



**Municipalité de la
Commune de Prangins**

**Préavis No 70/10
au Conseil Communal**

**Demande d'un crédit de Fr. 141'000.-- en vue de travaux
d'assainissement de l'immeuble communal
de "Très-le-Châtel"**

Dominique-Ella Christin, Municipale

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

L'immeuble dénommé "Très-le-Châtel" a été construit en 1991 par la Commune de Prangins. Il est situé à la route de Bénex 6, à proximité du centre du village, de la poste et des écoles enfantines. Il comporte 12 appartements de 2, 3 et 4 pièces. Ces appartements ont des loyers subventionnés. La gérance du bâtiment est confiée à la régie Burnier, les contrats de location étant approuvés par l'Etat de Vaud. Hormis les travaux d'entretien courant, aucune rénovation importante n'a été effectuée sur le bâtiment depuis sa construction.

Le préavis qui vous est présenté aujourd'hui a été initié suite à des problèmes de condensation et de moisissures constatés dans les logements et aux plaintes de locataires concernant les performances thermiques du bâtiment (courants d'air, répartition du chauffage). Ces problèmes sont dus à différentes carences techniques du bâtiment sur le plan thermique. Les travaux proposés dans ce préavis permettront de remédier à ces défauts, d'améliorer le confort des habitants, et de diminuer la consommation énergétique du bâtiment.

2. HISTORIQUE ET DESCRIPTIF DES PROBLEMES CONSTATES

Depuis le début des années 2000, diverses plaintes de locataires concernant l'apparition de moisissures au sein des logements, de traces d'humidité sur les murs, de courants d'air importants au droit des fenêtres, d'appartements sur-chauffés et de mauvaise répartition de chauffage, ont été enregistrées. En mars 2007 la Municipalité a fait établir une analyse thermographique de l'ensemble des bâtiments communaux. Pour l'immeuble Très-le-Châtel cet exercice a fait ressortir différentes carences techniques sur le plan thermique. Début 2008, la Municipalité a reçu un bref rapport d'expertise établi par Monsieur Niculescu, expert SIA, indiquant, entre autre, que des travaux permettant de remédier à ces carences thermiques s'avéraient effectivement nécessaires.

Début 2010, la Municipalité a mandaté l'atelier d'architecture P.-A. Couvreur afin qu'il fasse un bref rapport concernant l'assainissement global du bâtiment. Ceci afin d'avoir des propositions concernant la problématique thermique de l'immeuble et de savoir si d'éventuels autres travaux importants s'avéraient nécessaires. Afin d'optimiser les interventions vis-à-vis des objectifs visés, l'atelier d'architecture a travaillé en étroite collaboration avec Monsieur Mats-Ola Nilsson, ingénieur-conseil en énergies et physique du bâtiment. Suite à ce rapport la Municipalité a demandé à Monsieur P.A. Couvreur de faire un appel d'offres et de demander des soumissions pour les travaux jugés nécessaires. Le présent préavis a donc été préparé sur la base de l'ensemble du travail effectué par ce dernier.

3. DESCRIPTION DES TRAVAUX

L'analyse de l'état général de l'immeuble a démontré que l'état de celui-ci est bon, une rénovation totale de celui-ci est donc prématurée.

En ce qui concerne la problématique thermique, la condensation est la conséquence de la présence de ponts de froid dans la construction et d'un manque de ventilation des locaux. La description des travaux nécessaires à l'assainissement du bâtiment sont expliqués ci-dessous.

A. AMELIORATION ET MAITRISE DE LA VENTILATION DES LOCAUX

Ce poste comprend les travaux permettant de maîtriser le taux d'humidité de l'air à l'intérieur du bâtiment et d'éviter l'apparition de moisissures et de traces d'humidité dans les logements. Il permet aussi de pallier aux problèmes de courants d'air en cas de vent. Les travaux comprennent :

- la pose de grilles de ventilation hygroréglables sur les cadres de fenêtres,
- la coupe des portes des salles d'eau pour laisser un vide de 2 cm en partie inférieure,
- le remplacement des ventilateurs de salles d'eau existants par des appareils à 2 vitesses avec sonde d'humidité,
- la remise en place des joints aux fenêtres et réglages de celles-ci.

Les problèmes de condensation ont dû être « corrigés » précédemment par la coupe des joints des fenêtres. Si la coupe des joints de fenêtre a très partiellement résolu la question d'humidité, en revanche, par l'absence de maîtrise du débit d'air, elle a créé les désagréments de courant d'air lorsqu'il y a du vent. Comme indiqué ces joints vont donc être remis en place.

B. EBOUAGE DU CHAUFFAGE ET REMPLACEMENT DES VASES D'EXPANSION

Ce poste comprend les travaux permettant de mieux maîtriser l'équilibrage, soit la répartition du chauffage. L'ébouage consiste à enlever les boues qui perturbent la circulation de l'eau des réseaux de chauffage avec pour conséquence une mauvaise répartition de la chaleur. Celle-ci engendre une surconsommation d'énergie et un inconfort pour le locataire. Les vases d'expansion seront remplacés de façon à ce que la pression dans le réseau d'eau de chauffage soit constante.

C. ISOLATION DU PLAFOND DES CAVES ET DU GARAGE

Ce poste permet de couper le pont thermique au pied des murs de façade et d'améliorer considérablement les performances thermiques du sol des appartements du rez-de-chaussée. Il devrait permettre, en association avec les travaux proposés au point A, d'éviter l'apparition de moisissures au pied des murs du rez-de-chaussée. Ils devraient également permettre un abaissement et une homogénéisation de la température. De plus, il devrait s'en suivre une économie de consommation énergétique correspondant à environ 15% de l'ensemble de l'immeuble. Les travaux comprennent :

- la pose d'une isolation thermique rigide de 14 cm au plafond des caves et du garage.

4. DEVIS ETABLI SELON SOUMISSIONS

Ce devis a été établi sur la base d'un appel d'offres et de demande de soumissions, sur la base de la norme SIA 102, art. 4.41. soit sur la base de la comparaison des offres décrites par CFC (code des frais de construction). Son degré de précision est de l'ordre de $\pm 5\%$ de la valeur calculée.

CFC		Montants TCC	Totaux
A. TRAVAUX			
Amélioration et maîtrise de la ventilation			
244	Ventilation	Fr. 15'120.--	
221	Menuiserie	Fr. 24'840.--	
285	Peinture	Fr. 5'400.--	
		Total Fr. 45'360.--	
243	Ebouage du chauffage & vases d'expansion		
		Fr. 20'520.--	
221	Isolation du plafond des caves et du garage - Menuiserie		
		Fr. 46'440.--	
Divers et frais de reproduction		Fr. 2'000.--	
Total des travaux			Fr. 114'320.--
B. IMPREVUS			
5% selon la norme SIA 102, art. 4.41			Fr. 5'697.--
C. HONORAIRES			
291	Honoraires architecte	Fr. 17'280.--	
296	Honoraires ingénieur en physique du bâtiment	Fr. 3'240.--	
		Total	Fr. 20'520.--
MONTANT TOTAL TTC			Fr. 140'537.--
ARRONDI A			Fr. 141'000.--

Les prestations de l'architecte et de l'ingénieur civil qui ont permis d'élaborer ce préavis sont englobées dans les montants présentés ci-dessus sous le point C/ Honoraires. Ces prestations sont détaillées ci-après.

Montants déjà dépensés à ce jour :

- honoraires d'architecte, rapport	- 2'700.-		
- honoraires ingénieur énergie et physique du bâtiment, rapport	- 1'549.-		
		Total	Fr. 4'249.--

Montants déjà engagés mais non comptabilisés à ce jour :

- honoraires d'architecte, soumissions et appels d'offre	- 5'380.-		
- débours et frais	- 300.-		
		Total	Fr. 5'680.--

Total des montants déjà dépensés et engagés	Fr. 9'929.--
--	---------------------

Les montants détaillés ci-dessus, de compétence municipale, ont été ou seront comptabilisés dans un compte transitoire. Ils seront imputés sur le compte du préavis si celui-ci est accepté par le Conseil communal et seront imputés au compte de fonctionnement si le préavis est refusé par le Législatif.

Subventions :

Le Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons a débuté début 2010.

D'une durée de dix ans, celui-ci encourage l'assainissement énergétique des bâtiments et le recours aux énergies renouvelables dans toute la Suisse. L'architecte a évalué que nous pourrions obtenir une subvention pour l'isolation du garage se montant à Fr. 7'000.--.

