



Préavis n° 4/09 au Conseil communal

Reconstruction après incendie, assainissement et entretien de
l'immeuble rue de Trévelin 18



Délégué municipal : M. René Mamin

Aubonne, le 12 février 2009/weh



TABLE DES MATIERES

<u>1. PREAMBULE</u>	3
<u>2. ETAT DE L'IMMEUBLE</u>	3
<u>3. SITUATION AVANT ET APRES LA MISE A L'ENQUETE</u>	3
<u>4. REHABILITATION DE L'IMMEUBLE</u>	4
<u>5. DESCRIPTIF DES TRAVAUX</u>	4
<u>6. PLANIFICATION DES TRAVAUX</u>	4
<u>7. DEMANDE DE CREDIT</u>	5
<u>8. FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT</u>	6
<u>9. CONCLUSIONS</u>	6



Au Conseil communal d'Aubonne
Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

La Commune d'Aubonne est devenue propriétaire de cet immeuble en 2006 pour une demi sous la forme d'un legs d'une citoyenne aubonnoise et pour l'autre demi par l'achat auprès de l'héritier de la dite citoyenne. La destination de cet immeuble était de mettre à disposition du public intéressé 6 appartements à loyers modérés.

Dans un premier temps, la Municipalité avait décidé de maintenir cette construction dans son état initial durant quelques années puis de préparer un projet de rénovation complète afin de répondre aux normes de confort actuellement en vigueur.

Le 29 novembre 2007, à 19h15, un incendie détruisait la moitié des combles et causait des dégâts d'eau et de fumée importants aux 3 appartements situés en dessous.

Dès lors, trois locataires ont été relogés ailleurs et trois autres pouvaient maintenir leur logement dans la moitié de l'immeuble très faiblement touché par le sinistre.

En janvier 2008, la Municipalité a procédé à une pré-étude afin de déterminer la meilleure voie de rénovation à suivre. Pour le développement de la ligne retenue, le mandat a été confié au Bureau d'architectes Arni et Dominguez à Aubonne. Leur étude a conduit à la mise à l'enquête publique du projet du 23 juillet au 21 août 2008, enquête qui n'a suscité aucune opposition. La suite du projet a été perturbée par le Service cantonal du logement qui a estimé le coût des travaux trop élevé. Le bureau d'architectes a dû se remettre à l'ouvrage pour simplifier la rénovation. La version présentée aujourd'hui a obtenu l'aval de ce service.

En conséquence, la Municipalité a l'honneur de vous présenter ici la demande du crédit de construction pour la remise en état de cet immeuble reconnue conforme et acceptée par les Services de l'Etat.

2. ETAT DE L'IMMEUBLE

Le bâtiment est ancien avec une situation avérée de vétusté. Le chauffage est en grande partie électrique et pour un appartement à gaz. Les fenêtres sont à simple vitrage, l'isolation n'est plus d'actualité et date de la construction du bâtiment. Les combles sont non isolés. Aucun travail d'envergure n'a été entrepris depuis des années.

L'incendie a eu pour conséquence de diminuer les rentrées financières du fait que certains logements ne sont plus habitables en l'état. Trois locataires ont trouvés une solution de rechange. Les locataires encore dans le bâtiment devront être relogés pendant les travaux. La Municipalité participe à la recherche d'appartements.

Suite à l'incendie, l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA) a défini une indemnité de Fr. 520'000.- pour la remise en état.

Le bâtiment n'ayant pas brûlé en totalité, il a été impératif de mettre en place un échafaudage ainsi qu'une couverture bâchée pour suppléer à la toiture manquante. Cette situation entraîne des coûts induits que nous devons limiter au maximum dans le temps.

3. SITUATION AVANT ET APRES LA MISE A L'ENQUETE

Le bâtiment, afin d'avoir une certaine rentabilité, doit être utilisé dans son ensemble. Avant l'enquête survenue en 2008, le bâtiment comportait trois niveaux habités avec six appartements.

