



**Municipalité de la
Commune de Duillier**

**Préavis N° 6/2017
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit d'investissement de CHF 381'000.--
pour la rénovation d'un appartement du bâtiment communal
"L'Edgaronette", incluant la réfection de la toiture et
le changement du système de chauffage**

Délégué municipal

Monsieur Christophe Challande, Municipal

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

1. Préambule

La Municipalité a déposé le préavis dit "d'urgence" N° 15-2016 au sujet de la rénovation d'un appartement de 4 pièces et garage du bâtiment communal "L'Edgaronette" en décembre 2016.

Les travaux prévus initialement prévoyaient une rénovation intérieure légère, permettant de mettre ce logement rapidement sur le marché de la location.

Suite à la visite sur place, aux commentaires et remarques de la commission de Gestion et des Finances (CoGesFin) ainsi que de la commission ad'hoc, la Municipalité a décidé de retirer ce préavis et de revenir avec une nouvelle mouture, tenant compte des propos et suggestions recueillis.

Dès lors, les travaux à entreprendre pour répondre aux souhaits des commissions ont nécessité des analyses et expertises approfondies tels que :

- Bilan thermique CECB+
- Expertise amiante

A noter que ces rapports ont été mis à la disposition des commissions et que ces expertises ont été effectuées sur les deux logements, ce qui permettra, lors d'un prochain changement de locataire de l'appartement de 3 pièces, de connaître et d'anticiper les travaux à entreprendre.

Il s'agit également de profiter de ces travaux pour mettre certains éléments en conformité, tels que le dimensionnement des fenêtres de toit dans les chambres (surface éclairante), la hauteur des gardes corps des fenêtres du 1^{er} étage, ainsi que de la balustrade de la terrasse.

La régie Naef SA, qui gère ce bâtiment, appuyée par un bureau technique, a été mandatée pour l'établissement d'un cahier des charges des travaux à réaliser, ainsi que pour la demande des offres et devis nécessaires à la rédaction de ce préavis.

Durant cette phase de préparation et au fur et à mesure des études et analyses entreprises, nous nous sommes aperçus, étape après étape, que d'entreprendre certains travaux, en engendraient d'autres.

Ainsi, le suivi de ce dossier devenant de plus en plus complexe et de plus en plus technique, il s'avérait nécessaire de faire appel à un bureau d'architecte. Dès lors, notre choix s'est porté sur le bureau Cornaz & Associés à Nyon, notamment du fait que ce dernier avait déjà organisé et dirigé les travaux de transformations entrepris en 2002. Il connaît donc le bâtiment et l'historique des dernières interventions.

Nous vous soumettons donc le présent document sur la base d'offres et devis rentrés. Certains postes sont néanmoins encore en cours de négociation et des offres complémentaires doivent encore nous parvenir pour confirmer les montants retenus.

2. Historique

Cet ancien rural appelé "L'Edgaronette" est propriété de la Commune depuis 1977. Il est situé à la Rue des Trois-Fontaines 13 et comporte deux logements en duplex de 3 et 4 pièces ainsi qu'un garage. Les transformations effectuées à cette époque ne bénéficiaient pas, notamment, des techniques d'isolation et d'étanchéité appliquées de nos jours.

L'appartement de 4 pièces a été occupé par un des collaborateurs de la Commune durant 34 ans. Ce dernier ayant pris une retraite anticipée, il a quitté son emploi le 1^{er} novembre 2016 et le logement de 4 pièces, ainsi que le garage, le 10 novembre 2016.

Un état des lieux a été effectué par les collaborateurs de la régie à qui la Municipalité a confié la gestion des bâtiments d'habitations communaux. Cet exercice a clairement démontré que des travaux conséquents de rafraichissements devaient être entrepris afin de pouvoir mettre ce logement en location au prix du marché.

Durant ces 34 ans, aucune rénovation ou réfection intérieures n'ont été entreprises hormis des travaux d'entretien courants.

Seuls des travaux extérieurs consistant à isoler en périphérie les façades ont été réalisés en 2002, sous le contrôle et suivi du bureau d'architecte Cornaz & Associés.

3. Remarques techniques

L'état des lieux a démontré qu'un certain nombre de travaux doivent être entrepris. Toutes les peintures doivent être refaites, les papiers peints des chambres de l'étage se décollent, de nombreuses fissures sont présentes sur de nombreux murs, les moquettes et l'agencement de la cuisine, datant d'il y a plus de trente ans, doivent être remplacés.



Par ailleurs, des objets tels que stores, fenêtres de toit, poêle à bois, radiateurs, baignoire, batterie de douche et barrière de la terrasse devront faire l'objet de remplacement, rafraîchissement ou modification.



De plus, l'isolation et le lattage des tuiles de la couverture ainsi que l'étanchéité du balcon-terrasse doivent être refaits.



4. Détails des travaux prévus

Toiture/Couverture

Les fenêtres de toit existantes, ne sont plus étanches. Les dimensions de l'époque n'existant plus, il est prévu de les changer et de les mettre en conformité afin d'offrir la surface éclairante nécessaire dans les chambres ainsi que d'obtenir de meilleures valeurs thermiques.

