

**Immeuble Route du Bois 2-4 – Assainissement des conduites d'eaux sanitaires, de distribution de chaleur et d'évacuation des eaux
Demande de crédit de construction**

AU CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS / VD

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. HISTORIQUE

Le bâtiment sis à la route du Bois 2-4 a été construit en 1965 avec l'aide des subventions de l'Etat (HLM). Il comporte 26 appartements répartis sur deux cages d'escaliers, ainsi que des locaux actuellement loués à l'Imprimerie des Sports.

Ce bâtiment a été régulièrement entretenu :

En 1986, les façades ont été rénovées et une isolation extérieure a été posée.

Depuis 1988, les agencements de cuisines ont été rénovés en fonction de leur état de vétusté.

Entre 1994 et 2000, les installations du chauffage central ont été assainies dans le local de chaufferie avec, en 2000, le remplacement de la chaudière.

Cependant, depuis un certain nombre d'années, la construction pose des problèmes en ce qui concerne ses conduites :

En 1970 déjà, des malfaçons avaient été constatées.

A de nombreuses reprises, les écoulements d'évacuation des eaux se sont obstrués; nous avons acquis la conviction qu'il s'agit avant tout de problèmes techniques (disposition des écoulements dans les dalles et raccords aux colonnes de chute).

Nous avons déjà dû remplacer un tronçon de colonne de chute dont la fonte était percée, ce qui avait été à l'origine d'un important dégât d'eau.

D'autres dégâts ont été provoqués par des fuites consécutives à des ruptures de canalisations d'eaux sanitaires chaude ou froide. Les derniers remontent à l'année dernière où plusieurs fuites, indépendantes les unes des autres, sont survenues durant le même mois.

Lors de ces derniers événements, nous avons dû procéder au remplacement de tronçons de conduites et avons constaté que l'état de celles-ci était déplorable et qu'il y avait lieu de procéder à un assainissement dans les plus brefs délais.

Nous avons alors interrompu les travaux de rénovation courante budgétisés (en particulier le remplacement des trois derniers agencements de cuisines d'origine) et avons mandaté un bureau technique spécialisé pour entreprendre une étude de l'assainissement prévu.

2. TRAVAUX PROJETES

Les travaux projetés tiennent compte du fait que l'immeuble est entièrement loué et que les locataires continueront d'occuper les lieux durant les travaux.

En fonction de cette situation, le principe général d'exécution des travaux choisi est le suivant :

- Les conduites et colonnes de chute désaffectées seront abandonnées dans les gaines existantes.
- De nouvelles conduites et colonnes de chute seront montées dans de nouvelles gaines.
- Les raccordements des appareils aux canalisations montantes et descendantes seront dissimulés dans des meubles d'agencement.
- Les logements seront traités les uns après les autres. Pendant l'évolution du chantier, les appartements garderont leur ancien équipement en fonction jusqu'à ce qu'ils soient rénovés.

Cuisines :

23 agencements ont été posés entre 1988 et 2000. Ceux-ci seront conservés; le mobilier sera partiellement déposé pour permettre l'exécution de gaines dans les socles en béton, sous les appareils ménagers, puis reposé. Dans certaines cuisines, une armoire de rangement devra être transformée pour permettre le passage d'une colonne de chute.

Les 3 agencements anciens dont le remplacement a été ajourné en 2001 seront remplacés pendant l'assainissement des appartements concernés.

Salles d'eau :

Carrelage :

Dans ces pièces, le carrelage d'origine a été posé jusqu'à une hauteur de 1,20 m depuis le sol. De ce fait, au droit des baignoires, l'eau s'étant infiltrée au-dessus de la dernière rangée de carreaux entre les faïences et le mur, il est apparu des zones de moisissures. Ce problème avait été traité en complétant le carrelage jusqu'au plafond, au dessus des baignoires exclusivement. Le carrelage d'origine n'étant plus fabriqué, il avait fallu poser un type de carreaux différent, séparé par une frise.

Les divers travaux d'entretien ponctuels effectués ces dernières années ont fait apparaître que l'adhérence des carreaux aux murs n'était plus garantie. Lors d'une rénovation de cuisine, par exemple, on a été de plus en plus amené à remplacer l'ensemble des faïences de la pièce.

Dans le cas des salles d'eau, en relation avec les travaux d'assainissement des conduites, il y a lieu de remplacer toutes les surfaces carrelées et de monter les faïences jusque sous les plafonds.

En effet, pour les 5 studios et les 3 deux-pièces, les tubs de douche et les baignoires devant être déplacés, le remplacement total va de soi.

