



PREAVIS MUNICIPAL No 20 - 03

Sainte-Croix, le 7 février 2020

Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Salle de gymnastique de L'Auberson

Travaux de rénovation de la toiture et de la cuisine ainsi que la réfection des façades.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander un crédit de CHF 420'000.00 TTC destiné à financer les travaux de rénovation de la toiture et de la cuisine ainsi que la réfection des façades de la salle de gymnastique de L'Auberson.

Préambule

La Commune de Sainte-Croix possède un patrimoine bâti riche et conséquent. En tant que propriétaire foncier, notre commune se doit de les entretenir régulièrement par le budget annuel ou par le plan des investissements pour les travaux de plus grande importance.

Situé sur la parcelle n° 1011, le bâtiment a été identifié par une note 4 auprès du recensement architectural du Canton de Vaud qui mentionne un état de conservation moyen (date valeur en 2003). Colloqué en zone mixte de constructions sportives et touristiques selon notre plan général d'Affectation de 1993, ce secteur n'est pas touché par un inventaire de protection.



Historique

La salle de gymnastique, située au chemin du Carre 15 à L'Auberson, a été construite en 1901 et servait principalement à l'enseignement du sport pour les écoles, les sociétés et les gardes-frontière.

Par la suite, plusieurs transformations et adjonctions ont permis de répondre aux nouveaux besoins.

Les façades ont constamment changé d'aspect au fil des transformations, les pierres apparentes fragilisées ont petit à petit été recouvertes par un revêtement de type « crépi » dont la dernière intervention date de 1985.

La cuisine, dans sa configuration actuelle, a été créée en 1985 et la société de développement avait financé une partie de son équipement ainsi que le mobilier (tables et chaises). Les locations étaient alors facturées séparément par chaque entité selon l'utilisation ou non de la cuisine et du mobilier.

C'est en 2018 que la société de développement a cédé gratuitement sa part et que la commune a repris la gestion complète des locations ainsi que l'entretien de ces biens.

- 1901 *Construction de la salle de gymnastique (inauguration le 18 août 1902)*
- 1951 *Création des annexes côté Est (local vestiaire) et côté Nord (local matériel)
Création de nouveaux WC au sous-sol (en-dessous de la cuisine actuelle)*
- 1956 *Construction d'une cave, réfection du plancher, de la peinture et du chauffage à bois*
- 1967 *Construction d'une cuisine militaire en annexe côté ouest*
- 1973 *Réfection des toitures sur l'annexe côté est en placage cuivre et sur la partie cuisine en Eternit
Remplacement de toutes les ferblanteries
Pose d'une sous-couverture au droit des réveillons (brisis)
Peintures des berceaux d'avant-toits*
- 1975 *Remplacement des chaudières à bois par un chauffage central à mazout
Création d'une citerne à mazout
Réfection des peintures intérieures
Réfection des plafonds intérieurs en lames et pose d'un nouvel éclairage*
- 1985 *Construction d'une annexe côté est pour nouveau local matériel et douches/WC au rez
Création d'une cuisine à l'emplacement actuel (aménagement financé par les sociétés)
Réfection des collecteurs d'eaux claires/eaux usées et mise en séparatif
Réfection de la façade nord par la pose d'un crépi sur les pierres apparentes*
- 2000 *Remplacement de la chaudière à mazout*
- 2003 *Installation d'une antenne pour téléphonie mobile*
- 2017 *Réfections des peintures intérieures*

Constataions

Toiture :

On constate que la toiture n'a fait l'objet d'aucun travaux particulier depuis 1973. De plus, la couverture de la partie principale (tuiles actuellement en place) date vraisemblablement de la période entre 1900 et 1950.

Cette couverture est devenue très fragile et en mauvais état ce qui oblige à intervenir régulièrement pour procéder à un remplacement de tuiles cassées et refixer certaines tôles qui s'envolent en présence de forts vents. Cet état de fait pourrait favoriser le développement de gouttières qui peuvent endommager irrémédiablement les pièces de charpente.

Façades :

La dernière rénovation remonte à plus de 35 ans, et à ce jour, l'état de l'ensemble des façades est mauvais d'où un risque de décollements des parties crépies qui n'est pas à exclure. Le dernier secteur qui contient encore des pierres apparentes (façade Sud) présente de nombreuses fissures qui se multiplient dangereusement laissant l'eau s'infiltrer et le gel provoquer des dégâts conséquents.

