



PREAVIS MUNICIPAL No 18 - 03

Sainte-Croix, le 9 février 2018
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Bâtiment de La Conversion Travaux d'isolation et d'étanchéité sur une partie de la toiture

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander un crédit de **Chf 190'00.00 TTC** destiné à financer les travaux d'isolation et d'étanchéité sur une partie de la toiture du bâtiment de La Conversion sis Avenue de la Gare 12-14.

Préambule

Depuis l'achat en avril 1975 de l'immeuble de La Conversion, différents investissements ont été réalisés sur la base de préavis. L'approbation de ces derniers a permis de réaliser des aménagements intérieurs, la surélévation d'une partie du bâtiment ainsi que la rénovation de l'enveloppe extérieure.

La réfection globale de l'immeuble, réalisée en plusieurs étapes au début des années 1990, a permis de mettre à disposition du CPNV (Centre professionnel du Nord vaudois) des locaux afin de répondre à leurs besoins, devenant ainsi notre principal locataire.

Historique

Suite à l'adoption du préavis 537A, divers travaux ont été réalisés en 1991 et en particulier la pose d'une étanchéité souple sur une partie de la toiture plate.

Dans les années 1990, l'étanchéité de la plupart des toits plats était réalisée au moyen de membranes d'étanchéité, appelées "Sarnafil", à base soit de polyoléfines thermoplastiques ou de PVC. Ces matières premières, écologiquement irréprochables alliées à la simplicité et à la rapidité de la mise en œuvre, étaient très conseillées et leur durée de vie estimée à 40 et respectivement 25 ans.

Constatations

Avec les années, ce "Sarnafil" PVC s'est durci, perdant une partie de son élasticité. Il se rétracte sans reprendre sa forme initiale et se déchire aux endroits sollicités.

Depuis 2016 nous constatons des infiltrations d'eau dans le bâtiment, en particulier sur les naissances des écoulements des eaux de pluie et sur les gaines techniques (trappe accès toiture, cage d'ascenseur).

Lors de chaque incident, nous sommes intervenus rapidement par des réparations provisoires d'étanchéité. En investiguant cette toiture, nous avons également constaté que la toiture plate contenait plusieurs « bassières » (point bas ne permettant pas à l'eau de s'évacuer gravitairement).

Ces infiltrations abîment l'ensemble du bâtiment, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur, et les frais engagés pour l'entretien sont en constante augmentation. Pour remédier à cette détérioration progressive de la toiture, une rénovation complète de la toiture plate est nécessaire.

Travaux d'isolation et subventionnement

Parallèlement à l'étude du remplacement de l'étanchéité, nous avons examiné et chiffré la pose d'une isolation thermique pour cette toiture.

Une demande de subvention cantonale – fédérale via le « Programme Bâtiments » est en cours de réalisation. Dès Chf 10'000.00 de subvention pour des mesures d'isolation, il est obligatoire de réaliser un audit CECB Plus (Certificat énergétique cantonal des bâtiments).

Ce document a été réalisé en début d'année 2018 par un professionnel et financé par le budget ordinaire 2018.

Le montant de la subvention possible est de CHF 60'480.00 ($672 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 90.00/\text{m}^2$) et le coût supplémentaire pour la pose d'une isolation thermique est d'environ CHF 30'500.00 HT.

De plus, ces travaux permettraient un abaissement de la valeur U (unité de mesure permettant de connaître la déperdition thermique au niveau d'un élément de construction) de 0.32 à 0.14. Cette diminution permet un gain théorique de 12'032 kWh sur une année, soit une économie théorique de Chf 2'045.40 sur les frais de chauffage du bâtiment.

Travaux projetés et détail des coûts

Afin d'éviter de nouvelles « bassières » et de permettre à l'eau de pluie de s'écouler gravitairement, l'isolation sera coupée chanfreinée pour avoir un minimum de 2% de pente. L'épaisseur de l'isolation sera en polystyrène expansé (sagex) et en mousse de polyuréthane de 160 mm à 200 mm.

L'étanchéité sera posée au-dessus de l'isolation thermique, il s'agit d'une étanchéité bi-couche à base de bitume élastomère.

Des travaux de ferblanterie seront nécessaires aux bords de la toiture.

Il conviendra également de déposer et reposer l'installation contre la foudre. Cette opération sera exécutée par le service des bâtiments et contrôlée par une entreprise agréée.

Ces travaux seront réalisés au moyen de garde-corps à contrepoids et d'une nacelle (type manitou ou autre) et sans installation échafaudage. Cette opération, conforme aux prescriptions de sécurité, permet un gain de temps et d'argent.

Etanchéité et isolation thermique		
Installation de chantier	CHF	8'000.00
Démontage et dépose	CHF	25'500.00
Nouvelle étanchéité	CHF	36'500.00
Isolation thermique	CHF	30'500.00
Couche de protection	CHF	10'500.00
Dispositif antichute	CHF	9'000.00
Travaux de ferblanterie	CHF	35'000.00
Installation contre la foudre	CHF	2'000.00
Travaux communaux (dépose et repose paratonnerre + ventilation)	CHF	3'500.00
Divers et imprévus ~10 % sur CHF 160'500.00	CHF	16'000.00
Total HT	CHF	176'500.00
TVA 7.7 %	CHF	13'590.50
Total TTC	CHF	190'090.50
Total TTC arrondi	CHF	190'000.00

Montant estimatif de la subvention Programme Bâtiments : CHF 60'480.00

Planning

Ces travaux sont planifiés durant l'été 2018 sur une durée de 2 mois.

Secteur touché par les travaux

En rouge le périmètre des travaux.



CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, 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

d é c i d e :

- **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre les travaux d'isolation et d'étanchéité sur une partie de la toiture du bâtiment de La Conversion;
- **d'accorder** le crédit nécessaire de **Chf 190'000.00**. Le compte 9143.18.03 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 de la subvention du « Programme bâtiments », par le compte 342.3303 sur une période maximale de 5 ans, la première fois au budget 2019.

L'influence sur le budget pour la partie à charge de la Commune sera de l'ordre de Chf 25'850.00 la première année en tenant compte des intérêts (1.5 %) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur les 5 années, le coût représente Chf 27'100.00 avec une annuité constante.

Adopté par la Municipalité en séance du 12 février 2018

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



F. THEVENAZ



Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

Délégué municipal : M. Olivier Guignard, Municipal