MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 19 septembre 2014

PREAVIS N° 11/2014

Isolation du bâtiment administratif, Le Sépey
Demande de crédit

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Historique

Le 27 mai 1981, le Conseil communal accordait un crédit de Fr. 50'000.00 pour couvrir les frais de démolition de la « Maison de Ville du Sépey » et le 30 juin 1982 il acceptait la construction du bâtiment administratif, en PPE avec les PTT, regroupant l'ensemble de l'administration, jusqu'alors dispersée, un local du feu et un central téléphonique pour un montant total de Fr. 3'387'000.00, dont Fr. 2'172'000.00 (625/1000) à charge de la commune, le solde étant à la charge des PTT.

L'inauguration fut célébrée avec toute la population en avril 1984. La fête fut belle.

En 2005, la Municipalité a acheté à Swisscom Immeubles SA une surface d'environ 74 m^2 (36/1000) au rez-de-chaussée de l'immeuble pour y aménager une partie des archives communales.

2. Construction

Gros œuvre

La structure principale du bâtiment est constituée en béton armé sur laquelle sont accrochées les dalles en béton armé avec charpente en bois lamellé-collé. La couverture est en ardoises Eternit. Les revêtements des façades sont de style « Façades rideaux » à contrecœurs légers, mis à part le niveau du rez, en maçonnerie traditionnelle à revêtement bois et surface de vitrage agrémenté de bacs à fleurs en béton préfabriqué.

La structure porteuse des façades principales est doublée de placage en plateaux bois.

Aménagements intérieurs

Les locaux administratifs et commerciaux sont aménagés à l'aide de matériaux répondant aux besoins créés par l'usage de locaux publics.

Le chauffage électrique permet la mise en fonction d'une façon indépendante, locaux par locaux, selon l'utilisation de ceux-ci.

3. Considérations d'ordre général

Après 30 ans, ce bâtiment rempli encore parfaitement ses fonctions pour les utilisateurs (locaux spacieux, fonctionnels, bien éclairés), mais force est de constater que dans les années quatre-vingt l'esthétique était le souci principal des architectes et que le problème énergétique était peu ou pas pris en considération. Ce bâtiment n'a pas échappé à cette tendance et, très vite, les problèmes de chauffage sont apparus, notamment lors des grands froids et des jours ventés. Malgré des coûts de chauffage électrique se montant à Fr. 12'000.00 (moyenne sur les 5 dernières années) la température des locaux est nettement insuffisante pour un confort normal.

De nombreux ponts de froid sont à l'origine de ces problèmes (bacs à fleurs, piliers et dalles en béton), les épaisseurs de l'isolation sont insuffisantes et les nombreux bacs et piliers ne sont pas du tout isolés, de même que les grandes parties vitrées au mauvais rendement thermique.

Au printemps 2013 vous avez accepté le préavis 1/2013 « Demande de crédit pour financer des études dans le domaine des économies d'énergie ». Pour rappel, le concept énergétique communal, élaboré dans le cadre du programme fédéral SuisseEnergie pour les communes, auquel la commune participe collectivement via le Parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut, fixe des objectifs, entre autres visant à renforcer l'efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables. La Municipalité, soucieuse de l'amélioration environnementale, avait prévu dans le plan d'investissements 2013 une étude pour une centrale de chauffe et l'isolation du bâtiment abritant l'administration communale.

L'entreprise Freddy Oguey et la société Alpes Techniques Sàrl ont été mandatées et, en partenariat avec la maison Pavatex, ont étudié un concept « d'enveloppement du bâtiment ».

4. Projet

La meilleure économie d'énergie est celle que l'on ne consomme pas.

Corps du bâtiment

Il s'agit, dans un premier temps, d'éliminer tous les ponts de froid entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment. Pour ce faire, il est nécessaire de :

1. Façade sud
   Isoler l'entier des piliers en béton et éliminer les bacs à fleurs du bâtiment en les coupant.
2. Façade ouest
   Le long de la façade, la rampe d'accès existante sera partiellement démontée afin de permettre la pose d'une isolation.
3. Entrée principale
   Créer un sas d'entrée en alignant la nouvelle porte à la façade existante.
4. Façade nord
   Scier l'asphalte, creuser une fouille afin de permettre la pose d'une isolation adéquate.
5. Entrée de la salle du Conseil communal
   Créer un sas d'entrée en cloisonnant également le perron actuel dans une enveloppe. Une rampe de type handicapé sera construite afin de faciliter l'accès à l'étage.

Une isolation périphérique sera posée en respectant le calcul thermique effectué afin de répondre aux normes actuelles en vue de l'obtention de subventions cantonale et fédérale.

Le changement des fenêtres est également prévu. Les fenêtriers (cadres) spécialement conçus et préfabriqués seront installés depuis l'extérieur. Le but lors de l'élaboration de ce concept est de permettre la continuité de l'utilisation des bureaux sans influencer le travail des employés et autres utilisateurs.

Une intervention depuis l'intérieur sera tout de même nécessaire, ceci afin de permettre la dépose des anciens cadres de fenêtre et pose des nouvelles fenêtres ainsi que la finition des boiseries.

Toiture

La totalité de la couverture, soit Eternit, lattage, contre-lattes, carton bitumé, lambris ainsi que l'isolation insérée entre chevrons, sera démontée dans le but d'éliminer tous les ponts de froid. L'intégralité de la toiture sera isolée afin de pouvoir répondre aux normes actuelles (260 mm d'isolation, contre 100 mm aujourd'hui). La couverture en Eternit 400/600 avec crochets sera effectuée ainsi que toute la ferblanterie en cuivre.