Des stores extérieurs et intérieurs équiperont ces éléments.

L'analyse de la conception de la couche d'isolation de la toiture et le repérage d'éléments amiantés ont nécessité différents sondages. Une ouverture partielle de la couverture et de la sous-couverture a permis de constater, d'une part, une dégradation, par endroits, des lattes à tuiles, qui demande à ce que ces dernières soient remplacées, ainsi que, d'autre part, un manque de produits isolants à certains emplacements.

Dès lors, il s'impose de reprendre l'entier de la surface du toit, de changer les fenêtres ainsi que l'isolation existante par un isolant neuf en fibre de bois de 100 mm et de la compléter par une couche isolante, également en fibre de bois, posée sur chevrons, d'une épaisseur de 100 mm. Ces produits hautement performants assurent du même coup, l'obtention d'un confort phonique.

Les endroits inaccessibles seront isolés depuis dessus, par flochage.

La plupart des ferblanteries seront changées.

Travaux de maçonnerie

Au rez-de-chaussée, les chapes de l'époque avaient été réalisées à même le radier en béton, sans isolation et sans étanchéité particulière. Il s'agit d'évacuer les chapes et le dallage existants, de décaisser les fonds afin de rattraper les niveaux et d'exécuter un sol dans les règles de l'art, corrigeant les lacunes de l'époque.

Aux étages, de nombreuses fissures sont présentes, et ceci dans certains murs porteurs de même que dans des galandages. L'analyse d'un ingénieur civil a démontré que certains de ces murs doivent être repris ou renforcés.

Menuiseries/Charpente

Ce poste comporte différents éléments, notamment les travaux intérieurs de reprise des encadrements des fenêtres de toit et des lambris.

Le changement de l'ensemble des fenêtres par des éléments en PVC avec triple vitrage, de la porte d'entrée ainsi que divers petits travaux de menuiserie devront être entrepris.

La balustrade de la terrasse sera rénovée et mise en conformité.

Plâtrerie/Peintures

L'entier des surfaces étant à rénover, il s'agit, à ce poste, de l'ensemble des travaux de peinture pour les murs et les sols ainsi que des radiateurs et certains éléments de menuiserie.

Cuisine

La cuisine en place accusant le poids des âges et l'électroménager étant également d'origine, une nouvelle cuisine complète la remplacera.

Parquets

Les moquettes actuellement en place au 2^{ème} étage et celle de la pièce du rez de chaussée seront remplacées par du parquet stratifié à l'étage et par du carrelage au rez.

Sanitaire

Il s'agit principalement des travaux liés à la salle de bains du rez-de-chaussée. Dans la mesure où il faudra enlever la chape et le radier existants pour isoler et étancher le sol, les installations actuelles devront être déposées. Dès lors, de par la vétusté des éléments d'origines, de nouveaux appareils seront installés.

La salle de bains de l'étage nécessitant également certaines interventions, notamment le traitement d'importantes fissures sur un mur, et compte tenu de la vétusté des éléments, il est également prévu de la réfectionner en entier soit, changer les revêtements du sol et des murs par de la céramique et de changer les éléments sanitaires.

D'autres petites interventions seront nécessaires notamment au niveau de la cuisine et de la buanderie.

Carrelage

Les sols rénovés du rez-de-chaussée seront revêtus de carreaux en céramique.

Les sols et les murs des deux salles d'eau seront également rénovés et revêtus par des carreaux en faïence ou en grès cérame.

Certaines interventions de réparations sont également prévues dans le séjour et la cuisine au 1^{er} étage.

Stores du 1^{er} étage

Les volets roulants étant en mauvais état et profitant du changement de fenêtres, de nouveaux éléments seront installés.

Poêle à bois

Le poêle existant n'était pas utilisé par l'ancien locataire car cette "antiquité" n'était pas étanche à la fumée et ne fonctionnait pas bien.

Le conduit de fumée en place s'étant avéré en bon état après un contrôle effectué par le Maître ramoneur, il est prévu d'installer un nouveau poêle, permettant aux futurs locataires de profiter d'un appoint de chaleur et de la convivialité que peut apporter une telle installation.

Installation de chauffage centralisé

Initialement, nous avons prévu de présenter un préavis séparé pour le remplacement de cette installation de chauffage.

Le système actuel étant d'origine et fonctionnant électriquement par accumulation, il avait été prévu, il y a quelques années déjà, de procéder à son changement.

Nous avons donc décidé de profiter de ces travaux de rénovation pour bénéficier du service des entreprises qui seront sur place.

D'autre part, certains travaux d'amélioration des valeurs énergétiques permettant d'obtenir des subventions du canton, il nous paraissait logique de grouper ces travaux et interventions afin de présenter un dossier global aux autorités cantonales compétentes.

Dans un contexte de développement durable, c'est un système de pompe à chaleur, complété par des panneaux photovoltaïques installés sur le toit, qui a été retenu.

