



Municipalité de la Commune de L'Isle

Préavis n° 03/2022 au Conseil communal

**Demande d'un crédit de construction de
CHF 2'940'000.00 TTC**
pour les travaux de transformation et de rénovation du
bâtiment de l'ancienne Gendarmerie, rue de Chabiez 1 à L'Isle

Délégué municipal :

M. Claude Rosat

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de construction pour la transformation du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie.

1. Préambule

Lors de la séance du Conseil Communal de décembre 2017, la Municipalité avait répondu par le biais du préavis n° 10/2017 à la motion Jacques Chollet et consorts, qui demandait qu'une analyse du patrimoine immobilier de la Commune soit réalisée et que des pistes soient proposées dans le but de le valoriser.

Cette étude avait été basée notamment sur des critères de priorisation des travaux de réfection des différents bâtiments communaux. Ainsi elle avait clairement démontré que le bâtiment qui devait être traité en priorité était l'ancienne Gendarmerie.

Un crédit d'étude de CHF 97'000.00 (préavis n° 05/2019) pour la réfection du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie, a été accepté par le Conseil Communal en octobre 2019. Ceci a permis à la Municipalité de choisir et de mandater le bureau Chanel Architectes SA, afin de réaliser l'avant-projet qui comprend : le relevé de l'état des lieux, la définition et la distribution des volumes disponibles, les mandats des divers bureaux d'ingénieur, l'élaboration du projet définitif, les demandes d'offres par corps de métier et la constitution du dossier pour établir le budget du projet.

Avant de pouvoir mettre le projet à l'enquête publique et passer à l'étape de sa réalisation, la Municipalité sollicite l'accord du Conseil communal pour l'octroi du crédit de construction.

2. Rappel des objectifs du projet

L'objectif principal du projet est de réaliser une transformation lourde en harmonie avec le contexte historique du bâtiment. A proximité du Château et de ses avenues, la bâtisse est classée en note 2, selon le recensement architectural du Canton de Vaud. Un volume important dans les combles étant utilisé comme grenier et dépendances, il incombe de l'affecter en surfaces habitables afin de rentabiliser au mieux les volumes existants.

En revanche, il ne nous sera pas possible d'exploiter les surcombles. En effet, la DGIP (Direction générale des immeubles et du patrimoine du Canton de Vaud) ne nous le permet pas pour les raisons suivantes :

- La création d'un appartement sollicite des ouvertures nécessaires à l'éclairage naturel des différentes pièces. La DGIP estime qu'une seconde ligne de Velux en toiture dénaturerait le bâtiment. Néanmoins nous souhaitons profiter de l'opportunité des travaux pour équiper cette surface de tous les services nécessaires dans la perspective de pouvoir réaliser ultérieurement un appartement supplémentaire.
- Le projet tel que présenté prévoit d'aménager au rez-de-chaussée une surface dédiée au commerce local, de rénover les trois appartements existants au 1^{er} & 2^{ème} étage et d'en créer un nouveau au 2^{ème}. L'ensemble des murs porteurs seront maintenus dans leur disposition actuelle et les travaux apporteront une considérable amélioration en termes d'isolations phonique et thermique.
- Le bureau du Conseil communal/local de vote, sera déplacé à l'Administration communale.

3. Aspect technique et phasage du chantier

Différentes études, sondages et analyses réalisés lors de l'avant-projet, ont déterminé les besoins effectifs, les contraintes techniques et statiques propres au bâtiment.

La démolition :

Dans cette phase, l'ensemble du bâtiment sera mis à nu : décrépiage, démolition des cuisines, des salles de bains, démontage des faux plafonds et planchers. A noter que la démolition des radiers permettra de refaire à neuf toutes les introductions des services techniques : canalisations EC & EU, eau potable, électricité, communications et conduites du chauffage à distance (CAD).

Le gros œuvre :

Lors de la phase du gros œuvre, les radiers seront coulés, les sols entre les étages ainsi que les parois et murs de séparations des différents volumes seront construits. Vu le recensement du bâtiment en classe 2, la DGIP exige que certaines poutres de plancher entre les étages soient conservées. Ceci engendre des complications techniques qui provoquent des surcoûts de construction qui sont évalués à CHF 100'000.00.

La toiture sera entièrement rénovée, la charpente sera maintenue, traitée et certains éléments remplacés. La couverture et les ferblanteries seront intégralement remplacés. Le bâtiment sera entièrement isolé.

Le second œuvre :