Cuisine :

En semaine, la salle est occupée par les écoles pour l'éducation physique et par les sociétés durant les soirées (gym des aînés, gym des hommes, tennis de table, société de jeunesse et Pro Senectute). Lors des week-ends et vacances scolaires, une quarantaine de jours par an sont loués pour diverses manifestations. Il est incontestable que ce bâtiment joue un rôle considérable dans le maintien d'activité du village de L'Auberson.

Bien que les infrastructures et l'emplacement privilégié de cette salle en font un lieu idéal pour l'organisation de diverses manifestations, il est à noter que la configuration actuelle de la cuisine ne permet pas la préparation d'un repas sur place. Cette situation amène certaines personnes ou sociétés à louer une salle dans autre endroit.

Travaux projetés

Toiture :

Les travaux projetés comprennent le démontage des tuiles, de l'Eternit et du lambris. Les tuiles sur la toiture de l'annexe sont plus récentes et seront récupérées pour l'entretien d'autres bâtiments communaux.

Les chéneaux, quant à elles, sont encore en bon état et pourront être conservées.

Il est prévu la pose d'une nouvelle sous-couverture en fibre de bois de 60 mm d'épais ainsi qu'une toile soudée par-dessus, conformément aux exigences de la directive SIA 232/1 pour les toitures à plus de 800 m. d'altitude.

La nouvelle couverture sera en tuile « terre cuite » sur toutes les surfaces comme le demande la réglementation communale.

Un échantillon d'Eternit a été prélevé, il est en cours d'analyse auprès d'un laboratoire afin de définir s'il contient de l'amiante. Il est fort probable, au vu de la période de pose de ce produit (1973), que cela soit le cas et l'estimatif des coûts tient compte du démontage et de l'élimination des matériaux amiantés.

Les berceaux d'avant-toits cintrés seront conservés tel quel avec un rafraichissement au niveau de la peinture.

Une étude a été menée sur les possibilités d'amélioration d'isolation de la toiture. Actuellement, le plancher du galetas dispose d'une épaisseur de 14 cm de laine de verre et les appentis de 5 cm.

Au niveau des subventions, cette année, seules les parties de la toiture en contact avec l'extérieur sont éligibles. Dès lors, le plancher des combles ne peut pas bénéficier d'une subvention.

Le galetas est un volume froid et non chauffé, l'isolation du plancher se ferait ultérieurement en attendant un possible changement au niveau des éléments subventionnables par le canton.

Dans le cadre des travaux de rénovation de la toiture, un renforcement de l'isolation des appentis sera effectué avec de la cellulose insufflée sur une surface de 85 m². Une demande de subvention cantonale – fédérale via le « Programme Bâtiments » sera réalisée.

L'orientation de la toiture, en particulier le pan « Sud », répond favorablement à l'installation de panneaux solaires. Dès lors, une étude a été engagée dont voici les conclusions :

- La pose d'une installation solaire thermique (production d'eau chaude sanitaire) n'est pas adaptée à l'utilisation de bâtiment. L'utilisation des douches est peu utilisée hors vacances scolaires et pas utilisée durant les vacances.
- La pose d'une installation solaire photovoltaïque (production d'électricité) est recommandée et va dans le sens de notre labélisation en tant que commune « Cité de l'Energie ».

L'électricité consommée par le bâtiment sur une année est d'environ 4'000 kWh et il est d'usage d'installer environ une surface de production correspondante à la consommation. Avec la performance des panneaux actuels, une surface d'environ 21m² serait suffisante pour assurer la production souhaitée.

Une partie de la production sera consommée directement par les besoins du bâtiment et le solde sera réinjecté sur le réseau de Romande Energie. Bien que la rétribution du kWh ne soit pas très élevée (6,6cts), la production réinjectée via le réseau sera directement utile à un autre consommateur !

De plus, cette installation peut bénéficier des subventions fédérales (PRONOVO, PRU) et communales (règlement communal du fonds d'encouragement pour le développement durable).

Façades :

Le montage d'un échafaudage est prévu pour effectuer les travaux de rénovation de la toiture et il a été jugé judicieux d'utiliser cette infrastructure pour l'intervention de réfection des façades.