Suite à l'enquête publique, l'ensemble du bâtiment sera utilisé, soit les trois niveaux déjà utilisés avec en complément la création de deux appartements dans les combles.

Malgré cela, nous sommes assujettis à la Loi cantonale sur le logement qui ne nous permet pas de faire ce que nous voulons de ce bâtiment. Un certain nombre de conditions sont posées par le Service du logement afin de maintenir des prix bas pour des logements à loyers modérés.

Dans le projet proposé à l'enquête, le rez-de-chaussée a été attribué à l'unité parascolaire (UAPE). Pour les trois étages restants, ceux-ci sont dévolus à l'habitation à loyers modérés.



4. REHABILITATION DE L'IMMEUBLE

La Municipalité a rencontré, avec le Bureau d'architecte Arni et Dominguez, les représentants du Service du logement de l'Etat de Vaud pour trouver une solution à leurs exigences, tout en garantissant la viabilité financière du projet.

Plusieurs possibilités s'offraient à nous, allant de la vente du bien avec le risque d'une perte financière en passant par la réalisation d'appartements de standing, à la redéfinition des objectifs du projet pour garder un caractère social et donc des loyers modérés. Finalement, c'est la troisième solution qui a été retenue.

Il en est ressorti que la Municipalité a pris les options principales suivantes :

- l'ensemble des appartements est rénové et amené au standard de confort usuel
- l'ascenseur prévu dans le projet mis à l'enquête est supprimé
- l'assainissement du bâtiment est réalisé pour séparer le niveau du sous-sol des niveaux d'habitation
- le rez-de-chaussée est dévolu à l'UAPE.

Ces objectifs permettront de réaliser les travaux nécessaires et suffisants au bien-être des occupants des lieux.

Il est à noter que nos interlocuteurs au Service du logement se sont montrés ouverts et ont coopéré à trouver une bonne solution à cette rénovation.

Le volume des travaux à effectuer est important et se scinde en deux groupes distincts :

1. Les travaux de reconstruction liés à l'incendie
2. Les travaux d'assainissement et d'entretien liés à la rénovation et mise aux normes du bâtiment.

Le bureau d'architecte sera mandaté pour prendre la direction locale des travaux en collaboration avec M. Henri Piguet, ingénieur civil, et le Service technique de la commune.

Un suivi rigoureux des dépenses et la recherche de solutions innovantes sont de mise dans ce projet.

5. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

L'objectif étant de limiter les dépenses au maximum tout en gardant la qualité, le bureau d'architecte a effectué une campagne afin de définir tout ce qui peut être réutilisé. Il en ressort que, grâce à la mise en place d'une toiture provisoire, l'ensemble des planchers peut être réutilisé.

L'ensemble de la structure située au-dessus du dernier étage sera totalement remplacé. Comme le bâtiment ne va pas être isolé en façades, car trop coûteux et pouvant dénaturer l'objet, les combles vont être totalement isolés et de ce fait faire office de chapeau isolant pour les autres étages. Une isolation sous le planché du rez-de-chaussée fermera la boîte. La toiture sera réalisée avec des tuiles plates similaires à celles trouvées dans le bourg. Une isolation d'une vingtaine de centimètre d'épaisseur terminera le tout.

Toutes les fenêtres vont être changées y compris les encadrements.

Un soin particulier va être apporté à l'isolation phonique des appartements par la mise en place de matériau isolant sur planchers et la pose d'un faux plafond à chaque étage.

Les sols seront recouverts à tous les étages par du parquet et du carrelage pour le rez-de-chaussée.

L'ensemble des services techniques tant intérieurs qu'extérieurs, sera mis à neuf. Le chauffage central sera à radiateurs traditionnels dans les étages dont les façades ne sont pas isolées et au sol basse température pour les combles.

Les galandages intérieurs sont maintenus dans la plupart des cas et ceux qui sont modifiés ou créés sont de type sandwich et légers.

Les garde-corps seront remis aux normes avec, pour les balcons, la pose d'une filière et pour les fenêtres des éléments vitrés.

