



1275 Chésereux, le 7 novembre 2006

MUNICIPALITÉ DE CHÉSEREX

Tél. 022 369 90 40

Fax 022 369 90 49

E-mail: greffe@cheserex.ch

Internet: <http://www.cheserex.ch>

PREAVIS MUNICIPAL 11/2006 RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE LOCATIF COMMUNAL « EN COTTY »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

L'immeuble locatif communal « En Cotty » a été construit en 1994 et se compose d'un appartement de 5 pièces, de 4 appartements de 3 pièces et de 5 appartements de 2 pièces, soit un total de 10 appartements. Il abrite également les locaux communs et techniques ainsi que le local de la voirie.

Informés par les locataires de l'apparition de taches de moisissure plus ou moins importantes, la Municipalité a mandaté le laboratoire d'études de maintenances et d'expertises SOLEM, basé à Genève, afin d'analyser les problèmes techniques de ces moisissures.

Analyse

Les observations réalisées peuvent être résumées comme suit :

- **Faiblesse thermique**

Les faiblesses thermiques sont le résultat du mode constructif, souvent à la liaison de matériaux. Elles sont inhérentes à la construction et aux matériaux utilisés. Dans un grand nombre de salons, il est observé au plafond de légères traces grises perpendiculaires à l'angle mur/plafond. Elles correspondent aux liaisons entre les plaques d'isolant mise en fond de coffrage pour stopper le pont thermique. Elles remplissent pleinement leurs rôles, mais les joints entre les plaques d'isolant sont plus ou moins fermés et des faiblesses peuvent apparaître. Aux endroits de ces faiblesses, pour des raisons thermiques et/ou d'électricité statique, les fines poussières viennent se coller sur ces zones. Les peintures n'ont pas été refaites depuis la construction de l'immeuble, les taches commencent à clairement se marquer et être visibles à l'œil par le fait de l'accumulation de fines poussières. Les travaux inhérents à ces défauts thermiques (peinture avec couche de fond isolante) concernent tous les appartements.

./.

- **Pont thermique**

Les ponts thermiques résultent d'un défaut ou d'une insuffisance d'isolation. La température intérieure des éléments de construction est faible. Ils se matérialisent par des phénomènes de condensation superficielle, qui se transforment rapidement en moisissures de couleur brune à noire. Il est impératif d'isoler ces éléments et de protéger l'ensemble contre la pénétration de vapeur d'eau avec une barrière vapeur. Le traitement des ponts thermiques doit être réalisé dans les appartements « rez jura », « 1^{er} étage centre jura » et « 1^{er} étage centre lac ».

- **Passage d'air**

Les observations correspondent aux raccords de fenêtres/baies vitrées à la structure ou au passage des poutres de la toiture. Lorsque ces passages d'air sont importants, ils sont pénalisants d'un point de vue thermique pendant les périodes de vent. La mise en œuvre de joints souples, à la pompe, entre les matériaux, permet de réduire cette pénétration. Ces travaux inhérents à ces passages d'air concernent tous les appartements. De plus, il est nécessaire de procéder à un nettoyage général des terrasses et loggias.

Pour la direction des travaux, comprenant les appels d'offres, les contrats, la planification, la surveillance et le contrôle des coûts, la Municipalité a mandaté M. Hubert Jaquier, architecte à Gingins.

Coût des travaux

• Peinture des chambres avec couche de fond isolante, déménagement de mobilier, protections, nettoyage après chantier	CHF	84'821.00
• Traitement des ponts thermiques par doublages isolants, préparation des fonds joints, raccords, plinthes, etc.	CHF	15'950.00
• Travaux divers, dépose et repose des radiateurs, purge, raccords, joints, menuiserie, ferblanterie, pont mobile pour peinture, nettoyage des écoulements, nettoyage des gaines de ventilation, hottes, installation d'une extraction d'air mécanique dans la buanderie	CHF	37'400.00
• Nettoyage à la pression de toutes les terrasses, déboucher/raccorder l'écoulement eaux de pluie, dépose et repose des plaques de fond, nettoyage du fond, lavage des loggias à la pression, petites retouches, peinture des barrières, ponçage et peinture des boiseries extérieures des loggias, y compris sous pente	CHF	24'767.00
Total travaux	CHF	162'938.00
Honoraires du bureau SOLEM	CHF	8'000.00
Honoraires du bureau Hubert Jaquier	CHF	18'366.00
Divers et imprévus	CHF	15'158.00
	CHF	204'462.00
TVA 7.6 % (arrondi)	CHF	15'538.00
Total réhabilitation de l'immeuble	CHF	220'000.00

Cet investissement sera amorti sur 10 ans.

Conclusion

Le coût effectif de construction de l'immeuble « En Cotty » représente CHF 2'360'229.00. Jusqu'à ce jour, aucun travail d'entretien important n'a été consenti, tout au plus quelques remplacements de tapis de sol dans les escaliers, sans excéder toutefois CHF 11'736.00. Dès lors, avec un coût d'entretien ponctuel de CHF 220'000.00, lors de la 13^{ème} année, nous constatons que cette somme ne représente finalement que CHF 18'333.00 par an pendant une période de 12 ans, soit une réserve théorique annuelle pour travaux d'entretien qui ne dépasse pas 0.8 % du coût total de l'ouvrage.

La conservation de notre patrimoine financier et le bien-être de nos locataires exigent un soin attentif de cet immeuble afin de maintenir la qualité de notre investissement de longues années encore.

Décision

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Chésereux

- dans sa séance du 7 décembre 2006
- vu le préavis de la Municipalité n° 11/2006
- entendu le rapport des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

- **d'autoriser la Municipalité d'entreprendre les travaux de réhabilitation de l'immeuble communal locatif « En Cotty »,**
- **d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 220'000.00 (deux cent vingt mille) pour le financement de ces travaux, à prélever sur la trésorerie courante.**

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 novembre 2006.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  J. Ansermet

 MUNICIPALITE DE CHESEREX

La-Secrétaire  F. Monnaert