis 10/2025, différents appels d'offres n'ont pas encore été réalisés et seraient effectués avec la suite du mandat.

Surpris de cet écart de prestations entre ce qui était mentionné dans le préavis 07/2024 et ce qui a été réellement réalisé, il a été demandé des explications à ce sujet.

Question transmise

« Ma question est induite par le fait que, dans le préavis reçu, il est mentionné que certains travaux sont des montants estimés et non en lien avec une mise en soumission : (démolitions, canalisations, maçonnerie, béton, béton armé, étanchéité, isolation spéciale, plâtrerie, peinture, faux plafonds, menuiserie en bois, portes intérieures, aménagements extérieurs et canalisations).

Cela m'induit à penser que les prestations approuvées dans le préavis n° 07/2024 n'ont pas encore été finalisées. Je souhaiterais donc comprendre la raison ? »

Réponse de la municipalité :

« Le mandat a été attribué pour une fiabilisation des coûts à 70 % du montant total. Ainsi, seuls les postes les plus importants ont déjà fait l'objet de soumissions. Les autres postes seront mis en soumission en temps voulu lors de l'exécution des travaux et font l'objet d'une estimation dans le préavis.

Selon les résultats des soumissions rentrées, les montants du préavis sont inférieurs aux premières estimations. »

Conclusions :

Étant donné l'impossibilité de consulter le mandat de TB Groupe, il n'est pas possible de savoir si la municipalité accepte les réalisations que partielles de TB Groupe ou si le préavis 07/2024 était erroné. Rappel des indications mentionnées dans celui-ci : « L'étendue de l'offre couvre les Phases 1 à 4 de la norme SIA 102, soit l'avant-projet, l'étude de faisabilité, le projet, l'appel d'offres et le tableau récapitulatif des soumissions rentrées avec la proposition d'adjudication aux différents corps de métiers. »

Point N°5 : Absence de transparence sur la mise en concurrence des travaux :

Lors des séances, la municipalité n'a pas souhaité communiquer sur la méthode de mise en concurrence des entreprises, en mentionnant uniquement avoir respecté les marchés publics. Il n'est donc pas possible de savoir s'il y a eu une mise en concurrence selon le minimum légal (soit 1 en dessous de 150'000 CHF et 3 en dessous de 250'000 CHF) ou si un nombre plus important d'offres ont été demandées, permettant de recevoir des offres potentiellement avantageuses.

Domage de ne pas pouvoir être rassurés sur ce point, en sachant surtout que le premier mandat pour les prestations d'architecte n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence.

Point N°6 Choix économique ou qualité architecturale. Exemple de la façade.

Avec les documents transmis, il n'est pas possible de définir si les choix retenus sont pertinents ou s'ils sont trop qualitatifs.

Avec les documents reçus il est constaté qu'il est proposé la réalisation d'une façade ventilée avec une finition bois.

Or, sur un plan écologique de sobriété des ressources et de performance énergétique, il n'est pas évident que des façades ventilées en bois apportent un avantage décisif ; une façade en crépi aurait très bien pu faire l'affaire pour un bâtiment industriel...

Bien-sûr, chacun peut se faire son propre avis sur ce sujet, mais cela induit possiblement que les choix entrepris et proposés dans ce préavis ne sont possiblement pas les solutions les plus économes.

Point N°6 : La finance de la responsabilité de la commission des finances

Selon les indications reçues de la municipalité lors de la séance du 20 octobre, la responsabilité financière de ce préavis revient à la commission des finances.

Cependant, il semble totalement inadéquat de séparer l'analyse technique et financière, car c'est le meilleur moyen d'accepter une solution technique à un coût bien trop onéreux.

Cela amène la commission technique à valider le principe du projet sans analyser le coût, et la commission des finances de valider sur le seul principe que les finances le permettent, sans vraiment s'interroger si les dépenses sont cohérentes...

Conclusion :

Prise de position :

La commission technique a très longuement hésité à préavisier favorablement ou défavorablement. La principale raison est la difficulté d'analyser la proposition émise et de savoir si celle-ci est pertinente et si le budget a fait partie des critères de décision.

L'absence de transmission ou d'explications complémentaires aux documents transmis, avec pour explication principale que cela est de compétence municipale, est regrettable.

Le non-respect et le contournement des marchés publics, proposés par la réalisation de deux mandats séparés à deux sociétés sœurs lors du préavis 07/2024, ne met pas du tout en confiance sur les démarches qui ont été entreprises et celles qui restent à faire.

Priorité à retenir ?

Mais est-ce que ces inquiétudes justifient de bloquer la poursuite du projet et la réalisation de ces travaux ?

- Faut-il se concentrer sur l'objectif principal qui consiste en la rénovation énergétique du bâtiment et les travaux permettant d'accueillir la société Lazur qui pourra proposer un CAD à la commune.
- Ou faut-il retenir que les documents transmis ne permettent pas de s'assurer que les travaux proposés est une solution qualité/prix cohérente.

De manière imagée :

On vous demande d'approuver le remplacement complet du moteur d'une voiture en panne. Pour décider, on vous remet un simple devis, sans diagnostic détaillé ni comparaison de variantes.

Deux questions se posent alors :

- Faut-il tout changer ou une réparation partielle et le changement de quelques pièces aurait pu suffir ?
- Ou, aurait-il été plus judicieux de remplacer la voiture entière ?

De plus, on vous indique que les analyses ne peuvent pas être transmises car elles relèvent de la compétence du garagiste. Autrement dit, il ne vous resterait qu'à faire confiance à l'aveugle.

Conclusion : décider sans diagnostic ni mise en concurrence des options c'est aussi accepter de payer possiblement trop pour une solution peut-être non optimale.

Fermons alors les yeux et donnons notre confiance sans y remettre en question le procédé exécuté. À chacun sa responsabilité...

Conclusion finale :

Au vu de ce qui précède, la Commission technique, unanime, se rallie aux conclusions du préavis 10/2025 et vous propose de les accepter sans modification.

Rédigé à Belmont-sur-Lausanne, le 2 novembre 2025

La Commission Technique (CT) :

Nom et prénom	Signature
Claude Novelli	Claude
Stéphane Gabella (rapporteur)	Stéphane
Mathieu Caluwaerts	Mathieu