



Municipalité de Fiez

Fiez, le 15 juin 2018

PREAVIS MUNICIPAL N° 03/2018

Relatif à la demande d'un crédit complémentaire pour la transformation des bâtiments communaux – appartements sis Au Village 5, 7 et 9

**présenté au Conseil général de Fiez,
dans sa séance du 25 juin 2018**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Préambule

En mars 2016, le Conseil général de Fiez a accordé à la Municipalité un crédit de 961'000.- pour la rénovation des appartements communaux, ainsi que pour la construction d'un nouvel appartement dans les combles du bâtiment sis Au Village 5, 7 et 9.

Après les appels d'offres, la mise à l'enquête du projet et l'adjudication des mandats aux entreprises, les travaux ont débuté fin mai 2017.

Au fil de la réalisation des travaux, des imprévus ont nécessité de nombreuses adaptations du projet, qui seront développées ci-dessous. Ces modifications ont conduit à une augmentation du coût total du projet.

La Municipalité sollicite le Conseil général de Fiez pour lui octroyer des crédits complémentaires au préavis 02/2016 afin de finaliser ce projet.

- Crédit complémentaire lié aux plus-values des travaux réalisés
- Crédit complémentaire pour la rénovation du sous-sol de la salle communale

La Municipalité a souhaité présenter ces deux demandes de crédits séparément, afin que le Conseil général soit libre de se prononcer sur chacun des points présentés.

Travaux complémentaires

En préambule, il importe de mentionner qu'aucune malfaçon, ni travaux inutiles n'ont été réalisés. Tous les travaux effectués étaient justifiés et ont été fait dans les normes.

Les travaux complémentaires peuvent être répartis en trois catégories :

- Les améliorations du projet en cours de travaux
- Les travaux liés à la statique du bâtiment
- Les divers et oublis lors de l'élaboration du projet

Statique du bâtiment

Lors des travaux de démolition, nous avons constaté que les multiples transformations effectuées depuis la construction du bâtiment au 19^e siècle ont grandement péjoré la statique du bâtiment.

Le bâtiment a été construit à même la terre, sans fondations en suivant le niveau du terrain naturel. La base du mur se trouvait, en certains points, tout juste au niveau du sol de l'appartement du rez. Pour permettre une réalisation conforme des travaux d'isolation, nous avons dû recréer une fondation en sous œuvre sur une profondeur de 60cm le long des façades Est et Ouest.

Lors de la réalisation de l'ancien bureau de poste, un mur porteur a été déplacé d'environ 60 cm pour agrandir la surface dévolue au bureau.

La solution retenue à l'époque visait à réduire les frais au minimum sans trop s'inquiéter de la charge des étages supérieures. Cette solution permettait de maintenir au mieux un niveau au 1^{er} étage, mais n'aurait pas permis la réalisation d'un nouvel appartement dans les combles.

Nous avons soumis cette situation à un bureau d'ingénieurs, qui nous a proposé de réaliser une structure porteuse indépendante des murs existants.

Travaux effectués :

- Démolition d'une partie du solivage des combles
- Démolitions de presque tous les murs situés au-dessus du bureau communal
- Installation d'une structure porteuse en acier de la façade Est à la façade Ouest, soutenue au milieu par un poteau
- Réalisation d'un nouveau solivage dans les combles

L'adaptation de la statique du bâtiment a engendré par un effet de cascade bon nombre de modifications et adaptations du projet de base :

- Reconstruction complète avec des cloisons légères de la partie Nord de l'appartement du 1^{er} étage (halle d'entrée, réduit et chambre)
- Construction d'un escalier « léger » pour l'accès aux combles et son isolation phonique
- Rehaussement du niveau fini des chapes du 1^{er} avec pour conséquence la mise à niveau de l'escalier rez-1^{er}

Améliorations du projet en cours de travaux

Lors de la réalisation des travaux, diverses adaptations ont été entreprises pour répondre soit à une problématique technique soit pour valoriser au mieux les transformations.

Appartement du 1^{er} étage

La modification lourde de la partie nord de l'appartement du 1^{er} étage nous a conduit à revoir la disposition des pièces pour valoriser au mieux ce logement.

- Salon – cuisine traversant au Sud
- Salle de bain en lieu et place de l'ancienne cuisine
- Buanderie + wc en lieu et place de l'ancienne salle de bain

Ces modifications ont conduit à une rénovation beaucoup plus lourde que prévue, mais ont aussi permis de rendre cet appartement plus conforme au marché actuel (salon-cuisine plus lumineux, une salle de bains plus spacieuse et une mini buanderie).

Appartements du rez

Suite à de nombreux problèmes de canalisations bouchées entre les WC du 1^{er} étage de la grande salle et la salle de bain du rez, nous avons pris la décision de démonter la double cloison de cette salle d'eau pour accéder à cette conduite et effectuer une réparation adéquate de cette colonne de chute.

Lors de ces travaux, nous avons aussi constaté que la distribution d'eau froide et chaude était très vétuste. Nous avons donc pris la décision d'entreprendre les travaux suivants :

- Remise à neuf de la distribution d'eau froide et chaude pour la salle de bain, la cuisine attenante et pour la cuisine de la salle communale (tuyaux en attente)
- Remise à neuf de la salle de bain du rez (douche, sanitaires, lavabos et carrelage)

Grande salle

Pour permettre une distribution optimale des services (eau, chauffage et électricité), nous avons opté pour la création d'une gaine technique passant dans la cuisine pour rejoindre le sous-sol de la grande salle (prévue dans le projet de base).

Dans le cadre de la remise en état de la cuisine et de l'aménagement de la dépendance attenante, nous avons décidé de remplacer l'ensemble du carrelage de la cuisine.

Communs

Lors des travaux, nous avons constaté que l'ensemble des ventilations des cuisines et des salles d'eau était très vétuste et débouchait la plupart du temps en façade. Nous avons pris la décision de refaire toutes les ventilations et de profiter de la gaine technique pour les faire sortir en toiture.

Toiture

Au vu de l'état des tuiles côté Est et de la présence d'Eternit dans la sous-couverture de l'ancienne toiture, les maîtres d'états, lors de la soumission des travaux, ont proposé de refaire l'ensemble de la toiture.

Cette solution a comme avantage de ne pas devoir découper les panneaux d'Eternit de la sous-couverture (amiante), d'isoler plus efficacement la toiture sur et entre les chevrons et, au final, d'avoir un toit entièrement remis à neuf. Elle remplace la solution retenue au départ, à savoir un appartement sous forme de « boîte isolée » sous la toiture existante.

Ces avantages ont conduit la Municipalité à accepter cette modification, les surcoûts de la toiture étant compensés par la simplification des travaux de l'appartement des combles.

Divers et oublis lors de l'élaboration du projet

Lors de la mise à l'enquête du projet, le service des monuments historiques a demandé que la façade Est soit préservée au mieux et qu'une solution avec crépis isolant soit retenue en lieu et place d'une isolation périphérique.

Lors de l'élaboration du projet quelques points ont été omis ou sous-estimés :

- Remplacement des paratonnerres
- Remplacement des radiateurs du bureau communal
- Déplacement du tableau électrique du sous-sol de la grande salle
- Garde-corps aux fenêtres du 1^{er}

Coûts du projet

Les coûts du projet ont été analysés en détail. Pour faciliter cette analyse et la compréhension de la répartition des frais, un décompte a été établi pour chaque partie. Soit un décompte pour :

- L'enveloppe du bâtiment et les locaux communs (grande salle)
- L'administration communale au rez
- L'appartement du 1^{er}
- L'appartement des combles

Synthèse des coûts au 31 mai 2018 (travaux faits ou engagés)

	Devis estimatif (préavis 08.03.2016)	Décompte final provisoire	Plus-value
Enveloppe du bâtiment	299'795.-	409'722.-	109'927.-
Sous-sol grande salle	44'205.-	44'205.-	0.-
Administration communale au rez	69'600.-	81'954.-	12'354.-
Appartement du 1 ^{er}	204'300.-	199'118.-	-5'182.-
Appartement des combles	331'500.-	351'386.-	19'886.-
Aménagements extérieurs (*)	11'600.-	11'600.-	0.-
Total	961'000.-	1'097'985.-	136'985.-

(*) Voir paragraphe suivant

Aménagements extérieurs

Le projet mis à l'enquête prévoyait l'aménagement de deux places de parc en complément des places existantes dans les garages voisins.

Les travaux de fouilles autour du bâtiment ont montré que le passage entre le bâtiment et le local de la voirie était en très mauvais état. Le revêtement bitumineux est fortement dégradé et les grilles sont affaissés.

Pour cette raison, la Municipalité présentera dans un préavis séparé la réfection de ce passage, en même temps que la création de 3 places de parc en sus des 2 prévues initialement.

Rénovation du sous-sol de la grande salle

Au vu de l'augmentation des coûts du projet, la Municipalité a décidé de ne pas entreprendre les travaux de rénovation du sous-sol de la grande salle avant d'avoir obtenu l'aval du Conseil général pour l'octroi d'un crédit complémentaire.

D'autre part, la Municipalité souhaiterait réaménager les sanitaires du sous-sol pour permettre la création de deux WC dames en lieu et place des anciennes douches.

Cette modification engendrerait un surcoût de l'ordre de 25'000.- par rapport au projet de base.

Financement

Les deux crédits complémentaires 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.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Point 1 : travaux complémentaires et plus-values

Le Conseil général de Fiez,

- vu le préavis municipal n° 03/2018,
- entendu le rapport de la commission de gestion,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- d'accepter le crédit complémentaire pour la rénovation des bâtiments communaux sis au nord de la grande salle pour un montant de Fr 136'985.-, financé sous la forme d'un investissement attribué aux bâtiments et amorti sur 30 ans.

Point 2 : aménagements complémentaires du sous-sol de la grande salle

Le Conseil général de Fiez,

- sous réserve de l'acceptation du point 1,
- vu le préavis municipal n° 03/2018,
- entendu le rapport de la commission de gestion,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- d'accepter le crédit complémentaire pour la rénovation du sous-sol de la salle communale pour un montant de Fr 25'000.-, financé sous la forme d'un investissement attribué aux bâtiments et amorti sur 30 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance extraordinaire du 14 juin 2018.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



La Secrétaire :

