

COMMUNE DE CORSIER-SUR-VEVEY
RUE DU CHÂTEAU 4 - C.P. 75
1804 CORSIER-SUR-VEVEY

MUNICIPALITE

**Au Conseil communal de la
Commune de Corsier-sur-Vevey**

Préavis municipal no 10/2023

Demande de crédit d'étude en vue de la réfection et de l'amélioration énergétique de l'immeuble sis à la rue Centrale 3

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

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de CHF 132'000.00 pour le mandat d'architecte et de mandataires spécialisés concernant la rénovation du bâtiment locatif sis à la rue Centrale 3 (parcelle no 25).

2. Situation actuelle

La bâtisse est en partie historique. Elle est située en zone ISOS et notée 3 au recensement architectural.

Il s'agit d'un bâtiment de quatre logements. Le rez-de-chaussée est traversé par un couloir d'accès menant au petit jardin côté Nord et distribuant vers les caves, la chaufferie, la buanderie, les archives de la commune et la citerne à mazout. Deux appartements occupent le 1er étage (rénovés partiellement en 2009 et 2011) et deux se situent dans les combles. L'appartement des combles Sud a été rénové partiellement en 2013, tandis que celui situé au Nord est vétuste et mérite une rénovation complète. L'appartement des combles Nord profite de la hauteur sous la toiture par une mezzanine. Les appartements du 1er étage sont occupés alors que ceux des combles sont libres, n'ayant pas été remis en location en vue de la réalisation des travaux objets du présent préavis.

La dernière rénovation importante du bâtiment date de 1976. Le bâtiment nécessite des interventions importantes tant du point de vue de l'enveloppe thermique, des installations techniques de chauffage, de la ventilation et du sanitaire, que des appartements (sanitaires, cuisines notamment).

3. Projet

Le bâtiment nécessite donc d'être rénové partiellement sous plusieurs aspects :

Rénovation partielle des appartements, de l'enveloppe et améliorations énergétiques :

- Il s'agira d'une part de trouver des solutions pour le rendre moins gourmand en énergie (mise aux normes) et d'autre part de profiter de l'absence de locataires dans les appartements des combles pour transformer l'appartement Nord ainsi que la salle de bain de l'appartement Sud.

- L'amélioration énergétique du bâtiment passe autant par l'isolation de la toiture et le remplacement des fenêtres que par la pose de capteurs solaires et le remplacement de la chaudière à mazout par un système fonctionnant sans énergie fossile.

Mises en conformité :

- L'ampleur des travaux implique également les mises en conformité d'usage concernant la hauteur des garde-corps, le respect des directives en matière d'incendie et d'électricité.

Chauffage :

- La production de chaleur à mazout doit être remplacée pour des raisons évidentes (durabilité et suppression des énergies fossiles). Une production de chaleur par une pompe à chaleur (PAC) air/eau sera étudiée. La production d'eau chaude sanitaire (ECS) actuelle, intégrée à la chaudière, sera également renouvelée ;
- Le réseau de chauffage de l'immeuble est également vétuste et devra être entièrement refait, tant au niveau de la distribution de chaleur que de sa diffusion par radiateurs. Seuls quelques radiateurs, plus récemment remplacés dans les appartements rénovés, pourront être récupérés. Le transit vertical de la nouvelle distribution hydraulique devra être étudié et simplifié par rapport à l'actuelle.

Ventilation des locaux borgnes

- Actuellement les locaux borgnes (WC et salles de bain) sont ventilés par un système rudimentaire pas efficace. Une installation de ventilation mécanique centralisée sera mise en œuvre et chaque local borgne sera équipé d'une soupape hygroscopique qui permettra de régler de façon fine le débit de ventilation nécessaire.

Sanitaire

- Le projet sanitaire prévoit le remplacement des distributions d'eau froide et d'eau chaude (fuites régulières) ainsi que les écoulements d'eaux usées (bouchés de manière récurrente) ;
- Les salles de bain seront également toutes refaites ;
- Les 2 cuisines côté jardin seront également renouvelées, les 2 autres sont conservées en l'état.

4. Aspects financiers

Suite à une première analyse sommaire, le coût estimatif du projet est à ce stade de l'ordre de CHF 1'320'000.00 TTC y compris les honoraires des différents spécialistes et bureaux à mandater et y compris ceux faisant l'objet du présent préavis.

Ce chiffrage sera bien entendu affiné au cours du mandat d'architectes et fera l'objet, comme déjà mentionné, d'un deuxième préavis qui aura alors pour but de solliciter les ressources nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation.

Pour l'heure, les honoraires à assumer pour cette première étape (projet, mise à l'enquête et appel d'offres) se détaillent ainsi (tous les chiffres s'entendent TTC) :

- Sondages (entreprise de maçonnerie)	CHF	5'000.00
- Architecte	CHF	65'500.00
- Ingénieur civil	CHF	4'800.00
- Ingénieur CVCS	CHF	28'800.00
- Spécialistes		
o Expert en sécurité incendie	CHF	8'600.00
o Expert amiante	CHF	2'100.00
o Physicien du bâtiment	CHF	6'200.00
o Géomètre	CHF	1'000.00
- Frais secondaires		
o Maquettes, échantillons	CHF	3'500.00
o Divers et imprévus	CHF	6'500.00

Total général

CHF 132'000.00

5. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Corsier-sur-Vevey

- vu le présent préavis,
- ouï le rapport de la Commission des finances chargée de l'étude de cet objet,

d é c i d e

- a) d'autoriser la Municipalité à attribuer les mandats d'architecte et d'autres mandataires pour un montant total de CHF 132'000.00, TVA incluse ;
- b) de financer cette dépense par la trésorerie courante et par recours à un emprunt si nécessaire à hauteur de CHF 132'000.00 et d'assurer les charges financières y relatives ;
- c) de prélever dans la « Réserve pour investissements futurs » figurant au Bilan la somme de CHF 132'000.00 afin d'amortir cet investissement.

Au nom de la Municipalité

la syndique  A. Rouge

le secrétaire  B. Demierre



Situation du plafond d'endettement (y compris le présent préavis)

Plafond d'endettement		25'000'000.00
Endettement au 31.07.2023		500'000.00
Cumul des crédits liés aux préavis engagés (y compris le présent préavis)	14'615'050.00	
Différence constatée sur préavis terminés (diff. théorique / réalisé)	- 234'425.70	
Cumul des dépenses liées aux préavis et déjà effectuées au 31.07.2023	- 8'361'309.22	
Solde à engager sur les préavis de la législature en cours		6'019'315.08
Solde au plafond		18'480'684.92