



Froideville

Préavis de la Municipalité concernant une demande de
crédit extrabudgétaire en vue de la réfection et de la
mise aux normes du bâtiment communal
« Centre Œcuménique »

No 37/2019

LA MUNICIPALITE DE FROIDEVILLE
AU CONSEIL COMMUNAL



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le présent préavis concernant la réfection et la mise aux normes du bâtiment communal « Centre Œcuménique ».

Table des matières

1. PREAMBULE	3
2. ANALYSE DE LA SITUATION.....	3/4
3. ARGUMENTAIRE	4
4. ASPECTS TECHNIQUES ET ORGANISATIONNELS.....	4/5
5. EFFICIENCE ENERGETIQUE.....	5
6. CHRONOLOGIE DES PHASES.....	5/6
7. DESCRIPTIF DES TRAVAUX	6
8. COÛT DES TRAVAUX.....	7/8
9. PLANIFICATION TEMPORELLE.....	9
10. INCIDENCES FINANCIERES	9
11. REMARQUES FINALES	9/10
12. CONCLUSION.....	10

1. PREAMBULE

En automne 1982, le Conseil communal de Froideville a autorisé la Municipalité à accorder à l'Association du Centre Œcuménique de Froideville (ACOF) un droit de superficie d'une durée de 30 ans, au sens des dispositions du Code Civil Suisse (CCS). Ce droit a été inscrit au Registre Foncier le 3 janvier 1983, comme immeuble à titre de Droit Distinct et Permanent (DDP) selon les conditions du préavis municipal présenté.

Il est spécifié dans l'inscription au Registre Foncier que, si à l'expiration de la présente convention le droit de superficie n'est pas renouvelé, les constructions et installations faites par le Centre Œcuménique deviendront propriété de la Commune de Froideville sans paiement d'aucun prix.

En date du 26 décembre 2013, L'ACOF spécifiait à la Commune sa volonté de ne pas renouveler ladite convention.

En conséquence, la Commune, qui est déjà propriétaire du sous-sol (abri de protection civile de 220 places), devient de force propriétaire du bâtiment de par l'effet de l'expiration de cette servitude.

2. ANALYSE DE LA SITUATION

A l'instar des autres biens communaux, la Municipalité a à cœur et le devoir de tout mettre en œuvre afin de garantir la pérennité de son patrimoine mobilier comme immobilier. Par ce mandat, elle doit veiller à ce que ses bâtiments, notamment publics, puissent répondre non seulement aux exigences et au confort des utilisateurs, mais également aux aspects sécuritaires liés par les normes en vigueur.

En mars 2014, le diagnostic du bâtiment entrepris par l'entreprise mandatée (P. de Benoit et Wagner Architectes SA) livrait ses résultats. Après analyse de la Municipalité, il a été décrété qu'une phase urgente devait être entreprise sur les accès extérieurs de l'édifice. Dans une deuxième phase, l'effort devrait être mis sur l'intérieur du bâtiment.

Situation extérieure et état général du Centre Œcuménique

Concernant les aspects extérieurs du bâtiment, la forte dégradation du parvis et de l'allée d'accès ont subi les assauts du temps. Tout le pavage, malgré des retouches faites en 2012, a été reconsidéré et une réfection totale a été réalisée en 2015.

Situation intérieure

Avec les années, et malgré un entretien régulier de l'ouvrage, il a été constaté, entre autres, de fortes déperditions de chaleur dues au manque d'isolation de la structure (vétusté des fenêtres, toiture, etc.). De plus, le chauffage actuel, fonctionnant à l'électricité, génère des coûts qui sont des facteurs aggravants dans les charges annuelles du bâtiment.

Lors de la conception du nouveau Collège du Chêne, le Chauffage A Distance (CAD) a été privilégié, non seulement pour le centre scolaire, mais également, par extension, pour alimenter les bâtiments communaux du secteur ainsi que certaines parcelles privées. Actuellement, la liaison du CAD a été faite jusqu'au Centre Œcuménique et est en attente dans les sous-sols de ce dernier.

En ce qui concerne la sécurité à proprement parler, l'effort principal doit être mis sur les risques incendies ainsi que les procédures d'évacuation. Les normes de protection incendie de l'AEAI (Association des Etablissements d'Assurances Incendie) sont contraignantes et doivent être appliquées afin de garantir la sécurité des occupants. De plus, et afin de répondre non seulement au confort des utilisateurs mais également aux aspects normatifs sur l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), la Municipalité a la volonté de combler certaines lacunes en la matière et

d'appliquer, dans tout projet, la Loi sur l'égalité pour les Handicapés, LHand du 13 décembre 2002 (Etat le 13 juin 2006) ainsi que la Norme SIA 500/2009 Constructions sans obstacles (SN 521 500).

Pour donner suite à la demande de la Commission des Finances (CoFin) de non entrée en matière, que votre Conseil a finalement approuvée, lors de la présentation du préavis No 29/2018, ayant manqué de temps pour étudier l'objet soumis de manière approfondie et désirant également obtenir des compléments d'informations liés à l'engagement financier en faveur de la réfection du bâtiment, la Municipalité, à l'écoute des desideratas de la CoFin, et après une nouvelle analyse en profondeur, se détermine pour le maintien du préavis initial.

3. ARGUMENTAIRE

Il est vrai qu'à la lecture du préavis No 29/2018, l'argumentaire se fonde principalement sur l'économie prévue en terme énergétique, alors que ce point n'est pas prioritaire, comme l'a démontré la CoFin lors de nos rencontres, chiffres à l'appui. Cependant, les mesures énergétiques hypothétiques réalisées lors de la constitution du dossier font partie intégrante des conditions cadre pour le calcul en vue de l'obtention des subsides du « Programme bâtiment de la Confédération ».

Il est clair que, sur ce seul critère, l'investissement consenti peut être jugé trop important par rapport au gain escompté.

Toutefois, il faut considérer ce projet dans son entier et, hormis les propos ci-dessus, la Municipalité a un devoir d'exemplarité vis-à-vis de ses concitoyens et ne veut en aucun cas se soustraire à ses obligations lors de réfections ou de créations immobilières. Il n'est pas possible d'exiger des privés l'application des normes en vigueur en la matière si, de son côté, elle ne respecte pas leurs applications.

La volonté d'entretenir le patrimoine communal pour lutter contre le gaspillage énergétique fait partie intégrante des priorités de votre Autorité exécutive au même titre qu'elle s'inscrit dans son programme de législature 2016-2021. Il s'agit bien de politique publique à laquelle la commune adhère et qu'elle doit promouvoir.

D'autre part, il est bon de rappeler que, avant la reprise de cet édifice par la Commune, il y a eu un important engagement de 30 ans de l'ACOF, qui a suivi et entretenu ce bâtiment dans la mesure de ses possibilités.

La mise en conformité fait sens, aussi bien sous l'angle sécuritaire que celui de la LHand, de même que le raccordement du bâtiment au CAD ainsi que l'intégration de la domotique, et, selon les propos de la CoFin, elle n'est pas remise en question.

4. ASPECTS TECHNIQUES ET ORGANISATIONNELS

Quant à savoir si la rénovation doit se faire en une fois ou en plusieurs phases, et avec quelle urgence, la Municipalité préconise d'effectuer les travaux en une fois. En effet, le coût final serait supérieur au préavis initial pour des raisons évidentes, entre autres de mises en place des chantiers, nouvelles autorisations, honoraires de tous les mandataires, ainsi que les frais secondaires, ceci sans compter le fait de bloquer l'accessibilité au bâtiment durant deux périodes.

La réalisation en deux étapes coûterait, selon la nouvelle analyse effectuée, quelque CHF 45'000.00 supplémentaires à notre collectivité, pour les raisons évoquées ci-dessus.

Il y a lieu de rajouter un nettoyage complet de l'édifice, à la fin des travaux, montant non compris dans les CHF 45'000.00 mentionnés ci-dessus.

Pour bénéficier de l'intégralité des subsides et selon la pratique dans le Canton, il est indispensable de déposer le dossier au complet (rénovation toiture, isolation périphérique). Les travaux peuvent être échelonnés sur une durée maximale de quatre ans.

