



Préavis n° 9/09 au Conseil communal

Reconstruction après incendie, assainissement et entretien de l'immeuble rue de Trévelin 18 - Remplace le préavis n° 4/09



Délégué municipal : M. René Mamin

Aubonne, le 16 juin 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>	5
<u>7. MISE EN SOUMISSION</u>	5
<u>8. DEMANDE DE CREDIT</u>	5
<u>9. RENDEMENT LOCATIF</u>	7
<u>10. FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT</u>	7
<u>11. CONCLUSIONS</u>	8



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.

Lors de la présentation du préavis n°4/09 la solution proposée n'a pas obtenu votre approbation. Une demande spécifique a été faite pour l'isolation complète du bâtiment. Cette demande a été entendue et l'architecte a intégré ces travaux complémentaires.

Nous avons, à nouveau, rencontré le Service cantonal du logement afin de leur présenter le nouveau projet. Ce dernier a accueilli favorablement cette nouvelle mouture de mise aux standards actuels proches du niveau Minergie. Nous sommes dans l'attente de l'approbation définitive des loyers proposés. Cette réponse sera communiquée aux commissions idoines dans le courant de l'été.

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 se rapprochant du standard Minergie.

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 vitrage simple, 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 trouvé 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 l'ordre 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 contenir l'augmentation des loyers modérés des appartements existants avant l'incendie.

4. REHABILITATION DE L'IMMEUBLE

La Municipalité a rencontré, avec le Bureau d'architectes 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 ou par 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 :

- Le bâtiment est isolé thermiquement.
- 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

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'architectes sera mandaté pour prendre la direction locale des travaux en collaboration avec M. Henri Piguët, ingénieur civil, et les Services techniques de la commune.

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

L'ensemble des modifications liées à l'isolation du bâtiment et à l'utilisation d'une ventilation douce nous permet de nous approcher du standard Minergie. A ce titre, une demande de subvention sera déposée pour tout ce qui a trait aux diminutions des dépenses énergétiques.

5. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

L'objectif étant de limiter au maximum les dépenses tout en gardant la qualité, le bureau d'architectes 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. Le bâtiment va être isolé thermiquement tant au niveau des façades que du toit. La toiture sera réalisée avec des tuiles plates similaires à celles trouvées dans le bourg. Une isolation d'une vingtaine de centimètres 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 matériaux isolants sur les planchers et la pose d'un faux plafond à chaque étage.

Une ventilation douce sera intégrée à l'ensemble des modifications des services.

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 et au sol à basse température pour les combles.



Les galandages intérieurs sont maintenus dans la plupart des cas et ceux qui seront modifiés ou créés seront 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.

Nous pouvons compter sur une subvention combinée avec celle du centime climatique de l'ordre de Fr. 30'000.-

6. PLANIFICATION DES TRAVAUX

Il a été demandé la libération de l'ensemble des locaux pour le 1^{er} avril 2009.

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.

Au vu de l'avancement de la procédure, nous tablons sur un démarrage de chantier au 1^{er} octobre 2009

Vous trouverez ci-joint le planning des travaux envisagés.

7. MISE EN SOUMISSION

La Municipalité va appliquer le cadre légal de mise en soumission selon la procédure sur les marchés publics.

La procédure minimale applicable est la procédure de gré à gré, tous les montants à adjuger par branche étant inférieurs au seuil en vigueur. La Municipalité veillera à solliciter trois offres par corps de métier.

8. DEMANDE DE CREDIT

Cette demande est basée sur des coûts estimatifs.

La Municipalité informera le Conseil communal des montants effectifs des soumissions rentrées

8.1 Travaux de reconstruction après incendie

Dépenses déjà engagées

1	Frais d'échafaudages jusqu'au 1er octobre 2009	Fr.	72'000.00	
2	Sinistre et frais liés au 27 novembre 2007	Fr.	107'295.70	
3	Perte de locations jusqu'au 1er octobre 2009	Fr.	72'000.00	
4	Honoraires d'architectes	Fr.	15'000.00	
5	Assurance et banque	Fr.	58'900.00	

Total des dépenses engagées pour la reconstruction 325'195.70

Dépenses à venir

6	Honoraires d'architectes	Fr.	44'000.00	
7	Démolitions et démontages	Fr.	20'000.00	
8	Maçonnerie	Fr.	97'000.00	
9	Charpente	Fr.	100'000.00	
10	Ferblanterie	Fr.	30'000.00	
11	Couverture et lucarnes	Fr.	60'000.00	

Total des dépenses à venir pour la reconstruction 351'000.00

Total pour les travaux de reconstruction après incendie **676'195.70**

8.2 **Travaux d'assainissement et d'entretien****Dépenses déjà engagées**

1	Honoraires d'architectes jusqu'au 1er octobre 2009	Fr.	13'000.00	
2	Gabarits, autorisations et taxes jusqu'au 1er octobre 2009	Fr.	50'000.00	
	Total des dépenses engagées pour la reconstruction			63'000.00

Dépenses à venir**Travaux sur le bâtiment**

3	Honoraires d'architectes	Fr.	226'000.00	
4	Honoraires d'ingénieur civil	Fr.	10'000.00	
5	Honoraires d'ingénieur électricien	Fr.	10'000.00	
6	Honoraires d'ingénieur chauffage ventilation sanitaire (CVS)	Fr.	20'000.00	
7	Honoraires géomètre	Fr.	5'000.00	
8	Adaptation aux réseaux	Fr.	27'000.00	
9	Maçonnerie	Fr.	48'000.00	
10	Menuiserie extérieure	Fr.	60'000.00	
11	Plâtrerie - faux-plafonds - peinture	Fr.	400'000.00	
12	Isolation périphérique	Fr.	120'000.00	
13	Volets	Fr.	25'000.00	
14	Installateur électricien	Fr.	100'000.00	
15	Installation de chauffage	Fr.	80'000.00	
16	Installation sanitaire	Fr.	120'000.00	
17	Installation de ventilation douce à double flux	Fr.	90'000.00	
18	Agencements cuisines	Fr.	100'000.00	
19	Serrurerie	Fr.	15'000.00	
20	Menuiserie intérieure	Fr.	30'000.00	
21	Boîtes aux lettres et système de verouillage	Fr.	5'000.00	
22	Chapes	Fr.	40'000.00	
23	Carrelage	Fr.	20'000.00	
24	Parquet	Fr.	30'000.00	
25	Fumisterie	Fr.	15'000.00	
26	Nettoyage	Fr.	10'000.00	
27	Divers et imprévus	Fr.	200'000.00	
				1'806'000.00

Amenagements extérieurs

28	Routes	Fr.	20'000.00	
29	Jardinage	Fr.	30'000.00	
30	Architecte	Fr.	10'000.00	
				60'000.00

Total des dépenses à venir pour la reconstruction 1'866'000.00

Total pour les travaux d'assainissement et d'entretien **1'929'000.00**

8.3 **Récapitulatif des dépenses**

	Total pour les travaux de reconstruction après incendie	Fr.	676'195.70	
	Total pour les travaux d'assainissement et d'entretien	Fr.	1'929'000.00	
	Total des dépenses	Fr.	2'605'195.70	
	Montant arrondi à	Fr.	2'605'000.00	

Pour information, une subvention pour la reconstruction après incendie est estimée à Fr. 520'000.-

De plus, une subvention pour le centime climatique sera demandée ainsi que les subventions cantonale et communale liées à la diminution des dépenses énergétiques qui sont estimées à Fr. 30'000.-.



9. RENDEMENT LOCATIF

Nous vous présentons deux calculs de rendement. Le taux de rendement défini est 6%. Ce taux est utilisé par les gérances de la place pour un bâtiment dévolu à la location de logements d'habitation.

Le premier calcul se fait en tenant compte de l'ensemble des frais engagés à ce jour, de la demande de crédit faisant l'objet de ce préavis et sur la base de l'état locatif réaliste basé sur le tableau établi par le Bureau d'architecture Arni Dominguez Sàrl.

9.1 Récapitulatif des coûts du bâtiment

Achat de l'immeuble yc legs, impôts, 1/2 valeur estimation fiscale	Fr.		1'168'217.90
Rachat hypothèque le 13 juin 2008	Fr.		104'010.05
Rentrées locatives	Fr.		-102'797.70
Compte de réserves	Fr.		-336'000.00
Total des coûts d'achat	Fr.		833'430.25
Montant de la demande de crédit présentée	Fr.		2'605'195.70
Total des dépenses	Fr.		3'438'625.95
Subventions à déduire (estimation)	Fr.		-550'000.00
Total de la valeur du bien	Fr.		2'888'625.95
Rendement annuel escompté	Fr.	6.00%	173'317.55
Montant des loyers annuels après transformation	Fr.		165'000.00
Perte annuelle	Fr.		-8'317.55

Le compte de réserves correspond à la valeur du don fait à la commune et équivaut à la ½ valeur de l'estimation fiscale. Cette somme est passée en provision.

En tenant compte de l'ensemble des coûts liés au bâtiment, nous n'arrivons pas à rentabiliser les investissements

Le second calcul se fait en tenant compte de la demande de crédit faisant l'objet de ce préavis et sur la base de l'état locatif réaliste basé sur le tableau établi par le Bureau d'architecture Arni Dominguez Sàrl.

9.2 Récapitulatif des coûts du bâtiment

Montant de la demande de crédit présentée	Fr.		2'605'195.70
Subventions à déduire (estimation)	Fr.		-550'000.00
Total de la valeur du bien	Fr.		2'055'195.70
Rendement annuel	Fr.	6.00%	123'311.75
Montant des loyers annuels après transformation	Fr.		165'000.00
Plus - value	Fr.		41'688.25
Rendement annuel dans cette hypothèse		8.03%	

10. FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT

10.1 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. De plus, le montant de Fr. 336'000.- du compte de réserves sera utilisé.

10.2 Le crédit de Fr. 2'605'000.- sera couvert par 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 :



11. CONCLUSIONS

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

- vu le préavis municipal n° 9/09 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. 2'605'000.- TTC pour la réalisation de ces travaux
4. Autorise la Municipalité 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 16 juin 2009.

Au nom de la Municipalité

Le syndic:

Le secrétaire :

P.-A. Blanc

W. Haenggeli

Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 23 juin 2009.