



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 19/2011-2016

**ENTENTE INTERCOMMUNALE CRISSIER –
ECUBLENS – ST-SULPICE, CHALET LES
ALOUETTES, MORGINS – ASSAINISSEMENT
ÉNERGÉTIQUE – DEMANDE DE CRÉDIT
COMPLÉMENTAIRE**

**Date proposée pour la séance de commission d'étu-
de du présent préavis:**

Jeudi 22 novembre 2012, 20h00

Grande salle du Motty, à Ecublens

12 octobre 2012

Au Conseil communal de Crissier

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Historique

En séance du 10 décembre 2010, le Conseil communal de Crissier, suite au préavis inter-municipal n°91/2010 du 18 octobre 2010, a approuvé le projet d'assainissement énergétique du chalet « Les Alouettes » à Morgins et décidé d'accorder un crédit de construction de Fr. 387'000.-- pour sa réalisation. Selon la recommandation de la commission adhoc, un montant supplémentaire de Fr. 9'000.-- a été accepté en vue d'augmenter l'épaisseur d'isolation sous le toit, soit un montant total de Fr. 396'000.-- (32.40 % du devis total de Fr. 1'194'000.-- et Fr. 28'000.-- pour l'amendement).

Cette dépense est financée par la trésorerie ordinaire et amortie par un prélèvement de Fr. 387'000. dans le fonds de réserve n° 9282.50 "Investissements futurs".

2. Démarches pour la rénovation énergétique

Depuis longtemps le comité de l'Entente intercommunale Crissier, Ecublens, Saint-Sulpice, Chalet Les Alouettes, Morgins (ci-après l'Entente), sait que l'ensemble des toits du chalet Les Alouettes ont atteint un état de vétusté ne leur permettant plus de faire reculer encore le moment de leur rénovation. De plus un courrier du Canton du Valais prévenait déjà en 2007 de la nécessité en décembre 2010 de changer la chaudière à mazout du chalet car elle ne respectait plus les nouvelles normes admises en la matière. Pour toutes ces raisons, le comité de l'Entente a décidé en 2008 de mandater la société Epiqr Rénovation, afin qu'elle réalise une analyse énergétique de l'ensemble du Chalet. Le rapport détaillé ainsi obtenu a pu guider le comité afin de faire un choix circonstancié et objectif sur les besoins en rénovation énergétiques de ce dernier. L'objectif du comité était d'obtenir une rénovation respectant le plus possible les aspects de durabilité tout en demeurant dans un financement acceptable. Il a donc été décidé de recouvrir les chalets d'une isolation périphérique, de remplacer une grande partie des vitrages du chalet, de changer le système de chauffage en remplaçant la chaudière à mazout par une chaudière à pellets et de rénover l'entier des toitures. Ces modifications extérieures ont engendré une importante adaptation des voies de fuites pour répondre aux normes de sécurité incendie.

De plus, il faut rappeler que les toitures des chalets dataient de 1978, date de la construction du deuxième chalet. Les tuiles étaient en matériau Eternit comme cela se faisait à l'époque et par conséquent composées d'amiante. La mise à la terre du toit n'existait plus. Seules quelques fenêtres récemment rénovées étaient en double vitrage. Les parois des chalets généraient de grandes déperditions de chaleur. Les radiateurs étaient tous bloqués ouverts par manque de pouvoir les régler.

3. Description des travaux complémentaires réalisés

3.1 Mise à niveau de la sécurité incendie

Les modifications des voies de fuites, du remplacement des portes anti-feu, de la pose de nouvelles échelles protégées, d'exutoires de fumées, de compléments sur la détection incendie ont été largement complétées pour des raisons de mise en conformité dues à la grande vétusté du chalet.

De fait, l'adaptation et l'assainissement du paratonnerre a généré une plus-value de plus de 25'000 francs sur le poste 222. Des fouilles complémentaires en vue de la restauration de la mise à la terre autour du chalet ont dû être réalisées (poste 211). Pour les voies de fuite, il a été nécessaire d'élargir des balcons ou d'en créer de nouvelles. Des portes coupe-feu supplémentaires ont été demandées lors de la visite de l'établissement cantonal valaisan contre l'incendie.

Le tableau de détection incendie a nécessité une nouvelle mise aux normes.

3.2 Nouveau coût de la chaudière et nouveau local à pellets.

La chaudière initialement prévue a vu son prix réévalué par rapport au montant du devis ayant documenté le préavis. De plus il s'est avéré selon le fabricant que cette dernière était d'une puissance trop faible pour chauffer le chalet et elle a dû tourner à la puissance maximum pendant les mois d'hiver. Il est par conséquent nécessaire d'entreprendre des travaux sur cette dernière pendant les semaines des vacances scolaires d'octobre 2012 afin qu'elle puisse générer plus de chaleur et fonctionner de manière optimale. Le montant de cette modification a été devisé à fr. 7'000.-- et, par décision du comité de l'Entente, c'est l'architecte qui a dû accepter de prendre ce montant à sa charge. Enfin, les poussières générées lors du versement des pellets ont rendu nécessaire de mieux étanchéifier le mur du local.

3.3. Remplacement des fenêtres

Lors du préavis, un pourcentage de fenêtres à ne pas changer avait été défini. Or il s'est avéré que le ratio évalué en nombre de fenêtres ne reflétait pas le ratio en termes de taille de vitrages. Les fenêtres qui ne nécessitaient pas de remplacement étaient de petite surface alors que le solde des fenêtres à remplacer comprenait un grand nombre de baies vitrées situées dans la partie la plus récente du chalet. De plus, suite à une erreur de la part de l'architecte, plus de fenêtres que prévu ont été commandées. Ce dernier a d'ailleurs accepté de réduire de Fr. 20'000.-- ses honoraires en guise de réparation. Tous ces éléments ont toutefois entraîné une importante plus-value pour le poste CFC 221, menuiserie extérieure.

3.4. Modifications en cours de chantier

Dans le projet initial il était prévu de couvrir l'ensemble des murs extérieurs des chalets en réalisant une peau en bois de mélèze pré grisaille sur une ossature bois, posée de façon ajourée afin de laisser transparaître le pare vent en Stamisol. Par soucis de ne pas changer l'aspect des façades extérieures en vue d'obtenir sans trop de difficulté le permis de construire de la part de la commune de Troistorrens, le comité de l'Entente a décidé de maintenir une isolation périphérique au niveau des rez de chaussées des bâtisses en isolation crépis et de ne couvrir que les parties hautes des chalets avec la nouvelle isolation

en bois. Ce changement a engendré un report de montant des constructions en bois (CFC 214) vers le poste traitement des surfaces extérieures (CFC 227).

Le remplacement de tous les éléments de ferblanterie à l'exception des lucarnes en cuivre était prévu en zinc. Le comité n'a pas souhaité se défaire des éléments en cuivre existants qui auraient été incompatibles de mélanger avec des éléments en zinc. Il a donc opté pour la réfection avec des éléments en cuivre afin de maintenir l'ensemble avec ce même matériau. Il était prévu dans le préavis de remplacer les volets en bois. Le comité de l'Entente a opté finalement pour la pose de volets métalliques, plus faciles pour l'entretien. Ce type de volets étant très couru dans les nouvelles constructions en montagne. Il en résulte la création d'un nouveau poste CFC 228, volets métalliques.

Le planning prévu dans le préavis annonçait une fermeture du chalet du 18 avril au 28 août 2011. Le chantier n'a en fait pu démarrer qu'en juin 2011 du à la longue attente pour recevoir l'autorisation de construire du canton du Valais. Puis la commune de Troistorrents n'a pas autorisé d'exploitation du chalet avant que tous les échafaudages ne soient retirés. L'exploitation du chalet n'a donc pu démarrer que début janvier 2012. Les volets n'ont pu être commandés qu'à la fin de l'été 2012, après avoir obtenu l'accord de la commune de Troistorrents fin juillet. Ces derniers travaux devraient être terminés à l'automne 2012.

3.5. Omissions et imprévus

- Fenêtres à remplacer dans le sous-sol (salle de jeux et local de rangement chauffés) et plus de remplacement que prévu selon chapitre 3.3.
- Deux portes d'entrée non comptées dans le préavis alors qu'elles sont vitrées et de faible qualité du point de vue des déperditions énergétiques.
- Commande de lames de bois plus larges engendrant des coûts plus élevés que ceux calculés pour le préavis.
- Remplacement et rénovation des vannes thermostatiques de tous les radiateurs du chalet. (de nombreux radiateurs ne pouvaient plus être réglés, fermés ou ouverts)
- Diverses autorisations non comptées dans le préavis : Emoluments et taxes.
- Frais hors honoraires d'architecte non comptés dans le préavis (élaboration de formulaires, déplacements, frais de reprographie)
- Suivi du chantier par Monsieur Mundler, architecte mandaté par le comité de l'Entente en tant que conseil concernant la gestion des éléments techniques ayant engendré les plus-values du préavis.
- Afin de compenser les erreurs et omissions lors de l'élaboration du préavis, et selon courrier daté du 14 juillet 2011, la société Epiqr Rénovation s'est engagée à prendre à sa charge 58'000 francs HT à valoir sur ses honoraires tels que prévus dans le préavis de rénovation énergétique.

4. Crédit complémentaire

Selon le tableau joint en annexe 1, la plus-value totale du préavis s'élève à Fr. 127'887.--. Le montant de Fr. 41'435.39 représente, selon le taux de propriété de 32.40%, la part de crédit complémentaire à financer par la commune de Crissier.

La promesse d'attribution « Le Programme Bâtiment » datée du 22 août 2011 annonce un subside de Fr. 25'920.-- pour le toit, Fr. 27'000 pour les façades et Fr. 3'760.-- pour le mur contre terre. Le cas échéant, ce subside viendra en déduction après le bouclage du préavis.

Le comité de l'Entente a souhaité mettre à profit l'arrêt d'exploitation du chalet pour faire des transformations et des rénovations nécessaires en 2011 en utilisant le budget d'entretien du chalet. Selon le budget 2012, d'autres travaux ont été réalisés cette année.

Le comité est persuadé que ces importants travaux de rénovation énergétique vont redonner une nouvelle vie au chalet Les Alouettes. Il n'aurait pas été possible de redémarrer l'activité au chalet sans les mises aux normes indispensables pour obtenir les autorisations légales d'exploitation.

En conclusion, il peut être avancé que des travaux de nature obligatoire et répondant à des normes actuelles, avaient été sous-estimés lors de la rédaction du préavis de rénovation énergétique.

5. Financement

Plan des investissements 2012-2016			
Les investissements du présent préavis en cours ne figurent pas au plan quinquennal 2012-2016, actuellement pris en considération dans le tableau ci-dessous.			
Total des investissements prévus de 2012 à 2016			Fr. 46'649'500.00
Divers préavis déjà votés			Fr. 2'614'500.00
04/2011	Parcelles n° 20 et 113, Rte de Prilly Démolition cabine SIE et réhabilitation parcelles	Fr. 80'000.00	
05/2011	Secteur Pinte/Romanellaz - Crédit d'étude réalisation bâtiment scolaire, parking souterrain, rénovation pinte	Fr. 350'000.00	
09/2011-16	Collège de la Carrière Rénovations des façades et rénovations diverses	Fr. 313'000.00	
10/2011-16	Collège de Marcolet Rénovation et modernisation du système de régulation	Fr. 167'000.00	
11/2011-16	Secteur Lentillières Nord, crédit d'études pour la réalisation d'un mandat d'études parallèles (MEP)	Fr. 345'000.00	
12/2011-16	Réhabilitation collecteur intercommunal Mèbre, Renens, secteur Préfaully / Blancherie	Fr. 168'714.00	
14/2011-16	Ligne régionale de transports publics Cheseaux (LEB) - Crissier - Renens gare	Fr. 325'000.00	
15/2011-16	Crédit d'étude (phase projet définitif) Franchissement des voies CFF pour la mobilité douce Passage inférieur Vernie-Sorge	Fr. 240'000.00	
16/2011-16	Crédits complémentaires	Fr. 289'236.55	Fr. 2'277'950.55
Préavis en cours au 5.11.2012 :			
Entente intercommunale "Chalet Les Alouettes"			
19/2011-16 Participation à l'assainissement énergétique			Fr. 41'435.39
Crédit complémentaire			
Solde des investissements à voter selon plan 2012-2016			Fr. 41'639'000.00
Ecart favorable par rapport au plan d'investissements 2012-2016			Fr. 76'614.06
Plan de financement des investissements proposés			
Montant du crédit souhaité			Fr. 41'435.39
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.		
Amortissement	Ces dépenses d'investissement, qui ne peuvent être considérées comme thématiques au sens de la péréquation, seront amorties immédiatement par un prélèvement de Fr. 41'435.39 dans le fonds de réserve n° 9282.50 "Investissements futurs".		
Charges de fonctionnement	Ces investissements ne devraient pas entraîner de charges de fonctionnement supplémentaires.		

CONCLUSIONS

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 19/2011-2016 du 12 octobre 2012
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

d'autoriser la Municipalité à participer au financement du crédit complémentaire Assainissement énergétique du chalet Les Alouettes de Morgins à hauteur de Fr. 41'435.39 conformément aux détails contenus dans le présent préavis.

ACCORDE

à la Municipalité le montant du crédit, le mode de financement et d'amortissement selon les détails figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 5 novembre 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Délégué municipal à convoquer: Mme Michelle Beaud

Annexe : Bouclement financier du préavis

CFC	Corps de métiers	Description	Totaux HT	Totaux TTC
211	Maçonnerie	Pieds de façades, sacs eaux pluviales, percements divers	fr. 54'200.00	fr. 58'536.00
214	Construction bois	Façade bois + façade crépi, socles, isolation , balcons, seuils,	fr. 326'000.00	fr. 352'080.00
221	Menuiserie extérieure (fenêtres)	Remplacement sauf les fenêtres déjà ok point de vue thermique	fr. 127'500.00	fr. 137'700.00
228	Volets métalliques	Fourniture de volets		
222+224	Ferblanterie - couverture	CFC 222 : Remplacement de tous les éléments de ferblanterie exception lucarnes en cuivre	fr. 237'600.00	fr. 256'608.00
		CFC 224: Remplacement du lattage, contre lattage et couverture. Isolation thermique complémentaire		
223	Protection contre la foudre	Adaptation et assainissement du paratonnerre	fr. 4'000.00	fr. 4'320.00
213	Serrurerie	Renouvellement des voies de fuite, passerelles, échelles, portes anti feu	fr. 54'000.00	fr. 58'320.00
27	Aménagements intérieurs	Plâtrerie - Peintures	fr. 10'000.00	fr. 10'800.00
225	Echafaudages	Echaffaudages	fr. 30'000.00	fr. 32'400.00
227	Traitement des surfaces extérieures	Crépis	fr. 5'000.00	fr. 5'400.00
230	Electricité	Tableau provisoire de chantier, raccordement chaudière (payé dans le CFC 242), détection incendie	fr. 15'000.00	fr. 16'200.00
242	Chauffage	Démont. et évac. chaudière et réservoir. Fourniture et pose de la nvelle installation, aménagement du local à pellets, tubage de la	fr. 60'000.00	fr. 64'800.00
273	Menuiserie intérieure	Fourniture et pose de la porte d'accès de la chaufferie, diverses réfections	fr. 13'000.00	fr. 14'040.00
291	Honoraires architecte (phase exécution)	Réduction selon courrier du 14 juillet 2011	fr. 100'000.00	fr. 108'000.00
296	Honoraires spécialistes	Ingénieur physicien	fr. 8'000.00	fr. 8'640.00
583	Divers et imprévus	Frais de déplacement, reprographie, formulaires, MMundler, Emoluments, RC, imprévu fenêtres, 2 portes d'entrée, oeilleton local pellet, vannes therm	fr. 61'000.00	fr. 65'880.00
		Amendement pour isolation toit complémentaire	fr. 25'000.00	fr. 27'000.00
	TVA 8%	Total du préavis TTC		fr. 1'220'724.00
		Total du réel TTC		
		Crédit complémentaire		
		Répartition des communes pour crédit complémentaire à demander (TTC)		
		Crissier 32.40%	fr. 41'435.39	
		Ecublens 53.04%	fr. 67'831.26	
		St Sulpice 14.56%	fr. 18'620.35	