

**Immeuble route du Bois 2-4
Assainissement énergétique de l'enveloppe
Demande de crédit d'étude**

AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

L'immeuble d'habitation sis route du Bois 2-4 a été construit en 1965.

Il comprenait 26 appartements à loyer modéré, ainsi que des locaux commerciaux. Ces locaux ont été occupés dans un premier temps par la poste, puis par une petite imprimerie. Depuis l'année dernière, le poste de ville de Polouest y a été aménagé.

En 1986, des travaux ont été effectués sur les façades. C'est à cette occasion qu'une isolation périphérique a été posée. À cette époque, ce type de protection thermique était à ses débuts et le recul manquait par rapport à cette nouvelle technique. Les fenêtres n'ont pas été remplacées lors de ce chantier.

Le bâtiment a été normalement entretenu au cours des ans et les appartements régulièrement rafraîchis. Entre 1990 et 2001, tous les agencements de cuisine ont été remplacés. En 2002 et 2003, les conduites d'amenée et d'évacuation des eaux ont été assainies et les salles d'eau rinnovées. La production de chaleur a été également assainie, ceci à plusieurs reprises (deux changements de chaudières, dont la dernière en 2000).

En 2000, un diagnostic du bâtiment a été effectué à l'aide de la méthode Epiqr. Cette méthode était alors toute nouvelle et la Commune d'Écublens a été pionnière en la matière en faisant réaliser un diagnostic-test sur cinq de ses bâtiments communaux, dont celui faisant l'objet de ce préavis.

Ce diagnostic, auscultation du bâtiment en 50 éléments, comprenait déjà un chapitre "bilan thermique" avec des propositions d'économies d'énergie pouvant, dans le cas présent, atteindre 20 % sans remplacement des fenêtres et jusqu'à 42 % avec leur remplacement.

Cependant, l'accent a été porté sur des problèmes plus urgents relatifs à la distribution d'eau froide et d'eau chaude, la distribution de chaleur et les colonnes de chutes. Ces éléments ont déjà fait l'objet de travaux entrepris entre 2002 et 2003.

En 2006, l'incendie d'un conteneur à papiers stocké contre la façade Nord a détruit partiellement l'isolation périphérique environnante. Lors de son remplacement (remboursé par l'ECA), il a été constaté que l'épaisseur de cette isolation thermique était faible (5 à 7 cm).

L'occasion a été saisie de poser une isolation plus épaisse sur cette façade (16 cm).

En 2009, lors des travaux d'aménagement du poste de ville, le renforcement de l'isolation thermique autour des locaux du poste a été prévu. Il a été constaté à cette occasion que l'isolation en place était dégradée et partiellement décollée.

D'autre part, les locataires se sont plaints à plusieurs reprises de passages d'air froid au droit des fenêtres. Ces dernières sont d'origine et donc âgées de plus de 45 ans.

Le 21 janvier 2009, la commission de gestion, en visite dans l'immeuble, a pu entendre l'un des locataires s'exprimer à propos de ces défauts (voir rapport de gestion 2008, page 8).

Dès lors, un montant de Fr. 1'200'000.-- a été porté au plan des investissements pour 2010 et l'opération d'assainissement de l'enveloppe du bâtiment inscrite au programme du Service communal des bâtiments.

2. PROGRAMME D'ASSAINISSEMENT

Les travaux envisagés sont les suivants:

- Installation de chantier;
- pose d'un échafaudage;
- pose d'une isolation thermique sur la dalle des combles;
- remplacement de toutes les fenêtres et portes donnant sur l'extérieur, à l'exception de celles du poste de ville remplacées en 2009;
- remplacement de l'isolation périphérique, sauf celle rénovée autour du poste de ville (le calcul thermique global dira si l'isolation en façade Nord, remplacée en 2006, devra être renforcée);
- adaptation de la ferblanterie;
- évacuation des panneaux de contrecœur et de balcon en Eternit, pose de nouvelles balustrades de balcons;
- remplacement des volets à rouleaux et des toiles de tentes.

Au vu de l'ampleur de l'opération et du programme déjà très chargé du personnel du service communal des bâtiments, le projet d'étude et la direction des travaux seront confiés à un bureau d'architecture externe.

La présente demande de crédit concerne la phase d'étude de cet assainissement.

3. DEVIS GÉNÉRAL

Coût de l'ouvrage déterminant: Fr. 1'100'000.--

4.21	- Relevé de l'état existant - Exécution de plans informatiques	Fr.	5'000.--
4.31	- Avant projet	Fr.	7'900.--
4.32	- Projet de l'ouvrage - Étude de détails - Devis général	Fr.	36'200.--
4.33	- Procédure de demande d'autorisation	Fr.	5'600.--
4.41	- Appel d'offres y compris dossier de plans d'appel d'offres	Fr.	<u>29'400.--</u>
	Total HT	Fr.	84'100.--
	TVA, 7,6 % arrondi	Fr.	<u>6'900.--</u>
	Total TTC	Fr.	<u>91'000.--</u> =====

4. PLANNING D'ÉTUDE

Sitôt le crédit d'étude accepté par le Conseil communal, la Municipalité procédera à l'adjudication de l'étude.

Celle-ci portera sur l'établissement de l'avant-projet, du projet d'ouvrage et de l'appel d'offres pour la préparation de la demande du crédit de construction ainsi que l'établissement du dossier d'enquête publique.

Cette phase se déroulera de juin à août 2010 et débouchera sur la présentation d'un préavis pour la séance du Conseil communal du 14 octobre 2010.

5. FINANCEMENT

Ce crédit d'étude de **Fr. 91'000.--** sera couvert par la trésorerie ordinaire. Il fera partie intégrante du montant total du futur crédit d'investissement qui sera amorti dès la fin des travaux, conformément à l'article 26 du règlement sur la comptabilité des communes.

En cas de refus du crédit d'investissement par le Conseil communal, ce montant sera amorti en une seule fois par un prélèvement dans le fonds de rénovation "Bâtiment Bois 2/4", compte 9281.24, doté d'un montant de Fr. 408'401.45.

* * *

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

- vu le préavis municipal No 12/2010;
- ouï les rapports des commissions chargées de son étude;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'approuver le crédit d'étude "Assainissement de l'enveloppe de l'immeuble locatif sis route du Bois 2-4";
2. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de **Fr. 91'000.--** (nonante et un mille francs) pour sa réalisation.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire. Elle sera comptabilisée dans un compte d'investissement du patrimoine financier à l'actif du bilan, au compte n° 9123.17 "Immeuble rte du Bois 2/4 - Assainissement énergétique de l'enveloppe - Crédit d'étude".

Elle sera intégrée au montant total du futur crédit d'investissement qui sera amorti dès la fin des travaux, conformément à l'article 26 du règlement sur la comptabilité des communes. En cas de refus du crédit d'investissement par le Conseil communal, ce montant sera amorti en une seule fois par un prélèvement dans le fonds de rénovation "Bâtiment Bois 2/4", compte n°9281.24, doté d'un montant de Fr. 408'401.45.

* * *

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 avril 2010.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin Ph. Poget

Annexe: 1 plan de situation

Délégués municipaux à convoquer:

- Par la commission ad hoc: Mme Danièle Petoud Leuba, section des bâtiments
- Par la commission des finances: M. Pierre Kaelin, Syndic, section des finances

Écublens, le 21 avril 2010
RM/DPL