Intégrés à la toiture, nous trouverons des capteurs solaires pour l'eau chaude. Cette orientation va dans le sens du préavis n° 4/08 « Promotion des énergies renouvelables » que vous avez accepté en 2008.

6. PLANIFICATION DES TRAVAUX

Il a été demandé la libération de l'ensemble des locaux pour le 1^{er} avril.

La planification prévoit que les travaux se fassent sur la période la plus courte de manière à relouer les appartements et locaux le plus vite possible.



7. DEMANDE DE CREDIT

7.1 Travaux de reconstruction après incendie

Dépenses déjà engagées

1	Frais d'échafaudages	Fr.	48'000.00
2	Sinistre et frais liés au 27 novembre 2007	Fr.	107'295.70
3	Perte de locations	Fr.	36'000.00
4	Honoraires d'architectes	Fr.	15'000.00
5	Assurance et banque	Fr.	58'900.00

Total des dépenses engagées pour la reconstruction 265'195.70

Dépenses à venir

6	Démolitions et démontages	Fr.	20'000.00
7	Maçonnerie	Fr.	97'000.00
8	Charpente	Fr.	100'000.00
9	Ferblanterie	Fr.	30'000.00
10	Couverture et lucarnes	Fr.	60'000.00

Total des dépenses à venir pour la reconstruction 307'000.00

7.2 Travaux d'assainissement et d'entretien

Dépenses déjà engagées

1	Honoraires d'architectes	Fr.	13'000.00
2	Gabarits, autorisations et taxes	Fr.	50'000.00

Total des dépenses engagées pour la reconstruction 63'000.00

Dépenses à venir

3	Adaptation aux réseaux	Fr.	27'000.00
4	Travaux d'assainissement et de rénovation	Fr.	1'483'000.00
5	Travaux d'aménagements extérieurs	Fr.	60'000.00

Total des dépenses à venir pour la reconstruction 1'570'000.00

Total travaux liés à l'incendie 572'195.70

Total travaux liés à l'assainissement et à la rénovation 1'633'000.00

Coût d'achat (information) 830'000.00

Total des dépenses TTC 2'205'195.70

Divers et imprévus 20% 441'039.15

Montant total du préavis 2'646'234.85

Arrondi à 2'650'000.00

Remboursement de l'ECA suite à l'incendie (non déduit) -520'000.00



8. FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT

- 8.1 Au plan quinquennal d'investissements 2009-2012, c'est un montant de Fr. 200'000.- qui est prévu pour les travaux de réfection du bâtiment de la rue de « Trévelin 18 » réparti par moitié sur les années 2009 et 2010.
- 8.2 Le crédit de Fr. 2'650'000.- sera prélevé sur la trésorerie courante ou, si nécessaire, sera courir un emprunt pour tout ou partie du montant aux meilleures conditions dans les limites fixées par le plafond d'endettement validé par le Conseil communal et sera amorti, par annuités égales, en 30 ans :

9. CONCLUSIONS

Ainsi que mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 4/09 relatif aux travaux de reconstruction après incendie, à l'assainissement et à l'entretien de l'immeuble rue de Trévelin 18,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc nommée à cet effet,
- vu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

1. Autorise la Municipalité à procéder aux travaux de reconstruction après incendie, à l'assainissement et à l'entretien de l'immeuble rue de Trévelin 18
2. Autorise la Municipalité à entreprendre toute démarche utile à cet effet.
3. Accorde un crédit de Fr. 2'650'000.- TTC pour la réalisation de ces travaux
4. Autorise la Municipalité à prélever cette somme sur la trésorerie courante ou, si nécessaire, à recourir à l'emprunt de tout ou partie du montant aux meilleures conditions dans les limites fixées par le plafond d'endettement validé par le Conseil communal. Cette dépense sera amortie, par annuités égales, en 30 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 10 février 2009.

Au nom de la Municipalité

Le vice-président :

Le secrétaire :

E. Muller

W. Haenggeli

Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 24 février 2009.