Les détails de construction entre les façades et la toiture ont été particulièrement bien étudiés afin d'éviter tout pont de froid.

Chauffage

Le mode de chauffage existant du bâtiment administratif est effectué par des radiateurs électriques.

A la vue des projections du canton par rapport à l'utilisation de l'énergie électrique pour le chauffage, la Municipalité prend une option au stade de la réfection du bâtiment administratif consistant à profiter du démontage des façades extérieures pour placer des conduites de chauffage en attente.

En effet, le concept du futur chauffage est le suivant :

- Installation d'une deuxième chaudière à bois dans la chaufferie du collège intercommunal (étape 2).
- Création d'une conduite à distance entre le collège intercommunal et le bâtiment administratif (étape 2).
- Installation d'une sous-station dans le bâtiment administratif (étape 2).
- Pose de conduites et radiateurs dans les locaux.

Afin de profiter du démontage des façades extérieures, comme expliqué plus haut, les conduites d'alimentation des futurs radiateurs seront installées depuis l'extérieur afin que celles-ci ne soient pas apparentes à l'intérieur des locaux. Cette installation se réalisera dans la première étape. La pose des radiateurs et raccordements des conduites seront réalisés dans la deuxième étape.

La première étape se chiffre à Fr. 49'526.90 TTC.

La deuxième étape se chiffre à Fr. 74'874.37 TTC (radiateurs, boiler).

Reste à chiffrer : conduite à distance, chaudière supplémentaire et nourrice. Cette chaudière supplémentaire permettrait également de chauffer l'ancien collège.

Afin de respecter la loi sur les marchés publics, il a été décidé de travailler de gré à gré avec les entreprises de la place et des environs.

5. Coûts

1	Modibéton SA	Sciage béton armé	Fr.	3'713.00
2	Patrick Oguey Sàrl	Couverture et ferblanterie	* Fr.	143'905.19
3	Oguey Louis Philippe Sàrl	Fenêtres	Fr.	125'565.35
4	Stephan Vouillamoz	Isolation périphérique et peinture	Fr.	74'723.85
5	Oguey Freddy	Menuiserie	Fr.	38'016.00
6	Oguey Freddy	Toiture	* Fr.	111'812.00
7	Oguey Freddy	Façades	Fr.	224'157.80
8	Atelier Mécanique Flotron	Cloisons métalliques	Fr.	49'655.15
9	Condecta SA	Grue	* Fr.	16'895.80
10	Adrien Durgnat Sàrl	Electricité	Fr.	8'179.85
11	Echafaudages 2000	Location, montage et démontage	* Fr.	20'000.00
12	Ginier David	Maçonnerie et terrassement	Fr.	51'389.60
13	Stéphane Piguet SA	Distribution de chaleur	Fr.	70'740.00
14		Stores	Fr.	10'000.00
15		Suivi du chantier	Fr.	10'000.00
	TOTAL		Fr.	958'753.59

** Montants pris en compte pour la participation de Swisscom*

6. Participation de Swisscom dans le cadre de la PPE

Dans le cadre de la PPE, la participation de Swisscom se montera à environ Fr. 87'200.00, soit le 298/1000 de Fr. 292'600.00 (coût de la réfection et isolation de la toiture, y compris échafaudages et grue).

7. Subventions cantonale et fédérale

Sur la base d'un dossier technique d'assainissement du bâtiment, dossier préparé par la société Alpes Techniques Sàrl, le Canton et la Confédération ont confirmé octroyer à la fin des travaux des subventions de l'ordre de Fr. 23'520.00 pour le premier nommé et de Fr. 30'960.00 pour le second. Un montant supplémentaire d'environ Fr. 15'000.00 pourrait être alloué si le remplacement du chauffage se réalise dans un délai de 2 ans après la fin des travaux initiaux.

8. Financement

Récapitulatif

Travaux selon tableau ci-dessus		Fr.	959'000.00
Divers et imprévus		Fr.	34'000.00
Total TTC		**Fr.**	**993'000.00**
Participation Swisscom	./.	Fr.	87'200.00
Subvention du Canton de Vaud	./.	Fr.	23'520.00
Subvention de la Confédération	./.	Fr.	30'960.00
Utilisation de la réserve « bâtiment administratif »	./.	Fr.	31'320.00
Solde à charge de la commune		**Fr.**	**820'000.00**

Comme mentionné dans les différents préavis relatifs à la vente de la propriété de Crettaz, les liquidités de ces transactions ont été capitalisées et seront utilisées pour l'assainissement des bâtiments communaux. De ce fait, nous n'aurons nullement besoin d'avoir recours à un emprunt, mais nous pouvons tout de même faire la constatation suivante : l'économie d'énergie induite par l'isolation du bâtiment couvrirait en grande partie les intérêts de la somme engagée.

La Municipalité propose d'amortir cet investissement sur 30 ans.

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

Vu le préavis municipal no 11/2014 du 19 septembre 2014,

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'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux d'isolation du bâtiment administratif du Sépey pour un montant de Fr. 993'000.00 sous déduction des diverses participations ;**
- **d'autoriser la Municipalité à utiliser les liquidités capitalisées lors de la vente des différentes propriétés communales ;**
- **d'amortir cet investissement sur 30 ans.**

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

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic

Annie Oguey

La Secrétaire

Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 septembre 2014

Déléguée municipale : Mme Annie Oguey, Syndic