

COMMUNE DE PENTHALAZ



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2020-45 relatif aux travaux d'assainissement du bâtiment « Maison de Ville »

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

| PREAMBULE

Depuis sa construction dans les années 1930, le bâtiment « Maison de Ville », avec son café et sa salle villageoise, constitue un élément central dans le vieux village de Penthalaz. En 1999, d'importants travaux de réorganisation et de rénovation ont été entrepris pour moderniser le restaurant, la grande-salle ainsi que l'appartement du 1^{er} étage. A ce moment, les préoccupations énergétiques n'étaient pas ce qu'elles sont aujourd'hui et le budget à disposition était limité. C'est pourquoi la Municipalité de l'époque a renoncé à des travaux améliorant l'isolation thermique du bâtiment hormis celle de la grande-salle.

En 2001, à la suite de ces travaux, l'exploitation du bâtiment fut confiée à Mme Ilda et M. Bernard Hurel. Aujourd'hui, après 19 ans de service, les tenanciers ont résilié le bail à loyer pour fin juin 2020 afin de pouvoir profiter de leur retraite.

| DÉMARCHE

Ce changement de gérant a incité la Municipalité à initier une réflexion générale sur l'avenir du bâtiment et des travaux à entreprendre dans l'immédiat et à moyen terme. Ceci pour palier certains phénomènes d'inconfort constatés pendant ces dernières années d'exploitation mais aussi pour dégager une vision qui permettra de valoriser le bâtiment de la « Maison de Ville » autant du point de vue développement durable que comme « Auberge communale ».

Dans un premier temps, un bureau d'études a établi un rapport CECB+ en 2019 qui consiste à analyser la consommation énergétique du bâtiment et à esquisser quelques scénarii d'assainissement.

Dans un deuxième temps, pour analyser les divers scénarii et fixer des objectifs d'intervention, un architecte a été mandaté. Lors de cette phase, il a été décidé de dégager une vision d'assainissement à moyen ou long terme qui peut être réalisée par étapes. Ceci dans une optique de faire les premiers travaux avant la réouverture du restaurant avec un nouveau tenancier tout en permettant de réaliser les étapes suivantes, d'ici « quelques années », sans compromettre l'exploitation du café.



Maison de Ville - Thermographie de la façade est

Les diverses études ont mis en évidence que l'assainissement complet du bâtiment aurait pu se réaliser par lots suivants :

- A. Rez-de-chaussée (café, restaurant et grande salle)
- B. Sous-sol (locaux de service)
- C. 1^{er} étage (appartement tenancier)
- D. Combles et toiture
- E. Façades (crépi isolant)
- F. Production chaleur et électricité (chaudière, installation PV)

Ces étapes ainsi qu'une feuille de route prévoyant la réalisation des lots A, B et C dans l'immédiat puis les lots D, E et F par la suite avaient été présentées à la commission ad. hoc

Suite aux remarques de cette dernière, le planning des interventions a été revu pour réaliser l'assainissement complet en une seule fois. En plus, pour répondre à la demande de la commission, des architectes décorateurs ont été mandatés pour faire des propositions.

LOTS D'ASSAINISSEMENT

A.1 - Rez-de chaussée - Travaux dans le café-restaurant

Lors des travaux de 1999-2001, les façades intérieures du café et de la salle à manger n'ont pas été rénovées et sont aujourd'hui encore dans leur état d'origine qui date de la construction, avec des fenêtres anciennes en relativement bon état malgré leur âge et des boiseries qui « habillent » les bas des murs. Durant ces années d'exploitation, les clients se sont plaints de courants d'air froid durant des périodes venteuses ainsi que d'une ambiance bruyante. L'objectif des travaux de rénovation est de remédier à ces inconvénients tout en diminuant la consommation énergétique. Les travaux seront aussi l'occasion de rajeunir l'aspect du café sans toutefois le dénaturer.

Les principaux travaux d'assainissement seront :

- assainissement des fenêtres et électrification des stores
- isolation derrière les boiseries et sur les murs
- réfection de la peinture
- ajout d'éléments acoustiques

A.2 – Café-restaurant - Architecture intérieure

Répondant à la volonté de la commission « Rénovation de la Maison de Ville », la Municipalité a donné un mandat à une équipe composée de Mme Sandra Binder et M. Thierry Zali, architectes d'intérieur et décorateurs.

L'intervention se veut sensible et respectueuse du lieu, conservant un esprit d'auberge communale et affirmant son identité particulière. Cela doit également pouvoir attirer une nouvelle clientèle. Le sol en carrelage vintage, les boiseries, les fenêtres, ainsi que le mobilier participent au charme de l'endroit. Ils seront mis en valeur par une recherche chromatique visant à la réduction de la palette de couleurs, tout en ajoutant du contraste, de la fraîcheur et du calme. De nouveaux luminaires et l'amélioration au niveau du plafond contribueront à cet embellissement. Finalement, une réflexion est en cours pour l'insertion d'éléments décoratifs dont la nature et les motifs enraccineront le café et son restaurant dans notre terroir.

Subsidiairement des améliorations seront portées aux armoires de rangement et frigorifiques et autres éléments.

La terrasse participe également à l'identité du lieu et constitue en partie sa carte de visite. Du mobilier et de parasols (non publicitaires) y seront installés pour la belle saison.

B – Sous-sol

Lors de travaux de 1999-2001, le sous-sol a été réaménagé pour permettre le bon fonctionnement du restaurant et de la grande salle, notamment par l'installation des toilettes et l'aménagement de la salle des sociétés à la place de l'ancien abattoir communal. Tout ceci sans intervenir sur les fenêtres et portes extérieures et sans vraiment apporter une isolation thermique qui permettraient de diminuer la consommation de chauffage du restaurant.

Les travaux prévus sont destinés à améliorer ces aspects énergétiques par un ajout d'isolation thermique au plafond et contre certains murs. Les anciennes portes et fenêtres donnant sur la place de parc au sud seront aussi remplacées.

C - 1^{er} étage (appartement)

En 1987, suite à des problèmes de moisissures, l'appartement du tenancier a été isolé de l'intérieur avec environ 8 cm de laine de verre. En 2000, il a été rafraîchi et réorganisé en ajoutant une cuisine et en intégrant l'ancienne « salle de municipalité » comme grande chambre.

Les interventions prévues dans l'appartement visent principalement une diminution de la consommation énergétique et à l'amélioration du confort par le remplacement des fenêtres et l'isolation des murs de la grande chambre. Ceci est complété par une réfection générale des peintures.

D - Combles et toiture

Actuellement, l'étage des combles comporte 4 petites chambres, un WC, une douche et un petit espace de galetas. Étant donné que ces pièces sont petites et n'ont qu'un confort rudimentaire, leur valorisation telle quelle n'est pas envisageable. La toiture est en bon état de conservation mais n'a aucune isolation. Dans le but d'optimiser l'enveloppe thermique du bâtiment, l'isolation de cette partie est donc indispensable. Afin de limiter les coûts et de ne pas altérer les proportions de la toiture, l'isolation par l'intérieur semble plus judicieuse. Ceci est possible, si on combine ces travaux avec l'assainissement des combles. Il est prévu d'aménager un petit appartement de 2 pièces et une chambre indépendante. L'appartement sera loué à des tiers tandis que la chambre séparée peut, aux choix, servir d'extension au logement du tenancier ou à l'appartement des combles.

E – Façades (crépi isolant)

Mis à part les moulures en simili-pierre, les façades sont actuellement enduites avec un crépi minéral. Afin d'améliorer l'isolation globale du bâtiment, le rapport CECB+ propose la pose d'un crépi isolant à base d'aérogel.

F - Production chaleur (chaudière)

Depuis 2001, le bâtiment est chauffé par une chaudière à gaz. L'organisation du sous-sol montre qu'une chaudière à pellets avec un réservoir peut, remplacer l'ancienne chaudière. Ceci permettra de chauffer le bâtiment avec une énergie renouvelable.

OBJET DU PRÉAVIS

Rénovation du bâtiment communal « Maison de Ville » concernant l'isolation (énergie), la peinture, les fenêtres, l'électricité, la menuiserie, l'intervention architecturale et décorative du café-restaurant, la couverture et la création d'un appartement dans les combles.

COÛTS DES TRAVAUX PAR NATURE

Travaux	Montant (CHF)
Travaux de maçonnerie	10'000
Échafaudages	25'000
Charpente	89'000
Fenêtres et portes ext.	81'000
Ferblanterie	10'000
Couverture	1'000
Isolation façade	59'000
Peinture ext.	6'000
Volets et stores	42'000
Installations électriques	36'000
Chauffage, ventilation, froid	138'000
Installations sanitaires	57'000
Plâtrerie (isolations)	52'000
Serrurerie	17'000
Menuiserie	101'000
Décoration	3'000
Mobilier	56'000
Peinture intérieure	63'000
Sols	20'000
Plafonds	12'000
Divers et imprévus (env 20%)	175'000
Honoraire architecte	170'000
Honoraires architectes int.	21'000
TOTAL TRAVAUX	1'244'000
Mise à l'enquête 6'000.-	6'000
TOTAL PREAVIS	1'250'000

