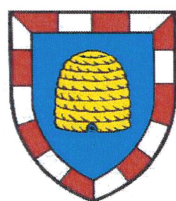


COMMUNE D'ACLENS

MUNICIPALITE



AU CONSEIL GENERAL

PREAVIS No 01-2025

**concernant la demande de crédit d'investissement
pour la rénovation de
la maison d'habitation ECA 90**

Préavis No 01/2025

1. Objet du préavis

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité vous propose d'adopter le préavis concernant la demande de crédit d'investissement pour la rénovation de la maison d'habitation ECA 90 située à la ruelle Derrière l'Eglise 3.

2. Table des matières

1. OBJET DU PREAVIS	p. 1
2. TABLE DES MATIERES	p. 1
3. PREAMBULE	p. 2
4. PROJET ET DESCRIPTIF DES TRAVAUX	p. 2-3
5. COUTS	p. 3
6. FINANCEMENT	p. 4
7. CONCLUSION	p. 5
8. PHOTOS	p. 6-7

3. Préambule

En juin 2023, votre Conseil accordait un crédit d'étude de fr. 142'500.— pour l'étude du projet de rénovation du bâtiment ECA 90 et la réalisation d'un chauffage à distance (CAD) qui prendra place sur la même parcelle n° 74 au centre du village.

Les bureaux d'architecture Yves Messerli à Gilly et d'ingénieure en génie thermique Anny Frosio, à Saint-Prex ont réalisé les prestations d'études et variantes en collaboration avec la Municipalité et d'autres spécialistes (géomètre, hydrogéologue, bureaux d'ingénieurs chargés des réseaux souterrains/eaux claires et eaux usées, eau potable, concept de sécurité incendie, spécialiste amiante) afin d'arriver au résultat qui vous est présenté via ce préavis.

Dans l'études des variantes, la Municipalité a souhaité retenir l'option d'aménager deux appartements plutôt qu'un seul car ce type de logements - plus petits et dont les loyers sont plus abordables – répond mieux à la demande et permet d'améliorer le bilan économique du projet.

4. Projet et descriptif des travaux

Le projet a été présenté au Conseil général dans sa séance du 3 décembre 2024 et mis à l'enquête publique du 10 janvier au 10 février 2025.

Il prévoit l'aménagement de deux appartements, l'un au rez (2 pièces accès de plain-pied avec terrasse, surface nette 42 m²) et l'autre (3 pièces en duplex, au rez supérieur et combles, avec balcon, entrée par la ruelle de l'Eglise 3, surface nette 69 m²).

Vu l'état de vétusté du bâtiment qui n'est plus habité depuis environ 10 ans et ne dispose d'aucun chauffage, la rénovation du bâtiment est complète et totale avec mises aux normes actuelles.

La démolition/reconstruction n'a pas été retenue car elle serait contraire aux dispositions du nouveau règlement général sur l'aménagement du territoire et des constructions.

Descriptif des travaux :

- Aménagement d'un appartement en duplex aux 1^{er} étage et combles qui met à profit le volume disponible sous toiture. Un balcon est prévu en remplacement du couvert à bois existant en contrebas afin d'offrir un dégagement extérieur à ce logement.
- Aménagement d'un 2 pièces au rez, de plain-pied avec terrasse.
- Assainissement des façades, charpente et toiture, soit de toute l'enveloppe du bâtiment - mises aux normes thermiques/énergétiques.
- Mises aux normes de toutes les installations techniques (électricité, sanitaire, ventilation).
- Chauffage via le projet de CAD (pompe à chaleur et sondes géothermiques)
- Installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture (25 m² environ) au profit des pompes à chaleur prévues dans le projet de CAD.

- Avec l'isolation aux normes des bâtiments neufs et les installations techniques projetées, ce bâtiment bénéficiera d'excellentes notes énergétiques. Ce qui sera un plus pour la location des deux lots.
- Deux places de stationnement sont prévues, l'une dans le parking communal (pour l'appt 1 au rez) et l'autre comme actuellement, dans la ruelle Derrière l'Eglise pour l'appt 2 duplex.

5. Coûts

Le devis général présenté ci-dessous est consolidé dans le sens où il repose sur plus de 96 % des soumissions rentrées et mises à jour le 23 janvier 2025 par le bureau d'architecture Yves Messerli. Les montants présentés ci-dessous s'entendent TTC, TVA à 8.1%.

Il est donc précis à +/- 5% et ne devrait pas être soumis à des variations liées à des renchérissements.

CFC 1 - Travaux préparatoires

- Démolition, défrichage abattage arbres,
Désamiantage, installation provisoire

CHF 75'100. —

CFC 2 – Bâtiment

Gros œuvre 1 et 2, échafaudages, canalisations, béton, charpente
Menuiserie, ferblanterie, couverture, isolation, installation électrique,
Chauffage, ventilation, installation sanitaire, aménagements intérieurs
Charpente, ferblanterie couverture, façades, électricité

CHF 830'300. —

CFC 2 – 29 - Honoraires des mandataires

Architecte, direction des travaux, ingénieur civil
Ingénieur chauffage, ingénieur sanitaire, ingénieur électricité

CHF 167'750. —

CFC 4 - Aménagements extérieurs

Clôture, terrasse, gazon, plantations

CHF 18'500. —

CFC 5 - Frais secondaires

Taxes, CAMAC, assurances

CHF 28'500. —

Divers et imprévus

CHF 59'850. —

Total travaux TTC

CHF 1'180'000. —

Le programme cantonal de subvention des rénovations énergétiques des bâtiments ne prévoit pas de soutenir les projets de rénovations lourdes (démolition des dalles intérieures et coût > 50% de la valeur ECA du bâtiment) ; il considère le projet comme une construction neuve qui doit répondre aux normes.

En revanche la commune pourra toucher une subvention pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques (voir préavis CAD).

Calendrier

En cas d'acceptation du crédit d'investissement par le Conseil général, les travaux pourront démarrer en mai-juin 2025 pour une durée d'environ une année.

Ce calendrier est établi sous réserve de l'acceptation en parallèle du préavis n° 02/2025 – demande de crédit pour la réalisation d'un chauffage à distance (CAD).

En cas de refus du crédit d'investissement pour le chauffage à distance, une solution de rechange devra être étudiée pour assurer le chauffage du bâtiment ECA 90 d'une autre manière (pompe à chaleur air/eau à l'extérieur par exemple).

Dans un tel cas, un nouveau préavis municipal sera soumis à l'examen du Conseil général.

6. FINANCEMENT

Le préavis sera financé par la trésorerie courante et/ou par l'emprunt.

Ce bâtiment fait partie du patrimoine financier de la commune et, de ce fait, selon les principes comptables MCH2, ne sera pas amorti. Il figurera au bilan du patrimoine financier de la commune.

7. CONCLUSION

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL D'ACLENS

- vu le préavis No 01-2025, relatif à la demande de crédit d'investissement pour la rénovation de la maison d'habitation ECA 90
- ouï le rapport de la commission d'urbanisme ;
- ouï le rapport de la commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

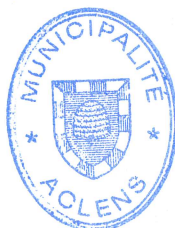
1. d'accepter le préavis municipal no 01-2025, relatif à la demande de crédit d'investissement pour la rénovation de la maison d'habitation ECA 90.
2. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 1'180'000.-- et d'autoriser la Municipalité à exécuter les travaux.
3. de financer ces travaux par la trésorerie courante et/ou par un emprunt d'un montant de CHF 1'180'000.— au maximum.
4. d'approuver que le montant final des travaux soit comptabilisé à la fin des travaux, dans le compte de bilan 9123 « rénovation du bâtiment ECA 90 ».

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 février 2025.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

Sylvie Ciana



La Secrétaire

Natalie Boucard

Maison d'habitation ECA 90 depuis la rue de l'Eglise



Maison d'habitation ECA 90 depuis le jardin (côté parking public)



Cuisine existante



Salle-de-bains existante

