



Préavis n° 15/14 au Conseil communal

Travaux de mise à jour des bâtiments
rue de l'Industrie 8 et 10

Délégué municipal :
- M. Michel Crottaz, municipal

Aubonne, le 21 octobre 2014/MC/cdu



TABLE DES MATIERES

1.	<u>PREAMBULE</u>	3
2.	<u>ETAT DES LIEUX</u>	3
3.	<u>OBJET</u>	4
4.	<u>FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT</u>	5
5.	<u>CONCLUSIONS</u>	5



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

A la fin des années 80, la commune est devenue propriétaire des bâtiments de la Rue Industrie 8-10-12. La famille Sommerhausen lui a vendu ces bâtiments à un prix très intéressant, soit Fr. 900'000.--, à condition qu'ils soient rénovés et que les appartements accueillent des familles à revenus modestes.

Entre 1991 et 1993, les trois bâtiments ont été complètement remis à neuf, tout en conservant leurs murs, les ouvertures et les gabarits, zone de la Vieille Ville oblige.

Ils ont été connectés au réseau de gaz communal.

2. ETAT DES LIEUX

Quelque 20 ans plus tard, nous constatons :

Rue de l'Industrie n° 8

- **Le chauffage** : la chaudière à gaz a été changée dans l'urgence au cours de 2013. Le chauffe-eau présente des signes d'usure importants. L'eau du bâtiment n'est pas adoucie.
- **Les problèmes d'humidité dans un appartement** : l'appartement du rez-de-chaussée souffre d'une humidité excessive, les murs noircissent dans les angles et se recouvrent de moisissures, parfois impressionnantes et surtout repoussantes. Tout a été essayé pendant les années passées : l'apport d'air frais en demandant aux locataires d'insister sur l'aération, le doublage de certains murs, l'application de peintures.

La Municipalité a d'abord soupçonné une remontée d'humidité par les murs, qui sont d'époque et reposent directement sur le sol, sans excavation. Mais des sondages pratiqués ne confirment pas cela. Et les drainages autour du bâtiment sont conformes et en bon état.

L'isolation installée par doublage intérieur n'a apporté aucune amélioration, voire le contraire à certains endroits.

- **Les façades** : une partie des façades Nord sont dégradées, particulièrement sous les sorties de ventilation des cuisines. La façade Sud présente des coulées noirâtres, dont l'origine est une mauvaise isolation de la vieille cheminée.
- **Les fenêtres du rez-de-chaussée** : elles n'ont pas été conçues avec des oscillo-battants, elles ne peuvent donc pas rester ouvertes pendant l'absence des locataires.
- **Le balcon Sud du 1er étage en bois** : conservé à l'époque, il est fortement dégradé et n'est plus sûr.

Rue de l'Industrie n°10

Lors des importants travaux de 1993, la chaudière à mazout et la citerne avaient été conservées; la chaudière arrive maintenant en fin de vie et le SEVEN a signifié son arrêt pour 2015. Le bâtiment possède une introduction au gaz.

- **La peinture** : il reste à peindre quelques volets et les balcons-vérandas, en bois.
- **L'ascenseur** : il doit être sécurisé selon les nouvelles normes en vigueur.
- **La Cour** : l'accès aux bâtiments 10 et 12 montre une cour au revêtement chaotique et très dégradé. La réfection de l'endroit a été reportée plusieurs fois à « des jours meilleurs » depuis de nombreuses années. Nous proposons sa réfection par un revêtement bitumineux simple.



3. OBJET

Les travaux suivants sont à exécuter :

Rue de l'Industrie n° 8 :

- changement du chauffe-eau. Révision de l'installation et des radiateurs
- installation d'un adoucisseur
- humidité de certaines pièces du rez-de-chaussée : suppression de l'isolation, application d'un crépi qui permette aux murs d'époque de respirer
- traitement et correction de l'isolation des bas des murs et encadrements de fenêtres du rez-de-chaussée
- changement des fenêtres du rez-de-chaussée
- toilage et peinture d'une partie des façades Nord, peinture de la façade Sud
- travaux de peinture de certaines portes et des corridors
- changement du balcon Sud du 1^{er} étage et peinture
- suppression de la cheminée, qui n'a aucune utilité et qui est à l'origine d'infiltrations
- peinture des structures des lucarnes en verre.