COÛTS DES TRAVAUX PAR LOTS

(y.c. divers et honoraires)

Lot	Libellé	Montant (CHF)
A.1	Rez-de-chaussée (rénovation et énergie)	237'000
A.2	Restaurant (architecture intérieure)	206'000
B	Sous-sol (isolation et chambre froide)	163'000
C	1er étage (isolation et rafraîchissement appartement)	68'000
D.1	Appartement combles	285'000
D.2	Isolation toiture	113'000
E	Isolation ext. façade	76'000
F	Chaudière à pellets	96'000
	TOTAL TRAVAUX	1'244'000
	Mise à l'enquête	6'000
	TOTAL PREAVIS	1'250'000

FINANCEMENT ET PLAFOND D'ENDETTEMENT

Nous vous proposons de financer ces travaux par recours à l'emprunt.

A titre informatif, vous trouvez ci-après la situation du plafond d'endettement au 31 décembre 2019.

Situation financière par rapport au plafond d'endettement			
Catégorie		Détail	Récapitulation
<i>Selon bilan au 31 décembre 2019 : (endettement actuel)</i>			14'472'359.15
Dettes à court terme		5'622'659.15	
9.20 Engagements courants (créanciers)		1'340'395.12	
9.21 Dettes à court terme		3'945'004.90	
9.25 Passifs transitoires		337'259.13	
Dettes à moyen et long terme		8'849'700.00	
9.22 Emprunts à moyen & long terme (consolidés)		8'836'700.00	
9.23 Engagements envers des fonds spéciaux		13'000.00	
Limites de crédits bancaires et couverture solde fonds de réserve			1'580'691.62
Limites de crédits bancaires		1'000'000.00	
BCV, compte 942.20.90		700'000.00	
CEDC, compte 20.5.106.443.10		300'000.00	
Couverture solde fonds de réserve (non couvert par actifs circulants)		580'691.62	
Selon préavis en cours :			3'128'000.00
Préavis relatifs au Vieux-Village	2016-01	315'000.00	solde ds 9.21
Préavis relatifs à la réfection des Rtes de Lausanne et Cossonay	2017-16	1'000'000.00	solde ds 9.21
Préavis relatifs à la réfection de la Rte de Lausanne, à l'entrée de la localité	2018-24	285'000.00	
Préavis relatifs au réaménagement et réfection de la route de la Gare	2020-38	1'528'000.00	
Selon le présent préavis soumis au vote :			1'250'000.00
		1'250'000.00	
Dette totale prévue			20'431'050.77
Plafond d'endettement maximum selon préavis 2016-09			36'000'000.00

CHARGES BUDGETAIRES ANNUELLES ET AMORTISSEMENT COMPTABLE

Concernant l'amortissement, nous vous proposons d'amortir le montant de CHF 1'250'000.- en 20 ans (CHF 62'500.-/année au maximum).

Au niveau de l'entretien courant, il n'y aura aucune charge supplémentaire annuelle.

Nous estimons la charge d'intérêts à CHF 31'250.- (CHF 1'250'000.- x 2.5%) pour la première année. Ensuite, la charge d'intérêt sera dégressive en fonction du remboursement annuel. A ce jour, il reste un emprunt concernant les travaux de 2001 dont le solde au 30.06.2020 était de CHF 412'150.- et la charge d'intérêts annuelle de CHF 1'600.- (taux de 0.35 %).

Le tableau ci-dessous présente l'estimation des comptes de la Maison de Ville une fois les travaux terminés, les loyers augmentés, les charges d'intérêts et l'amortissement des travaux calculés.

		Charges	Revenus
3502	MAISON DE VILLE	107'400	63'600
3502.301.11	Trait. pers. d'exploit.	200	0
3502.303	Assurances sociales	50	0
3502.304	Caisse de pensions	50	0
3502.305	Ass. accid. & maladie	50	0
3502.314.1	Entretien du bâtiment	4'000	0
3502.315.3	Entr. mobilier & équipts	1'000	0
3502.318.50	Honoraires de gérance	2'750	0
3502.318.6	Primes d'assurances	3'900	0
3502.322	Intérêts (des emprunts)	32'900	0
3502.331	Amortissement	62'500	0
3502.423	Revenu du loyer, mdv rest & appt	0	63'600

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les aspects qui s'inscrivent dans une démarche durable sont multiples :