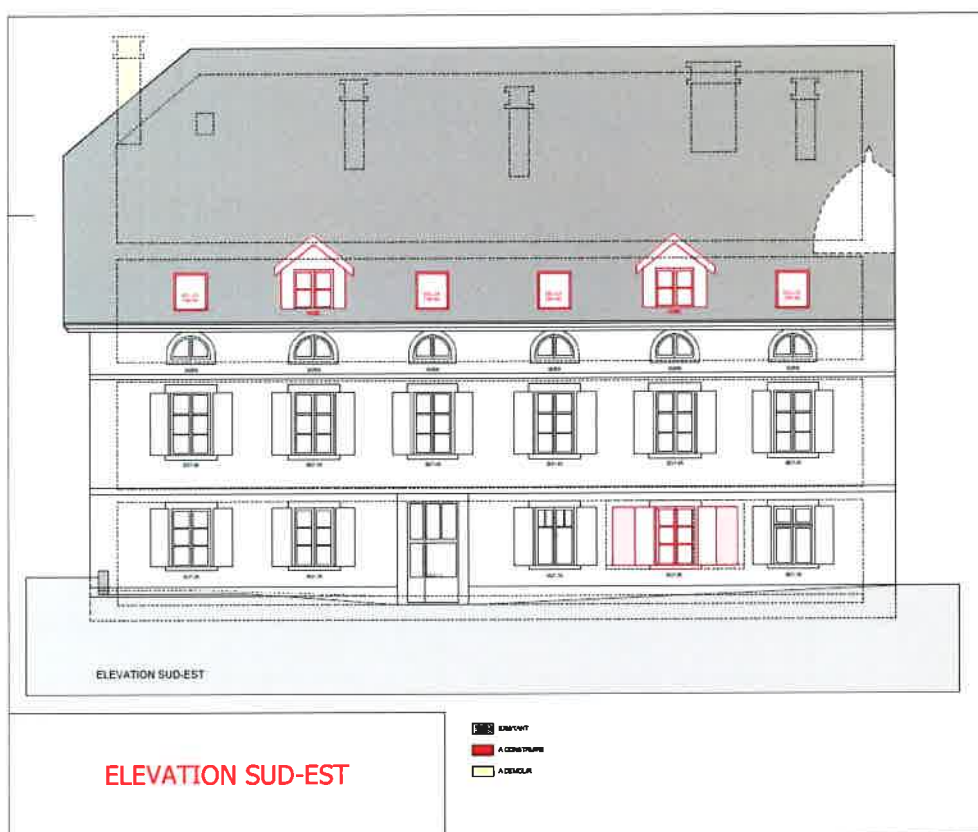
Lors de cette phase les cuisines et les salles d'eau seront revêtues de carrelage. Les murs des autres pièces seront finis en crépis et leurs sols en parquets. Les plafonds seront réalisés en carreaux de plâtres suspendus et peints.

Les installations sanitaires, le chauffage, l'électricité et la ventilation sont entièrement mis à neuf. Les encadrements des fenêtres et les corniches en pierre de taille seront traités en surface afin de rafraîchir leur aspect.

Aménagements extérieurs et jardins :

Il est prévu de procéder à une remise en état des aménagements devant et derrière le bâtiment. En outre, les jardins seront fractionnés afin qu'une surface puisse être attribuée à chaque appartement.

A noter que les places de parc devant le bâtiment seront réservées aux clients des locaux commerciaux et que les places situées à l'arrière, resteront à l'usage des locataires des appartements.



4. Aspect financier

Sous la conduite du bureau Chanel Architectes SA, une estimation précise des coûts de construction a pu être chiffrée, ceci sur la base de devis fournis par diverses entreprises choisies au préalable par la Municipalité.

Les chiffres se détaillent comme suit (TTC) :

	CHF
Travaux préparatoires	273'000.00
Gros œuvre 1 : travail de maçonnerie, canalisation	376'000.00
Gros œuvre 2 : charpente, échafaudage	419'500.00
Gros œuvre 3 : fenêtre, volet, isolation, peinture	131'000.00
Aménagement intérieur 1 : plâtre, cloison, serrurerie	174'000.00
Aménagement intérieur 2 : chape, sol, plafond, peinture	329'700.00
Installation électrique	137'800.00
Chauffage, ventilation	160'500.00
Installation sanitaire	135'000.00
Menuiserie	101'500.00
Cuisine	74'000.00
Aménagement extérieur	23'500.00
Frais, taxes, divers	31'300.00
Honoraires	301'300.00
Divers & imprévus	271'900.00
TOTAL (TTC), CHF	2'940'000.00

Les travaux et mandats seront attribués aux différentes entreprises selon des procédures d'appels d'offres basées sur la Loi fédérale sur les marchés publics.

5. Loyers

L'estimation des loyers mensuels est la suivante :

Le bâtiment aura une surface nette à louer de 520 m². Selon le prix du marché, il est prévu un loyer annuel par m² d'environ CHF 280.00, soit une recette estimée à CHF 145'600.00/an.

6. Financement

Sur la base des coûts de construction mentionnés au point 4, le financement est prévu de la manière suivante :

Fonds propres	CHF	440'000.00
Emprunt		2'500'000.00
Total, TTC		CHF 2'940'000.00

Charges annuelles :

Intérêt de la dette à 2.3% (cours actuel)	CHF	57'500.00
Amortissement sur 30 ans		77'700.00
Total, TTC	CHF	135'200.00

7. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE L'ISLE

- Vu le préavis de la Municipalité,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet et du rapport de la Commission des finances,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

- D'accorder à la Municipalité un crédit de construction de CHF 2'940'000.00 pour les travaux de transformation et rénovation du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie,
- D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux,
- D'accepter que ce montant soit financé par la trésorerie courante et / ou par l'emprunt,
- D'accepter qu'un montant de CHF 610'000.- soit prélevé à fonds de réserve « pour investissements futurs », compte n° 2820.02, l'année de la fin des travaux,

- D'accepter que le montant de CHF 2'330'000.00 soit amorti sur une durée de 30 ans, soit CHF 77'700.00 par an, à porter en compte dès le budget 2024, le solde la dernière année.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 mai 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique

La Secrétaire

Anne-Lise Rime

Danièle Jordan