Il est à relever que cette installation desservira également le 2^{ème} logement.

Le rapport issu du bilan thermique CECB+ proposait trois variantes :

- A. Isolation de l'enveloppe du bâtiment dans la continuité de la rénovation de façades de 2002
- B. Isolation de l'enveloppe du bâtiment dans la continuité de la rénovation de façades de 2002 et assainissement du générateur de chaleur par une chaudière au gaz à condensation.
- C. Renforcement de l'isolation de la toiture, des sols du rez de chaussée. Intégration d'un système photovoltaïque en toiture, assainissement des générateurs de chaleur air/eau pour le chauffage et l'eau chaude ainsi qu'une actualisation des appareils électroménagers.

De par la nature des travaux à entreprendre au niveau de la toiture, notamment par le fait de sa remise en état obligatoire, de l'état général des locaux du rez-de-chaussée (humidité, pont de froid, perte de chaleur), et des résultats énergétiques qui seront obtenus avec la variante C, c'est cette dernière qui a été retenue.

Avec l'atteinte de ces résultats, la subvention qui pourrait être perçue est estimée aux environs de CHF 20'000.-.

Il est également à relever, qu'une partie des travaux de ferblanterie sera couverte par les subventions de l'ECA étant donné qu'ils avaient été mis en attente suite aux dégâts de la grêle de juin 2013. Le montant prévu est d'environ CHF 28'000.--.

A noter que les études "amiante" et "CECB+" ont été financées par la trésorerie courante dans la mesure où ces bilans étaient nécessaires et obligatoires.

4. Coût des travaux

Basé sur ce qui précède, on trouvera ci-dessous une estimation des coûts concernant les travaux de rénovation de cet appartement ainsi que du garage, de la toiture et du changement du système de chauffage :

Ferblanteries et fenêtres de toit	CHF	28'500.-
Démontages	CHF	16'500.-
Isolation de la toiture	CHF	20'000.-
Couverture en tuiles plates récupérées	CHF	11'000.-
Complément Isofloc	CHF	2'400.-
Etanchéité de la terrasse et revêtement sur plots réglables	CHF	10'000.-
Echafaudages	CHF	3'000.-
Réserve et travaux divers pour la couverture	CHF	4'500.-
Travaux de maçonnerie, chapes	CHF	16'000.-
Menuiserie/Charpente	CHF	24'000.-
Plâtrerie/Peinture/Crépis	CHF	19'000.-
Cuisine complète avec appareils électroménagers	CHF	15'000.-
Parquets	CHF	4'000.-
Installations sanitaires	CHF	16'000.-
Carrelages	CHF	13'000.-
Stores 1 ^{er} étage	CHF	1'200.-
Poêle à bois	CHF	6'000.-
Installation de chauffage centralisée	CHF	54'000.-
Panneaux solaires	CHF	25'000.-
Electricité (non devisé, estimation)	CHF	10'000.-
Nettoyage de fin de chantier	CHF	1'500.-
Honoraires architecte, bureaux d'étude et régie	CHF	34'000.-
Divers et imprévus	<u>CHF</u>	<u>20'000.-</u>
Total HT	CHF	352'600.-
TVA 8%	CHF	28'208.-

TOTAL TTC CHF 380'808.-

arrondi à CHF 381'000.-

5. Déroulement

Pour autant que le Conseil communal accorde le crédit de CHF 381'000.-- pour ces travaux de rénovation, la Municipalité demandera rapidement à l'architecte de confier aux entreprises choisies l'exécution de ces travaux. Leur supervision et leur suivi du chantier seront effectués par le bureau d'architecte, accompagné par la régie et le bureau technique, sous le contrôle de la Municipalité.

L'objet sera ensuite remis le plus rapidement possible à la location, au prix du marché.

6. Charges financières

Ces dépenses seront prélevées sur la trésorerie courante et amorties sur vingt ans.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis municipal N° 6/2017 relatif à la demande d'un crédit d'investissement de CHF 381'000.-- pour la rénovation d'un appartement du bâtiment communal "L'Edgaronette", incluant la réfection de la toiture et le changement du système de chauffage,
- vu le rapport de la commission ad'hoc,
- vu le rapport de la commission de gestion et des finances,
- ouï les conclusions des rapports des deux commissions précitées,
- attendu que ce préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal de Duillier décide

1. d'adopter le préavis municipal N° 6/2017 relatif à la demande d'un crédit d'investissement de CHF 381'000.-- pour la rénovation d'un appartement du bâtiment communal "L'Edgaronette", incluant la réfection de la toiture et le changement du système de chauffage,
2. d'autoriser la Municipalité à faire effectuer les travaux de rénovation d'un appartement du bâtiment communal "L'Edgaronette", incluant la réfection de la toiture et le changement du système de chauffage.
3. de financer ce projet par la trésorerie courante.
4. d'amortir cet investissement sur vingt ans.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 21 août 2017, pour être soumis au Conseil communal de Duillier.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic


Jacques Mugnier



Le Secrétaire


Andres Zähringer