- l'objectif général d'économie d'énergie permet de réduire la consommation de ressources;
- en tant qu'auberge communale avec sa grande salle, la « Maison de Ville » est un élément important du patrimoine communal. Une rénovation respectueuse permet à la fois de préserver le caractère villageois du bâtiment tout en assurant sa pérennité;

CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Penthalaz,

après avoir pris connaissance du préavis municipal N° 2020-45, ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

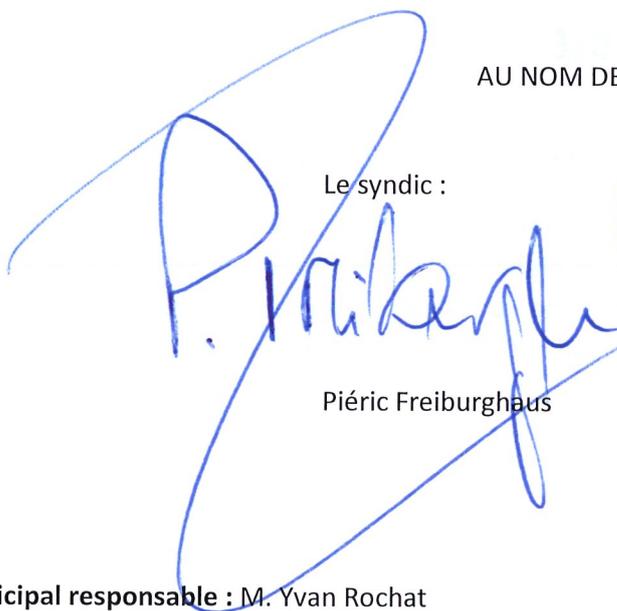
1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux d'assainissement du bâtiment « Maison de Ville » ;
2. D'accorder à la Municipalité un crédit total de CHF 1'250'000.- TTC pour la réalisation de ces travaux ;
3. D'autoriser la Municipalité à recourir à des avances à termes fixes si les liquidités ne sont pas suffisantes ;
4. De financer cet investissement par recours à l'emprunt ;
5. D'amortir le total des travaux de CHF 1'250'000.- en 20 ans à raison de CHF 62'500.- par année au maximum.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et nous vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Adopté en séance extraordinaire de Municipalité du 25 août 2020.

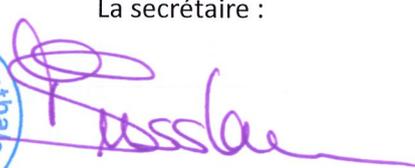
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :



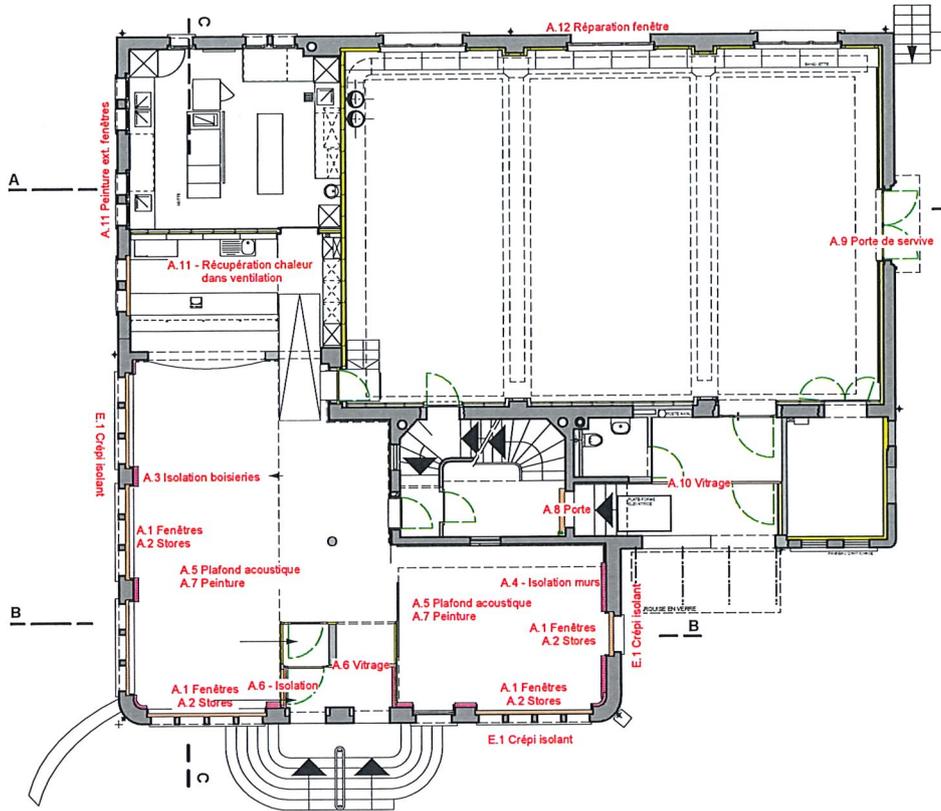
Piéric Freiburghaus

La secrétaire :