Le revêtement des façades est un élément clé pour l'esthétique d'un bâtiment. Outre l'aspect visuel, il faut également tenir compte d'une solution pérenne qui permet de protéger la façade contre les intempéries et attaques du temps.

Cette harmonisation sera réalisée par la pose d'un crépi sur les derniers secteurs en pierres apparentes. Les autres parties, actuellement déjà crépies, seront également rénovées avec la pose d'un treillis anti-fissures en première passe.

Les produits prévus sont à base de chaux-ciment, ils assurent un effet déperlant, laissent circuler les vapeurs d'eau et « respirer » les murs ainsi qu'une conservation de teinte excellente dans le temps.

Cuisine :

L'emplacement de la cuisine ne change pas, son nouvel équipement prévu permet la préparation d'un repas complet pour 150 personnes.

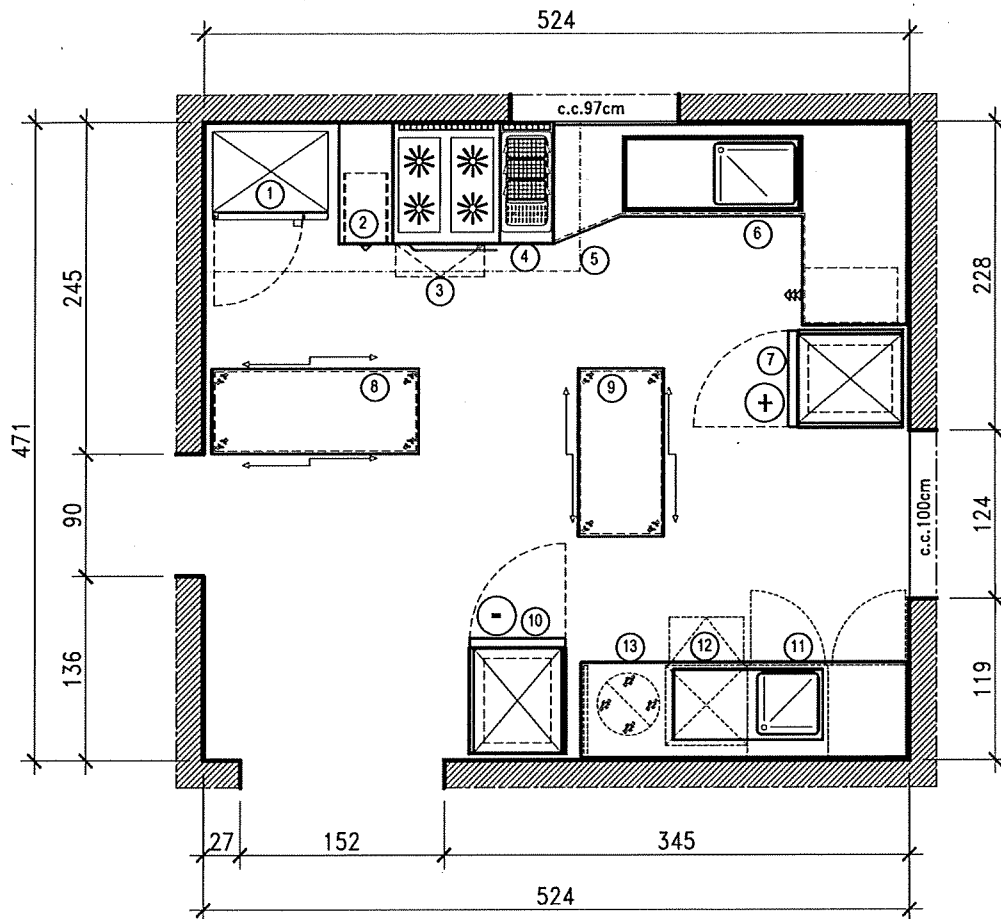
En plus de l'agencement de cuisine, un séparateur à graisse sera installé ainsi que la pose d'une hotte d'aspiration conformément aux normes en vigueur. La réfection des murs (peinture) et du sol (pose d'une résine) sera réalisée.

Indépendamment de la rénovation de la cuisine, une des deux introductions électriques du bâtiment doit être supprimée et il faut également procéder à une augmentation de l'ampérage qui est de 25A actuellement. Cela permettra de mettre à jour cette installation avant le raccordement des appareils.

