

Immeuble rue du Villars 11 - Assainissement du bâtiment – Demande de crédit

AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

En février 2006, l'occupation d'une partie du bâtiment communal, sis rue du Villars 11, pour les besoins du service social a été évoqué. Au terme des discussions, le service des bâtiments a été chargé de rédiger un rapport sur les possibilités offertes par cet immeuble, son état de vétusté et les rénovations à entreprendre.

Un premier rapport a été présenté à la Municipalité en novembre 2006. La décision a été prise de ne pas détruire le bâtiment et de le transformer en y conservant des logements aux étages et des locaux au rez inférieur.

2. HISTORIQUE

Ce bâtiment est l'un des derniers témoins du hameau du Pontet. Plus que centenaire, sa silhouette peut être distinguée au centre de la page de couverture du livre "Ecublens raconte!..", entre les deux peupliers qui marquaient le passage de la route sur la Sorge au tout début du vingtième siècle.

Son histoire nous est peu connue, si ce n'est qu'un plan d'alignement des constructions des années 1950 sembla le condamner au profit de la motorisation triomphante.

Cette déconsidération lui valut des décennies de désintérêt. On se contenta de le maintenir debout en le louant à bas prix, ce qui a eu le mérite de le chauffer et aussi d'éviter le squat.

Le 7 mars 1998, la commission de gestion du Conseil communal a procédé à une visite des lieux et son rapport contient les lignes suivantes:

"... si l'aspect extérieur est délabré, par contre les deux appartements donnent une très bonne impression, ceci est dû aux travaux exécutés par les locataires actuels ... À noter toutefois certains dangers extérieurs: un petit balcon est pourri et la terrasse se désagrège ..."

Suite à cette visite, le petit balcon a été démoli et la terrasse assainie (travaux en été 2000, nouvelle dalle, étanchéité, barrière, coût: Fr. 25'000.00).

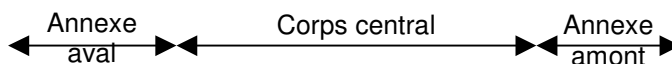
En 2003, lors de la réfection de la rue du Villars, le tracé de la chaussée a été modifié, incluant un éloignement par rapport à la façade de l'immeuble. Cette nouvelle configuration va dans le sens de la sauvegarde du bâtiment. L'évacuation des eaux selon le système séparatif a été réalisée à cette occasion.

En février 2006, le service des affaires sociales a exprimé, devant la Municipalité, son intérêt pour occuper les locaux du rez inférieur, inutilisés depuis le départ de l'entreprise de vente de cycles qui y entreposait des motos. Ces nouveaux locaux pourraient servir à l'animateur de rue pour y recevoir et aider des jeunes en recherche d'emploi, ceci en dehors du cadre du centre des jeunes ou des bureaux du service au Motty. Par ailleurs, de nombreuses demandes de locaux parviennent à l'administration de la part d'associations de notre commune qui ont un rôle important tant au niveau de l'intégration que dans d'autres activités socioculturelles.

3. ÉTAT PHYSIQUE DU BÂTIMENT

Le bâtiment se compose de trois parties distinctes:

- Un corps central de quatre niveaux;
- une aile, côté ouest, de trois niveaux (ci-après "annexe amont");
- une aile, côté est, d'un niveau avec terrasse (ci-après "annexe aval").



Dans le corps central, au rez inférieur se trouvent des locaux à usage de caves ou dépôts non chauffés. Les lieux sont très vétustes mais les éléments porteurs sont sains.

Les trois autres niveaux sont habités. Les pièces sont vétustes et le confort inférieur aux normes actuelles. Il n'y a pas de chauffage central. Les éléments porteurs sont sains, y compris la charpente.

Dans l'annexe amont, le rez inférieur se compose d'un volume vide très vétuste. Les éléments porteurs sont sains.

Dans les deux autres niveaux, un appartement a été aménagé avec goût par le locataire. Les lieux sont exigus et modestes mais le logement est très agréable pour un à deux occupants. Le logement est chauffé par un fourneau à pellets de bois moderne.

L'annexe aval est constituée d'un unique local à usage de dépôt, non chauffé, et surmonté d'une terrasse au profit du logement du rez supérieur du corps central.

4. ÉTAT LOCATIF DU BÂTIMENT

Le corps central (rez supérieur, étage et combles) est occupé par une famille avec deux enfants. Le loyer actuel est de Fr. 220.00 par mois. Le locataire bénéficie d'une location à bien plaisir sans bail.

L'annexe amont (rez supérieur et mezzanine) est occupée par une personne. Le loyer actuel est de Fr. 80.00 par mois, frais d'électricité et de chauffage à la charge du locataire. Le locataire bénéficie d'une location à bien plaisir sans bail.

Le local de l'annexe aval est mis à la disposition de l'USL pour l'entreposage de matériel.

5. PHILOSOPHIE DE LA RÉNOVATION

Pour assurer un bon équilibre entre les possibilités locatives offertes par l'immeuble, et compte tenu de sa situation géographique, de son âge et du type de construction, et de l'investissement à consentir, la philosophie suivante a été choisie:

- Standing très simple dans les appartements pour maintenir des loyers modérés;
- conservation des éléments porteurs existants et sains;
- pas d'intervention importante dans l'appartement de l'annexe amont, en bon état, maintien de sa location pendant les travaux;
- transformation des locaux au rez inférieur du corps central pour être utilisables en tant que bureaux;
- mise à niveau du confort de base par l'installation d'un chauffage central;
- respect des normes actuelles en matière de sécurité et de dépense énergétique;
- amélioration de l'aspect extérieur du bâtiment.

6. DESCRIPTION DES TRAVAUX

6.1 Corps central, rez inférieur

Nouvelle distribution des locaux, création de sanitaires.

Rénovation des sols, pose d'une isolation thermique sous chape.

Traitement des surfaces de tous les murs et des portes.

Pose de nouveaux plafonds sous la poutraison existante.

6.2 Corps central, rez supérieur

Création d'un appartement de 3 pièces avec nouvelle cuisine et salle de bain.

Remplacement de tous les sols carrelés et réfection des planchers existants.

Traitement des surfaces de tous les murs et des portes.

Pose de nouveaux plafonds sous la poutraison existante ou réfection des plafonds existants.

6.3 Corps central, étage et combles

Création d'un appartement de 5 pièces en duplex. Cuisine et buanderie à équiper par le locataire.

Conservation de la salle de bain existante, aménagée récemment par le locataire.

Remplacement de tous les sols carrelés et réfection des planchers existants.

Traitement des surfaces de tous les murs et des portes.

Pose de nouveaux plafonds sous la poutraison existante ou réfection des plafonds existants, à l'étage.

Pose de nouveaux plafonds isolés sous la charpente existante.

Construction d'un balcon au-dessus de la terrasse existante.

6.4 Annexe amont, rez inférieur

Aménagement du volume à usage de caves pour les appartements et d'une buanderie pour l'appartement de l'annexe amont.

Création d'un passage intérieur d'accès entre le corps central et l'annexe amont.

Rénovation du sol.

Traitement des surfaces de tous les murs et des portes.

Pose d'une isolation thermique au plafond pour l'appartement de l'étage.

6.5 Annexe amont, étage et mezzanine

Pas de travaux en dehors des réfections d'alimentation en eau et électricité et ceux relatifs à l'enveloppe du bâtiment.

6.6 Annexe aval, rez inférieur

Aménagement de la chaufferie (voir sous 6.7).

Maintien d'une partie du volume pour les sociétés locales.

Rénovation du sol.

Traitement des surfaces de tous les murs et des portes.

6.7 Installation d'un chauffage central

Dessert tous les locaux du corps central.

Chaudière à gaz à condensation.

Chauffe-eau avec chaleur produite par des capteurs solaires placés en toiture.

6.8 Alimentations

Réfection complète des installations électriques et de téléphone.

Réfection complète des installations d'alimentation en eau et en gaz.

6.9 Enveloppe du bâtiment

Piquage de toutes les façades et pose d'un crépi isolant.

Remplacement de toutes les fenêtres et pose de verre isolant.

Remplacement de tous les volets.

Remplacement des portes donnant sur l'extérieur.

Transformation des anciennes baies en façade côté rue en fenêtres ou impostes.

Démolition des souches de cheminées inutiles.

Isolation complète de la toiture, pose d'une nouvelle couverture.

