

Préavis de la Municipalité

Au

CONSEIL COMMUNAL

De et à 1856 Corbeyrier

Préavis municipal no 21-04

Relatif à Demande d'un crédit de Fr. 488'000.- relatif au projet d'assainissement du bâtiment « Les Dents-du-Midi » et de ses installations techniques.

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

CONTEXTE

Le bâtiment « les Dents du Midi » comporte huit appartements sur 3 étages.

Construit en 1986, il n'a bénéficié d'aucune rénovation de grande envergure depuis sa construction, à l'exception de travaux intérieurs et du remplacement du système de chauffage en 1996.

A la suite d'un audit énergétique réalisé en mai 2019, il s'est révélé indispensable d'assainir ce bâtiment pour plusieurs raisons, dont principalement : l'apparition de moisissures sur les murs des appartements, le coût du chauffage, l'émission de CO2 et la vétusté de la façade.

Par conséquent, les objectifs suivants ont été fixés :

- Rénover et isoler les façades
- Rafranchir les balustrades
- Assainir le système de chauffage
- Elever le bâtiment aux normes du jour en matière d'efficacité énergétique

1. TRAVAUX

L'entreprise Rhyner Energie Sàrl a été mandatée par la Municipalité pour effectuer l'audit énergétique, réaliser la démarche des appels d'offre et mener les travaux.

a/ Isolation périphérique

Les travaux comprennent principalement un assainissement énergétique de l'enveloppe extérieure du bâtiment qui permettra de réduire, de manière significative, la consommation d'énergie utilisée pour le chauffage et les émissions de CO2, nuisibles au climat. Cette intervention assure également un meilleur confort pour les utilisateurs.

Le bilan énergétique montre que les pertes de chaleur les plus importantes se situent au niveau des fenêtres, des parois ainsi que des ponts thermiques des balcons et des stores.

Le projet de rénovation énergétique prévoit d'améliorer l'enveloppe thermique et l'étanchéité à l'air des façades aux conditions d'octroi du Programme Bâtiments de la Confédération, pour l'obtention d'une subvention financière des travaux.

Avec ce Programme d'encouragement, la Confédération et les Cantons entendent inciter les propriétaires de biens immobiliers à faire des travaux, de façon à réduire la consommation énergétique du parc immobilier suisse et les émissions de CO₂ responsables du réchauffement climatique.

D'autre part, en introduisant les nouvelles caractéristiques physiques des éléments renovés, le calcul théorique montre que la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique des façades permettra de réduire la demande de chauffage

Une fois le bâtiment isolé en périphérie, il sera revêtu d'un crépi à neuf.

b/ Fenêtres et volets roulants

Les fenêtres et portes-fenêtres actuelles sont en mauvais état (double vitrage opaque, cadre en bois laissant passer l'air) et doivent être intégralement remplacées.

Il est prévu des fenêtres à triple vitrage avec cadre en matière synthétique en imitation bois.

Des garde-corps, empêchant une chute accidentelle, seront fixés aux fenêtres pour obéir aux nouvelles normes SIA. Les caissons extérieurs des volets roulants seront retirés. Une isolation sera posée contre les linteaux des fenêtres et les embrasures avant de poser de nouveaux éléments.

c/ Isolation des balcons et changement des balustrades

Les dalles des balcons seront traitées en surface ou isolées, suivant l'avis de l'entreprise soumissionnaire.

Les balustrades seront refaites à neuf après retrait des éléments existants.

Comprenant une structure interne métallique recouverte d'un profilé en PVC avec « effet bois », elles seront esthétiques et résistantes aux éléments météorologiques.

d/ Changement de chauffage et installation de panneaux solaires thermiques

Chaudière à pellets

Les énergies fossiles ne répondent plus aux exigences de notre époque et entrent en contradiction avec les enjeux actuels en matière de politique climatique.

En remplaçant l'actuelle chaudière à mazout par une chaudière à pellets indigènes, on contribue ainsi à la préservation du climat.

En effet, l'énergie du bois présente un bilan quasiment neutre en CO₂ car sa quantité libérée par la combustion équivaut à celle absorbée durant la croissance des arbres. Seuls le transport et la fabrication, pauvre en énergie grise, doivent être pris en compte dans le bilan.

De plus, compte tenu de sa bonne disponibilité dans notre pays densément couvert de forêts, le bois est une source d'énergie idéale.

L'actuelle chaudière à mazout des Dents du midi devra être changée tôt ou tard, car elle ne correspondra plus aux nouvelles normes d'émission de CO₂ édictées par la Confédération. De plus, la nouvelle loi sur le CO₂ sera votée par le peuple en juin 2021 et engendrera – si acceptée – une augmentation des taxes sur la consommation de combustibles fossiles.

Aussi est-il indiqué de procéder à son remplacement, compris dans les travaux d'assainissement du bâtiment et pouvant bénéficier des subventions décrites plus haut.

La nouvelle chaudière sera posée dans l'actuel local technique. A la place de la citerne à mazout située à l'extérieur du bâtiment côté Nord-Ouest, un silo à pellets sera construit, protégé par un local en béton armé.

Panneaux solaires thermiques

En installant des panneaux solaires thermiques, on diminue considérablement la quantité de pellets nécessaires à la fabrication d'eau chaude sanitaire.

En outre, la surface relativement importante de 40m² et l'inclinaison des panneaux permet également d'assurer un chauffage d'appoint durant la période estivale et l'entre-saisons, limitant ainsi l'utilisation ponctuelle de la chaudière à pellets pendant cette période et rallongeant sa durée de vie.

