



Commune de Préverenges

PREAVIS MUNICIPAL N° 10/18

**DEMANDE D'UN CREDIT DE CONSTRUCTION DE FR. 1'680'000.00
POUR LA TRANSFORMATION DE LA MAISON ROSSIER**

Demande d'un crédit de construction de Fr. 1'680'000.00 pour la transformation de la maison Rossier

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

1. Préambule

Le 7 septembre 2017, le Conseil communal de Préverenges a accordé un crédit de Fr. 1'100'000.00 pour l'acquisition de la « maison Rossier » sise à la Route d'Yverdon 9. Nous ne reviendrons pas sur les arguments figurant dans le préavis n° 1/17 qui ont conduit à l'acquisition de ce bien-fonds.

Début 2017, le bureau UNI Architectes Sàrl a démarré l'étude du projet et une séance a eu lieu avec le Service immeubles, patrimoine et logistique, section Monuments et sites (SIPAL-MS ci-après), qui a permis d'entendre les souhaits du Canton relatifs à la préservation du bâtiment, et singulièrement la préservation de la façade Sud-est. La bâtisse fait l'objet de mesures de protection, étant inscrite en note III (intéressante) au recensement architectural cantonal.

Rappelons que l'intérieur de la bâtisse a été utilisé de très nombreuses années comme entrepôt d'un commerce d'antiquités. L'intérieur n'étant que difficilement accessible, ce n'est que suite à l'achat de la maison début décembre 2017 et à l'évacuation de tous les volumes intérieurs, qu'une analyse poussée des différents éléments de la bâtisse a pu être effectuée. Les premières esquisses présentées au Conseil pour documenter la valorisation des volumes intérieurs se sont appuyés sur les données cadastrales disponibles. Le relevé précis de tout le bâtiment a été réalisé par un géomètre et l'architecte en juin 2018. Ce dernier s'est adjoint un ingénieur civil, afin d'identifier les principes de transformation à adopter, notamment pour la mise à niveau du sol du rez-de-chaussée et des accès, évaluer l'état des fondations du bâtiment et la qualité/stabilité des murs de façades et du refend intérieur, ainsi que l'état de la charpente en bois.

D'autre part à la demande du SIPAL-MS, deux spécialistes ont été consultés pour effectuer un diagnostic des encadrements de fenêtres en pierre (molasse) et des crépis de façades (ciment).

Ces investigations ont mis en évidence quelques problèmes structurels de cette bâtisse, ce qui a conduit l'architecte à consulter des entreprises spécialisées (démolition, maçonnerie, charpente, électricité, ventilation, chauffage et sanitaire) pour permettre un chiffrage précis des différentes interventions à prévoir.

2. Projet

Rappelons que la raison de cette acquisition est d'offrir aux habitants de Préverenges, un espace d'animation et d'accueil de qualité qui en fera un lieu unique et incontournable du village.

De plus, la réhabilitation de cette bâtisse datant de 1797 permettra d'en préserver la beauté originale et constituera un symbole fort de notre passé villageois qui restera pour les générations futures.

Les plans du projet soumis à l'enquête publique du 10 octobre 2018 au 8 novembre 2018 sont joints au présent préavis (**annexe**).

Durant la procédure d'enquête, cinq personnes ont formulé des observations concernant l'absence de main-courantes, l'installation d'un WC handicapé, l'éclairage dans l'escalier, l'isolation phonique, une demande de mise en place d'un revêtement de sol carrossable au niveau de l'accès principal et l'absence d'un ascenseur pour donner accès aux salles des étages, ainsi que la mise en place d'une boucle sonore au rez-de-chaussée pour les personnes malentendantes.

Les services du Canton n'ayant pas encore tous transmis leur préavis, la procédure est suspendue et la Municipalité ne se prononcera qu'à réception de la synthèse de tous les services de l'Etat. La Municipalité devrait poursuivre la procédure dans le courant du mois de décembre et le permis de construire devrait pouvoir être délivré au début de l'année 2019. Elle informera bien entendu les opposants de sa décision.

3. Coûts estimatifs des travaux

Le tableau ci-dessous résume les coûts liés à la rénovation de l'édifice.

CFC	Descriptif : tous les montants sont indiqués TTC	Projet de base
	Rénovation du bâtiment	
20	Excavation	fr. 13'315.00
21	Gros œuvre 1 (travaux de maçonnerie, charpente, échafaudages)	fr. 365'780.00
22	Gros œuvre 2 (fenêtres, portes, ferblanterie, couverture, isolation façades, volets)	fr. 148'000.00
23	Installations électriques	fr. 50'000.00
24	Installations chauffage, ventilation	fr. 89'850.00
25	Installations sanitaires (y.c. agencement cuisine)	fr. 44'000.00
26	Installations de transport (ascenseur)	fr. -
27	Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie, serrurerie, menuiserie intérieure)	fr. 111'500.00
28	Aménagements intérieurs 2 (revêtements de sols, parois, peinture, nettoyages)	fr. 62'500.00
29	Honoraires (architecte, ingénieurs civil, CVSE, sécurité, thermique, géomètre)	fr. 269'000.00
41	Aménagements extérieurs (jardin)	fr. 46'000.00
	Sous-total 1	fr. 1'199'945.00
	Travaux complémentaires, impondérables du projet	
21	Mise à niveau des sols (rez-de-chaussée, jardin)	fr. 121'063.00
21	Remplacement de la charpente (structure porteuse bois)	fr. 87'570.00
21	Réfection des façades (crépis, pierre de taille)	fr. 73'272.00
24	Ventilation (ventilation contrôlée avec récupération de chaleur)	fr. 70'150.00
	Sous-total 2	fr. 352'055.00
	Frais secondaires et réserve	
51	Frais secondaires (émoluments, reprod. Documents, ass. RCMO + TC)	fr. 28'000.00
60	Réserve (divers et imprévus, mobilier)	fr. 100'000.00
	Sous-total 3	fr. 128'000.00
	TOTAL 1 + 2 + 3	fr. 1'680'000.00

