MUNICIPALITE
CH-1169 YENS

Yens, le 16 janvier 2023

Préavis municipal 2023-01
Demande de crédit de Fr. 385'000.00 pour l'étude de :

a) Transformation de l'ancien collège de la Cité et le réaménagement de la place
b) Rénovation thermique de l'aile Nord
c) Réaménagement des bureaux communaux à la Léchère en deux logements

La Municipalité de Yens

au

Conseil communal de Yens

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Municipalité de Yens soumet à l'approbation du Conseil Communal la présente demande de crédit de Fr. 385'000.00 en vue de procéder à l'étude de transformation de l'ancien collège de la Cité en espace administratif et commercial, tout en réaménagement la place autour du site, ainsi que la rénovation thermique de l'aile Nord du bâti et le réaménagement des bureaux communaux à la Léchère en deux logements en vue d'une location de ceux-ci.

2. Exposé des motifs

Historiquement et jusque vers l'année 2002, la place de la Cité de Yens constituait à plus d'un titre, le cœur du village. En effet, en plus de l'église, le bâtiment accueillait trois classes d'école primaire, ainsi que l'ensemble des services de l'administration communale (Bourse, Contrôle des habitants, Greffe et Municipalité).

En 1999, pour des raisons évidentes de confort et de praticité des espaces de travail, le Conseil communal acceptait le déplacement desdits services administratifs dans le bâtiment de la Léchère.

En 2002, à la suite de la réalisation du collège du Rossé 1, c'est l'ensemble des écoliers qui déménageait.

Aujourd'hui, les anciennes salles de classe sont mises à disposition gratuitement pour des cours de musique et louées pour des activités dans le domaine de la santé.

3. Présentation

La Municipalité s'est attaché les services du bureau MR Conseils, afin d'avoir l'accompagnement d'un professionnel et ainsi obtenir les conseils nécessaires dans le cadre de ce projet d'ampleur, tant par sa réalisation que par sa sensibilité auprès de la population. Les trois projets dont le crédit d'étude fait mention amènent les explications suivantes :

a) Transformation de l'ancien collège de la Cité et réaménagement de la place
Une note 3 au recensement architectural protège le bâtiment impliquant une approche sensible du bâti existant et un dialogue constant avec les autorités cantonales.

Selon le plan de zone du PGA actuel, la parcelle se situe en zone destinée à des équipements publics en limitant ainsi les usages notamment à l'administration communale. Dans le cadre du nouveau PGA, la Municipalité avec la collaboration de son bureau d'urbanisme, a demandé à renforcer la centralisation d'activités commerciales dont le coworking et la création d'un espace de vente type épicerie.

Ce projet vise à respecter l'existant, tout en étant fonctionnel et agréable. Il était souhaité de maintenir les interventions au minimum afin de limiter les coûts de construction. Cependant, les différentes demandes liées au projet (nouveau WC, changement d'affectation de deux étages, nouvelles ouvertures en façade et en toiture, etc.) ainsi que celles techniques (renforcement des planchers, changement des installations électriques, etc.) et normatives (protection incendie, isolation thermique, etc.) induisent une transformation conséquente.

Selon le rapport du CECB Plus, l'ancien collège obtient actuellement une note « G » (note la plus basse) pour l'efficacité de l'enveloppe et « E » pour l'efficacité énergétique globale. Un changement des fenêtres, une isolation intérieure et l'isolation de la dalle contre terre et de la toiture sont recommandés. L'isolation étant intérieure, il n'est pas indispensable de refaire la façade extérieure. Cependant, au vu de son état actuel et des nouvelles ouvertures envisagées, il est indispensable de faire effectuer ces travaux en même temps.

Le bâtiment de l'ancien collège sera transformé pour accueillir le programme suivant :

- ***Rez inférieur*** : Épicerie / traiteur
- ***Rez supérieur*** : Activités commerciales
- ***1er étage*** : Coworking
- ***2ème étage*** : Administration communale
- ***Combles*** : Salle Municipalité + bureau

Les transformations nécessaires pour garantir la sécurité structurale de l'édifice, le confort et la sécurité des utilisateurs seront naturellement réalisées.

En outre, la Municipalité souhaite mettre en valeur la place de la Cité autour du bâti, afin de recréer ce centre du village tant attendu par les habitants. Des plantations de verdure seront notamment effectuées et la mise en place d'espace de détente (bancs) sera réalisée, tout en conservant le coup d'œil actuel sur les montagnes et le lac.

b) Rénovation thermique de l'aile Nord
Selon le rapport du CECB Plus, l'aile Nord obtient actuellement une note « G » (note la plus basse) pour l'efficacité de l'enveloppe et « E » pour l'efficacité énergétique globale. Un changement des fenêtres, une isolation intérieure et l'isolation au plafond de la cave sont donc recommandés. L'isolation étant intérieure, il n'est pas indispensable de refaire la façade extérieure. Cependant, au vu de son état actuel et des travaux entrepris, il serait intéressant de faire réaliser ces travaux en même temps.