7. DEVIS GÉNÉRAL

CFC	Corps de métiers	Totaux TTC
211	Maçonnerie	230'000.00
211.1	Échafaudages	11'000.00
213	Serrurerie	23'000.00
214	Charpente	10'000.00
221	Fenêtres	31'000.00
222+224	Ferblanterie couverture	75'000.00
228	Volets	16'000.00
230	Électricité	51'000.00
240	Chauffage	99'000.00
250	Installations sanitaires	29'000.00
258	Cuisine	14'000.00
271+285	Plâtrerie peinture	109'000.00
273	Menuiserie	23'000.00
281.6	Carrelage	28'000.00
281.7	Planchers	8'000.00
287	Nettoyage	2'000.00
289	Divers	41'000.00
Total TTC		800'000.00

8. FINANCEMENT

Le coût des travaux sera couvert par la trésorerie courante.

L'amortissement interviendra, dès la fin des travaux, par prélèvement en une fois sur le fonds de réserve pour investissements futurs (compte 9282.11).

Plan des investissements

Un montant de Fr. 600'000.00 a été inscrit au plan des investissements de 2008. Ce montant se rapportait à une estimation de 2006.

Charge d'exploitation

En ce qui concerne les frais annuels d'exploitation (chauffage, électricité, eau, etc.), ils sont actuellement de Fr. 688.20 (compte 2006) et ne comprennent que l'électricité des locaux communs et l'eau, le chauffage étant complètement pris en charge par les locataires.

Les charges d'exploitation consécutives à la rénovation de ce bâtiment sont estimées selon la liste suivante:

▪ Chauffage (locaux rez inférieur)	Fr. 1'500.00
▪ Électricité	Fr. 400.00
▪ Eau	Fr. 700.00
▪ Entretien, nettoyage, divers	<u>Fr. 1'000.00</u>
	Fr. 3'600.00
▪ ./ charges actuelles (arrondi)	<u>Fr. 700.00</u>
▪ Augmentation des charges	Fr. 2'900.00
	=====

Les montants nécessaires seront intégrés au budget communal dès l'année 2008.

Location

Les loyers suivants sont prévus:

Appartement	Nombre de m2	Loyer mensuel (chauffage en plus)	Rendement annuel
Studio + mezzanine	53.5	670.00	8'040.00
3 pièces	48.65	975.00	11'676.00
5 pièces	113.2	1'415.00	16'980.00
Locaux	78.8	590.00	7'080.00
Total			43'776.00

La location des trois appartements et des locaux va provoquer une plus-value de recette de Fr. 40'176.00 par an.

9. PLANNING

- Octobre 2007: libération d'un appartement dans l'immeuble route du Bois 2-4.
Novembre 2007: déplacement du locataire du corps central vers l'appartement libéré.
Décembre 2007: début des travaux intérieurs au rez inférieur.
Avril 2008: rénovation de la toiture.
Juillet 2008: mise à disposition des appartements et locaux rénovés.

10. AVANTAGES DE L'OPÉRATION

L'assainissement du bâtiment communal de la rue du Villars 11 présente plusieurs avantages déterminants qu'il convient de rappeler ici:

- **Esthétique:** Considérée depuis trop longtemps comme une verrue au centre de notre commune, cette habitation va enfin retrouver l'allure d'un petit bâtiment avec le cachet de l'ancien mais soigné comme les bâtiments qui l'entourent.
- **Sécurité et environnement:** La rénovation de l'alimentation en gaz et le respect des normes de chauffage et d'isolation thermique les plus actuelles vont dans le sens de ces deux paramètres essentiels.
- **Logement supplémentaire:** La nouvelle distribution des volumes existants couplée avec la simplicité de la rénovation permet de loger à un prix modéré une ou deux personnes supplémentaires.
- **Locaux disponibles:** Bien situés au cœur des activités et à proximité immédiate des transports publics, les nouveaux locaux mis à disposition pour les besoins socioculturels de notre commune devraient rencontrer un vif succès.

* * * * *

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 N° 12/2007;
- 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 projet d'assainissement du bâtiment rue du Villars 11;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de construction de **Fr. 800'000.00** (huit cent mille francs) pour sa réalisation;
3. de financer cet assainissement par la trésorerie courante. L'amortissement interviendra dès la fin des travaux, par prélèvement en une fois sur le fonds de réserve pour investissements futurs (compte 9282.11).

L'augmentation des charges d'exploitation est estimée à Fr. 2'900.00 par année.

La plus-value de recette sur la location des appartements et des locaux est de Fr. 40'176.00 par année.

* * *

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 août 2007.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin Ph. Poget

Annexe : 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, 27 août 2007

DPL/RM/mg