

**Consell communal Aigle**



Aigle, le 01.05.2023

**AU CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE**

**Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis  
No 2023-04 relatif à**

**Préavis municipal 2023-04 du lundi 20 mars 2023 relatif à la demande de crédit pour  
l'assainissement et la rénovation du bâtiment du Bec d'Aigle**

---

Commission composée de :

Président : Cyril ZOLLER (ALT)  
Membres : Johann BELLWALD (VERT)  
Carlo CARRIERI (PSA)  
Francis GERMANIER (UDC)  
Danielle GOSTELI-JAQUEMET (PLR)  
Chantal HENCHOZ (EA)  
Jacques VACHERON (PLR)

---

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, La commission chargée de l'étude de ce préavis s'est réunie le lundi 3 avril 2023 à 20h, en présence de M. Fabrice Cottier, municipal en charge des bâtiments, que nous remercions pour les réponses apportées à nos questions. La séance s'est très bien déroulée, dans un climat serein propice à de sains débats constructifs.

Le président ouvre la séance et passe la parole à M. Cottier, qui introduit M. Ralph Bissegger pour le cabinet d'architecture RB & MC Architectes et Mme Cynthia Roulin, cheffe du Service Patrimoine bâti et Environnement urbain. Ces derniers présentent le projet et donnent les explications qui complètent cette présentation.

Le Bec d'Aigle fait partie des bâtiments à rénover en priorité, il est un gouffre énergétique, et sa situation géographique permet de profiter de la période des travaux de l'Hôtel de ville. En effet, les services communaux désirent que la zone soit perturbée par des travaux le moins longtemps possible. Accessoirement et pour information, il est à noter que d'autres bâtiments vont arriver dans l'année, comme l'ancienne gendarmerie et le bâtiment Mon-Séjour

### **Description du projet**

Avant la présentation, il est demandé que le projet tel que présenté, les coûts, ainsi que le CECB+, soient envoyés par mail. Ceci a été fait dans les jours suivants la séance.

Le Bec d'Aigle est en note 7 recensement des bâtiments historiques, ce qui ne le rend pas nécessaire à protéger, loin de là. Il est très mal isolé, la toiture et les sols sont à refaire. Les portes d'entrées des logements donnent directement dehors, avec des portes de 22mm, dont l'isolation ne suffit clairement pas non-plus. Il y a une réelle urgence de rénovation énergétique.

Il est important de préciser dès le départ que c'est une rénovation de bâtiment, pas du neuf, et donc que les visions à long terme ne sont pas les mêmes.

Les plans de coupes des travaux sont présentés. Les interventions seront les suivantes :

Isolation thermique du pourtour du bâtiment, les fenêtres et les portes sont à changer

- Une option est envisagée pour l'ascenseur afin de le rentrer à « l'intérieur du bâtiment », comme la cage d'escalier, un accès ascenseur et escaliers qui sera fermé pour des raisons d'optimisation de l'isolation.
- Se pose la question de la servitude
  - Réponse de la Municipalité : des plans de la servitude qui règle l'accès à la cours sont transmis.
  - La servitude actuellement en force pour assurer les accès n'est pas à jour. Aucune servitude n'a été faite pour accéder à l'ascenseur. Il sera ainsi

nécessaire de mettre à jour cette servitude avant l'enquête publique afin qu'elle réponde aux besoins réels des utilisateurs. Etant donné que cet accès est assuré de facto cela ne va vraisemblablement pas poser problème. La Commune va prendre contact avec la PPE de la parcelle 105 rapidement afin de régler ces aspects fonciers.

### Isolation périphérique

- Présentation des plans de coupe. Il est par ailleurs spécifié qu'il y a des moisissures actuellement.
- Il est demandé quel type d'isolation va être installée et d'où elle proviendra. Il est répondu qu'elle viendra de Lucens, ce qui ne générera pas des excès de transports.
- Ce sera de la laine de verre, issue de récupération de verre à 80%, anti-feu, qui passera sous le label « plaque minérale ».
- Les valeurs énergétiques présentées (obligation de valeur U à 0,2, présentement 0,15) sont très bonne.
- Il est toutefois précisé qu'il y aura quelques ponts-de-froid au sous-sol.
- On ne peut pas remplacer toute la toiture par du photovoltaïque à cause de la géométrie du toit (cône) par endroit, mais il y a une réflexion sur la tuile solaire. Toutefois, les variables coût-rendement vont être étudiées.

Au final, le bilan énergétique démontre une volonté d'autonomie mais il semble qu'il n'y aura pas d'énergie retournée au réseau.

### Présentation de la cour intérieure actuelle

- Explication de la vision d'avenir, des visions pour le toit et la cour, avec la création d'une nouvelle cour sur le toit des bureaux de « Chablais Région » actuels.

### Présentation des visions 3D

- Des balcons sont créés à l'avant ou l'arrière du bâtiment futur, ils sont disposés et créés selon les appartements et l'orientation, la place et les limites avec les autres bâtiments.

