



MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 28 février 2019

PREAVIS N° 1/2019

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de solliciter un crédit de construction de CHF 299'000.00 destiné à financer la première partie de la rénovation du chalet des sœurs Vurlod, ECA 2, parcelle RF 81 au Sépey.

2. Préambule

Le chalet des sœurs Vurlod, datant de 1811, n'a pas été rénové depuis 1982. Les transformations suivantes avaient alors été effectuées : création d'une laiterie, transformations intérieures, nouvelle charpente pour la toiture et installation d'un chauffage électrique pour un montant total de CHF 351'847.90.

Ce bâtiment compte : 1 appartement comprenant un hall d'entrée, une cuisine, une salle à manger et une pièce à vivre au rez, une salle de bain et trois chambres à l'étage et une cave ; 2 petits locaux côté route ; 1 grand local (ancienne laiterie) ; 1 carnotzet et 1 grande pièce à l'arrière.

Actuellement l'occupation des locaux est la suivante :

- L'appartement est loué en résidence principale pour un loyer de CHF 660.00 par mois.
- Un petit local côté route est loué pour la somme de CHF 100.00 par année.
- L'ancienne laiterie est mise à disposition de l'association pour la gestion du magasin d'habits de seconde main pour enfants « La Malle O'Zabi » à titre gracieux.
- La surface à l'arrière du bâtiment est occupée par l'établissement scolaire de Leysin et des Ormonts qui y stocke l'économat des classes primaires du Sépey. Du matériel de la société de développement du Sépey est aussi entreposé dans une partie de ce local.

3. Données générales du bâtiment

Année de construction	1811
Numéro de la parcelle	81
Surface de la parcelle	518 m ²
Surface logement	93 m ²
Surface magasin (anciennement local de coulage et vente)	36 m ²
Surface dépôt arrière	47 m ²
Surface cave + local technique + locaux côté route + carnotzet	61 m ²
Valeur ECA	CHF 708'600.00
Estimation fiscale	CHF 120'000.00
Etat locatif annuel net	CHF 8'020.00

4. Situation

A l'issue d'une visite organisée avec un architecte pour discuter des possibilités d'aménagement et de rénovation, la Municipalité a engagé une importante réflexion quant à la destination finale des divers locaux. Des plans ont été dressés et des devis établis.

La façade du bâtiment côté Grand'Rue est classée monument historique par arrêté du Conseil d'Etat du 14 janvier 1955 au sens des articles 52 et suivants de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Toute intervention doit faire l'objet d'une autorisation spéciale cantonale au sens des articles 120 ss de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

La Municipalité propose de procéder en priorité à la réfection de la toiture, de la cuisine et de la salle de bain de l'appartement existant, ainsi qu'au changement du système de chauffage. Actuellement le bâtiment est chauffé par des radiateurs électriques. L'appartement dispose en plus d'un poêle à bois.

La réhabilitation de la partie arrière du bâtiment fera l'objet d'un deuxième préavis sollicitant l'octroi d'un autre crédit. Seuls les travaux de préparation en vue de l'installation du chauffage seront réalisés au cours de la première étape.

Le bail à loyer de l'appartement fait mention de travaux de réfection. Ces derniers seront cependant exécutés de façon à éviter au maximum les désagréments. Les autres occupants du chalet seront concernés par les travaux liés au chauffage et seront informés, le moment venu, du déroulement des travaux.

5. Descriptions des travaux envisagés

Chauffage

Sur la base de devis comparatifs, la Municipalité a étudié deux systèmes de chauffage.

La bâtisse étant proche du réseau de chauffage à distance (CAD), une étude a été réalisée pour relier ce bâtiment au CAD communal. Une seconde variante a été étudiée pour l'installation d'une chaudière à pellets uniquement pour ce bâtiment.

Le seul désavantage de la première variante est le coût. En effet, pour l'installation du chauffage à distance une fouille est nécessaire depuis le chemin du Planchamp, à hauteur de la maison de commune, ce qui représente 77 mètres linéaires.

Quelques avantages sont relevés pour cette variante, notamment un gain de place dans le chalet mais surtout la rentabilité du CAD communal.

