



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2023-04 du lundi 20 mars 2023

relatif à

**LA DEMANDE DE CREDIT POUR L'ASSAINISSEMENT ET LA
RENOVATION DU BATIMENT DU BEC D'AIGLE**



Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Dans le cadre de sa stratégie d'assainissement, d'entretien et de rénovation de son patrimoine immobilier, la Commune d'Aigle souhaite rénover ses bâtiments les plus énergivores et améliorer ainsi son parc immobilier. Le Bec d'Aigle fait partie de ces bâtiments pour lesquels un projet mérite d'être développé rapidement. Le projet vise à améliorer l'enveloppe énergétique, à travailler sur l'esthétique du bâtiment en soignant la façade avec des matériaux de qualité et à augmenter l'habitabilité de celui-ci en offrant des espaces extérieurs, notamment.

2. HISTORIQUE

2.1 Recensement architectural

Le bâtiment a été construit en 1950 et figure avec une note 7 au recensement architectural du canton de Vaud « Objet altérant le site. Le bâtiment est un facteur perturbateur du site : il en compromet l'harmonie. Les graves défauts d'intégration de ce type d'objets relèvent plus souvent d'erreurs d'aménagement du territoire que d'architecture ».

2.2 Travaux réalisés sur le bâtiment

En 2012, des travaux de transformation de la Pinte communale ont été réalisés, ainsi que le changement de la chaudière à mazout.

En 2016, les fenêtres ont été changées pour mettre du PVC double vitrage ce qui a généré des ponts de froids étant donné que le bâtiment n'était pas isolé. Un appartement au 3^{ème} étage a également été rénové et les vitrages de l'ancienne bibliothèque ont été changés.

Dès 2019, les appartements suivants ont été rénovés :

2019 : Etage 2 Appartement 3 p

2020 : Etage 2 Appartement 2.5 p

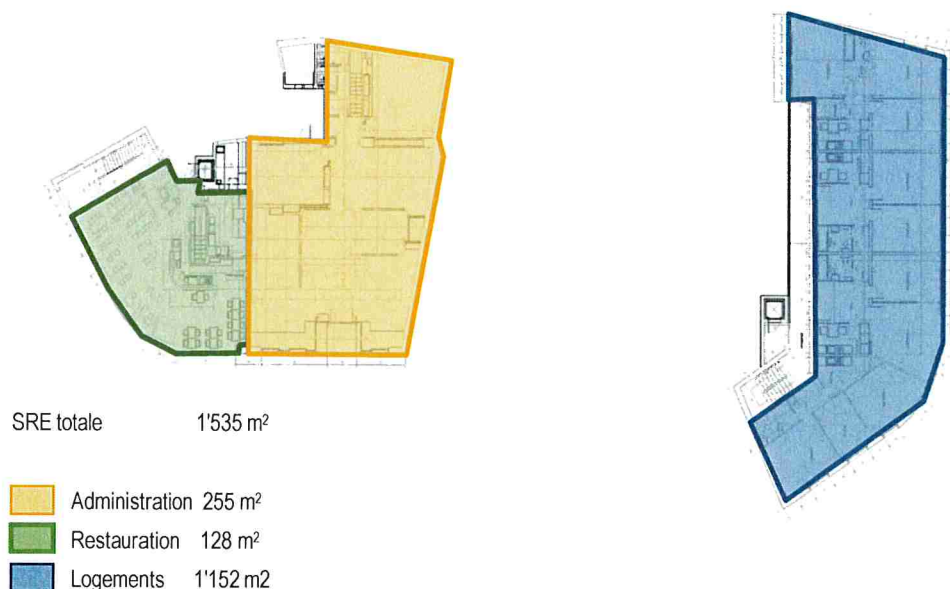
2022 : Rafraîchissement de la Pinte communale

2022 : Etage 2 Appartement 3.5 p

2022 : Etage 2 Appartement 2,5 p

2023 : Etage 1 Appartement 3 p

3. CONTEXTE ACTUEL



Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée avec une affectation commerciale occupé par la Pinte communale ainsi que Chablais Région. Il y a ensuite 4 étages de logements desservis par une coursive ouverte avec un total de 15 appartements. Le sous-sol est partiellement excavé et comprend les locaux techniques.

