



PREAVIS MUNICIPAL 03-2023

DEMANDE DE CREDIT DE CHF 2'700'000. — POUR LA RENOVATION DU BATIMENT COMMUNAL « LE NORD »

Dossier traité par : Anne Bujard Deutsch

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Dans sa séance du 6 avril 2022, le Conseil communal en acceptant le préavis municipal 02-2022, a octroyé un montant de CHF 140'000. — TTC pour un crédit d'étude afin de permettre d'étudier le projet de la rénovation du bâtiment communal « Le Nord », de déposer une demande d'autorisation de construire par la mise à l'enquête publique et d'établir le devis général des travaux. La mise à l'enquête publique s'est déroulée du 16 décembre 2022 au 2 février 2023 et n'a suscité aucune opposition ni remarque.

2. Projet

Pour rappel, la construction originale du bâtiment date de 1856 et fut transformé en logements en 1980. Elle comprend 3 étages (sous-sol partiel), 8 appartements ainsi qu'un local commercial et le Service de la voirie.

Actuellement, le revenu locatif est de CHF 138'300. — par année. Après rénovation, le montant des locations devrait s'élever à CHF 160'500. —.

Ce projet prévoit :

A. La rénovation énergétique du bâtiment comprenant :

- L'isolation de la toiture et des lucarnes
- L'isolation des murs d'embouchature grâce à la constitution d'un berceau boisé
- L'isolation du mur situé entre la voirie et les appartements
- Le remplacement des fenêtres (des volets et des stores)
- Le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble
- La pose de panneaux photovoltaïques et thermiques intégrés à la toiture
- Le démantèlement des cheminées des séjours (gouffre à chaleur)
- La démolition des massifs en toiture de ces mêmes cheminées (afin de limiter les ombres portées sur les panneaux PV)

B. L'optimisation des espaces intérieurs et leur utilisation comprenant :

- L'aménagement de nouvelles chambres dans les combles (rendus habitables grâce à l'amélioration thermique) et accessibles depuis le 2^{ème} étage par de nouveaux escaliers
- L'opportunité d'agrandir le studio en le dotant d'une chambre et en conséquence former un appartement plus spacieux (de 2 pièces)

C. La rénovation des huit appartements, de l'arcade commerciale et des couloirs communs comprenant :

- Le décroissement des cuisines actuellement sombres et vétustes
- La rénovation des salles de bains ainsi que la création de nouvelles (au 2^{ème} étage et dans les combles)
- Le remplacement des agencements et appareils de cuisine
- Le recouvrement des anciens sols par de nouveaux revêtements
- Le remplacement des portes d'entrée des appartements par des portes Ei30
- La peinture intérieure de toute les parois intérieures (couloirs et appartements)
- La peinture des boiseries d'avant-toit et des pièces de charpente visibles
- Le remplacement des plafonds en lambris par du placoplâtre
- La rénovation du plafond métallique situé dans l'arcade commerciale
- Le remplacement du massif de boîtes aux lettres situé dans le hall d'entrée
- Le remplacement ou la réfection des portes de garage du local de la voirie
- Le remplacement des garde-corps des balcons

D. La mise en conformité comprenant :

- Les installations techniques (électricité, sanitaire, chauffage, ventilation)
- Les exigences liées à la protection vis-à-vis du feu (portes Ei30, ferme-porte, exutoire de fumée, etc.)
- Par ailleurs, un diagnostic a révélé la présence d'amiante dans les colles des carrelages, ce qui nécessitera un désamiantage de toutes les cuisines, locaux sanitaires et salles de bains

E. A l'extérieur et aux abords du bâtiment

- La réfection de la cour située côté Lausanne et des places de stationnement attenantes
- L'assainissement du pied de mur de l'appartement situé au rez-de-chaussée (par l'extérieur)

Concernant la planification des travaux, ces derniers se réaliseront probablement en trois phases en tenant compte de la verticalité des gaines techniques et de la rotation des locataires (les logements actuellement libres étant rénovés en tout premier lieu).

Durant l'année 2022, le Bureau d'architectes A. Cornaz + Associés Sàrl a élaboré les plans du projet, les détails constructifs et les cahiers des charges. 4 à 5 entreprises par corps de métier ont été invitées à participer à l'appel d'offres.

Le devis présenté ci-dessous est ainsi le résultat d'une consultation d'entreprises mises en concurrence sur la base de soumissions rentrées.

3. Coût des travaux

Le crédit de construction comprend les honoraires et frais de divers partenaires, soit :

1. TRAVAUX PREPARATOIRES	Montant CHF
Diagnostic amiante	6'700
Désamiantage	50'100
	56'800
2. BATIMENT	
Maçonnerie	94'300
Echafaudages façades & toiture provisoire	77'500
Charpente	142'000
Pierre naturelle (retouches)	5'000
Fenêtres PVC-métal	164'300
Porte de garage (garage voirie)	25'000
Ferblanterie-couverture / Etanchéité (résine balcons)	235'400
Obturation coupe-feu	2'500
Volets aluminium et stores à lamelles	53'900
Installation électriques	121'000
Installation panneaux photovoltaïques	37'000
Installation chauffage y c. installation panneaux solaires thermiques	115'000
Ramoneur	1'500
Installation sanitaires	216'900
Cuisines (plans de travail granit)	96'000
Plâtrerie-peinture	237'400
Serrurerie	61'900
Menuiserie intérieure	99'200
Escaliers intérieurs (duplex)	25'200
Chapes	11'500
Carrelages, faïences	93'000
Parquet	63'200
Plafonds en métal (arcade commerciale)	18'100
Nettoyage bâtiment	15'000
	2'011'800
3. AMENAGEMENT EXTERIEURS	
Routes et place (enrobé bitumineux)	90'000
Serrurerie - clôtures	15'000
Aménagements extérieurs	10'000
	115'000
4. HONORAIRES	
Architecte	323'100
Génie Civil	3'800
Géomètre	900
Ingénieur en sécurité	4'800
Suivi des travaux d'assainissement amiante	16'000
Installations électriques	4'900
	353'500
5. FRAIS SECONDAIRES & DIVERS	
Autorisations, taxes de raccordements, assurances, panneaux, WC.	18'800
Déménagements provisoires & relogement des locataires	20'000
Divers et imprévus (3% des CFC 1, 2, 3 hors honoraires)	62'000
	100'800
TOTAL DES TRAVAUX HT	2'637'900
TVA 7.7 %	203'118
TOTAL DES TRAVAUX TTC	2'841'018
Déduction du crédit d'étude (préavis municipal 02-2022)	140'000
TOTAL DES TRAVAUX TTC	2'701'018
TOTAL DES TRAVAUX TTC ARRONDI	2'700'000

6. Conclusion

La Commune a la responsabilité de la protection de son patrimoine local et se doit de l'entretenir. Les autorités mettent tout en œuvre pour réaliser les travaux nécessaires au maintien du bâti.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de La Rippe

vu le préavis municipal n° 3-2023 relatif à la demande de crédit de construction de CHF 2'700'000. — pour la rénovation du bâtiment communal « Le Nord » ;

lu les rapports des deux commissions chargées d'étudier cet objet (Gestion-Finances et Travaux) ;

attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

Décide

1. d'approuver le préavis municipal 03-2023 relatif à la demande de crédit de construction de CHF 2'700'000. — pour la rénovation du bâtiment communal « Le Nord » ;
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 2'700'000. — lui permettant de réaliser ce projet ;
3. d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 2'700'000. —.


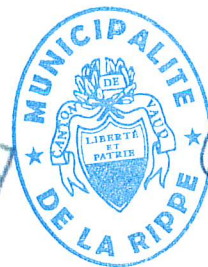

Son mode de financement sera fait par emprunt bancaire. La durée d'amortissement sera de 30 ans au maximum, conformément à l'article 17 al. 1 lettre b du règlement sur la comptabilité des communes (RCCom). Une partie de l'amortissement sera réalisé par les revenus des locations.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 6 mars 2023 pour être soumis au Conseil communal de La Rippe.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

La Secrétaire :

Olivier Tappy

Nathalie Jenni Kohler

Annexe :

Plans représentant le projet de la rénovation ainsi que des photos illustrant l'état actuel du bâtiment.