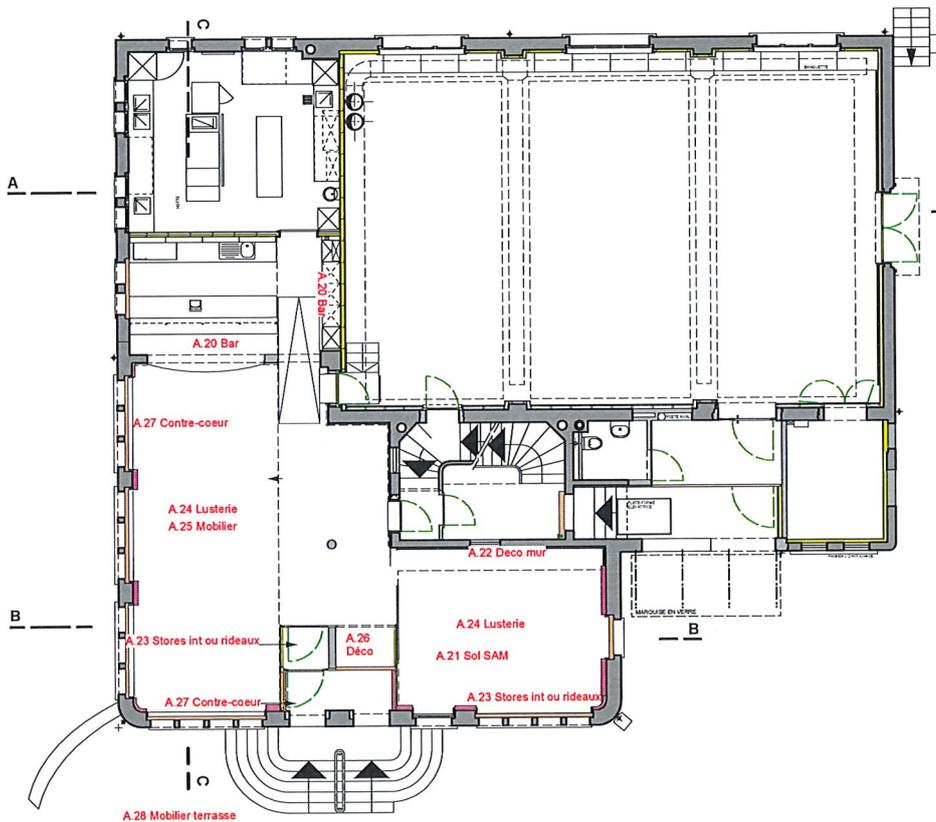


Sylvie Nussbaum

Municipal responsable : M. Yvan Rochat



Lot A1
Rez-de chaussée



Lot A2
Restaurant (architecture int.)

Annexe 2 au Préavis Municipal 2020-45 – relatif aux travaux d’assainissement du bâtiment
« Maison de Ville »

Étiquette énergétique

Catégorie	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	État Actuel	Après Rénovation
A	Excellente isolation thermique, fenêtres avec triple vitrage.		
B	Les nouvelles constructions atteignent, selon la législation en vigueur, la catégorie B.		
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.		54 kWh/m²a 46 %
D	Bâtiment ancien bien isolé ultérieurement, mais avec des ponts thermiques qui subsistent.		
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été considérablement améliorée, y compris par la pose de nouveaux vitrages isolants.		
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	118 kWh/m²a 100 %	
G	Bâtiment ancien non rénové, avec, au plus, une isolation incomplète ou défectueuse, posée ultérieurement, et ayant un gros potentiel de rénovation.		

Principaux travaux d'isolation

Mesure	Désignation	Épaisseur d'isolation cm
A.1.3	Boiseries restaurant	5
A.1.4	Doublages salle à manger	15
B.1	Plafonds cave	5-10
B.2	Murs cave	10
C.2	Doublages appartement 1 ^{er} étage	15
C.4	Isolation ext. Façade ouest	20
D.1	Combles /toiture	20-24
E.1	Crépi isolant (aérogel)	5-6

Subventions Programme Bâtiment Vaud (estimation)

Code	Désignation	Montant (CHF)
M01	Isolations thermique	34'500
M03	Installation de chauffage à bois automatique	8'500
TOTAL		43'000