Rue de l'Industrie n° 10

- changement du chauffage par un chauffage à gaz
- Suppression de la citerne et son évacuation
- Transformation du local citerne en local-réduit
- Installation d'un adoucisseur
- Peinture de volets et des balcons-vérandas
- Mise à jour de la sécurité de l'ascenseur
- Réfection du revêtement de la cour.

Les détails en chiffres :

Bâtiment Industrie 8	
Détartrage et révision des vannes radiateurs	700.00
Adoucisseur	9'300.00
Chauffe-eau	4'100.00
Maçonnerie façade Nord-Est	15'500.00
Peinture	25'450.00
Fenêtres rez-de-chaussée et balcon 2 ^{ème} étage à changer	14'000.00
Ventilations des cuisines et réfrigérateurs	5'000.00
Divers et imprévus	5'950.00
Total	80'000.00
Bâtiment Industrie 10	
Chauffage à gaz avec boiler incorporé et suppression citerne	48'000.00
Taxe de raccordement 50 KW x 75.-- TTC	4'050.00
Détartrage et révision des vannes radiateurs	700.00
Adoucisseur	9'300.00
Peinture des volets	2'910.00
Peinture des portes	480.00
Echafaudage pour véranda	3'450.00
Peinture véranda	8'770.00
Ascenseur "Sécurité stop en fosse + toit cabine"	2'500.00
Divers et imprévus	4'840.00
Total	85'000.00
Sous total reporté	165'000.00



Cour intérieure bâtiments 8 - 10 - 12	
Sous total reporté	165'000.00
Rénovation complète de la cour en enrobé bitumineux	40'000.00

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX	205'000.00
----------------------------------	-------------------

4. FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT

a. Plan des investissements

Cet investissement ne figure pas au plan quinquennal 2014-2019.

b. Financement

Le crédit de Fr. 205'000.-- sera couvert par la trésorerie courante.

c. Amortissement

Afin de rétablir le patrimoine financier de la Commune à l'actif du bilan, aucun amortissement ne sera effectué pour ces travaux de rénovation.

En effet, les dispositions du plan comptable vaudoise mentionnent que lors d'un investissement ultérieur sur un immeuble (transformations ou rénovations), la Commune ne peut valoriser ce dernier que jusqu'à concurrence de l'estimation fiscale.

A ce jour l'estimation fiscale de la parcelle n° 249 qui englobe les bâtiments de l'Industrie 8-10-12 s'élève à Fr. 609'000, sans aucune valeur au bilan de notre commune.

d. Impact sur le compte de fonctionnement

Pas d'impact particulier si ce n'est la valorisation de l'énergie au gaz fournie par la commune (diminution des intermédiaires)

5. CONCLUSIONS

Le temps passe et nos bâtiments prennent des années. Leur entretien est primordial pour conserver leur conformité à un habitat correct et répondant aux normes de confort élémentaire. En même temps, nous mettons à jour des installations d'usage courant.

La présentation des travaux des bâtiments sis à la Rue de l'Industrie dans un unique préavis permet au Conseil Communal de se faire une meilleure idée des coûts.

Ainsi que mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 15/14 relatif aux travaux de mise à jour pour les bâtiments de la rue de l'Industrie 8 et 10,
- oui le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet
- oui le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,



de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- autorise la Municipalité à procéder aux travaux de mise à jour des bâtiments sis rue de l'Industrie 8 et 10
- autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles à cet effet
- accorde un crédit de Fr. 205'000.-- TTC pour la réalisation de ce projet
- autorise la Municipalité à financer cet objet par la trésorerie courante
- autorise la Municipalité à renoncer à l'amortissement afin de permettre la valorisation de notre patrimoine financier

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 21 octobre 2014.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

La secrétaire :

L.-E. Rossier

J. Carriot

Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 28 octobre 2014

Annexe : Fiche d'investissement