Les coûts estimés du projet de base, dont le principe d'aménagement des locaux a été conservé jusqu'à la phase de mise à l'enquête, sont de Fr. 1'199'945.00 TTC.

Il faut relever qu'à ce stade, l'estimation était basée selon le principe d'aménagement proposé et sous réserve des investigations techniques qui n'ont pu être menées qu'à la

libération des locaux. Les spécificités liées à la préservation d'un bâtiment protégé, demandées par le SIPAL-MS, n'étaient pas encore chiffrées. D'autre part, cette estimation ne comprenait pas les spécifications particulières d'accès et d'usage aux personnes à mobilité réduite et des aspects de ventilation exigés par les nouvelles normes énergétiques.

Le projet révisé incluant les plus-values relatives aux éléments mentionnés ci-dessus se monte à un total de Fr. 1'327'945.00 TTC.

Les spécifications techniques complémentaires pour un montant de Fr. 352'055.00 comprennent :

- La mise à niveau des sols du rez-de-chaussée et du jardin pour Fr. 121'063.00 TTC ;
- Le remplacement de la charpente pour Fr. 87'570.00 TTC ;
- La réfection des façades (crépis et pierre de taille) pour Fr. 73'272.00 TTC ;
- L'installation d'une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur pour Fr. 70'150.00 TTC.

Le total général des travaux, objet du présent préavis, s'élève ainsi à Fr. 1'680'000.00 TTC.

4. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de problèmes administratifs et/ou techniques, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- | | |
|--|------------------------|
| • Demande du crédit de construction au Conseil communal | décembre 2018 |
| • Décision municipale pour le permis de construire | déc. 2018/janvier 2019 |
| • Octroi du crédit de construction par le Conseil communal | février 2019 |
| • Préparation des plans d'appels d'offres et des offres | mars à mai 2019 |
| • Envoi des soumissions | mai à juillet 2019 |
| • Retour des offres | août à septembre 2019 |
| • Adjudications | octobre 2019 |
| • Planification et coordination des travaux | nov. à décembre 2019 |
| • Ouverture du chantier (démolition, démontage, préparatoires) | février/mars 2020 |
| • Travaux de gros-œuvre (dallage, façades, toiture) | février à mai 2020 |
| • Travaux du second-œuvre (aménagement intérieurs) | juin à septembre 2020 |
| • Finitions, nettoyages, mise en place du mobilier | automne/hiver 2020 |
| • Ouverture, inauguration | fin 2020/début 2021 |

5. Financement

Le montant du crédit de construction de Fr. 1'680'000.00 sera payé, soit par les avoirs en compte de la Commune, soit par l'emprunt.

6. Comptabilité

La Municipalité propose de comptabiliser cette dépense de Fr. 1'680'000.00 de la manière suivante :

- Faire figurer ce bien-fonds au bilan communal comme patrimoine administratif,
- Amortissement sur une durée de 30 ans du montant de Fr. 1'680'000.00, soit Fr. 56'000.00 par an, dès le bouclage comptable du préavis, en principe en 2021.

7. Coûts induits

Les coûts annuels induits ont été estimés dans le préavis 1/17 et sont repris tels quels. Ils sont estimés à Fr. 24'000.00 annuel.

8. Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE PREVERENGES

- Vu le préavis municipal n° 10/18 du 3 décembre 2018,
- Ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

- 1) D'accorder à la Municipalité un crédit de construction de Fr. 1'680'000.00 pour la transformation de la maison Rossier,
- 2) D'approuver la proposition de comptabilisation, à savoir :
 - a) de faire figurer ce bien-fonds au bilan communal comme patrimoine administratif,
 - b) d'amortir sur une durée de 30 ans le montant de Fr. 1'680'000.00, soit Fr. 56'000.00 par an, dès le bouclage comptable du préavis, en principe en 2021.

DIT

- Que ce montant sera payé, soit par les avoirs en compte de la commune, soit par l'emprunt.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 3 décembre 2018.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Delacrétaz

P. Crausaz

Délégués de la Municipalité :

MM. J.-F. Person et G. Delacrétaz

Proposition de date pour la première séance de la Commission :

18 décembre 2018 à 19h00

Lieu :

Annexe II au Château

Annexe : plans du projet

Préverenges, le 3 décembre 2018/JFP/cmy