



**Municipalité de la  
Commune de Duillier**

**Préavis No 009/14  
au Conseil communal**

**Demande d'un crédit d'investissement de Fr. 390'000.- TVA incl.  
pour la réfection des façades et l'amélioration thermique de  
l'ensemble de l'enveloppe de la partie logements du complexe  
communal – chemin de Panlièvre 14b, c et d**

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 pour 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.
3. La partie publique comprenant les locaux de la CAPS, la salle des commissions, la grande salle avec son foyer, ainsi que la cuisine, abris et divers locaux (voirie, techniques, p/sociétés locales, etc) au sous-sol.

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 et l'étanchéité à l'air.

Nous avons pu nous en rendre compte 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 réalisés récemment nous ont permis eux de constater d'autres défauts au niveau des raccords d'isolation, entre les murs de façade et les pans des toits. L'isolation des murs des façades s'était affaïssée par endroit. Les raccords entre les cadres métalliques des fenêtres et les murs n'étaient plus étanches ce qui engendrait d'importants courants d'air et des ponts thermiques.

Aussi, nos locataires se plaignent depuis plusieurs années de cet état de fait.

Aujourd'hui, nous relevons que les revêtements des façades sont en mauvais état notamment sur la façade ouest des logements où une importante dégradation du revêtement en crépis a été remarquée. Ce dernier se décolle et une importante fissure apparaît sur pratiquement toute la hauteur de ce pan de mur. Tôt ou tard, des infiltrations d'eau sont à craindre avec les conséquences que cela pourrait avoir.

Sur le plan énergétique, ces façades et leurs éléments en serrurerie ne répondent plus aux normes en vigueur. Les examens menés à ce jour démontrent clairement les lacunes qui font défauts aujourd'hui tel que l'illustrent clairement les photos, prises avec un appareil photo 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 sont aujourd'hui terminés. Par ailleurs, depuis que ces travaux d'isolation ont pris fin, nous avons pu

constater des améliorations significatives au niveau du confort gagné et reconnu par nos locataires, mais également par l'économie réalisée sur les frais de chauffage.

La deuxième étape peut être considérée par celle entreprise avec 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.

C'est tout logiquement que la prochaine étape soit celle de la rénovation de la partie habitation du complexe. Ceci d'autant plus qu'une intervention urgente est de toute manière inévitable pour reprendre les crépis existants en train de se décoller par endroits.

Le plan d'investissement prévu pour cette législature prévoit la rénovation totale de l'enveloppe de notre Centre communal. Avec les travaux déjà entrepris (2011 totalité des toitures, 2013 bâtiment de l'ancienne poste) et si le Conseil approuve ce préavis, il ne restera plus qu'à rénover, par la suite, la partie principale et publique du centre.

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

Le dossier d'étude démontre clairement les différentes lacunes de ce bâtiment au niveau de l'isolation thermique des façades, des fenêtres et des portes d'entrée.

Afin de remédier à cet état de fait et d'approcher les nouvelles normes pour ces logements, il est prévu d'intervenir de la même manière sur ces façades que sur celles de l'ancienne poste.

Ces travaux seront organisés de manière à ce que les locataires des appartements puissent continuer à y vivre et n'aient pas besoin de les libérer.

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 mortier. Le tout sera ensuite recouvert de plusieurs couches de mortier jusqu'à la couche finale de finition.

L'apparence sera identique à celle de la nouvelle Administration communale.

Les éléments en menuiserie métallique, fenêtres, portes fenêtres et verrières ainsi que les portes d'entrée seront changées par des éléments en PVC-métal identiques à ceux utilisés pour la rénovation de l'ancienne poste.

Le montant du préavis présenté est issu de demandes d'offres 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.).

Les stores toile extérieurs fortement endommagés voir inutilisables pour certains, seront changés par des stores à lamelles neufs, de même pour les stores de terrasse.

## Estimation des coûts

Ces travaux devisés à Fr. 390'000.- se répartissent de la manière suivante :

<b>Travaux préparatoires</b>	Fr. 3'500.—
Installations et préparations	
<b>Bâtiment</b>	
Gros œuvre 1	Fr. 22'000.--
Gros œuvre 2	Fr. 211'000.--
Installations électriques	Fr. 10'000.--
Installations sanitaires	Fr. 6'000.--
Aménagements intérieurs 1	Fr. 15'000.--
Aménagements intérieurs 2	Fr. 57'000.--
Honoraires	Fr. 40'000.--
<b>Aménagements extérieurs</b>	
Jardins	Fr. 20'000.--
<b>Frais de secondaires et comptes d'attente</b>	
Assurances	Fr. 1'000.--
Comptes d'attente	Fr. 4'500.--
<b>Total</b>	<b>Fr. 390'000.--</b>

A relever que des subsides cantonaux pourraient nous être octroyés.

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.

Si toutes les exigences sont satisfaites, la DGE versera le montant prévu dans un délai dépendant de sa planification budgétaire et ce, pour autant que les ressources de l'Etat le permettent, dans le cadre de ses budgets annuels.

D'autre part, avec de tels travaux, notre régisseur nous conseille d'adapter le montant des loyers en conséquence, tel que l'article 269 A, lettre B du CO (Code des obligations) et l'art. 14 de l'OBLF (Ordonnance sur les Baux à Loyer et à Ferme) nous le relève.

En effet, l'amélioration thermique prévue offrira un confort de vie bien supérieur et permettra surtout aux locataires des économies de chauffage non négligeables.

La Municipalité envisage donc d'adapter les loyers de ces trois appartements en conséquence.

Le montant de ces augmentations ne pourra être connu qu'une fois les travaux réalisés et en tenant compte des critères d'augmentation de loyer (taux hypothécaire, ISPC et charges d'entretien) du moment car la validité des notifications de hausse de loyer est conditionnée à la réalisation et au paiement intégral des factures liés à ces travaux.

### **Conclusion**

Il apparaît nécessaire 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 globale de cet important élément de notre patrimoine communal.

Après 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 prochaine, il devrait nous permettre de profiter des subsides cantonaux encore prévus pour ce type d'intervention (non chiffrables et non garantis).

De plus, l'adaptation des loyers permettra d'amortir cet investissement dans le temps, par le fait que nous pouvons d'ores et déjà imaginer que ces travaux donneront à ce bâtiment un nouveau souffle pour les trente ans 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 009/14 - demande d'un crédit d'investissement de Fr. 390'000.- TVA incl. pour la réfection des façades et l'amélioration thermique de l'ensemble de l'enveloppe de la partie logement du complexe communal – chemin de Panlièvre 14b, c et d ;

**Oui** 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 009/14 - demande d'un crédit d'investissement de Fr. 390'000.- TVA incl. pour la réfection des façades et l'amélioration thermique de l'ensemble de l'enveloppe de la partie logement du complexe communal – chemin de Panlièvre 14b, c et d ;
- 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 ce budget, aucun frais d'exploitation supplémentaire n'est lié.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 août 2014, 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 :

La Secrétaire :

J. Mugnier

N. Angéloz