Situation financière de l'immeuble :

Cet immeuble a été géré pendant plusieurs années par la Société Régicôte, anciennement Locatelli et Fritsch et, depuis juin 2008, par la Régie Burnier et Cie SA. La situation financière est saine. Pendant ces quelques années, une réserve pour rénovation et transformation a pu être constituée. Cette réserve se trouve au passif du bilan de la commune et s'élève au 31 décembre 2009, à Fr. 404'754.--. De ce fait, le montant des travaux d'assainissement découlant de ce préavis seront, lors du bouclage, imputés dans le compte y relatif No. 9282.110, à titre d'amortissement en tenant compte des éventuelles subventions à recevoir.

5. ASPECTS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La Municipalité de Prangins a abordé et élaboré ce projet d'assainissement de bâtiment sous l'angle du développement durable en tenant compte de considérations économiques, sociales et environnementales et en recherchant l'équilibre entre ces trois pôles interdépendants.

L'investissement nécessaire à ce projet de rénovation de bâtiment figure dans le plan d'investissement et la situation financière de l'immeuble, comme expliqué ci-dessus, est saine. De plus, le projet permet de protéger le patrimoine de la commune.

Les travaux amélioreront la qualité de vie des locataires. Ceci en traitant les différents problèmes qui ont été enregistrés, soit les moisissures au sein des logements, les traces d'humidité sur les murs, les courants d'air importants au droit des fenêtres, les appartements sur-chauffés et la mauvaise

répartition de chauffage. De plus, cet assainissement devrait permettre de diminuer la consommation énergétique du bâtiment et donc les factures des locataires.

La Municipalité a intégré les considérations environnementales, et plus particulièrement énergétiques, lors de l'étude de ce projet d'assainissement. Ceci car elle désire participer, à son niveau, à une politique énergie-climat durable en consommant moins d'énergie fossile. Le bâtiment a des performances qui correspondent au standard des immeubles de 1990, standard aux normes énergétiques nettement plus basses qu'actuellement. L'analyse de l'architecte a permis de déterminer que l'investissement à consentir pour rénover cet immeuble selon les normes énergétiques actuelles serait hors de proportion compte tenu des qualités de l'immeuble et de son faible état de vétusté. En effet, ceci nécessiterait, notamment, d'isoler périphériquement toutes les façades, de changer les vitrages, voir même les menuiseries des fenêtres, et de refaire entièrement la toiture. Toutefois, comme indiqué précédemment, les travaux prévus devraient permettre une économie de consommation énergétique correspondant à environ 15% de l'ensemble de l'immeuble.

6. PLANNING ET DIVERS

Le début des travaux, qui seront regroupés de façon à minimiser les désagréments pour les locataires, est prévu en début de printemps 2011, idéalement hors période de chauffage. Ces derniers devraient se poursuivre sur une durée de deux mois environ. Pour l'ébouage du chauffage, une intervention sera à nouveau nécessaire pour finaliser les travaux en automne 2011.

Le rapport global pour l'assainissement du bâtiment établi par l'atelier d'architecture P.-A. Couvreur, qui contient des photos des défauts constatés, sera remis à la Commission chargée de l'étude du préavis.

7. CONCLUSIONS

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

Le Conseil communal de Prangins

- vu le préavis municipal No 70/10 concernant la demande d'un crédit de Fr. 141'000.-- en vue de travaux d'assainissement de l'immeuble communal de "Très-le-Châtel",
- lu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le préavis municipal No 70/10 concernant la demande d'un crédit de Fr.141'000.-- en vue de travaux d'assainissement de l'immeuble communal de "Très-le-Châtel",
2. d'accorder un crédit de Fr.141'000.-- pour le financement de cet assainissement,
3. de prélever le montant net, soit Fr. 141'000.—, moins les subventions à recevoir du compte No. 9282.110, se trouvant au passif du bilan de la Commune au titre d'amortissement.
4. de financer cette opération conformément aux dispositions de l'art. 19, chiffre 7, du Règlement du Conseil communal et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 22 septembre 2010, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



H.-R. Kappeler



La Secrétaire adj.



N. Pichon