- Pour le rez, une « terrasse du rez » va être créée, dans une vision moderne de cohabitation entre les locataires qui a fait ses preuves dans beaucoup de nouveaux quartiers et de nouvelles constructions. Une convention d'utilisation est toutefois envisagée.
- Concernant les locataires,
  - les nuisances des travaux permettent toutefois aux locataires de rester
- Il est demandé quel sera l'effet sur les loyers, <sup>Réponse</sup> de la Municipalité
  - En ce qui concerne l'augmentation des loyers, les travaux liés à l'amélioration énergétique peuvent être répercutés à 100% sur les loyers et les autres travaux qui améliorent le confort entre 50 et 70% en fonction de leur plus-value.
  - Peuvent également être répercutés sur les loyers, l'intérêt du capital investi pour les travaux, l'amortissement et les nouvelles charges d'entretien.
  - 6 Si on prend une moyenne de répercussions à 60% et qu'on divise par la totalité des appartements, on pourrait augmenter les loyers d'environ 300.- par mois.
  - Toutefois, certains appartements auront des terrasses, d'autres uniquement des balcons, d'autres une terrasse à partager et qu'on ne prend pas en compte les commerces à ce stade...
  - Au final, comme il a été précisé lors de la séance une gérance va être mandatée pour faire un calcul fin de cette plus-value, mais ceci une fois les travaux réalisés.
  - Un dossier va être préparé pour obtenir les subventions d'aide à la pierre du canton afin de pouvoir maintenir des loyers bas dans cet immeuble.
  - 6 Une des pistes mentionnées par la Municipalité serait d'augmenter les loyers lors des changements de locataires

## Précisions sur les coûts et détails des coûts

Les CFC sont présentés et commentés, par chapitres et sous-chapitres. Divers demandes de devis, pas encore soumissionnés, sont en cours, il y a donc encore potentiel d'économie. La future terrasse de la Pinte qui va s'ouvrir sur la place est présentée. Une précision sur le coût des parasols a été demandée et une facture exemple pour des produits du même type démontre que l'offre est correcte.

Les subventions ne sont pas comptées dans le montant car ce sera un remboursement ultérieur, toutefois les montants ont été calculé à la hausse par sécurité. Les entreprises locales vont être privilégiées et soumissionnées. Concernant la procédure, il est rappelé la loi, à partir de 250'000frs obligation de soumission, en dessous, c'est du gré à gré (Art. 21 Procédure de gré à gré 1, dans la procédure de gré à gré, l'adjudicateur adjuge un marché public directement à un soumissionnaire, sans lancer d'appel d'offres. Il peut demander des offres à des fins de comparaison et procéder à des négociations).

Il est rappelé également qu'il y a des procédures à respecter, et le choix se portera sur l'expérience des entreprises.

Il est demandé quelles surprises pourraient arriver ? Peut-être l'ascenseur ou les conduites d'eau, toutefois il faut se souvenir que le but est une mise en conformité énergétique, des surprises restent possibles mais le budget les a envisagées dans l'ensemble. La Municipalité mentionne que de nombreux investissements de rénovation ont été faites ces dernières années, mais les problèmes sont devenus trop importants, les pansements ne suffisent plus. Depuis trois ans, 40'000frs par année pour les rénovations des appartements.

Concernant le chauffage, il est mentionnée que le CAD va arriver en 2026. En attendant, un chauffage temporaire a été demandé pour les travaux de l'Hôtel-de-ville et le temps des travaux de la place, si besoin il va être demandé pour compléter le Bec d'Aigle. Il est demandé qu'un point de situation du CAD soit fait en parallèle de la lecture du préavis.

Au final, ce bâtiment va s'inscrire dans l'amélioration architecturale de la zone Place du marché/Hôtel-de-ville.

La comission accepte le préavis à l'unanimité.

## **Position de la COFIN**

La Cofin s'est réunie le 24 avril 2023 en présence du Municipal Fabrice Cottier que nous remercions pour la clarté de ses explications.

Dans le cadre du plan d'assainissement, d'entretien et de rénovation des bâtiments communaux, la Municipalité a étudié la faisabilité d'une rénovation concernant le bâtiment du Bec d'Aigle notamment à des fins d'assainissement énergétique.

Il est à noter que le coût de cette rénovation devisé à CHF 1'931'000.—hors subventions est plus élevé que celui figurant au plan des investissements 2023-2027 (CHF 1'000'000.--) . Cela est dû au projet qui a évolué avec la création de terrasses et balcons entre autres.

Dès lors, M. le Municipal Fabrice Cottier nous a informé qu'un autre projet prévu au plan d'investissement 2023-2027 serait repoussé à la prochaine législature, notamment le projet des anciens Abattoirs (3.6 mio).

La Cofin relève également qu'au niveau des loyers une aide à la « pierre » pourrait être demandée au canton, sous conditions, ce qui améliorerait le revenu immobilier de cet immeuble. Mais en l'état, l'objectif de la Municipalité est de ne pas augmenter les loyers pour les locataires actuels mais de les adapter lors de changements de locataires.

L'utilisation de la réserve spéciale pour la transition énergétique et le patrimoine mentionnée dans le préavis ne peut se faire que pour les dépenses liées aux économies d'énergie.

La Cofin approuve, à l'unanimité, les conclusions du préavis municipal.

## Conclusion

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 no 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 CHF1'931'000,00 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.

Votation : non spécifié

Pour la commission

Le rapporteur

Cyril ZOLLER (ALT)