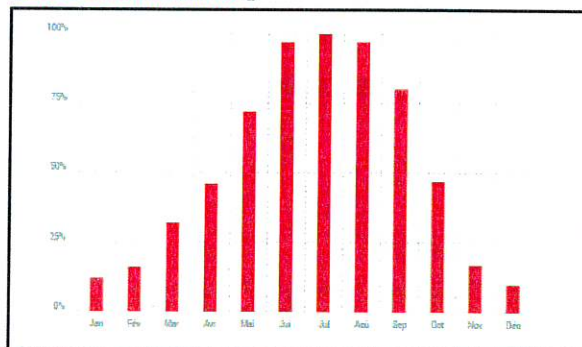
Ces panneaux solaires placés au pied du bâtiment, côté sud, seront amortis en moins de 20 ans par l'économie de chauffage.

Solaire thermique de 40m² Résultat simulation (qm-solar)

Résultats simulation

	sans inst. solaire	avec inst. solaire
 Taux de couverture solaire	–	31.0 %
 Consomm. d'énergie (Pellets)	10'655 kg	7'442 kg
 Emissions de CO ₂	1'417 kg / année	990 kg / année
 Encouragement cantonal	--	12'438 CHF

Taux de couverture solaire



Economie d'environ 3200kg de pellets par année, (environ 1200 CHF)

2. APPELS D'OFFRES

Etant donné l'importance et le montant des travaux, l'entreprise Rhyner Energie Sàrl a choisi la procédure sur invitation pour les appels d'offre des postes suivants : échafaudages- isolation thermique extérieure crépie - volets roulants- fenêtres en matière synthétique.

La procédure de gré à gré a été choisie pour les postes : diagnostic amiante -balustrades balcon – installation chauffage.

Sur 17 entreprises approchées, 7 ont été sélectionnées suivant une grille de critères portant sur :

- le prix
- les compétences éprouvées et la solidité économique de l'entreprise
- le degré d'assimilation des travaux de moyenne envergure pour l'adjudicataire
- la proximité de l'entreprise avec le site du chantier

3. PLANNING PREVISIONNEL

Les mesures liées au COVID 19 ont repoussé la démarche des appels d'offre à la fin de l'année 2020. La sélection des offres et l'adjudication aux entreprises sont terminées.

La réalisation des travaux sera engagée dès l'acceptation du présent crédit par le conseil communal et la mise à l'enquête publique terminée (mai-juin 2021 sous toutes réserves)

4. COÛTS DU PROJET

Coûts d'étude	37'331 CHF
Echafaudage	16'631 CHF
Isolation thermique extérieure	142'660 CHF
Volets	15'367 CHF
Fenêtres	48'913 CHF
Garde-corps	983 CHF
Balustrades	47'948 CHF
Dalles balcon	8'000 CHF
Solaire thermique 40m2 et Chaudière à pellets	100'193 CHF
Local à pellets	20'000 CHF
Réserve	50'070 CHF
Montant total arrondi	488'000 CHF

5. PLAN D'INVESTISSEMENT

Montants arrondis	
Coût total	488'000 CHF
Subventions cantonale	- 97'000 CHF
Fond communal d'entretien périodique	- 100'000 CHF
Fond de régulation des loyers	- 91'000 CHF
Solde à financer	200'000 CHF

Le fond communal d'entretien périodique a été alimenté régulièrement par les revenus locatifs de l'immeuble en fonction des possibilités financières dans l'objectif de réaliser des travaux d'assainissement.

Le fond de régulation des loyers a pour objectif d'atténuer les effets de variations du taux hypothécaire de référence. Les montants correspondent à la différence entre les loyers encaissés et le revenu locatif estimé annuellement par le service cantonal du logement en fonction de la situation de l'immeuble.

C'est cette autorité cantonale qui fixe chaque année le montant à attribuer à ce fond et qui en valide son utilisation.

Ce locatif a bénéficié lors de sa construction de subventions nommées « Aide à la pierre pour logements à loyer modéré ».

Une fois les travaux terminés, ce bâtiment pourra être libéré du contrôle des pouvoirs publics en abolissant la convention établie le 27. 02.1991.



6. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CORBEYRIER

Vu le préavis municipal n° 21-04 du 25 février 2021 relatif à une demande de crédit de CHF 488'000 pour l'assainissement du bâtiment « Les Dents-du-Midi » et de ses installations techniques

Où le rapport de la Commission ad hoc chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

Décide

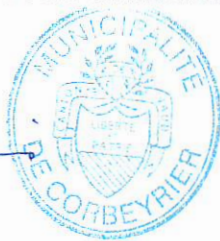
1. D'autoriser la Municipalité à effectuer l'assainissement du bâtiment « Les Dents-du-Midi » et de ses installations techniques pour un montant de Fr. 488'000.-.
2. D'autoriser la Municipalité à utiliser les réserves liées à ce bâtiment dans le cadre du financement des travaux
3. D'octroyer à la Municipalité le droit de contracter un emprunt pour la couverture du solde des travaux de Fr. 200'000.- auprès d'un établissement bancaire.
4. D'amortir cet investissement sur une durée de 20 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} mars 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique


Monique Tschumi



La Secrétaire a.i.


Brigitte Beuchat

Délégués de la Municipalité : Mme Monique Tschumi, Syndique ; M. Christian Roubaty, Municipal