Aucun changement notoire n'est envisagé par la Municipalité dans cette partie hormis la création d'un local dans le prolongement des caves pour servir de lieu de stockage pour le commerce envisagé dans l'ancien collège, ainsi que la création d'une porte large en façade pour permettre le passage de palettes.

a) Transformation de l'ancien collège de la Cité et réaménagement de la place + b) Rénovation thermique de l'aile Nord
L'ingénieur civil a identifié plusieurs désordres structuraux nécessitant une intervention pour sécuriser l'ouvrage. Par exemple des indices d'insectes xylophages ont été découverts dans la charpente et devront être traités par un spécialiste quel que soit la suite donnée à ce préavis.

Pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite et des charges, un ascenseur sera créé. Projeté à l'extérieur du bâtiment à l'angle de l'aile Nord et de l'ancien collège, il pourra servir aux deux ailes et permettra également de relier les ailes entre elles.

Selon le spécialiste en protection incendie, la réfection de la façade et de l'isolation de l'aile Nord ne nécessitent pas une remise aux normes du bâtiment. Cependant, la création d'un accès à l'ascenseur et à l'ancien collège nécessiterait la remise aux normes de l'entier de l'aile Nord et représenterait donc un investissement financier important et des travaux lourds. De ce fait, le lien entre les deux bâtiments ne devrait pas être fait dans un premier temps.

Le spécialiste recommande également de faire deux demandes d'autorisation de construire séparées pour bien isoler les problématiques de protection incendie propres à chaque bâtiment.

c) Réaménagement des bureaux communaux à la Léchère en deux logements
En déménageant les bureaux administratifs de la commune, la Municipalité souhaite réaménager ces surfaces en deux logements nécessitant des rénovations pour une mise en location sur le marché.

Compte tenu de la disposition de ces locaux, il est envisagé de rénover uniquement l'intérieur de ces espaces sans toucher à l'enveloppe extérieure, hormis la démolition de l'ascenseur, laquelle sera concernée par une étude globale mise au budget 2023.

4. Aspects financiers

La description financière du crédit d'étude est la suivante :

L'ensemble de ces montants couvrent les dépenses d'études et de mise à l'enquête et jusqu'à la rentrée de 80% des soumissions, permettant ainsi de disposer d'un devis général consolidé pour l'établissement de la demande de crédit de construction (automne 2024).

Transformation de l'administration en appartements
Honoraires architecte (demandes offres et soumissions rentrées) : Fr. 10'000.00 HT
NB : pas d'accompagnement de l'AMO pour ces travaux de transformation

Transformation de l'ancien collège en surfaces administratives et commerciales
Divers sondages : Fr. 6'000.00 HT
Rapport amiante et analyse : Fr. 5'000.00 HT
Honoraires architecte (jusqu'à 80% soumissions) : Fr. 130'000.00 HT
Honoraires ingénieur civil : Fr. 20'000.00 HT
Honoraires ingénieurs CVSE : Fr. 30'000.00 HT
Honoraires divers (acousticien, physique bâtiment, géomètre, etc.) : Fr. 8'000.00 HT
Frais d'autorisation – permis de construire – taxes : Fr. 10'000.00

Honoraires AMO pour organisation appels d'offres marchés publics (architecte+ingénieur civil) : Fr. 12'600.00 HT
Honoraires AMO pour suivi des études, mise à l'enquête et 80% des soumissions rentrées (durée : 16 mois) : Fr. 64'400.00 HT

Frais de reproduction pour l'ensemble des mandataires (3%) : Fr. 9'000.00 HT
Divers et imprévus (10%) : Fr. 30'000.00 HT

Montant général total sans TVA : Fr. 335'000.00.

Montant général total avec TVA (taux moyen de TVA considéré arbitrairement à 8,0% - années 2023 et 2024): arrondi à Fr. 362'000.00.

A cela s'ajoute les dépenses déjà effectuées et payées pour l'établissement des plans au laser par BBHN (Fr. 11'814.70 TTC), l'établissement d'un CECB (Fr. 2'850.00 TTC), ainsi que diverses études de faisabilité et incendie (Fr. 5'585.10 TTC).

Le montant total de ces coûts est arrondi à Fr. 385'000.00 TTC.

En outre, le chiffrage total de ces trois projets, effectué en fin d'année 2022, pour l'exécution de ces travaux se monte à Fr. 2'721'669.00 HT (+/- 25%). Il est réparti de la manière suivante :

a) Transformation de l'ancien collège de la Cité et réaménagement de la place = Fr. 2'265'788.03 HT
b) Rénovation thermique de l'aile Nord = Fr. 275'881.20 HT
c) Réaménagement des bureaux communaux à la Léchère en deux logements = Fr. 180'000.00 HT.

En réalisant ces trois projets, un état locatif annuel a été projeté d'une part pour l'ancien collège à Fr. 66'160.00 dont Fr. 41'500.00 de loyer pour les surfaces administratives communales (à ce jour Fr. 30'000.00) et d'autre part à Fr. 33'000.00 pour les nouveaux logements dans le bâtiment de la Léchère, soit un amortissement financier sur 39 ans.

Les modalités de financement complet du projet seront examinées le moment venu, afin d'obtenir les meilleurs taux d'emprunts, tout en précisant que la Municipalité souhaite emprunter la totalité de la somme du projet.

5. Partenaire contractant – MR Conseils

La Municipalité a décidé de s'adjoindre les services d'un partenaire indépendant et local soit le bureau MR Conseils https://www.mr-conseils.ch/ spécialisé dans l'assistance du maître d'ouvrage.

6. Planification

Un calendrier théorique est présenté en annexe pour la suite du projet. Ce planning peut évidemment varier en fonction de la date de lancement du projet défini par la Commune de Yens. Compte tenu des études déjà réalisées, il ne semble pas judicieux d'organiser un concours ou un MEP, mais plutôt une procédure d'appel d'offres pour l'architecte et l'ingénieur civil. Le processus peut être découpé selon les grandes étapes suivantes : • Délibération de la Commune de Yens et lancement de la procédure • Préparation des documents nécessaires à la mise en concurrence • Mise en concurrence et sélection (hypothèse de mise en concurrence du planning présenté : appel d'offres architecte et ingénieur civil) • Étude du projet • Demande d'autorisation de construire • Réalisation (non estimé à ce stade, car dépendra de la méthode choisie et des marchés publics).

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE YENS

- vu le Préavis de la Municipalité,
- entendu le rapport de la Commission des Finances,
- entendu le rapport de la Commission parlementaire chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 385'000.00 pour l'étude de la transformation de l'ancien collège de la Cité et le réaménagement de la place, la rénovation thermique de l'aile Nord, le réaménagement des bureaux communaux à la Léchère en deux logements,

d'admettre que cette dépense soit financée par les recettes courantes de la bourse communale ou par emprunt,

d'admettre que cette dépense soit reprise par compte de réserve pour investissements futurs (compte 9282.9).

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 janvier 2023.

Délégués municipaux :
- M. Jonathan Lüthi, Municipal et Vice-Syndic.
- M. Stéphane Boss, Municipal, en charge des finances et bâtiments.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic — La Secrétaire

J.-L. André — I. Blanc

Mis à disposition du bureau du Conseil communal le 20 janvier 2023.

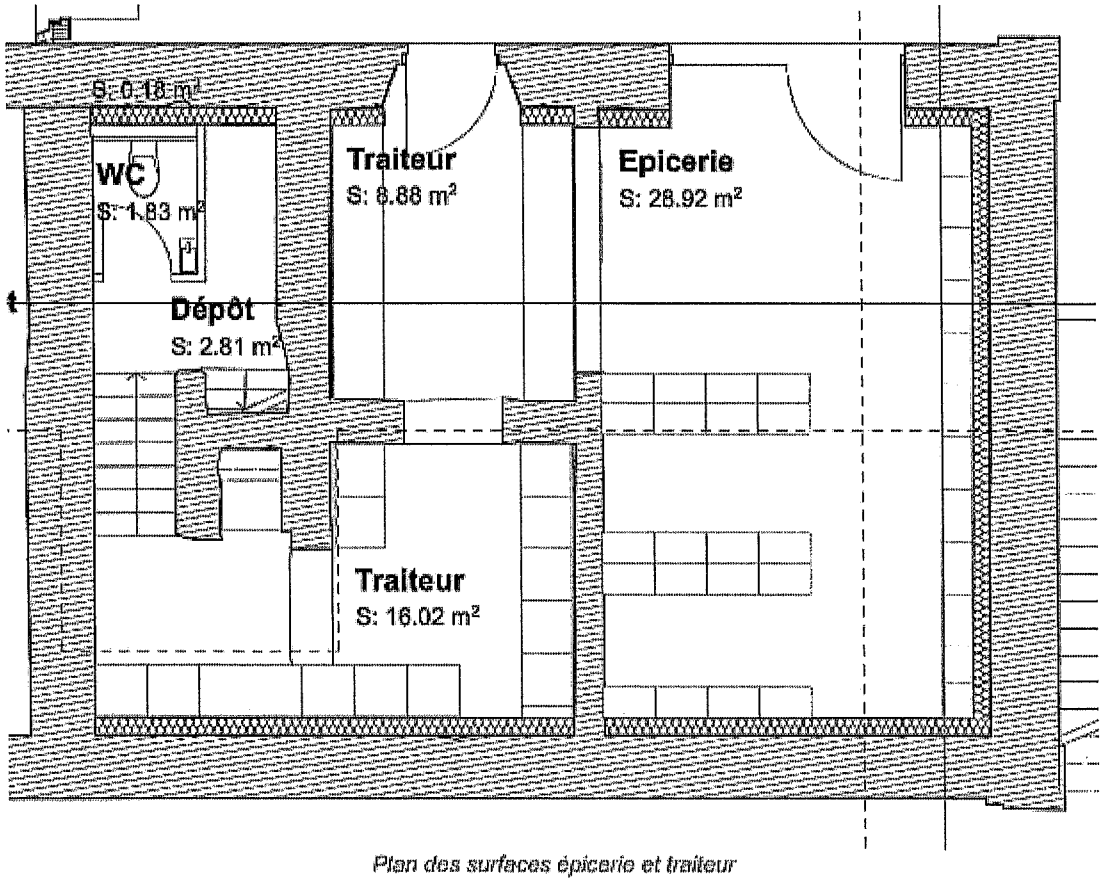
Annexes :
- plans des futurs locaux dans l'ancien collège de la Cité
- La Léchère descriptif des travaux
- planning théorique

MR
CONSEILS

8 Ancien collège

8.1 Programme

8.1.1 Épicerie / traiteur

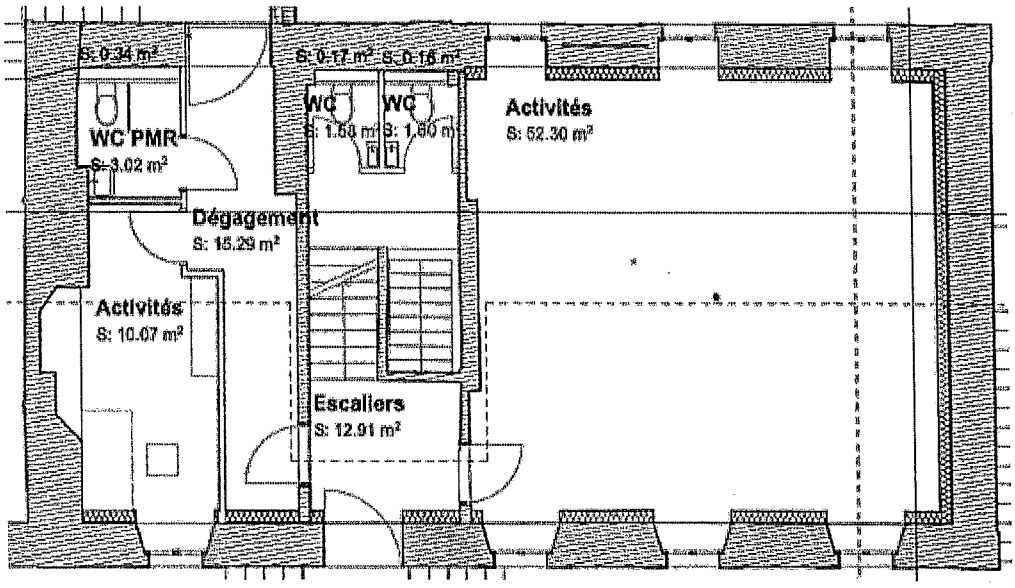


Plan des surfaces épicerie et traiteur

8.1.2 Surfaces commerciales / activités / co-working

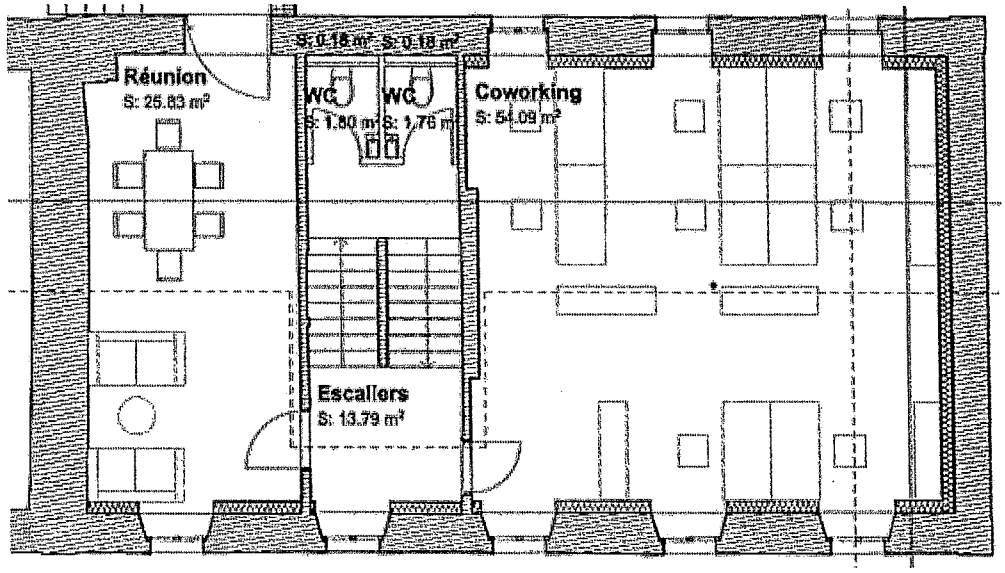
Programme

Le rez-de-chaussée du bâtiment sera utilisé par des activités commerciales ou des services. Ces espaces sont également facilement réversibles en salle de réunion ou en bureau offrant flexibilité et marge de manœuvre pour tester différents programmes et activités.



