



Municipalité de la Commune de L'Isle

Préavis n° 02/2024
au Conseil communal

Demande d'un crédit de construction de
CHF 2'875'000.00 TTC, subventions non déduites
pour les travaux de transformation et de rénovation du bâtiment de
l'ancienne Gendarmerie, rue 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 et la rénovation 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 celle-ci 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 de ce bâtiment a été accepté par le Conseil communal en octobre 2019. Ce financement a permis à la Municipalité de sélectionner et de mandater un bureau d'architecture pour réaliser l'avant-projet, qui comprenait le relevé de l'état des lieux, la définition et la distribution des volumes, la coordination des divers bureaux d'ingénierie, l'élaboration du projet, les demandes d'offres par corps de métier et la constitution du dossier pour le budget du projet. Ce préavis est désormais clos, tous les travaux de cette phase initiale ayant été achevés.

Le présent préavis fait suite aux informations transmises sous forme de présentation lors de la séance du Conseil communal du 16 avril 2024, où la Municipalité a exposé les différentes options pour la suite du projet. A cette occasion, elle a privilégié la variante de rénovation totale de l'existant, jugée financièrement la plus viable en termes de rentabilité et de justification des investissements. Cette option ne nécessitera pas de nouvelle enquête complète, les travaux proposés n'entraînant pas de modifications majeures par rapport au projet initial.

Ainsi, le préavis n° 03/2022, approuvé lors de la séance du Conseil communal du 16 juin 2022, sera clôturé le 31 décembre 2024. A ce jour, ce préavis représente un montant engagé de CHF 84'991.10, couvrant divers travaux préparatoires entièrement utiles à la réalisation du projet tel que présenté dans ce préavis.

2. Rappel des objectifs du projet

Conformément à ses objectifs initiaux, le projet vise à transformer, rafraîchir et mettre aux normes le bâtiment dans le respect de son contexte historique et des exigences de la Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine (DGIP) du Canton de Vaud. Située à proximité du Château et de ses avenues, la bâtisse, classée note 2 dans le recensement architectural du canton, utilise un volume important de ses combles comme grenier et dépendances. Il est proposé de convertir ces espaces en surfaces habitables pour optimiser l'utilisation des volumes existants.

Toutefois, il ne nous sera pas possible d'exploiter les sur-combles pour les raisons suivantes :

- La création d'un appartement nécessiterait des ouvertures pour l'éclairage naturel des pièces. La DGIP estime que l'ajout d'une seconde ligne de Velux en toiture compromettrait l'intégrité architecturale du bâtiment ;
- La Municipalité prévoit de créer un appartement supplémentaire dans le galetas actuel, de rafraîchir les appartements existants et d'aménager une surface commerciale au rez-de-chaussée. Elle souhaite conserver la configuration actuelle des logements, en maintenant tous les murs de refends et sans modifier les divisions horizontales (planchers), tout en intervenant au minimum sur les doublages isolants ;
- Le bureau du Conseil communal/local de vote sera transféré définitivement à l'Administration communale.

3. Aspects techniques et phasage du chantier

Bien que différentes études, sondages et analyses ont déterminés les besoins effectifs de renforcer les solivages « poutres porteuses au niveau des planchers », il ne nous est plus possible d'effectuer ces travaux sans démolir certains éléments que l'on nous contraint de maintenir.

La démolition :

La première phase de travaux comprendra le décrépiage du bâtiment, la démolition de certaines cuisines, la dépose des appareils sanitaires et du carrelage dans quelques salles de bains, ainsi que le démontage partiel des faux plafonds et des planchers. La démolition partielle des radiers facilitera l'introduction des nouveaux services techniques : canalisations d'eau chaude et eaux usées, électricité, téléphone, etc. Le toit sera également partiellement démonté pour être refait, dans le respect des directives de la DGIP.

Le gros œuvre :

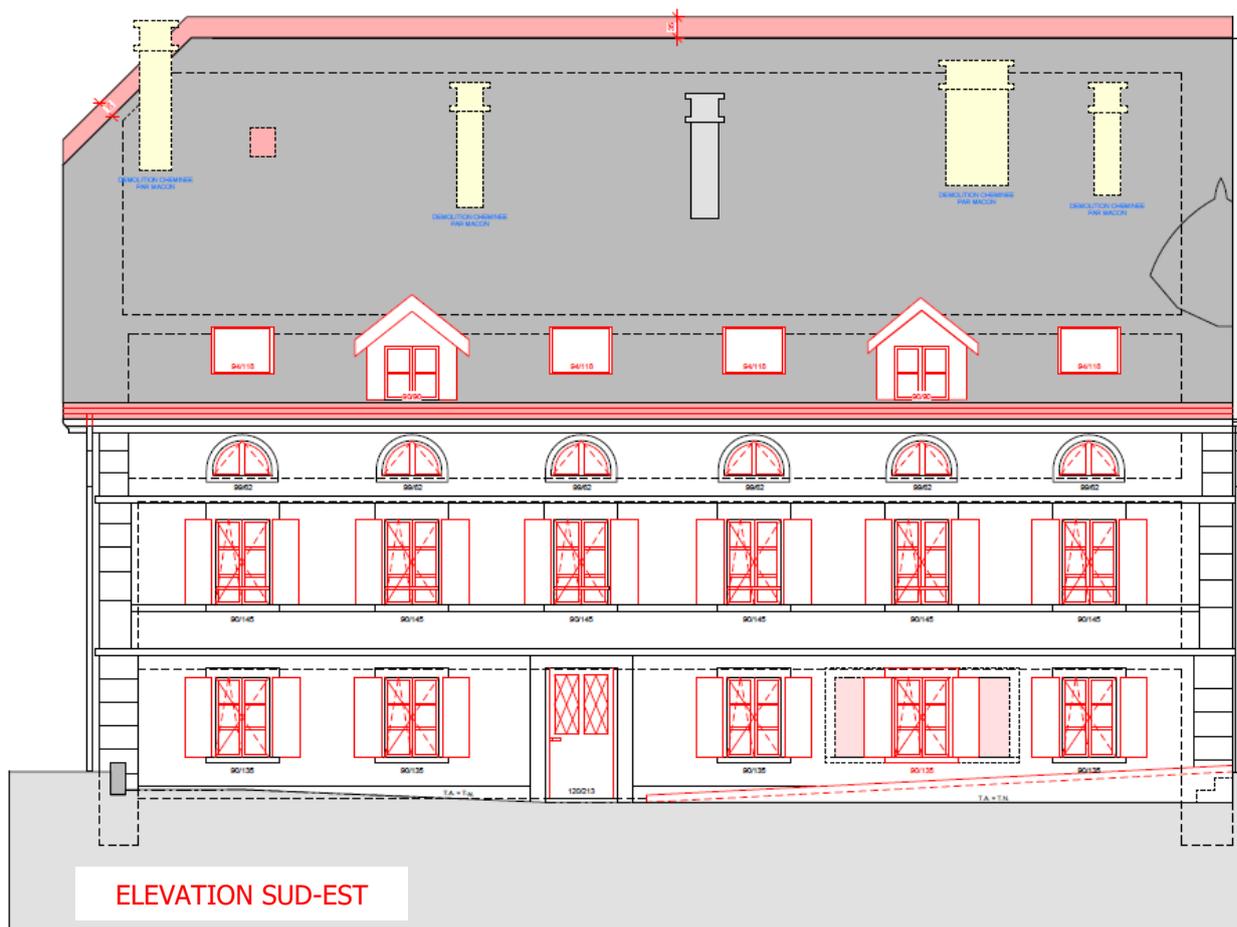
Les travaux de gros œuvre débiteront par l'installation des différents services. Un radier en béton armé sera coulé, suivi par une chape flottante et la pose de carrelage. Le sol du hall d'entrée, revêtu de simili, sera conservé. La construction d'une nouvelle rampe d'escaliers facilitera l'accès aux sur-combles. La charpente sera partiellement rénovée pour rectifier les affaissements des éléments porteurs. Les avant-toits seront restaurés pour conserver leur aspect original. Conformément aux normes de prévention contre les incendies AEAI, une protection des solivages par des matériaux ignifuges sera nécessaire.