Pour les autres appartements, si le maintien du carrelage existant pourrait être théoriquement envisagé, les économies possibles seraient trop faibles en regard des désagréments esthétiques et de précarité de sauvegarde qu'engendreraient le maintien de l'ancien revêtement.

Installations sanitaires :

- Remplacement de tous les appareils sanitaires.
- Pose de nouvelles conduites d'eau froide, depuis la batterie de distribution au sous-sol (prévu rénovée), pose de vannes d'arrêt pour les colonnes montantes.
- Pose de nouvelles conduites d'eau chaude, depuis le chauffe eau situé dans le local de chaufferie, pose de vannes d'arrêt à chaque entrée et colonne montante. Pose de compteurs d'eau chaude pour chaque appartement dans les salles d'eau. Montage de conduites de circulation.
- Pose de nouvelles colonnes de chute pour les eaux usées avec reprise des ventilations primaires sur sorties existantes en toiture et raccordement des colonnes sur les canalisations. Raccordement des appareils.
- Isolation contre la condensation des conduites d'eau froide et isolation thermique des conduites d'eau chaude.
- Pose de mobilier de salle de bain, installation modulaire avec bloc sanitaire préfabriqué y compris dérivations d'eaux froide et chaude, écoulement et chasse d'eau. Fermeture des gaines en cloisons légères.
- Exécution de carottages dans dalles et murs pour passage des diverses conduites.

Distribution de chaleur :

- Pose de vannes au pied des colonnes montantes de distribution de chaleur.
- Dépose de certains radiateurs ou colonnes de chauffe dans les salles de bain et repose en fonction de la nouvelle configuration des locaux.
- Adaptation des conduits d'aspiration d'air vicié en fonction de la nouvelle configuration des locaux.
- Analyse de l'eau de chauffage et réactualisation du traitement.

Installations électriques :

- Adaptation de la fourniture de courant aux armoires de pharmacie en fonction de la nouvelle configuration des locaux.

3. DEVIS GENERAL

CFC	Nature des travaux	Détails	Totaux
230	Installations électriques		11'500.--
	<i>Assainissement des conduites</i>	7'600.--	
	<i>Pose de 3 agencements de cuisine</i>	3'900.--	
240	Distribution de chaleur		45'200.--
	<i>Assainissement des conduites</i>	44'100.--	
	<i>Pose de 3 agencements de cuisine</i>	1'100.--	
250	Installations sanitaires		280'200.--
	<i>Assainissement des conduites</i>	276'500.--	
	<i>Pose de 3 agencements de cuisine</i>	3'700.--	
258	Agencement de cuisine		37'900.--
	<i>Assainissement des conduites</i>	11'800.--	
	<i>Pose de 3 agencements de cuisine</i>	26'100.--	
280	Carrelage, gaines		178'900.--
	<i>Assainissement des conduites</i>	173'300.--	
	<i>Pose de 3 agencements de cuisine</i>	5'600.--	
285	Peinture		10'100.--
	<i>Assainissement des conduites</i>	7'300.--	
	<i>Pose de 3 agencements de cuisine</i>	2'800.--	
287	Nettoyage		5200.--
290	Honoraires du bureau spécialisé		46'600.--
	<i>Phase 1: étude</i>	25'100.--	
	<i>Phase 2: exécution</i>	21'500.--	
	Divers et imprévus (env. 7%)		39'600.--
	Total brut		655'200.--
	TVA 7.6 % (arrondi)		49'800.--
	Total du devis TTC		705'000.--

4. PLANNING DES TRAVAUX

Il est prévu de débiter les travaux dès le début septembre 2002 au plus tard, de façon à exécuter les corrections nécessaires sur l'installation de distribution de chaleur avant la saison de chauffe. Le chantier durera de 4 à 5 mois.

5. FINANCEMENT

Cet investissement de Fr. 705'000.-- sera financé par la trésorerie courante.
L'amortissement interviendra globalement, dès la fin des travaux, par prélèvement sur le compte de bilan 9281.24 "Bâtiments - HLM Bois 2-4 – Rénovation".

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

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

- vu le préavis municipal no 11/2002;
- ouï le rapport des commissions chargées de son étude;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. D'approuver le projet d'assainissement des conduites d'eau sanitaire, de distribution de chaleur et d'évacuation des eaux de l'immeuble route du Bois 2-4
2. D'accorder à la Municipalité un crédit de construction de **Fr. 705'000.--** pour sa réalisation.

Le financement sera assuré conformément au chapitre 5 du préavis.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 21 mai 2002.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

(L.S.)

P. Kaelin

J. Bertoliatti

Délégués municipaux à convoquer :

- M. E. Logoz, section des bâtiments
- M. P. Kaelin, Syndic, section des finances

Ecublens, le 23 mai 2002/RM/mg