Rez-de-chaussée - Activités

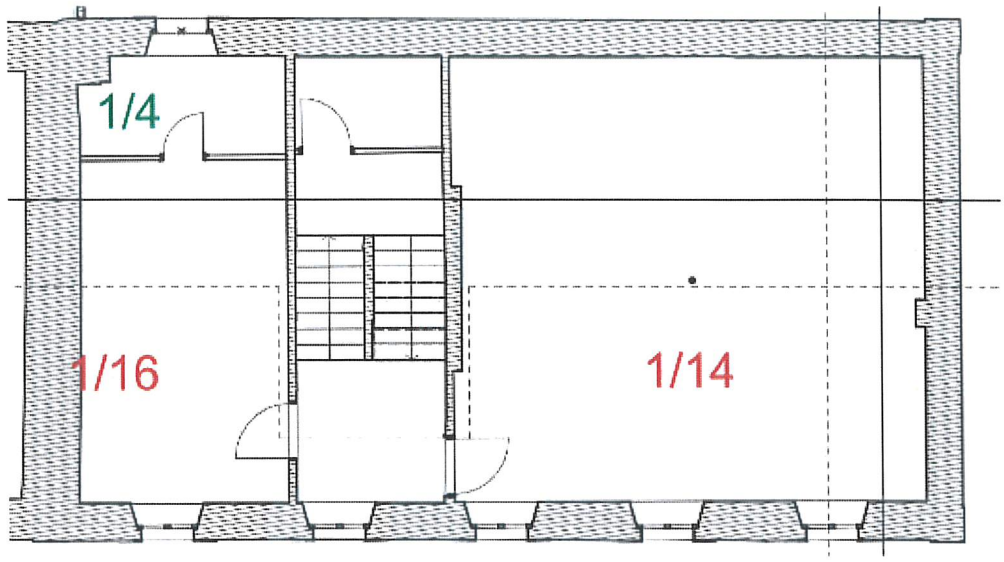
Le 1er étage accueillerait un co-working permettant également de stimuler la vie de quartier pendant la journée.



1er étage – Co-working

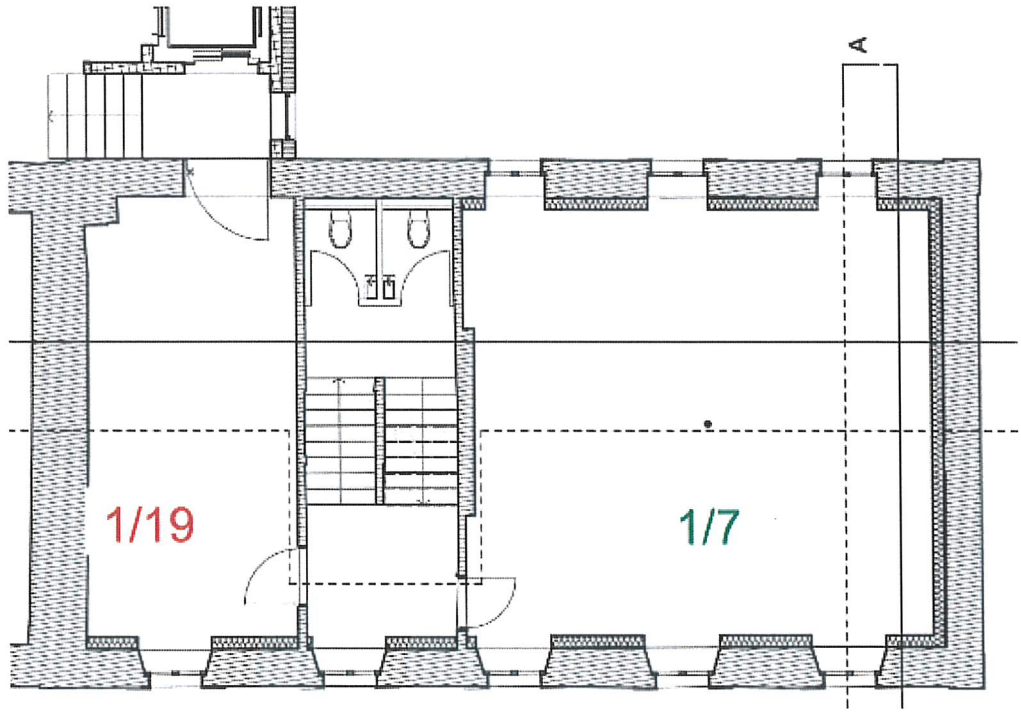
Éclairement

Selon la RLATC, le ratio entre la surface des fenêtres et la surface au sol devrait être de 1/8 au minimum. Dans l'état actuel du bâtiment (dans les étages), ce ratio est de 1/14 pour la grande pièce et de 1/19 pour la petite pièce.



Ratio surface fenêtres / sol existant

Le percement de nouvelles fenêtres dans le mur nord de la grande pièce permettrait d'atteindre un rapport de 1/7 répondant à la norme. Cependant, ce ratio ne pourra pas être amélioré dans le cas de la petite pièce car l'ascenseur occupera la façade nord.

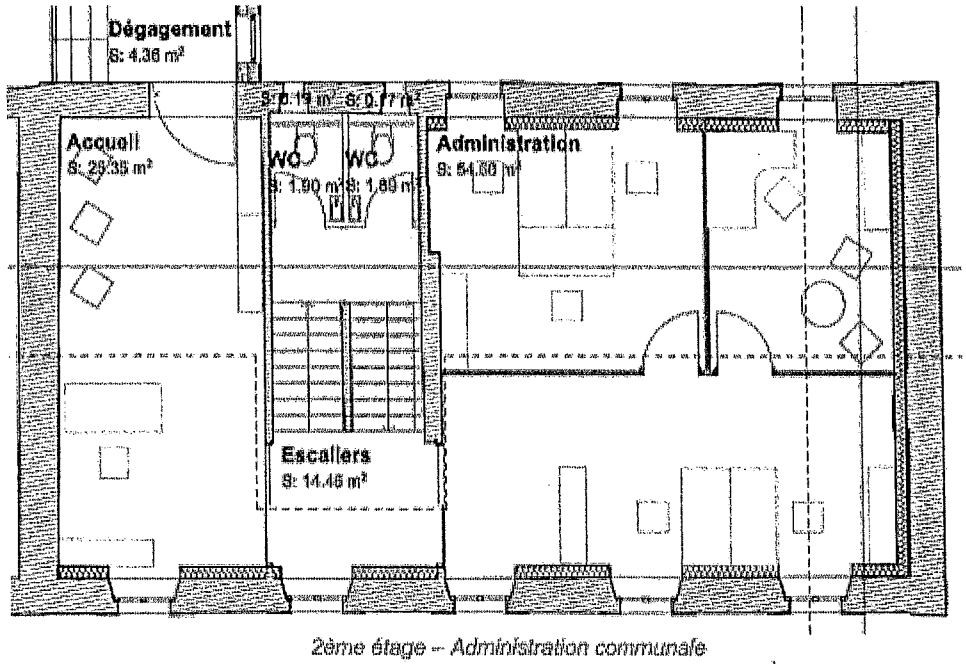


Ratio surface fenêtres / sol du projet

S'agissant d'une rénovation d'un bâtiment ancien des ratios inférieurs à la norme devraient être acceptables.

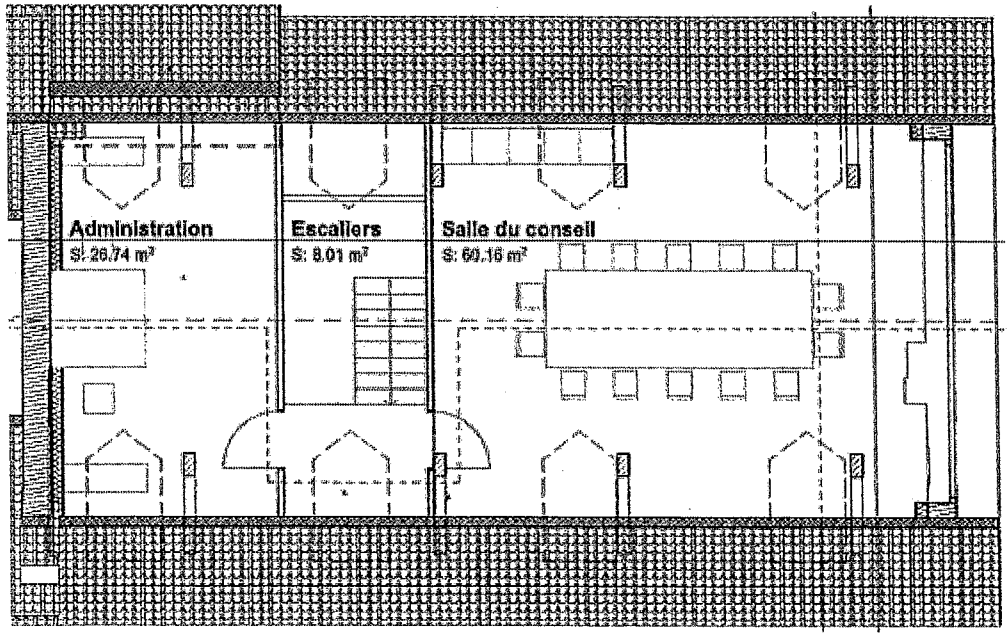
8.1.3 Administration communale / salle du conseil

Une partie de l'administration communale prendrait place au 2ème étage et couvrirait l'ensemble du plateau. Un accueil et des bureaux pourront être aménagés selon les besoins de la Commune.



2ème étage – Administration communale

La salle du conseil accompagnée d'un bureau trouvera sa place au 3ème étage sous la toiture. Une ouverture en façade sur le mur pignon et des lucarnes permettront d'apporter de la lumière à l'espace. Une kitchenette y sera également aménagée.



3ème étage – salle du conseil

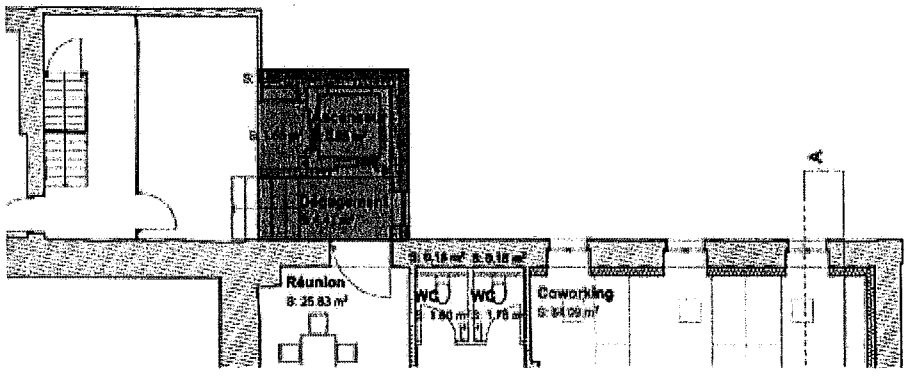
8.1.4 Sanitaires

Les paliers d'escaliers entre étages, suffisamment généreux, accueilleront les sanitaires du bâtiment. S'agissant d'un espace de circulation, les sanitaires peuvent s'y ouvrir directement sans vestibule (selon commentaires OLT 3). Deux sanitaires par niveau, que l'on pourrait prévoir mixtes, couvriront les besoins des étages (moins de 10 personnes par niveau).

Un sanitaire est prévu au rez-de-chaussée près de l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite. Cette disposition semble acceptable dans un bâtiment ancien transformé.

8.1.5 Circulation et liaison de deux ailes

Pour permettre la circulation des personnes à mobilité réduite et des charges, un ascenseur sera créé. Projeté à l'extérieur du bâtiment à l'angle de l'aile nord et de l'ancien collège, il pourra servir aux deux ailes et permettra également de relier les ailes entre elles.
L'intégration de ce bloc de circulation devra être mûrement réfléchi par l'architecte du projet et discuté avec le département des monuments et sites. En complément, ce nouveau volume bâti devra être autorisé en dérogation car le volume existant est déjà supérieur au volume autorisé par le règlement. Il serait également possible de changer le volume bâti autorisé dans la révision en cours du PGA.

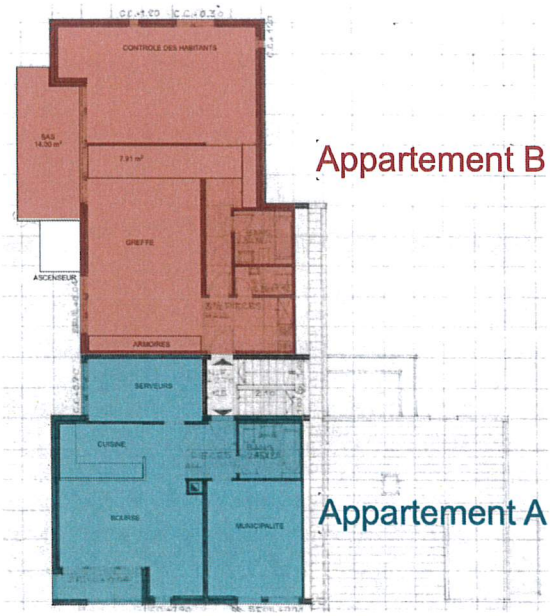


En vert, la position de l'ascenseur entre les deux ailes.

L'accès à la salle du Conseil ne sera cependant pas possible par l'ascenseur en raison de la forme des toits et de l'intégration générale de l'ouvrage. Un monte-personne dans la cage d'escaliers devra être étudié.
La création de l'ascenseur condamne également les ouvertures du pigeonnier, élément d'intérêt pour les monuments et sites.

1 Chiffrage

1.1 Base de chiffrage et hypothèses



Repérage des appartements

1.1.1 Base des travaux

Le présent document et chiffrage sont basés sur l'état des locaux tels que visités le 10.11.22. Les travaux sont prévus dans les locaux vides et dans les deux appartements en même temps.

1.1.2 Descriptif sommaire des travaux

Appartement A :

Cuisine

- Remplacement de l'agencement et des appareils électroménagers.
- Remplacement du carrelage de sol et de la crédence.
- Peinture du plafond.
- Divers travaux électriques et sanitaires de raccordement.

Salle de bain

- Remplacement du carrelage de sol et de la faïence murale.
- Remplacement des appareils sanitaires / robinetterie endommagés ou manquants.
- Peinture du plafond.
- Divers travaux électriques et sanitaires de raccordement.

Autres pièces

- Ponçage du parquet et nouvelle couche de finition.
- Peinture des murs et des plafonds.

Nettoyage de fin de chantier

- Nettoyage de l'appartement en fin de chantier par une entreprise spécialisée.

Honoraires d'architecte

- Établissement d'un projet, appel d'offres et suivi de la réalisation.

Appartement B :

Démolition ascenseur

- Démontage et évacuation de l'installation.
- Démolition et évacuation de la cage d'ascenseur.
- Fermeture de la verrière du balcon.

Cuisine

- Création d'une cuisine ouverte sur le salon.
- Agencement et électroménager.
- Carrelage au sol et pour la crédence.
- Divers travaux électriques et sanitaires de raccordement.

Salle de bain

- Remplacement du carrelage de sol et de la faïence murale.
- Remplacement des appareils sanitaires / robinetterie endommagés ou manquants.
- Peinture au plafond.
- Divers travaux électriques et sanitaires de raccordement.

Autres pièces

- Création d'une chambre supplémentaire. Parois en placoplâtre et porte de circulation en bois peinte.
- Ponçage du parquet et nouvelle couche de finition.
- Peinture des murs et des plafonds.

Nettoyage de fin de chantier

- Nettoyage de l'appartement en fin de chantier par une entreprise spécialisée.

Honoraires d'architecte

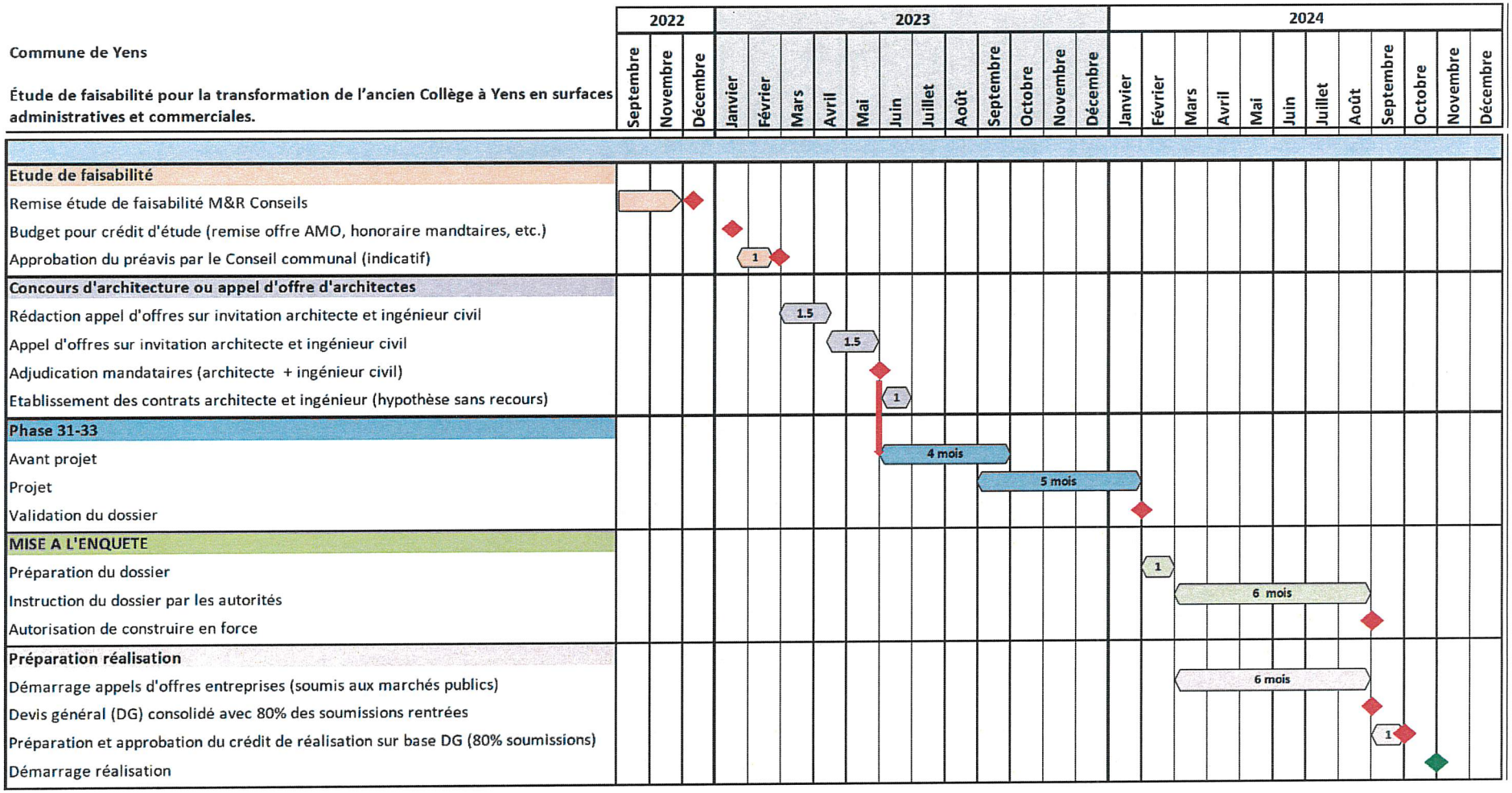
- Établissement d'un projet, appel d'offres et suivi de la réalisation.

1.1.3 Éléments hors chiffrage

- Les fenêtres et stores ne sont pas changés.
- La façade et les balcons ne sont pas rénovés.
- Les installations électriques et de chauffage ne sont pas rénovées (hormis cuisine et sdb).
- Aucuns travaux sur le reste du bâtiment n'ont été pris en compte.
- Le contrôle amiante et d'éventuels travaux de désamiantage n'ont pas été considérés.

Commune de Yens

Étude de faisabilité pour la transformation de l'ancien Collège à Yens en surfaces administratives et commerciales.



NB :
Planning basé sur l'hypothèse d'une approbation du préavis le 20 février 2022 et sur un appel d'offres sur invitation (honoraires architecte < 250'000 chf)
Approbation du crédit de réalisation sur la base du DG consolidé avec 80% de soumissions rentrées