Le second œuvre :

La phase de second œuvre consistera à équiper les salles d'eau et les cuisines rénovées de carrelage. Les chambres, couloirs et autres pièces à vivre recevront un revêtement de sol en parquet et les murs seront traités avec un crépi minéral. Les plafonds seront lissés et peints. Les installations électriques seront mises aux normes, tout comme les équipements sanitaires et les systèmes de ventilation. Les appartements seront dotés de cuisines agencées. Les boilers électriques seront remplacés par des chauffe-eau à distance (CAD). Les encadrements de fenêtres, les corniches en pierre de taille et les façades seront restaurés selon un cahier des charges strict établi par une entreprise agréée par la DGIP.

Aménagements extérieurs et jardins :

Les emplacements à l'arrière resteront réservés aux locataires. Les jardins seront divisés et leur seront attribués, offrant ainsi une plus-value aux appartements loués.



Façade avant, avec création d'un appartement dans les combles

4. Aspect financier des travaux

Sous la conduite du bureau d'architecture mandaté, une estimation des coûts a été établie sur la synthèse des devis des variantes fournies, par diverses entreprises choisies au préalable par la Municipalité.

Les montants se détaillent comme suit (CHF & TTC) :

Travaux préparatoires	205'000.00
Bâtiment (maçonnerie, chauffage, sanitaire, ferblanterie, peinture, etc)	2'000'000.00
Honoraires (architecte, ingénieur, études de mandataires)	260'000.00
Aménagements extérieurs	50'000.00
Frais secondaires et taxes	5'000.00
Sous-total	2'520'000.00
Divers & imprévus (~14% de 2'520'000.00)	355'000.00
TOTAL (CHF & TTC) / Subventions non déduites :	2'875'000.00

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. Subventions

Les exigences de la Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine (DGIP), en particulier concernant la conservation de certains éléments patrimoniaux qui nécessitent une restauration minutieuse et d'autres qui devront être refaits à l'identique, ont été revues à la hausse. Bien que ces travaux s'avèrent coûteux, ils sont éligibles pour la plupart à des subventions couvrant jusqu'à 20% des coûts imputés à ces divers éléments, avec une répartition égale entre le Canton et la Confédération (10% chacun). Il est souligné que les phases d'expertises et les études spécifiques requis pour ces travaux bénéficient d'une subvention intégrale de 100%.

Il est actuellement difficile d'estimer le montant total des subventions qui pourraient être octroyées. Néanmoins, selon les estimations préliminaires, une subvention de CHF 120'000.00 est envisageable pour un total de travaux subventionnables estimés à CHF 600'000.00. Les demandes de subventions doivent être soumises à la DGIP avant le début des travaux. Elles seront ensuite accordées sur la base des travaux effectivement réalisés.

6. Loyers

Le bâtiment aura une surface nette à louer de 475 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 133'000.00/an.

7. Financement

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

Les charges financières annuelles se déclinent comme suit :

Intérêt de la dette à 2.0 % (cours actuel)	CHF	45'300.00
Amortissement sur 30 ans	CHF	75'500.00
Total, TTC	CHF	120'800.00

La notion d'amortissement n'est plus soumise à la décision du Conseil communal. En effet, les directives sur les durées d'amortissement obligatoire édictées par le manuel MCH2 (méthode comptable harmonisé 2) et le Règlement sur la comptabilité des communes (RCCOM), art. 14, instaurent les durées qui devront obligatoirement être respectées. Dans le cas du présent préavis, les installations seront amorties sur une période de 30 ans.

Couverture de l'investissement :

Aux frais de financement, s'ajouteront les charges courantes d'exploitation, incluant la conciergerie, la gérance, ainsi que divers travaux mineurs d'entretien. Par conséquent, les loyers devraient couvrir à la fois les charges financières et d'exploitation. Il n'est donc pas prévu de dégager une marge sur les revenus locatifs, ce qui signifie que l'opération sera globalement neutre sur le plan financier. Toutefois, une faible marge de bénéfice pourrait être envisagée, en fonction des montants des subventions accordées.

8. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, 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 2'875'000.00 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 610'000.00 soit prélevé à « fonds de réserve pour investissements futurs », compte n° 2820.02, l'année de la fin des travaux.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique

La Secrétaire

Anne-Lise Rime

Danièle Jordan

Annexes : plans des élévations