Après discussion avec la société de développement de L'Auberson, cette dernière nous a informé qu'elle participerait sous forme de don à l'aménagement de la nouvelle cuisine à hauteur de CHF 20'000.00.

Agencement de la cuisine :

POS. 1	FOUR AIR CHAUD VAPEUR 10x GN1/1	POS. 8	TABLE CENTRALE MOBILE
POS. 2	ELEMENT TOP NEUTRE	POS. 9	TABLE CENTRALE MOBILE
POS. 3	ELEMENT VITRO AVEC FOUR	POS. 10	ARMOIRE CONGELATEUR 700lit
POS. 4	ELEMENT CUISEUR A PATES	POS. 11	TABLE DE TRAVAIL / LAVERIE
POS. 5	HOTTE DE VENTILATION	POS. 12	LAVE-VAISSELLE
POS. 6	TABLE DE TRAVAIL EN L AVEC BASSIN	POS. 13	POUBELLE MOBILE
POS. 7	ARMOIRE FRIGORIFIQUE 700lit		



Détail des coûts

Réfection de la toiture

Echafaudages façades et pont de couvreur	CHF	15'000.00
Démontage, évacuation et taxes	CHF	25'500.00
Charpente	CHF	9'500.00
Bords de toit	CHF	5'500.00
Sous-couverture	CHF	37'500.00
Travaux de ferblanterie	CHF	19'500.00
Travaux de couverture	CHF	40'500.00

Isolation

Isolation thermique des sous-pentes (Hors subvention)	CHF	10'000.00
	CHF	10'000.00

Panneaux photovoltaïques	CHF	16'500.00
Installation de panneaux photovoltaïques 21m ² 4kWc (Hors subventions)	CHF	16'500.00
Réfection des façades et peintures extérieures	CHF	67'300.00
Toilage et crépissage à la chaux des parties en pierre	CHF	21'000.00
Toilage et crépissage à la chaux des parties en brique	CHF	36'500.00
Peinture des berceaux d'avant-toits cintrés	CHF	9'800.00
Cuisine	CHF	96'000.00
Appareils de cuisine	CHF	52'000.00
Raccordements sanitaires	CHF	13'000.00
Séparateur de graisses	CHF	6'000.00
Electricité raccordements et distribution	CHF	16'000.00
Revêtement de sol et peinture	CHF	9'000.00
Raccordement électrique	CHF	17'000.00
Nouvelle introduction électrique et démantèlement des 2 anciennes	CHF	12'000.00
Génie civil	CHF	5'000.00
Divers et imprévus ~8 % sur CHF 359'800	CHF	30'000.00
Total HT	CHF	389'800.00
TVA 7.7 %	CHF	30'014.60
Total TTC	CHF	419'814.60
Total TTC arrondi	CHF	420'000.00

Promesse des subventions et aides

▪ Montant estimatif de la subvention du Programme Bâtiments :	CHF	5'000.00
▪ Montant estimatif de la subvention communale d'aide aux énergies renouvelables pour installation de panneaux photovoltaïques :	CHF	5'150.00
▪ Montant estimatif de la subvention fédérale pour installation de panneaux photovoltaïques (PRONOVO, PRU) :	CHF	2'600.00
▪ Participation de la société de développement de L'Auberson :	CHF	20'000.00
Total des promesses :	CHF	32'750.00

Planning

En cas d'acceptation du présent préavis, les appels d'offres pourront être réalisés ce printemps afin de pouvoir exécuter la majeure partie des travaux durant les vacances scolaires estivales de 2020. La durée estimée est de 8 à 10 semaines.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide :

- **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre les travaux rénovation de la toiture et de la cuisine ainsi que la réfection des façades ;
- **d'accorder** le crédit nécessaire de **CHF 420'000.00**. Le compte 9143.20.03 est ouvert au bilan à cet effet ;
- **de financer** ce montant par un emprunt aux meilleures conditions du moment ;
- **d'amortir** cet investissement, sous déduction des subventions et aides, par le compte 356.1.3311 sur une période maximale de 10 ans, la première fois au budget 2021.

L'influence sur le budget pour la partie à charge de la Commune sera de l'ordre de CHF 44'550.00 la première année en tenant compte des intérêts (1.5 %) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur les 10 années, le coût représente CHF 42'000.00 avec une annuité constante.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



C. ROTEN



Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

Délégué municipal : M. Olivier Guignard, Municipal