



**Municipalité de la  
Commune de Duillier**

**Préavis No 02/2019  
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit d'investissement de Fr. 908'000.- TVA incl.  
pour la réfection des façades et l'amélioration thermique de  
l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment principal du complexe  
communal, ainsi que la réfection des surfaces extérieures –  
chemin de Panlièvre 14**

Délégué municipal  
Monsieur Christophe Challande

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

### Préambule

Le Centre communal de Duillier est composé de trois corps de bâtiments distincts :

1. L'ancienne poste qui a été transformée en 2013 afin de devenir la nouvelle Administration communale et dont les travaux entrepris ont permis d'assainir cette partie du complexe.
2. La partie habitation composée de trois logements en duplex qui elle, a subi des travaux d'assainissement de son enveloppe en 2015.
3. La partie publique comprenant les locaux de la CAPS, la salle des commissions, la grande salle et son foyer, ainsi que la cuisine, abris et divers locaux au sous-sol (voirie, techniques, mise à disposition de certaines sociétés locales, etc.).

C'est ce corps de bâtiment dont nous parlons aujourd'hui et qui est concerné dans ce préavis.

Ce complexe communal a été construit durant les années 1983-1984.

A l'époque, les normes et les techniques de construction n'étaient bien évidemment pas les mêmes qu'aujourd'hui.

Avec le temps et les divers travaux entrepris ces dernières années, nous avons pu constater quelques lacunes importantes et malfaçons dans la conception de ces bâtiments, notamment en ce qui concerne l'isolation thermique des murs et vitrages ainsi que leur étanchéité à l'air.

Nous avons pu nous en rendre compte également lors de la réfection des toitures qui comprenait, pour l'ensemble du complexe, la reprise des lambris, la reprise de l'isolation, celles de l'étanchéité et de la ventilation sous tuiles.

D'autre part, les travaux de rénovation de l'ancienne poste ainsi que ceux réalisés récemment sur le bâtiment locatif, nous ont permis de lister les différents défauts à corriger, entre autre au niveau des raccords d'isolation entre les murs de façade et les pans des toits.

De plus, il a pu être constaté que l'isolation des murs des façades s'est affaïssée à certains emplacements et les raccords entre les cadres métalliques des fenêtres et la maçonnerie ne sont plus étanches à plusieurs endroits, ce qui engendre d'importants courants d'air et des ponts thermiques.

Sur le plan énergétique, les façades et leurs éléments en serrurerie ne répondent plus aux normes en vigueur. Les examens menés à ce jour démontrent les lacunes qui font défaut aujourd'hui telles que l'illustrent clairement les photos, prises avec un appareil thermique, jointes au dossier d'étude.

La volonté de l'exécutif précédent était de procéder à la réhabilitation de ces bâtiments par étape. La première consistant à la rénovation des toitures. Ces travaux ont été entrepris durant l'été 2011 et ont clairement démontré leur utilité, au niveau d'un confort de vie accru, d'ailleurs reconnu par nos locataires.

La deuxième étape a inclus les transformations de l'ancienne poste. Les travaux effectués ont permis de donner à cette partie du centre communal une nouvelle jeunesse, mais surtout de la mettre aux normes énergétiques actuelles.

La troisième étape qui a consisté à la rénovation du bâtiment contenant les trois logements étant terminées depuis maintenant plus de trois ans, c'est tout logiquement la quatrième et dernière étape qu'il nous reste à entreprendre. Il s'agit donc de la rénovation du bâtiment principal, comprenant la grande salle et son foyer, les locaux de la Caps, la salle des commissions ainsi que tous les locaux techniques et leurs annexes.

Les travaux pour l'assainissement de ce complexe communal se poursuivent par la rénovation de l'enveloppe du bâtiment principal et de ses extérieurs. Avec les travaux déjà entrepris (2011 totalité des toitures, 2013 bâtiment de l'ancienne poste, 2015 bâtiment abritant les logements), il ne reste plus que cette dernière étape à réaliser et si le Conseil approuve ce préavis, nous aurons ainsi terminé le plan d'assainissement de ces bâtiments.

Les travaux projetés impliquant la dépose et le retrait des revêtements extérieurs en pieds de façade, nous ont amenés à réfléchir à leur remplacement. D'autant plus que globalement, une bonne partie des pavés de la cour présentent des dégradations générées par le temps et l'usage intensif de sel à neige. De fait, un grand nombre de ces pavés sont « pourris » et s'effritent ce qui implique qu'ils seront irrémédiablement à changer d'ici peu. De plus, avec le temps, certaines surfaces se sont affaissées et les raccords aux caniveaux ne sont plus de niveau. Il est à relever que ce type de pavé ne se fabrique plus dans les mêmes teintes et que des réparations ponctuelles apporteraient un désordre esthétique. D'autre part, des devis reçus nous démontrent qu'une telle démarche serait de toutes manières couteuse tout en ne résolvant que partiellement le problème.

Dès lors, afin de réaliser une remise en valeur complète de notre édifice, et finir ainsi sa réfection globale, nous estimons judicieux de profiter de cette dernière étape pour entreprendre ces travaux de remise en état de ces surfaces extérieures. C'est pourquoi, nous le prévoyons dans ce préavis.

### **Descriptif des travaux à entreprendre**

Le dossier d'étude réalisé par un bureau d'architecture spécialisé démontre clairement les différentes lacunes de ce bâtiment au niveau de l'isolation thermique des façades, des fenêtres, des éléments en serrurerie et des différents vitrages. Lacunes d'ailleurs confirmées par les constats réalisés lors des précédentes étapes de travaux.

Afin de remédier à cet état de fait et de nous approcher des nouvelles normes pour ces locaux, nous prévoyons d'intervenir sur ces façades, de la même manière que sur celles de l'ancienne poste et des logements.

Ces travaux seront organisés de manière à gêner le moins possible les différents utilisateurs de ces locaux. Pour cela, nous prévoyons de les réaliser durant l'été 2019, profitant ainsi, en grande partie, de la pause estivale.

Une isolation périphérique de 14 cm sera apposée sur les murs extérieurs existants, puis renforcée par la suite avec un treillis en fibre de verre noyé dans une masse à base de ciment. Le tout sera ensuite recouvert de plusieurs couches de mortier jusqu'à la couche de finition.

L'apparence sera identique à celle de la nouvelle Administration communale et du corps de bâtiment des logements.

Les éléments en menuiserie métallique, fenêtres, portes fenêtres et verrières ainsi que les portes d'entrée seront changées par des éléments en bois/métal ou métal.

Nous avons constaté, il y a quelques années, que la ceinture du paratonnerre n'avait pas été réalisée correctement à l'origine et qu'il manquait des tronçons de câble, notamment sur la partie du côté jura du bâtiment. Nous avons prévu de profiter de ces travaux pour remédier à ce manquement.

Les aménagements extérieurs, particulièrement les pieds de façades actuellement terreuses seront remises à niveau, ce qui permettra d'en soigner les finitions et de réaliser ainsi un pourtour de propreté en boulets par exemple.

Les coursives, donnant côté cour intérieure, seront réalisées avec un dallage en granit, présentant l'avantage d'un matériau robuste et facile d'entretien. Le fait de privilégier un dallage plutôt que des pavés réduit considérablement le nombre de joints ce qui facilite et favorise grandement le nettoyage à grande eau lorsque nécessaire.

Les surfaces extérieures de la cour, seront revêtues avec le même type de pavés que ceux utilisés ces dernières années dans différents lieux de notre village. Ce fut le cas par exemple lors de la création du trottoir côté jura du centre et lors de la réfection de la place du tilleul en prolongation du « Petit chemin ».

Pour la cour principale, le calepinage de pose rejoindra celui existant, afin de préserver l'esprit architectural posé à l'époque. Des pavés en granit identiques à ceux des coursives et ceux déjà utilisés sur le « Petit chemin » définiront les lignes et les pavés en béton de roche compléteront les surfaces.

La zone des places de parcs en location (ancien Ecopoint) sera elle revêtue avec des pavés similaires à ceux utilisés lors de l'agrandissement de ladite surface.

Le montant du préavis présenté est issu de demandes d'offres réalisées conformément aux règles des marchés publics, à des sociétés spécialisées pour ces interventions ainsi que d'estimations largement comptées pour les travaux qui sont à ce jour difficilement chiffrables, décelables et prévisibles (retouches de peinture intérieures, travaux de raccordements divers tels que ferblanterie, menuiserie ou carrelage par ex.).

### Estimation des coûts

La totalité de ces travaux est devisée à Fr. 908'000.- se répartissant de la manière suivante :

<b>Travaux préparatoires</b>	
Installations et préparations	17'000.-
<b>Bâtiment</b>	
Gros œuvre 1	17'000.-
Gros œuvre 2	456'000.-
Installations électriques	14'000.-
Installations sanitaires	1'000.-
Aménagements intérieurs 1	16'000.-
Aménagements intérieurs 2	25'000.-
<b>Aménagements extérieurs</b>	
Pieds de façades, ceinture et aménagements extérieurs	40'000.-
Complément du paratonnerre	10'000.-
<b>Réfection des surfaces extérieures</b>	
Revêtements cour principale - Dallages et pavages	132'000.-
Revêtement surface de parking	61'000.-
<b>Autres coûts</b>	
Honoraires	75'000.-
Assurances	4'000.-
Réserves pour imprévus	40'000.-
<b>Total</b>	<b>Fr. 908'000.-</b>

Il est à relever que des subsides cantonaux pourraient nous être octroyés concernant les travaux de l'amélioration de l'enveloppe thermique.

A ce jour, ceux-ci ne peuvent pas nous être garantis. La Direction générale de l'environnement (DGE) se réservant le droit d'effectuer un contrôle de l'installation à la fin des travaux. Le paiement de la subvention ne serait effectué qu'après cette visite et pour autant que les ressources de l'Etat le permettent.

## **Conclusion**

Il apparaît nécessaire et logique d'entreprendre ces travaux dans la continuité de ce qui a été entrepris ces dernières années et, ainsi, respecter les étapes prévues pour la rénovation totale de cet important élément de notre patrimoine communal.

Après plus de trente ans de bons et loyaux services, ces bâtiments méritent une attention particulière et leur rénovation s'inscrit dans une logique de pérennité.

D'autre part, si cet ouvrage d'amélioration de l'enveloppe thermique est effectué durant l'année, il devrait nous permettre de profiter des subsides cantonaux encore prévus pour ce type d'intervention (non chiffrables et non garantis).

De plus, ces travaux permettront d'apporter une nette amélioration du confort pour les usagers de ce centre et surtout, ils permettront de réaliser des économies non négligeables des coûts de chauffage de ces importants volumes. Ils donneront également à ce bâtiment un nouveau souffle pour les décennies à venir.

Au vu de ces éléments, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- Vu** le préavis municipal No 02/2019 - demande d'un crédit d'investissement de Fr. 908'000.- TVA incl. pour la réfection des façades et l'amélioration thermique de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment principal du complexe communal, ainsi que la réfection des surfaces extérieures – chemin de Panlièvre 14 ;
- Ouï** le rapport de la Commission de gestion et des finances ;  
le rapport de la Commission ad'hoc ;
- Attendu** que ce projet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

## **DECIDE**

- d'accepter le préavis municipal No 02/2019 - demande d'un crédit d'investissement de Fr. 908'000.- TVA incl. pour la réfection des façades et l'amélioration thermique de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment principal du complexe communal, ainsi que la réfection des surfaces extérieures – chemin de Panlièvre 14;
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre ces travaux ;
- de prélever ce montant sur la trésorerie communale ;
- d'amortir l'investissement sur une durée de 30 ans, la première fois dans l'année qui suit la fin des travaux ;

A cet investissement, aucun frais d'exploitation supplémentaire n'est lié.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 février 2019, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous assurons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de nos sentiments distingués.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Jacques Mugnier



La Secrétaire



Laurence Bodenmann