Comme déjà mentionné en préambule, le bâtiment du Bec d'Aigle doit être assaini thermiquement. La situation actuelle peut être considérée comme non isolée. Des rafraîchissements ponctuels des appartements lors de changements de locataires ont permis d'apporter une petite amélioration avec le remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en PVC. Les nouvelles fenêtres ne sont pas prévues pour une application d'une isolation thermique (les cochonnets devraient être de 50mm et non pas de 5 mm) et sont encore à double verre, alors que le triple verre est standard aujourd'hui. Les stores existants sont nichés dans des caissons intérieurs qui ne sont pas isolables convenablement. Les portes d'entrée des logements sont de qualité « portes de communication » et donc dépourvues d'isolation. La cave, ainsi que la toiture, ne sont pas isolées. La cour manque d'aménagements, rien n'est prévu pour établir une quelconque qualité de vie pour les locataires.

4. DESCRIPTION DU PROJET

4.1 Isolation thermique

Le projet prévoit l'isolation thermique complète (enveloppe, dalle sur cave et dalle sous toiture) en panneaux de laine minérale exigée par la proximité aux constructions environnantes. La cage d'escalier sera isolée à l'extérieur, ce qui permet de maintenir la largeur totale de l'escalier ce qui répond aux exigences AEAI. Cette isolation exige la mise en place d'une porte d'accès aux coursives, mais permet d'obtenir une cage d'escalier à l'abri du vent. Les toits

plats des aménagements du rez-de-chaussée sont isolés et réétanchés, les coupoles d'éclairage zénithale sont remplacées, le carré de plots de verre est couvert par l'isolation du toit plat. Les fenêtres PVC sont remplacées (96 pièces) par des fenêtres triple verre en bois-alu de fabrication suisse. Les caissons de stores sont supprimés, de nouveaux stores sont prévus dans l'épaisseur de l'isolation thermique. Toutes les portes d'entrée des logements sont remplacées par des portes extérieures. Une annexe au rez-de-chaussée permet de relier l'accès de l'ascenseur à la cage d'escalier. L'amélioration thermique vise un $U = 0,15$, donc le standard supérieur permettant d'obtenir environ 70.- de subventions par m² d'enveloppe.

4.2 Pose de panneaux solaires en toiture

La pose de panneaux solaires en toiture est prévue dans le cadre de ce projet. Le montant estimatif a été ajouté au devis mais une étude doit encore être réalisée afin d'optimiser la pose de ces panneaux solaires, le toit ayant une forme particulière. Dans tous les cas, il est prévu de mettre le maximum de panneaux possibles (les chiffres et surfaces figurant dans le récapitulatif du coût proviennent du CECB+ du 16.06.2020 établi par Reamo SA, Aigle).

4.3 Chauffage

Le bâtiment est actuellement chauffé au mazout. La chaudière a été changée en 2012. Il est prévu de raccorder ce bâtiment au chauffage à distance (CAD) une fois celui-ci disponible sur le site. Il n'est effectivement pas rationnel de changer le type de chauffage aujourd'hui alors qu'il sera possible de raccorder ce bâtiment dans des délais raisonnables. Toutes les infrastructures pour le raccordement seront réalisées dans le cadre du projet de la Place du marché et coordonnées afin de pouvoir alimenter le Bec d'Aigle dès que l'énergie sera disponible.

4.4 Traitement de la façade

L'isolation périphérique est traitée en crépi minéral du 1er au dernier étage. Le rez-de-chaussée comprend une expression de socle comme c'est le cas pour le bâtiment d'origine. Ce socle sera traité par un bardage en tôle triangulaire de type Prefa. Cette tôle reprend le traitement bronze des baies vitrées existantes et sa structure verticale accentue le mouvement arrondi de la façade. Chaque appartement (salon) comprend une double porte-fenêtre munie d'une barrière métallique dans l'embrasure. Les 6 portes-fenêtres qui donnent sur la Place du marché seront équipées de balcons en tôles d'acier pliées. Les autres logements auront accès à un aménagement extérieur dans la cour.

4.5 Traitement de la cour intérieure

La distribution des logements par la coursive doit être maintenue, car une fermeture de ces dernières, bien qu'idéale pour couper les ponts de froid, entraînerait des contraintes AEAI liées à la sécurisation des chemins de fuite. Les toits plats sur rez-de-chaussée seront aménagés partiellement avec des decks en bois et partiellement en espaces végétalisés. Des bacs potagers permettent aux locataires des plantations minimales et servent de barrières. La végétalisation privatise en plus la partie du toit plat située devant les fenêtres de l'appartement. Ce jardin est en principe réservé pour les locataires du 1er étage. La construction de balcons sur structure acier permet l'aménagement d'une terrasse privée pour les six logements situés en fond de coursives (les logements qui n'ont pas de balcon du côté de la Place du marché, car en face de l'ancienne Maison de Commune). Ces balcons sont orientés plein ouest et profitent d'un ensoleillement parfait en fin de journée.

4.6 Subventions

Selon le rapport de conseil CECB+, les subventions cantonales et fédérales pour l'isolation de l'enveloppe et la pose de panneaux solaires photovoltaïques devraient s'élever à CHF 203'420.00 pour la variante sans raccordement au CAD. Ce montant, ainsi que la quantité de panneaux pouvant être posés sur le toit du bâtiment sont approximatifs et devront être affinés lors de la phase projet. Le montant des subventions sera déduit du crédit accordé par le Conseil communal.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITE

Dans le cadre de son plan de législature 2021-2026 et la réalisation de son plan climat, la Municipalité s'est engagée à faire un état des lieux de ses bâtiments et de planifier leur rénovation. Le Bec d'Aigle étant un locatif de rendement important pour la commune, il fait partie des bâtiments à rénover en priorité. De plus, le secteur étant en mutation avec la requalification de la Place du marché et la rénovation de l'Hôtel de ville, il semble cohérent de rénover ce bâtiment dans les mêmes délais faisant clairement partie du secteur de la Place du marché.

6. PROCEDURE ET DELAIS DE REALISATION

Le projet de rénovation doit être soumis à l'enquête publique. L'idée étant de coordonner les travaux du Bec d'Aigle à ceux de la Place du marché afin que ce secteur puisse être traité dans son ensemble. Les travaux commenceront dès l'obtention du permis de construire. Le planning sera ainsi à affiner en fonction des interventions sur la Place du marché.

7. ELEMENTS DE COMPARAISON

Le projet de rénovation de l'Hôtel de Ville vise également un assainissement énergétique du bâtiment ainsi qu'une amélioration de l'esthétique et de l'habitabilité du bâtiment. Comme pour l'Hôtel de Ville, cette rénovation permettra d'augmenter les loyers des appartements dans la mesure où des balcons vont être installés donnant ainsi aux locataires un confort supplémentaire. L'isolation thermique permettra également une baisse de la consommation d'énergie.

8. DEVELOPPEMENT DURABLE

Environnement

La rénovation du bâtiment va clairement dans le sens de l'environnement dans la mesure où cela permettra d'économiser de l'énergie. La pose de panneaux solaires en toiture va également être une source supplémentaire d'énergie renouvelable. Cette intervention permet de passer de la note F pour l'enveloppe énergétique à la note B. En ce qui concerne l'efficacité énergétique globale, la note passe de E à C car le chauffage à mazout ne permet pas d'atteindre la note B. Une fois le bâtiment raccordé au CAD, le bâtiment atteindra la note B pour son efficacité énergétique globale.

Social

La création de balcons, ainsi que l'isolation du bâtiment vont clairement permettre aux locataires de bénéficier d'un meilleur confort de vie.

Economie

L'isolation du bâtiment et la pose de panneaux solaires sont autant de mesures qui permettront d'avoir des économies d'énergie sur le bâtiment.

La mesure proposée s'inscrit donc dans une logique de développement durable.

9. CONFORMITE AVEC LES PLANIFICATIONS SUPERIEURES

Plan Directeur cantonal (PDCn)

Respect de la mesure F51 dont un des objectifs est la réduction de la consommation dans le domaine des bâtiments.

Plan Directeur intercommunal (PDDi Chablais Agglo)

Une des mesures du PDI est notamment d'inciter la rénovation énergétique des bâtiments par le biais de la communication sur les programmes d'aide cantonaux et fédéraux.

Plan Directeur Communal

Le chapitre énergie et développement durable mentionne également l'assainissement des bâtiments comme mesure à entreprendre.

Schéma Directeur des espaces publics

La Place du marché est un espace public majeur identifié dans le Schéma directeur des espaces publics. Le projet va se développer ces prochaines années et le bâtiment du Bec d'Aigle fait partie de cet espace. Valoriser la façade de cet immeuble et offrir une meilleure habitabilité va ainsi dans le sens des mesures préconisées par le Schéma directeur des espaces publics

Chauffage à distance

Comme mentionné au chapitre 4.3, il est prévu de raccorder le bâtiment du Bec d'Aigle au CAD dès que celui-ci sera disponible sur le site.

La mesure proposée est donc conforme aux planifications communales, intercommunales et cantonales.

10. INCIDENCES FINANCIERES

Devis général

Marge d'approximation de +/- 15 % selon norme SIA 102, art. 4.31. Indice i = 100 du 01.02.2023

CFC	DESIGNATION	TOTAL
2	BATIMENT	1 855 500,00
21	Gros œuvre 1	422 000,00
	Maçonnerie, échafaudages, constructions métalliques, bois et préfabriquées	
22	Gros œuvre 2	886 500,00
	Fenêtres, portes, ferblanterie, étanchéité, isolation, traitement surface ext.	
23	Installations électriques	82 000,00
	y.c. panneaux solaires	
27	Aménagements intérieurs 1	146 000,00
	Pâtisserie, serrurerie	
28	Aménagements intérieurs 2	155 000,00
	Revêtement de sol, faux plafond, traitement surfaces intérieures	
29	Honoraires	164 000,00
	Architecte, Ingénieur civile et CVS	
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	66 000,00
42	Jardins	66 000,00
5	FRAIS SECONDAIRES	9 500,00
	Taxes, autorisations, assurances	
	TOTAL NET, T.V.A. 7,7 % COMPRISE	1 931 000,00

Le revenu locatif annuel du bâtiment du Bec d'Aigle s'élève à CHF175'000.-. La rénovation permettra d'augmenter ce revenu dans la mesure où l'habitabilité des logements est améliorée par la création d'espaces extérieurs. Les loyers seront ainsi adaptés en fonction de ces améliorations. Pour définir le montant de l'augmentation des loyers, une étude plus fine sera réalisée par une agence spécialisée en la matière. Dans tous les cas, il y aura une augmentation du revenu locatif par suite de ces travaux et une baisse des charges annuelles dans la mesure où l'isolation thermique du bâtiment permettra de réduire considérablement la consommation énergétique. Les charges liées à l'entretien courant et aux travaux d'amélioration du bâtiment seront également réduites dans la mesure où la situation actuelle considérée comme non isolée crée des problèmes de moisissure qui doivent être traités régulièrement.

Des informations plus détaillées sur l'augmentation du revenu locatif et les économies d'énergie seront transmises à la Commission ad hoc en charge de traiter ce préavis.

Le montant de CHF 1'931'000.- sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou emprunté aux meilleures conditions le moment venu et amorti par un prélèvement de sur le compte « Réserve spéciale pour la transition énergétique et le patrimoine » et le solde selon nos disponibilités mais au maximum sur 30 ans.

11. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2023-04 du 20 mars 2023
- Ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. De voter le crédit nécessaire de CHF 1'931'000,00 TTC pour l'assainissement et la rénovation du Bec d'Aigle,
2. D'approuver le financement tel que proposé, à savoir le montant de CHF 1'931'000.- sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou emprunté aux meilleures conditions le moment venu et amorti par un prélèvement sur le compte « Réserve spéciale pour la transition énergétique et le patrimoine » et le solde selon nos disponibilités mais au maximum sur 30 ans,
3. De déduire le montant des subventions obtenues.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic

G. Devaud



La Secrétaire

A. Décaillet

Municipal délégué : M. Fabrice Cottier