



Fiez, le 9 février 2016

Préavis municipal no 02/2016

Séance du Conseil général du 8 mars 2016

Transformation des bâtiments communaux Appartements sis Au Village 5, 7 et 9

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

En décembre 2014, le Conseil général de Fiez a accordé un crédit d'étude à la municipalité pour la transformation des bâtiments communaux. Dans ce cadre, la Municipalité, après comparaison des prestations, a confié ce mandat au bureau d'architectes Dolci Dupasquier.

D'entente avec l'architecte, la Municipalité a défini plusieurs étapes pour la transformation des bâtiments communaux. La première étape a fait l'objet d'un préavis qui a été accepté par le Conseil général de Fiez le 23 juin 2015, pour un montant total de 611'000.- TTC. Sa réalisation a débuté en juillet 2015 pour se terminer en novembre 2015.

En parallèle à la réalisation de la 1^{ère} étape, la Municipalité a demandé au bureau d'architectes Dolci Dupasquier d'effectuer une étude pour la rénovation et le réaménagement des bâtiments communaux et d'estimer les coûts des étapes 2 et 3. Cette étude a été présentée à la Municipalité fin novembre. Vous en trouverez ici un résumé. Tous les prix comprennent une réserve de 15% correspondant à l'incertitude du devis estimatif.

2^{ème} étape – appartements et administration communale (voir détail page 4)

- | | |
|--|----------------------|
| • Locaux communs | 344'000.- TTC |
| • Administration communale | 71'000.- TTC |
| • Appartement au 1^{er} | 204'000.- TTC |
| • Appartement dans les combles | 342'000.- TTC |

3^{ème} étape – ancien collège et restaurant

| | |
|---|---------------------------------|
| • Locaux communs | 241'000.- TTC |
| - Rénovation des sanitaires (wc publics) | |
| - Nettoyage + retouches façades extérieures | |
| - Panneaux solaires | |
| • Appartement 1^{er} | 159'000.- TTC |
| - Aménagement d'un appartement de 3 pièces (fusion de la salle de municipalité actuelle et du studio) | |
| • Structure d'accueil de jour des enfants LAJE | 181'000.- TTC |
| - Aménagement des locaux du jardin d'enfants et de l'accueil des enfants à midi. | |
| • Appartement restaurant | 360'000.- TTC |
| - Aménagement d'un appartement de 4-5 pièces en duplex avec accès depuis l'ancien collège | |
| Total | <u>CHF 941'000.- TTC</u> |

Cette analyse met en évidence la nécessité d'un investissement conséquent pour la rénovation de nos bâtiments communaux.

Dans le cadre du plafond d'endettement défini pour la législature 2011-2016, la Municipalité a pris la décision de présenter au Conseil général l'étape n°2. En effet, les travaux de rénovation et d'isolation des façades ainsi que la rénovation des appartements sont prioritaires. La 3^{ème} étape fera l'objet d'un préavis présenté lors d'un prochain conseil.

2. Description des travaux envisagés

Façades des appartements

Dans le cadre des travaux déjà effectués dans le but de réduire la consommation énergétique de nos bâtiments communaux, notre architecte propose d'effectuer une isolation périphérique des appartements situés au nord de la grande salle. Cette partie du bâtiment n'est pas inscrite à l'inventaire des monuments historiques, ce qui permet d'envisager une modification des façades.

Panneaux solaires

L'adjonction de panneaux solaires thermiques sur le toit des appartements permettrait d'assurer tout ou partie de la distribution de l'eau chaude sanitaire.

Fenêtres de la grande salle

Les fenêtres nord de la grande salle souffrent de l'exposition aux intempéries. Deux scénarios ont été étudiés : repeindre les fenêtres ou les remplacer. Bien que plus coûteux, l'échange des fenêtres par des nouvelles en bois-métal offre l'avantage d'une solution pérenne ne nécessitant pas de fastidieux travaux d'entretien. La Municipalité a retenu cette solution.

Sanitaires de la grande salle (sous-sol)

Les sanitaires en sous-sol de la grande salle sont vétustes, les lavabos ne sont pas équipés d'eau chaude et les écoulements laissent régulièrement échapper des odeurs nauséabondes. La Municipalité propose une rénovation des WC dames, des WC hommes et des douches.

Travaux envisagés :

- remplacement des équipements
- nouvelle amenée d'eau (froide et chaude)
- nouveaux écoulements
- rafraichissement des murs (peinture)

Administration communale

Dans l'optique de rassembler le bureau communal, la salle de municipalité et les archives, la Municipalité propose d'utiliser l'ancien appartement du postier et d'affecter ainsi tout le rez-de-chaussée du bâtiment à l'administration communale. L'appartement existant a déjà une liaison avec le bureau communal.

Travaux envisagés :

- remplacement des radiateurs
- rafraichissement des murs et des sols (peinture, parquet)

Appartement au 1er

Cet appartement n'a pas fait l'objet d'une rénovation sérieuse depuis 1972, hormis le remplacement des fenêtres et la peinture de la cuisine effectués en 2005.

Travaux envisagés :

- remplacement des radiateurs
- rafraichissement des murs et des sols (peinture, parquet)
- remplacement de l'agencement de cuisine
- rénovation complète de la salle de bain

Nous avons prévu également une modification de l'entrée de l'appartement permettant de créer un accès pour un potentiel appartement situé dans les combles.

Appartement dans les combles

Lors de l'analyse de nos bâtiments communaux, notre architecte a relevé que les combles de ce bâtiment, actuellement disponibles, permettraient d'accueillir un appartement supplémentaire d'environ 70 m² (~320m³). Cet appartement permettrait de valoriser nos bâtiments communaux et de densifier aussi l'habitat urbain comme l'incite la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. Cet appartement serait desservi par la même cage d'escalier que l'appartement du 1^{er}. Des places de parc seraient facilement aménagées à l'arrière du bâtiment juste à côté de la cage d'escalier.

L'investissement consenti pour la construction de cet appartement serait rentabilisé par la location, d'autant plus que les taux actuels sont au plus bas.

Dans le but de permettre au Conseil de statuer sur chaque objet et non pas sur un préavis regroupant l'ensemble des travaux, la Municipalité propose de présenter la construction de ce nouvel appartement séparément des autres points (voir ci-dessous).

3. Coûts

Les coûts sont basés sur le devis général (CFC 1 à 5) établi par notre architecte pour l'étape n°2. Ils ne comprennent pas les honoraires liés à la phase d'étude, qui ont déjà fait l'objet d'un préavis en juin 2014.

Point 1 : appartements et administration communale

| | |
|--|-----------------------------|
| Locaux communs : | 344'000.- |
| • Travaux préparatoires | 15'000.- |
| • Isolation périphérique | 114'000.- |
| • Panneaux solaires | 26'000.- |
| • Sanitaires de la grande salle | 58'000.- |
| • Fenêtres de la grande salle | 32'000.- |
| • Installations électriques | 15'000.- |
| • Réserves 15% + prorata 1% | 40'000.- |
| • Honoraires | 44'000.- |
| Administration communale : | 71'000.- |
| • Travaux préparatoires | 8'000.- |
| • Peinture + carrelage + divers | 34'000.- |
| • Remplacement des radiateurs | 12'000.- |
| • Réserves 15% + prorata 1% | 8'000.- |
| • Honoraires | 9'000.- |
| Appartement au 1^{er} : | 204'000.- |
| • Travaux préparatoires | 7'000.- |
| • Maçonnerie | 21'000.- |
| • Plâtrerie + peinture | 38'000.- |
| • Sol et carrelage | 11'000.- |
| • Menuiserie (portes int. + ext.) | 21'000.- |
| • Cuisine + salle de bains | 33'000.- |
| • Remplacement des radiateurs | 16'000.- |
| • Installations électriques | 8'000.- |
| • Réserves 15% + prorata 1% | 23'000.- |
| • Honoraires | 26'000.- |
| Total TTC | <u>CHF 619'000.-</u> |

Point 2 : création d'un nouvel appartement

| | |
|--|-----------------------------|
| Appartement dans les combles | 342'000.- |
| • Estimation au cube (y compris réserve) | 272'000.- |
| • Honoraires | 51'000.- |
| • Divers | 9'000.- |
| • Aménagements extérieurs | 10'000.- |
| Total TTC | <u>CHF 342'000.-</u> |

4. Financement

Les crédits de CHF 619'000.- et de CHF 342'000.- seront couverts par un emprunt pour tout ou partie du montant, aux meilleures conditions, dans les limites fixées par le plafond d'endettement validé par le Conseil général et sera amorti, par annuités égales, sur une période de 30 ans.

5. Conclusions

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

Point 1 : appartements et administration communale

Le Conseil général de Fiez :

- vu le préavis municipal n° 02/2016 du 9 février 2016,
- entendu le rapport de la commission ad hoc et de la commission de gestion,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- d'accepter le crédit de construction pour la rénovation des bâtiments communaux sis au nord de la grande salle pour un montant de CHF 619'000.- financé sous la forme d'un investissement attribué aux bâtiments et amorti sur 30 ans.

Point 2 : création d'un nouvel appartement

Le Conseil général de Fiez, sous réserve de l'acceptation du point n°1,

- vu le préavis municipal n° 02/2016 du 9 février 2016,
- entendu le rapport de la commission ad hoc et de la commission de gestion,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- d'accepter le crédit de construction pour la création d'un nouvel appartement dans les combles du bâtiment sis au nord de la grande salle pour un montant de CHF 342'000.-, financé sous la forme d'un investissement attribué aux bâtiments et amorti sur 30 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 février 2016.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

D. Fardel

S. Natali Wimmer