En choisissant de relier ce bâtiment au CAD, la commune respecte l'article 24 de la loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) qui indique que les communes doivent encourager l'utilisation du chauffage à distance. Pour rappel cette loi et son règlement d'application sont entrés en vigueur respectivement le 1^{er} septembre et le 1^{er} novembre 2006 et donnent un fondement juridique à la conception cantonale de l'énergie (CoCEn). La LVLEne a été élaborée sur la base de la loi fédérale sur l'énergie du 26 juin 1998 et sur son ordonnance d'exécution du 1^{er} janvier 1999.

Dans son article premier la LVLEne se donne notamment pour but « *de promouvoir un approvisionnement énergétique suffisant, diversifié, sûr, économique et respectueux de l'environnement. Elle encourage l'utilisation des énergies indigènes, favorise le recours aux énergies renouvelables, soutient les technologies nouvelles permettant d'atteindre ses objectifs et renforce les mesures propres à la réduction des émissions de CO2 et autres émissions nocives [...]* ».

Le coût des travaux de revêtement de la fouille ne figure pas dans le présent préavis. Les frais seront pris en charge par le compte « routes » puisqu'il est prévu de refaire l'entier du revêtement derrière la maison de commune.

Toiture

La réfection est prévue avec une isolation en laine de pierre composée d'une couche de Knauf SDP-35, épaisseur 140 mm, et d'une couche de DDP-RT, épaisseur 100 mm (subvention CHF 90.00 le m² de la surface chauffée). La pose de 3 fenêtres de toit (velux) est prévue pour apporter de la lumière naturelle dans la cage d'escalier et améliorer la lumière dans une chambre de l'appartement. La troisième permettra d'améliorer la lumière dans la grande pièce située à l'arrière du bâtiment.

Salle de bain

Il est prévu de poser de nouveaux appareils sanitaires (douche, lavabo, armoire de toilette, WC). Toute la tuyauterie, eau froide, eau chaude et circulation jusqu'aux distributeurs et raccordements à la robinetterie sera changée, ainsi que le réseau d'écoulement des eaux usées pour tous les appareils sanitaires. Une colonne de chute avec ventilation primaire en toiture sera installée. Les dérivations seront installées en cloisons ou incorporées en dalle. Du carrelage sera posé sur les murs et le sol.

Cuisine

Il est prévu de faire tomber un mur pour ouvrir la cuisine sur la salle à manger. De nouvelles armoires de cuisine et un plan de travail en granit seront installés ainsi qu'une nouvelle hotte de ventilation et un frigo/congélateur. Du carrelage est prévu pour l'entre-meuble et pour le sol.

Hall d'entrée

Comme il n'y a pas de porte pour séparer le hall d'entrée de la cuisine, il est prévu de recouvrir le sol avec le même carrelage que celui de la cuisine.

Electricité

Le montant alloué pour l'électricité comprend tous les travaux, à savoir tableau principal, chauffage, cuisine et salle de bain.

Maçonnerie

De la maçonnerie sera nécessaire pour tous les travaux (chauffage, électricité, salle de bain, cuisine).

6. Coût des travaux

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par des entreprises, le coût des travaux s'élève globalement à CHF 299'000.00 TTC.

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

Chauffage	CHF	61'154.45
Fouille	CHF	39'621.65
Réfection de la toiture, y compris 3 fenêtres de toit (velux)	CHF	107'089.25
Echafaudage	CHF	4'000.00
Test amiante	CHF	2'500.00
Bilan énergétique	CHF	800.00
Réfection des sanitaires	CHF	29'481.10
Réfection de la cuisine	CHF	16'608.95
Carrelage	CHF	9'573.45
Electricité	CHF	10'308.45
Maçonnerie	CHF	9'800.00
Travaux d'isolation	CHF	1'500.00
Divers et imprévus	CHF	<u>6'500.00</u>
Total	CHF	<u>298'937.30</u>
Total arrondi à	CHF	<u>299'000.00</u>

7. Procédure et adjudication

En raison du montant total, du type d'intervention et des valeurs de marchés inférieures à CHF 150'000.00 par offre, la procédure d'adjudication se fera de gré à gré.

8. 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.

Le loyer de l'appartement sera revu à la hausse conformément à la législation en vigueur.

9. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

- vu** le préavis municipal n° 1/2019 du 28 février 2019,
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 299'000.00 TTC pour financer la première 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, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

La Syndic
Gretel Ginier

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



La Secrétaire
Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 mars 2019

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndic