



MUNICIPALITE
DE
LUSSERY-VILLARS

Au Conseil général
1307 Lussery-Villars

Lussery-Villars, le 17 mai 2021

Préavis N° 3/2021 – Demande de crédit d'étude pour la transformation du bâtiment ECA N° 218, sis à la rue de Villars 10 – Construction d'un appartement et agrandissement des appartements existants – Assainissement énergétique et pose d'une pompe à chaleur air/eau – Construction d'un couvert à voiture.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de vous présenter ce préavis concernant une demande de crédit pour l'étude de la transformation du bâtiment rue de Villars 10.

Ce bâtiment a été construit ou lourdement transformé par le bureau Jean Guignard, architecte à la Sarraz, à la fin des années cinquante.

Nous remarquons depuis de nombreuses années une augmentation importante des coûts des frais de chauffage, en relation avec son volume et son utilisation.

L'appartement du 1er étage s'est trouvé vacant en juin de l'année passée, suite au départ de son locataire Monsieur Laurent Bertschy dit « Tobu », qui a habité cet appartement avant les années septante.

Cet appartement n'ayant subi que de très sommaire travaux ou réfections durant ces 50 ans de location, nous nous trouvons dans l'obligation de faire un lifting important de celui-ci avant de le remettre en location.

Mais avant de vous demander un crédit pour la simple réfection de cet appartement, la Municipalité a mandaté le bureau Urs Bona à Yverdon pour effectuer un contrôle CECB+ (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments).

Le rapport qui nous a été remis en décembre 2020 indiquait, comme nous nous y attendions, que cette maison n'est plus aux normes énergétiques actuelles.

Trois variantes d'interventions sont proposées, nous les découvrons dans le tableau ci-dessous :

11 Coûts d'ensemble des mesures

[Tous les frais en CHF]	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Toit et plafonds	9'840	22'058	22'058
Murs	47'093	77'215	77'215
Fenêtres et portes	54'625	54'625	54'625
Sols	12'812	36'255	36'255
Ponts thermiques	28'365	28'365	28'365
Enveloppe du bâtiment	152'734	218'517	218'517
Chauffage/Eau chaude	0	0	43'000
Ventilation	0	0	0
Chauffage, Eau chaude, Ventilation	0	0	43'000
Appareils et installations	0	0	0
Petits appareils et électronique	0	0	0
Éclairage	0	0	0
Autres consommateurs	0	0	0
Photovoltaïque	0	0	25'000
Électricité, total	0	0	25'000
Travaux d'adaptation et de préparation	3'500	3'500	3'500
Coûts de planification	12'500	23'000	33'000
Frais, permis	1'500	1'500	1'500
Autres	4'000	4'000	4'000
Coûts totaux du projet	21'500	32'000	42'000
Coûts totaux des mesures y compris les frais concernant le projet	174'234	250'517	328'517
Total subventions	0	-38'890	-47'334
Coûts totaux	174'234	211'627	281'183

Vous trouverez un rapport succinct en annexe de ce préavis.

Le choix de la variante 3 est celui qui a été retenu. Nous nous devons en tant que commune montrer l'exemple à nos citoyens propriétaires. Cette variante permettra une économie énergétique de plus de CHF 6'000.- par an et un rejet en co2 de 6 Kg/m2 au lieu de 89 Kg/m2.

Il nous semble opportun de faire l'ensemble des travaux en une seule fois, afin de ne pas retoucher l'enveloppe du bâtiment par la suite.

Une réflexion s'est également posée sur une utilisation plus rationnelle de la volumétrie de ce bâtiment et de son rendement financier. Pour rappel, nous y trouvons :

- Au rez : le bureau du Conseil avec un coin WC, un local des pompiers chauffé et un garage non chauffé.
- Au rez supérieur : l'appartement libre avec 3 pièces, un coin cuisine et une salle de bain avec baignoire. Il dispose également d'une terrasse qui n'est pas à plein pied avec le terrain derrière le bâtiment, ni avec la cuisine dans laquelle se situe son accès.
- Au 1er étage nous trouvons un appartement avec la même configuration que l'appartement du rez supérieur.
- Les combles ne sont pas isolés sous toiture, mais sur le plancher. Les combles ne sont pas habitables en raison de leurs faibles hauteurs.

Pour définir le projet et le coût de ces travaux, la Municipalité a demandé au bureau Erbat Architectes SA de La Sarraz, par son représentant Monsieur Francfort, un avant-projet de la transformation de ce bâtiment.

Monsieur Francfort nous a établi l'avant-projet en prenant en compte les différents points listés ci-dessous :

- Isolation de l'enveloppe thermique du bâtiment selon la variante 3 du rapport CECB+, soit efficacité de l'enveloppe B et efficacité énergétique global A.
- Changement du chauffage et pose de panneaux solaires photovoltaïques.
- Transformation de l'appartement du rez-de-chaussée supérieur. Agrandissement de la cuisine sur la terrasse, suppression des marches, rénovation de la salle de bain et ouvertures entre les pièces.
- Transformation de l'appartement des combles avec fermeture éventuelle du balcon terrasse, suppression des marches, rénovation de la salle de bain et ouvertures entre les pièces.
- Construction d'un appartement dans les locaux communaux du rez-de-chaussée inférieur. Agrandissement de la surface chauffée en annexant à l'appartement le local pompier au Nord et le garage à l'Est. Vérifier la pertinence de ces agrandissements avec le coût des travaux.

Son avant-projet a retenu toute notre attention, que ce soit sur le plan énergétique et sur la maximisation des espaces disponibles, malgré des différences de niveaux importantes dans le bâtiment actuel.

Vous trouverez en annexe des plans et explications de l'avant-projet qui nous a été présenté.

Sur cette base de travail, nous avons négocié une proposition d'honoraires architectes pour les prestations avant-projet, projet, demande d'autorisation et appel d'offre.

Nous avons obtenu de la part de l'architecte un forfait de 65'000 Chf HT. Ne sont pas comptés dans ce forfait l'ingénieur civil, l'acousticien, le contrôle amiante.

En prenant en compte la totalité de ces frais, nous demandons au Conseil général de nous accorder un crédit d'étude de **CHF 110'000.-**, ce qui permettra d'exécuter les plans et de rentrer les soumissions.

Nous pourrions ainsi vous proposer un projet complet dès la rentrée de toutes ces soumissions. Les aides accordées, actuellement, à la mise à niveau des bâtiments sur le plan énergétique seront également demandées.



21 109-P01 - COMMUNE DE LUSSERY-VILLARS - PARCELLE n° 1012 - TRANSFORMATION DU BÂTIMENT ECA 218

**CONSTRUCTION D'UN APPARTEMENT ET AGRANDISSEMENT DES APPARTEMENTS EXISTANTS
ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE ET POSE D'UNE POMPE A CHALEUR AIR/EAU - CONSTRUCTION
D'UN COUVERT A VOITURES**

TABLEAU RECAPITULATION DES HONORAIRES ET DES FRAIS ANNEXES ARCHITECTE ET INGENIEURS SPECIALISES
(PRESTATIONS POUR AVANT-PROJET, PROJET ET APPEL D'OFFRES)

HONORAIRES

POS.	CFC	FONCTION		MONTANT ESTIMATION TTC
1	196.1	INGENIEUR GEOLOGUE GEOTECHNICIEN	ESTIMATION	6'000.00
1	196	SPECIALISTE AMIANTE	ESTIMATION	2'000.00
2	291	ARCHITECTE	OFFRE ERBAT SA	65'000.00
3	292	INGENIEUR CIVIL	ESTIMATION	10'000.00
4	293 / 294 / 295	INGENIEUR CVSE (techniques)	ESTIMATION	8'000.00
5	296	INGENIEUR GEOMETRE	ESTIMATION	2'000.00
6	296.4	INGENIEUR EN ACCOUSTIQUE	ESTIMATION	4'000.00
6	299	SPECIALISTE INCENDIE	ESTIMATION	3'500.00
TOTAL TTC				100'500

SONDAGES ET FRAIS DIVERS

POS.	CFC	FONCTION		MONTANT FRAIS
1	196.1	SONDAGES	ESTIMATION	3'000.00
2	292	SONDAGES	ESTIMATION	2'000.00
3	29	FRAIS DE REPRODUCTION ET DIVERS	ESTIMATION	4'000.00
TOTAL TTC				9'000

TOTAL HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	109'500
---	----------------

Conclusions

En conséquence, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Général de Lussery-Villars,

- **vu** le préavis municipal no 3/2021 du 17 mai 2021 ;
- **vu** les rapports et dossiers annexés au présent préavis,
- **vu** la nécessité de transformer et mettre aux normes énergétiques ce bâtiment
- **oui** le rapport de la commission de gestion et des finances ;
- **considérant** que celui-ci a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

- D'autoriser la Municipalité à choisir un architecte, l'ingénieur civil et les mandataires techniques par procédure de gré à gré pour la réalisation des études de projet et des appels d'offres sur la base de l'avant-projet présenté dans le présent préavis pour un montant de CHF 110'000.-.
- De laisser la Municipalité le soin de financer les travaux par emprunt ou trésorerie courante.
- D'intégrer ultérieurement la dépense dans le crédit de transformation, agrandissement et rénovation du bâtiment situé rue de Villars 10.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 mai 2021.

MUNICIPALITE DE LUSSERY-VILLARS

Le Syndic



Y. Stutzmann



La Secrétaire



A-C Baud

Délégué municipal : Mr Liard Christian, Municipal



AVANT-PROJET

PROPRIETE DE: COMMUNE DE LUSSERY-
VILLARS SUR PARCELLE n° 1012

TRANSFORMATION DU BATIMENT ECA N° 218
CONSTRUCTION D'UN APPARTEMENT ET
AGRANDISSEMENT DES APPARTEMENTS EXISTANTS -
ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE ET POSE D'UNE POMPE
A CHALEUR AIR/EAU - CONSTRUCTION D'UN COUVERT A
VOITURES

PRESENTATION

La commune de Lussery-Villars souhaite assainir le bâtiment ECA n° 218. Le bâtiment abrite au rez-de-chaussée inférieur une salle de commune et des locaux de rangement, dépendances d'habitation et garage. Au rez -de chaussée supérieur et au 1er étage, 2 appartements vétustes occupent le volume. Des transformations successives ont modifié le bâtiment. Sur une base plus ancienne, le bâtiment est transformé en 1957. Des balcons et un garage sont ajoutés plus tard.

Le programme demandé par la Municipalité axe les transformations sur l'ensemble du bâtiment. La priorité doit être l'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment selon le CECB+ établi. Le rez-de-chaussée inférieur sera transformé en appartement.

Nous vous proposons une réflexion, selon nos différents entretiens, pour la modernisation des appartements existants et le respect des normes thermiques pour l'obtention des subventions.

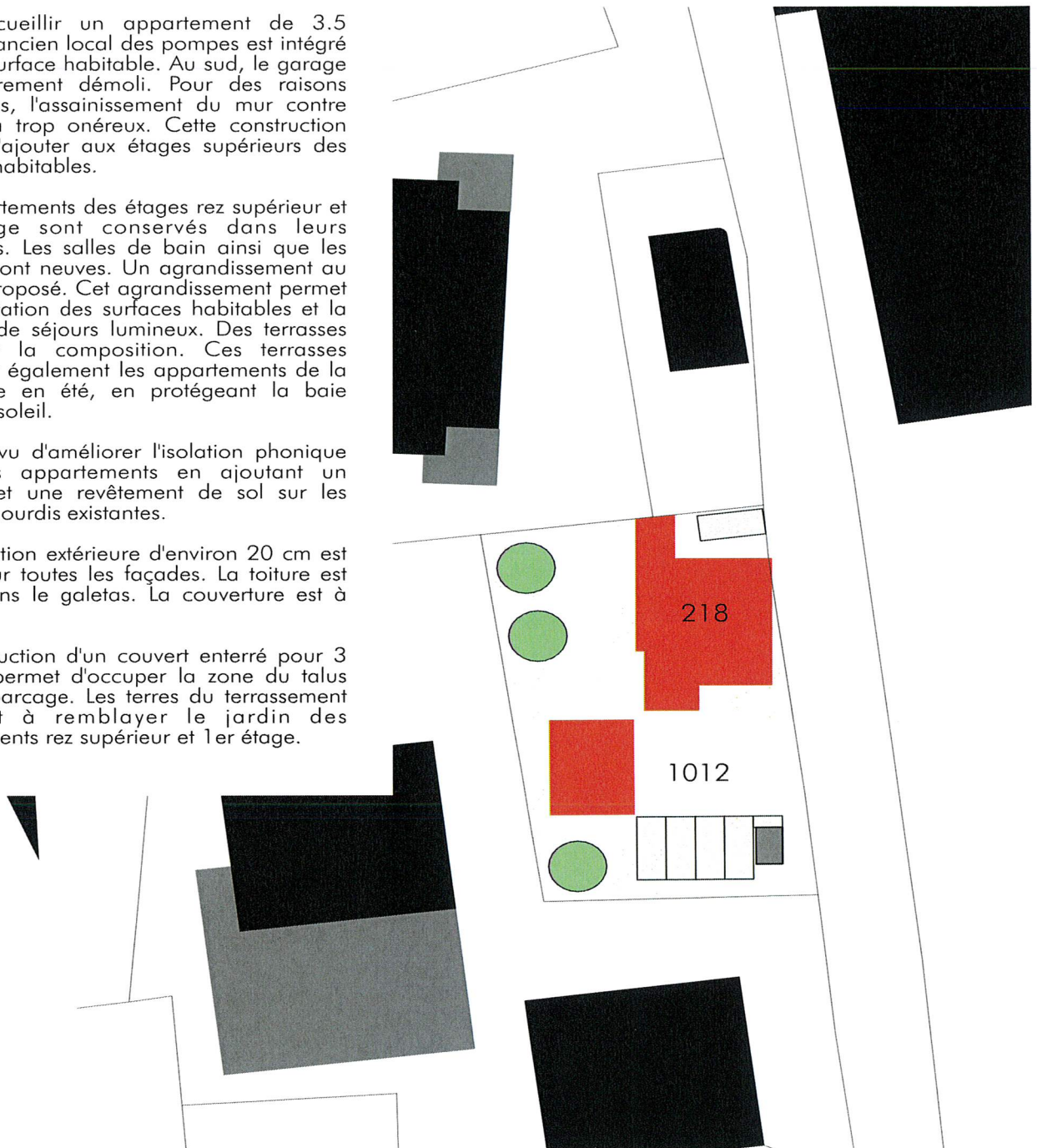
pour accueillir un appartement de 3.5 pièces. L'ancien local des pompes est intégré dans la surface habitable. Au sud, le garage est entièrement démoli. Pour des raisons techniques, l'assainissement du mur contre terre sera trop onéreux. Cette construction permet d'ajouter aux étages supérieurs des surfaces habitables.

Les appartements des étages rez supérieur et 1er étage sont conservés dans leurs typologies. Les salles de bain ainsi que les cuisines sont neuves. Un agrandissement au sud est proposé. Cet agrandissement permet l'augmentation des surfaces habitables et la création de séjours lumineux. Des terrasses terminent la composition. Ces terrasses protègent également les appartements de la surchauffe en été, en protégeant la baie vitrée du soleil.

Il est prévu d'améliorer l'isolation phonique entre les appartements en ajoutant un plafond et une revêtement de sol sur les dalles à hourdis existantes.

Une isolation extérieure d'environ 20 cm est prévue sur toutes les façades. La toiture est isolée dans le galetas. La couverture est à contrôler.

La construction d'un couvert enterré pour 3 voitures permet d'occuper la zone du talus pour le parcage. Les terres du terrassement serviront à remblayer le jardin des appartements rez supérieur et 1er étage.



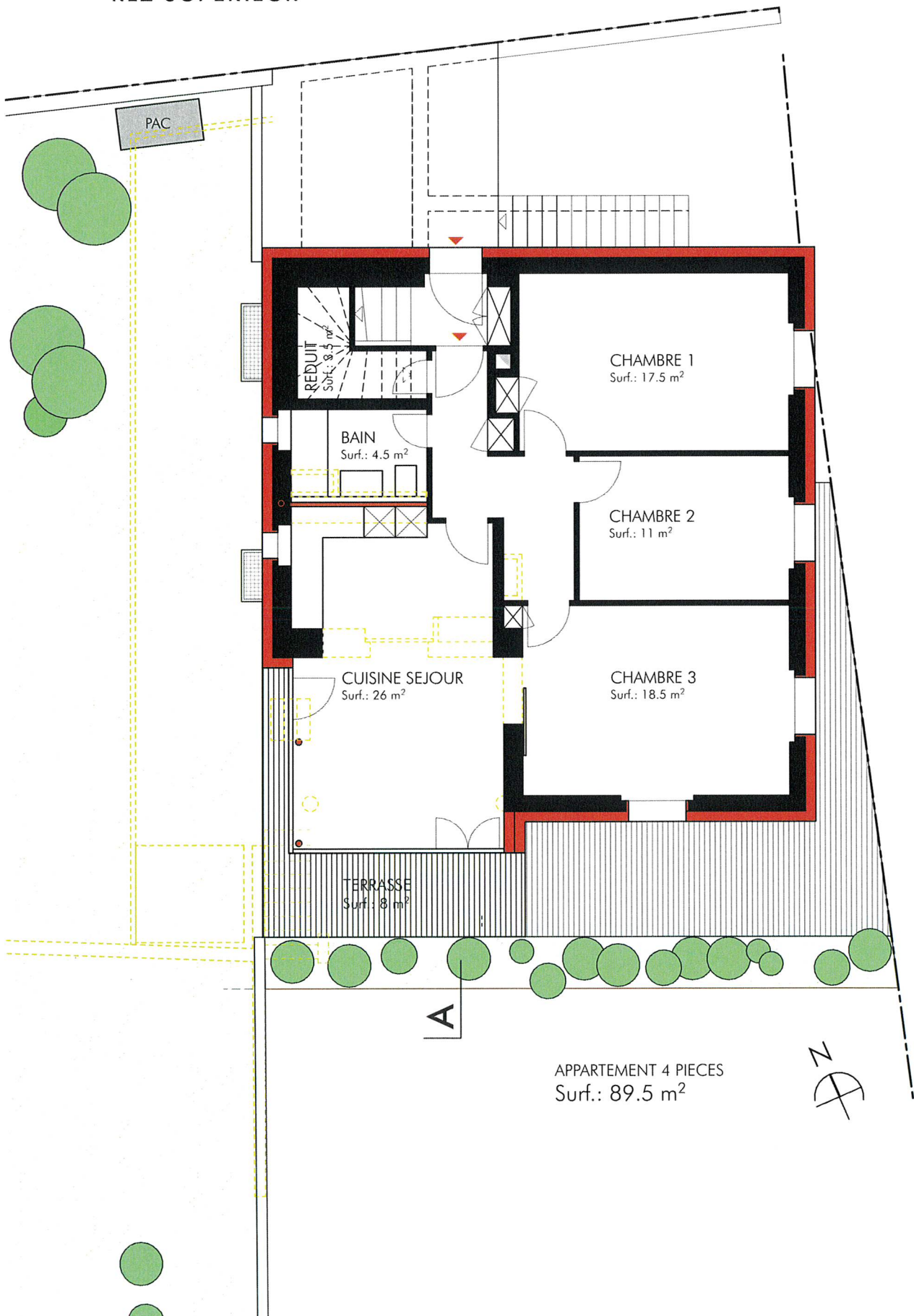


PLAN DE SITUATION 1:200

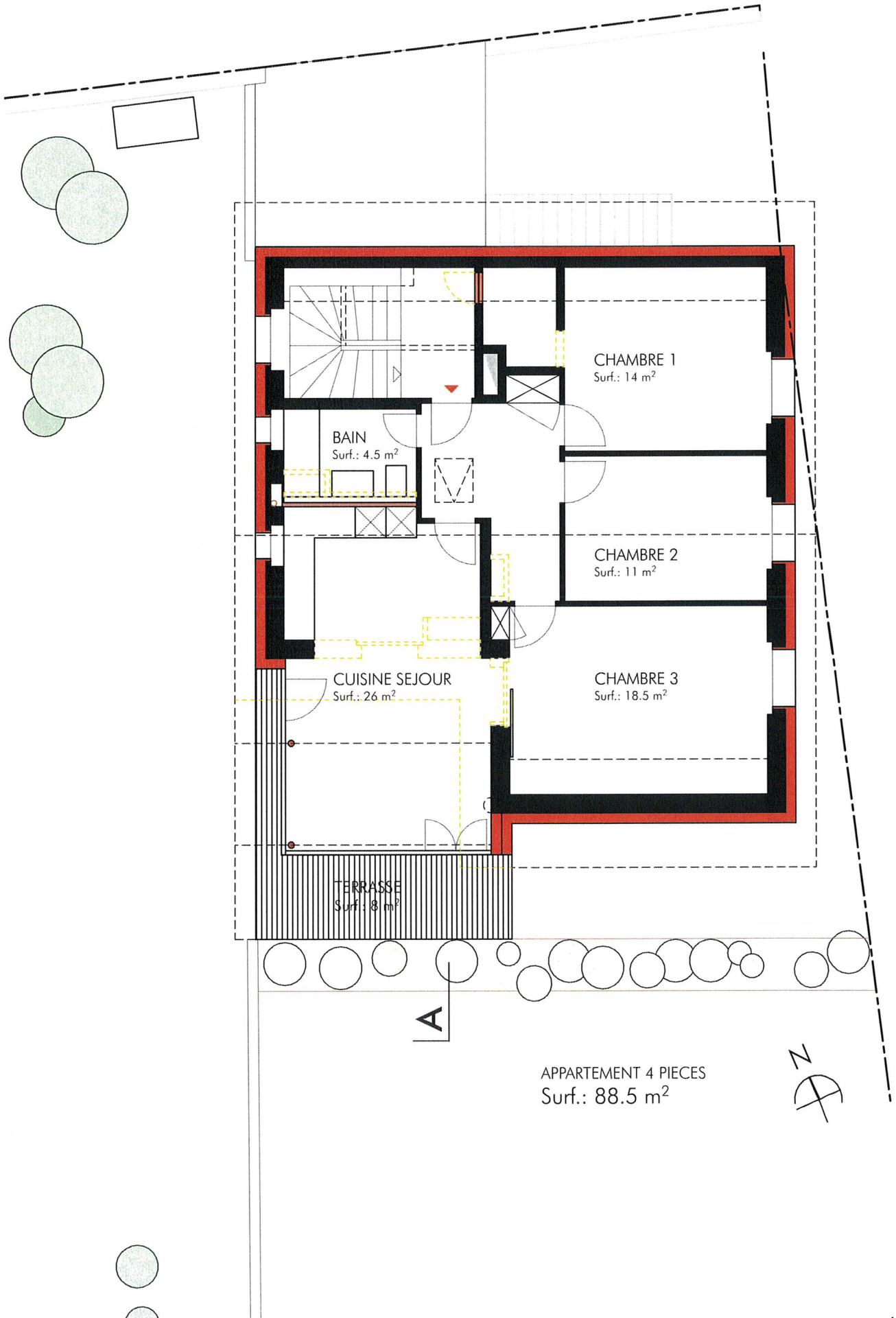
REZ INFERIEUR



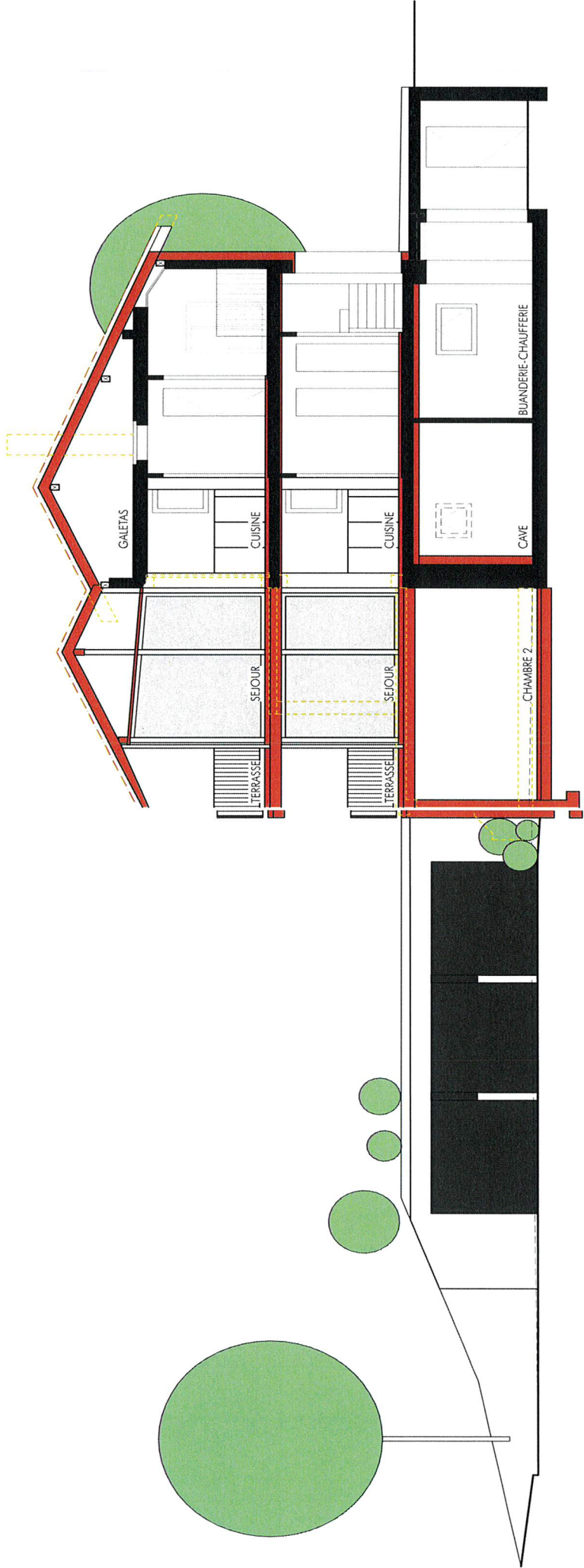
REZ SUPERIEUR

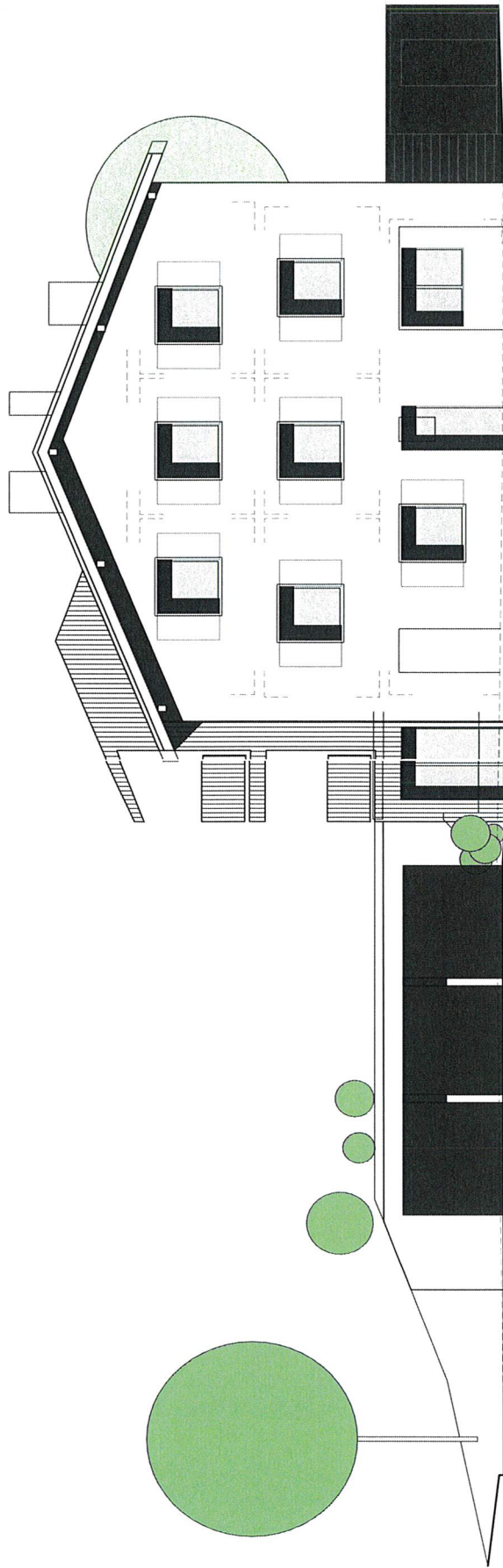


1er ETAGE

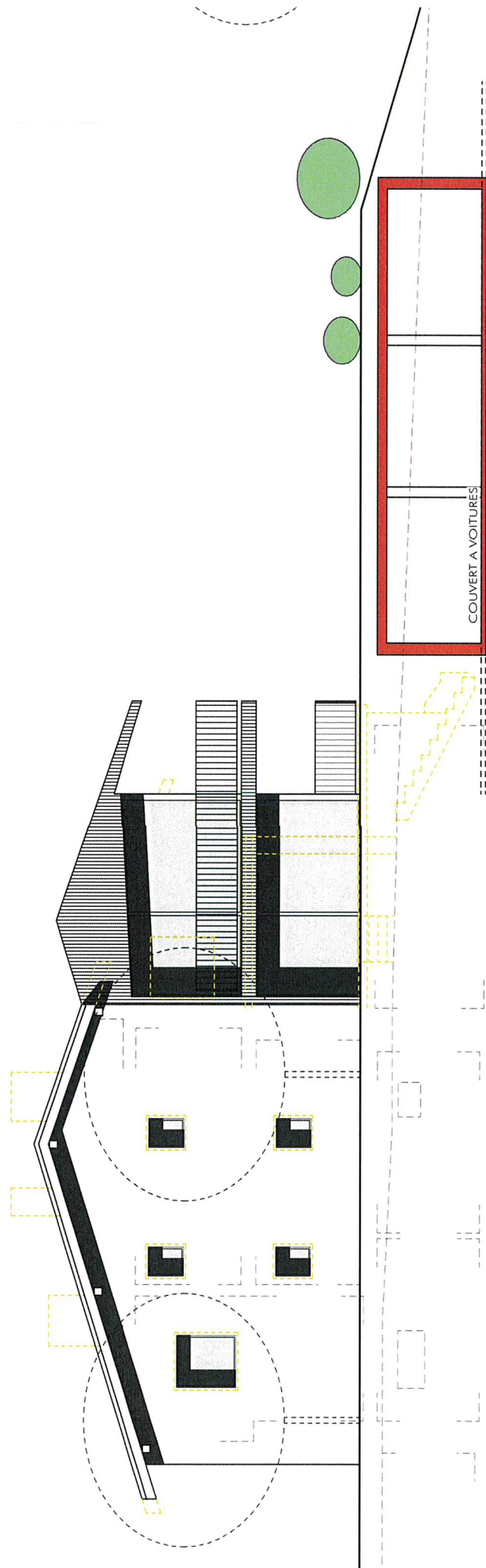


Coupe A-A

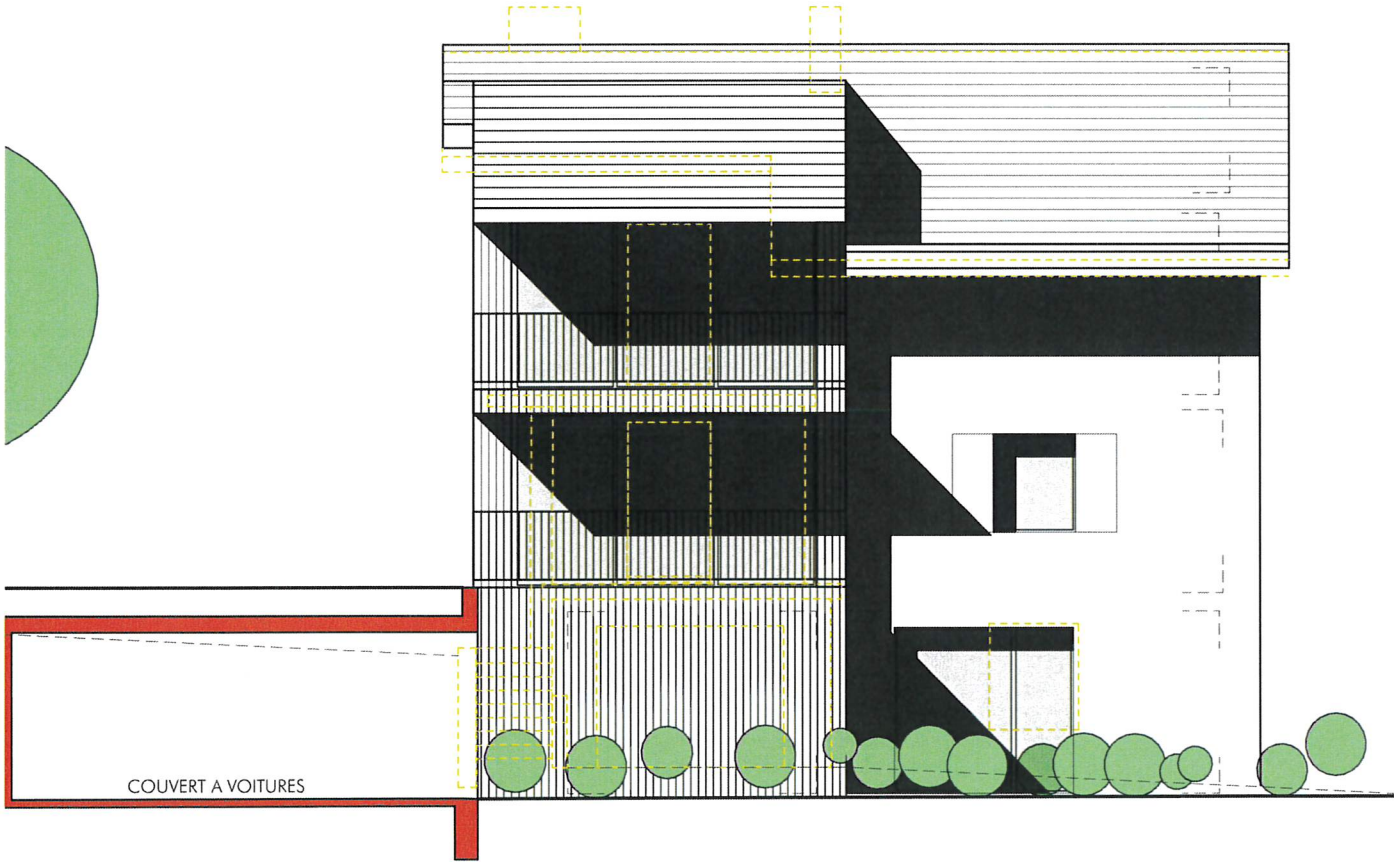




FACADE OUEST



FACADE SUD





SURFACES, VOLUME ET COÛTS

SURFACE NETTE DES APPARTEMENTS	Rez inférieur 3.5 pièces	68.00 m2	
	Rez supérieur 4 pièces	89.50 m2	
	1er étage	88.50 m2	
	Total		246.00 m2
SURFACE BÂTIE	Existante	131.00 m2	
	Ajoutée y compris couvert	60.00 m2	
	Future		191.00 m2
SURFACE BRUTE DE PLANCHER	Existante	216.00 m2	
	Ajoutée	101.00 m2	
	Future		317.00 m2
VOLUME SIA	Existant	952.00 m3	
	Ajouté	36.00 m3	
	Couvert	133.00 m3	
	Futur		1'121.00 m3

ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS

En l'état de nos études, nous vous proposons une estimation sommaire des coûts selon les Codes de Frais de Construction (CFC) et sur la base du cube SIA. Les prix se basent sur notre expérience et de récents chantiers. La marge de l'estimation est de + 20 %.

CFC 1 Travaux préparatoires	Démolition, préparation avant travaux etc...	fr. 60'000
CFC 2 Bâtiment	Transformation du rez-de-chaussée inférieur 203 m3 à fr. 900/m3	fr. 183'000
	Transformation dans le volume des appartements Existants rez-de-chaussée supérieur et 1er étage 689 m3 à fr. 570/m3	fr. 390'000
	Agrandissement Sud et terrasse 229 m3 à fr. 1'000/m3	fr. 230'000
	Volume SIA couvert à construire 133 m3 à fr. 400/m3	fr. 53'000
CFC 4 Aménagements extérieurs	Surface 350 m2 à fr. 140/m2	fr. 50'000
CFC 5 Taxes et frais secondaires	2 % du montant des travaux CFC 2	<u>fr. 16'000</u>
TOTAL ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION ± 20 %		fr. 982'000

Coût de l'appartement 3.5 pièces du rez-de-chaussée inférieur : environ entre fr. 220'000.00 et fr. 250'000.

Le montant estimatif des travaux ci-dessus comprend l'assainissement énergétique du bâtiment, ainsi que la construction du couvert à voitures pour le bâtiment. Les études pour l'application des normes et les démarches pour l'obtention des subventions sont également comprises.

Le principal élément de construction à vérifier est le plancher entre les appartements existants et le nouvel appartement. Le principe constructif déterminera le coût de construction selon l'option choisie. Pour l'analyse, un ingénieur civil devra être sollicité.

L'isolation phonique entre les appartements ainsi qu'entre les appartements et la cage d'escalier est également importante. Pour cet aspect du projet et en cas de doute, un ingénieur spécialisé pourra être sollicité. L'application des normes anti-feu nécessitera également l'apport d'un spécialiste.

VUE ACTUELLE



VUE 3D PROJET