En l'état, et à notre connaissance, la toiture doit impérativement être refaite, plusieurs fuites d'eau ayant déjà été identifiées, côté vitraux et côté pas perdus vers l'entrée secondaire. Nous rappelons que le chauffage électrique, en serpentins au sol, est cassé et ne fonctionne que partiellement.

Un élément important n'a pas été pris en compte lors des premières analyses et, après consultations du charpentier et du ferblantier-couvreur, il s'avère qu'il est impératif de réaliser un échafaudage avec toiture provisoire pour la durée de la réfection de la toiture. En l'état, et vu l'ampleur des travaux qui devraient durer 3-4 mois, il est impossible de pouvoir garantir l'étanchéité par un simple bâchage quotidien et, de plus, cette manière de procéder ne garantirait pas un travail parfait et dans les normes.

5. EFFICIENCE ENERGETIQUE

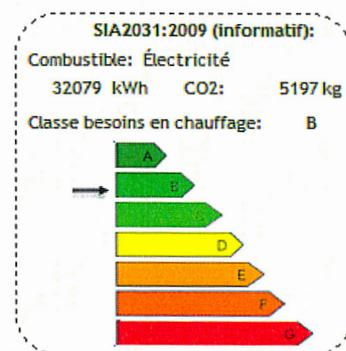
Rapport Energa : pour obtenir les subventions de l'Office Fédéral de l'Énergie (OFEN), celui-ci exige que les calculs soient modélisés en prenant en compte un bâtiment chauffé à 20° en permanence, durant toute la période de chauffage.

Isolation de la toiture + des façades + changement des fenêtres + sous plancher du rez-de-chaussée

Cette variante permet d'atteindre la classe énergétique **B** avec une réduction des besoins de chaleur d'environ 75 %.

Les besoins réels en chaleur pour le chauffage s'élèveraient à environ 9'400 kWh/an, et les rejets en CO2 à environ 1'500 Kg/an. Le coût pour le chauffage est estimé à CHF 2'070.00/an.

Cette variante est clairement la plus performante pour un investissement qui reste économiquement très raisonnable.



L'option de couverture d'une partie de la toiture par des panneaux photovoltaïques est écartée, étant peu rentable à cet endroit.

6. CHRONOLOGIE DES PHASES

La Municipalité, suite aux discussions avec l'ACOF, avait déterminé le processus pour la reprise du bâtiment ainsi que la feuille de route pour les travaux en vue de l'assainissement de ce bien.

A noter que le crédit d'étude devisé à CHF 25'000.00, d'un montant final de CHF 24'602.90, a été financé intégralement par l'ACOF et il comportait les prestations et la chronologie suivante :

A. Contenu du crédit d'étude

Avant-projet, devis cadre

- Visite et relevés sur place
- Calcul des besoins de chaleur
- Etude d'un principe de distribution hydraulique
- Pré dimensionnement des réseaux et des installations de chauffage

- Etablissement d'un devis général des coûts

Projet, appel d'offres et demande de subvention

- Calcul définitif des besoins de chaleur
- Dimensionnement définitif du chauffage
- Plans et schémas de projet
- Demande de subvention
- Etablissement des appels d'offres en chauffage aux entreprises désignées
- Rapport et analyse des coûts (tableau récapitulatif et recommandations)
- Etude pour les travaux d'assainissement
- Etude d'une nouvelle distribution de chaleur par radiateurs
- Evaluation du potentiel d'amélioration thermique du bâtiment (remplacement des fenêtres, isolation complémentaire des murs et de la toiture)
- Analyse désamiantage
- Etude de mise en conformité des éléments de sécurité
- Evaluation de la faisabilité de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques
- Etude réaménagement de la place d'accueil
- Etablissement d'un devis général pour la réalisation des travaux projetés
- Création d'un dossier de plans informatisés sur la base des plans existants

B. Développement du projet définitif

C. Etude du projet d'exécution

D. Ouverture du chantier

E. Remise des locaux

7. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le projet de transformation du Centre Œcuménique s'inscrit dans le cadre suivant :

Aménagement extérieur

- Réfection du parvis et de l'allée d'accès (travaux réalisés en 2015) ;
- Réfection toiture et façade (isolation thermique) ;
- Réfection de l'allée piétonnière Ouest (cheminement entrée secondaire).

Aménagement intérieur du bâtiment

- Adaptation de la distribution hydraulique ;
- Dimensionnement des réseaux et des installations de chauffage ;
- Distribution de chaleur par radiateurs ;
- Intégration de la domotique ;
- Adaptation ventilation et sanitaires ;
- Remplacement des fenêtres ;
- Désamiantage ;
- Mise en conformité des éléments de sécurité et de la défense incendie des locaux.

8. COÛT DES TRAVAUX

Il est à noter que le descriptif des coûts ci-après est fondé sur la base de soumissions rentrées en 2014 et réactualisées en 2018 par le mandat « Concept de rénovation intégrale » attribué par la Municipalité au Bureau d'architectes Fragnière Partenaire de Lausanne. Afin de peaufiner l'entier du projet et être au plus près des investissements projetés, la Municipalité a donné le mandat à l'entreprise de construction générale Patrick Schmalz, à Cugy, qui nous livre son résultat après une analyse fine.

Frais déjà engagés pour diverses études

Montant total TTC **CHF 6'077.30**
(montant total mentionné sous préavis no 29/2018 dans les rapports sur les comptes 2018 et de gestion 2018)

<u>CFC</u>	<u>Travaux</u>	<u>Montant</u>	
201.1	Terrassement du bas de façade si nécessaire pour l'isolation de la façade, estimation	CHF	10'000.00
211.1	Echafaudages de façade, devis	CHF	9'908.40
	Toiture provisoire et protection latérale des échafaudages, devis	CHF	67'527.90
214.1	Charpente isolation + structure latérale, devis	CHF	125'674.50
217	Isolation de la dalle d'abri, devis	CHF	23'505.55
221	Menuiserie extérieure - Fenêtres en bois, y c. démontage et évacuation de l'existant et adaptation du nouveau toit, devis	CHF	124'278.41
222/224	Ferblanterie et couverture - Réfection complète de la toiture, y c. dépose existant et évacuation, devis	CHF	118'277.00
226	Isolation extérieure - Nouvelle isolation extérieure épaisseur 160 mm, devis	CHF	13'122.00
	- Divers et imprévus, ce devis étant faible et ayant été élaboré en 2014, estimation	CHF	8'000.00
231	Electricité selon audit des installations, devis	CHF	23'037.80
231	Réserve pour domotique, estimation	CHF	7'000.00
242	Chauffage, devis - Démontage, production de chaleur, distribution de chaleur, percements et installations sanitaires	CHF	49'106.40
244	Ventilation, estimation	CHF	3'000.00

251	Sanitaires - Défense incendie, remplacement du chauffe-eau, changer la nourrice, isolation, percements, démontage et remise en état des conduites existantes type Sanopen, devis	CHF	25'385.40
258	Réfection de la cuisine, estimation	CHF	18'000.00
271	Plâtrerie et peinture - Parois du local technique et diverses parois à définir, devis	CHF	30'603.80
	- Prévoir peinture des contrecœurs et diverses retouches, estimation	CHF	5'000.00
273	Menuiserie intérieure - Porte d'accès à la chapelle en bois, devis	CHF	10'311.09
	- Protection incendie vitrail, devis	CHF	605.92
	- Porte coupe-feu, devis	CHF	5'672.67
	- Menuiserie intérieure : séparation hall et chapelle, salle de catéchisme, parois bureau étage et barrières d'escaliers, devis	CHF	42'236.82
	- Contrecœurs des fenêtres, devis	CHF	12'543.07
	- Contrecœurs des fenêtres pour cacher les radiateurs, estimation	CHF	10'000.00
281.2	Moquettes - Réfection de la moquette existante, y c. marches à refaire, devis	CHF	29'438.70
299	Divers - Protection de l'orgue, estimation	CHF	4'000.00
299	Divers et imprévus, 5 % du montant de CHF 776'235.43 (201.1 à 299-Divers)	CHF	<u>38'811.77</u>
	Montant total TTC	CHF	<u>815'047.20</u>
291	Honoraires d'architecte 14 %	CHF	114'106.61
	Rabais de 10 %	- CHF	<u>11'410.66</u>
		CHF	102'695.95
	TVA 7,7 %	CHF	<u>7'907.59</u>
	Montant total TTC, avec arrondi	CHF	<u>110'600.00</u>
290	Honoraires divers tels que : complément pour bilan thermique, ingénieur feu, etc.		
	Montant total TTC, estimation	CHF	<u>6'000.00</u>

Récapitulation

• Frais engagés à ce jour	CHF	6'077.30
• Travaux CFC 201.1 à 299	CHF	815'047.20
• Architecture CFC 291	CHF	110'600.00
• Honoraires divers CFC 290	CHF	<u>6'000.00</u>
	CHF	937'724.50
Arrondi	CHF	<u>275.50</u>
Montant total TTC	CHF	938'000.00
Déduction des subventions	- CHF	<u>55'000.00</u>
Total général TTC	CHF	<u>883'000.00</u>

9. PLANIFICATION TEMPORELLE (SOUS RÉSERVE D'ACCEPTATION)

➤ Vote du crédit par le CC	juin	2019
➤ Confirmation du mandat / début planification	juillet	2019
➤ Demandes d'autorisations et subventions	août	2019
➤ Phase appel d'offres	septembre	2019
➤ Adjudications	septembre	2019
➤ Exécution des travaux		
- Toiture, vitrages, façades	octobre-décembre	2019
- Travaux intérieurs	janvier-avril	2020
- Finitions	mai	2020
➤ Fin des travaux et remise de l'ouvrage	juin	2020

10. INCIDENCES FINANCIERES

En tenant compte d'un intérêt aléatoire de 3 % sur un montant emprunté de CHF 883'000.00, amortissable en 30 ans, ainsi que d'un amortissement comptable étalé pendant une période équivalente de 30 ans sur un montant de CHF 483'000.00, compte tenu de la réserve de CHF 400'000.00 à disposition au 31 décembre 2018, les incidences financières sur les futurs budgets seront de CHF 42'590.00 la 1^{ère} année pour diminuer régulièrement et se situer à CHF 16'983.05 la 30^{ème} et dernière année. Selon le calendrier prévu au niveau de la planification temporelle, si celui-ci est respecté, il faudra tenir compte de ces montants pour la 1^{ère} fois à partir de l'élaboration du budget de l'année 2021.

11. REMARQUES FINALES

Hors les activités statutaires de l'ACOF, qui subsistent aux mêmes conditions que précédemment, la Municipalité mettra tout en œuvre afin de garantir une exploitation du Centre Œcuménique au profit de nos concitoyens et autres associations désireuses de trouver un lieu d'échange pour organiser des manifestations privées, séances et autres réunions, ou plus généralement en mettant des locaux multifonctionnels à disposition de la population. Cette démarche suit également le plan de législature de la Municipalité au thème 5 « Energie » *Identifier les lignes directrices en matière*

énergétique valorisant le potentiel local (CAD) et en optimisant les structures communales afin de réduire les coûts liés aux énergies.

12. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

- vu le préavis No 37/2019 du 6 mai 2019,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- pris connaissance du préavis de la Commission des Finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accorder un crédit extrabudgétaire de CHF 883'000.00 à la Municipalité en vue de la réfection et de la mise aux normes du bâtiment communal « Centre Œcuménique ».
2. d'autoriser la Municipalité à emprunter, si nécessaire, tout ou partie du montant sollicité sous point 1, cela auprès de l'établissement de son choix et aux meilleures conditions du moment,
3. d'amortir cet emprunt et cet investissement sur une période de 30 ans. Les incidences financières sur les futurs budgets seront de CHF 42'590.00 la 1^{ère} année pour diminuer régulièrement et se situer à CHF 16'983.05 la 30^{ème} et dernière année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Jean-François THUILLARD



La Secrétaire :

Alice HENRY

Froideville, le 6 mai 2019/MG/ah

Direction responsable : Service des bâtiments

M. Michel GIROD, Municipal