MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 1er mai 2020

PREAVIS N° 6/2020

Demande de crédit pour financer la transformation du chalet des sœurs Vurlod sis au Sépey, parcelle RF 81 Deuxième partie

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de solliciter un crédit de construction de CHF 165'000.00 destiné à financer la deuxième partie de la rénovation du chalet des sœurs Vurlod, ECA 2, parcelle RF 81 au Sépey.

2. Préambule

Par l'acceptation du préavis 1/2019, le Conseil communal a accordé, le 11 avril 2019, un crédit pour la première partie des travaux de rénovation du chalet des sœurs Vurlod.

Les travaux suivants ont été exécutés entre juin et août 2019 :

- ⇨ Changement de l'installation de chauffage (chauffage à distance).
- ⇨ Rénovation complète de la cuisine.
- ⇨ Rénovation complète de la salle de bain.
- ⇨ Divers travaux d'électricité et de maçonnerie.

Les travaux de réfection de la toiture avec une isolation, pose de 2 fenêtres de toit (velux) et d'un puit de lumière ont été réalisés en mars et avril 2020.

4,8 m^2 de panneaux solaires photovoltaïques ont dû être posés en respect de la loi vaudoise sur l'énergie, qui impose l'utilisation d'une énergie renouvelable notamment dans le cas qui nous occupe, à savoir la transformation d'un dépôt non chauffé en un local équipé du chauffage à distance.

Le coût de ces panneaux est de CHF 6'135.75. Ce montant a été comptabilisé dans le préavis 1/2019. L'installation figure, quant à elle, dans la rubrique « électricité » du présent préavis.

3. Situation

La Municipalité a étudié plusieurs options pour l'affectation de la partie Nord du bâtiment et son rendement. Toutes les variantes étudiées nécessitent des travaux d'aménagement à charge de la commune.

Après réflexion, le choix de la Municipalité s'est porté sur la création d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE). Cette décision fait suite à celle de l'autorité exécutive de la commune voisine d'Ormont-Dessus de fermer l'UAPE « Les Petits Montagnards » à Vers-l'Eglise.

Cet espace présente des arguments favorables pour accueillir une UAPE, aussi bien de par sa situation géographique à proximité des écoles que de par ses facilités d'exploitation.

La rénovation de ce local permettra d'augmenter la valeur du patrimoine communal en faveur de la communauté et plus particulièrement des enfants. Une offre suffisante dans le domaine parascolaire peut participer de manière déterminante à l'attractivité d'une commune et avoir ainsi un impact certain sur son développement économique.

Des séances de travail ont été organisées, d'une part avec les représentants de l'association régionale d'action sociale pour le district d'Aigle et le Pays-d'Enhaut (ARASAPE), réseau « Enfants Chablais », et d'autre part avec un architecte et les entrepreneurs concernés par les futurs travaux.

L'UAPE du Sépey offrira 12 places d'accueil qui seront proposées via le réseau « Enfants Chablais ».

Les travaux suivants sont prévus :

- ⇨ Aménagement d'une grande pièce de façon à permettre de répartir les écoliers par âges pour les diverses activités et les périodes de repos.
- ⇨ Création d'une mezzanine.
- ⇨ Création d'une cuisine et de sanitaires.

Les normes en vigueur ainsi que le rapport d'inspection des locaux, établi par l'office d'accueil de jour des enfants suite à sa visite, ont été pris en compte pour l'élaboration du projet de transformation. Il est à relever que les élèves qui fréquenteront l'UAPE prendront les repas de midi au réfectoire scolaire du collège d'Aigremont.

Le changement d'affectation de ce local impose une mise à l'enquête publique. Cette dernière sera probablement en cours au moment du vote de ce préavis.

Pour autant que le Conseil communal accorde le crédit sollicité et qu'aucune opposition ne vienne perturber l'échéancier, les travaux seront exécutés d'ici la fin de l'année, dans le but d'ouvrir l'UAPE pour y accueillir des écoliers dès le 1er janvier 2021. Cette date a été fixée par le comité directeur de l'ARASAPE.

4. Description des travaux envisagés

- ⇨ Dépose de la porte d'entrée existante et pose d'une nouvelle porte.
- ⇨ Remplacement des deux fenêtres existantes.
- ⇨ Adaptation des installations électriques et mise aux normes.

- ⇨ Pose d'un revêtement de sol type parquet synthétique et carrelage pour les sanitaires.
- ⇨ Création des cloisons nécessaires et d'une mezzanine.
- ⇨ Installation d'une cuisine type familial.
- ⇨ Création de sanitaires (2 WC et 2 lavabos).
- ⇨ Aménagement d'un vestiaire.

5. Coût des travaux

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par l'architecte et les entreprises, le coût des travaux pour la création d'une UAPE s'élève globalement à CHF 165'000.00 TTC.

L'estimation détaillée, TVA au taux de 7,7% comprise, est la suivante:

Maçonnerie, chape	CHF	2'959.75
Menuiserie intérieure	CHF	77'726.70
Peinture intérieure	CHF	12'108.75
Electricité	CHF	26'633.10
Installation chauffage	CHF	11'557.10
Appareil sanitaire	CHF	10'550.10
Cuisine	CHF	16'225.40
Carrelage	CHF	2'000.00
Architecte	CHF	2'000.00
Divers et imprévus	CHF	3'000.00
Total	CHF	164'760.90
Total arrondi à	**CHF**	**165'000.00**

6. Financement

Les travaux faisant l'objet du présent préavis nécessitent d'être financés par un emprunt dans les limites fixées par le plafond d'endettement adopté par le Conseil communal.

L'investissement sera quant à lui amorti sur une période de 20 ans.

7. Revalorisation locative

Etat locatif actuel

Logement, loyer annuel net	CHF	7'920.00
Cave, loyer annuel net	CHF	100.00
Magasin d'habits seconde main, local mis à disposition gratuitement	CHF	0.00
Total	**CHF**	**8'020.00**

Incidence locative

Etat locatif après travaux (préavis 1/2019 et 6/2020)

Logement, loyer annuel net	CHF	10'800.00
UAPE, loyer annuel net	CHF	19'000.00
Cave, loyer annuel net	CHF	100.00
Magasin d'habits seconde main, local mis à disposition gratuitement	CHF	0.00
Total	**CHF**	**29'900.00**

8. Conclusions

Considérant que cet investissement contribue au maintien et à la valorisation du patrimoine communal, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

vu le préavis municipal n° 6/2020 du 1er mai 2020,

ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,

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

DECIDE

- **d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 165'000.00 TTC pour financer la deuxième partie des travaux de transformation du chalet des sœurs Vurlod, parcelle RF 81, Le Sépey ;**
- **d'admettre le mode de financement proposé ;**
- **d'amortir cet investissement sur une période de 20 ans.**

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic — La Secrétaire

Gretel Ginier — Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 4 mai 2020

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndic