



COMMUNE D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2021-04 du 8 FEVRIER 2021

relatif à

**LA RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DE L'HOTEL DE VILLE,
DE SON ANNEXE ET À LA RÉAFFECTATION DES LOCAUX
Place du Marché 1**

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1 PREAMBULE

La rénovation de l'Hôtel de Ville est nécessaire afin de remettre le bâtiment en conformité au niveau de son enveloppe, de la technique, de la sécurité et de l'énergie (feu, séisme, consommation). Pour ce faire, des études ont été entreprises afin d'obtenir les informations permettant à la Municipalité de présenter un préavis au Conseil communal.

Un élément décisif est venu accélérer le planning de ce chantier : en novembre 2020, une délégation de la Municipalité a assisté à une séance concernant le futur Gymnase. Le nouveau planning présenté prévoit une mise en service du Gymnase en automne 2024, les locaux de l'ancien hôpital et plus particulièrement de son annexe, seraient ainsi vides jusqu'en juin 2023, date du début de la démolition. La Municipalité étant à la recherche d'un lieu pour reloger l'administration durant les travaux de rénovation de l'Hôtel de Ville, elle a approché le canton pour savoir si une utilisation gratuite de ces locaux était envisageable durant la durée des travaux.

La réponse positive du canton a motivé la Municipalité à revoir le planning, l'économie en jeu étant substantielle. En effet, le maintien de l'administration dans des bâtiments provisoires (portacabines) est estimé à CHF 2 mio. C'est pourquoi, la Municipalité propose au Conseil communal le présent préavis en fin de législature. Elle estime que cette économie justifie de faire un effort sur le planning en le coordonnant aux délais serrés dictés par le chantier du futur Gymnase.

2 HISTORIQUE

Les bâtiments de 1964

L'Hôtel de Ville d'Aigle est un ensemble planifié pour pallier le manque d'espaces de services dans l'Ancienne Maison de Ville située de l'autre côté de la Place du Marché. Il a été réalisé sur concours d'architecture entre 1960 et 1964 par l'Atelier des Architectes Associés (AAA, Michel- Robert Weber, Nicolas Petrovitch-Nieogoch) et Aloïs Chappuis. L'Hôtel de Ville est composé de deux corps de bâtiment reliés entre eux. Le principal, qui forme front de place, comprend les locaux administratifs communaux sur quatre niveaux ainsi que des logements, initialement de fonction, en attique. Le bâtiment est entièrement excavé. Le second volume, perpendiculaire au premier, abrite les services judiciaires et, à l'origine, le service du feu. Une tour, initialement utilisée pour le séchage des tuyaux des pompiers, articule la composition et fait office en quelque sorte de « beffroi » de l'Hôtel de Ville.

Concept architectural et matériaux d'origine

L'Hôtel de Ville d'Aigle est un témoin remarquable au niveau régional du mouvement moderne. En plus de ses qualités urbanistiques, il constitue un excellent exemple illustrant les cinq points de l'architecture théorisés par Le Corbusier : utilisation des pilotis, toit en terrasse, façade libre, fenêtre-bandeau et plan libre.

La simplicité des volumes orthogonaux est rehaussée par le rythme régulier de la façade-rideau en bois-aluminium et en verre. Par l'utilisation des pilotis, le rez-de-chaussée est transformé en un espace dégagé destiné aux circulations. Le hall d'accueil du bâtiment administratif, traversant, reliait la Place du Marché à un jardin public aménagé sur cour. Ce dernier a pratiquement disparu lors de la construction du parking souterrain et de l'annexe plus tardive (1991). A l'origine, le marbre était présent aussi sur les marches et paliers extérieurs. L'utilisation du bois et du marbre tant à l'intérieur

qu'à l'extérieur et la dématérialisation des cloisons augmentent la qualité de l'espace en amplifiant la relation nord – sud à travers le hall d'entrée.

Evolution depuis 1964

Construction de l'annexe de 1992 et de ses liaisons couvertes

D'importants travaux sont réalisés sur le site en 1991. Un parking souterrain de trois niveaux est construit au sud du bâtiment principal et à l'est de l'aile perpendiculaire de 1964. Les trémies d'accès en «X» sont situées en bordure de la route cantonale à l'est. Une nouvelle aile de deux niveaux est construite au sud de la parcelle, à l'emplacement de l'ancien cinéma « Casino », prolongeant l'aile perpendiculaire de 1964 vers l'est. Les circulations entre les bâtiments de 1964 et ceux de 1991 sont réalisées par l'extérieur, sous forme de tunnels vitrés. Ces liaisons forment la nouvelle façade sur la place sud-est du site et enferment un patio au sud du hall principal, coupant sa transparence. Le jardin Est et son bassin sont démolis à cette occasion.

Transformation des façades rideaux

Pendant les travaux de 1991, les façades du bâtiment de 1964 sont transformées, perdant leur couleur d'origine (pâte de verre bleu « glacier » pour les contrecœurs). La plupart des fenêtres pivotantes ont été remplacées par des fenêtres doubles oscillo-battantes en bois et métal, modifiant fortement les proportions des ouvrants. On retrouve encore des fenêtres d'origine sur la façade nord au droit du hall central.

Altération de l'articulation des 2 ailes de 1964

La transformation la plus visible est celle du poste de police au rez-de-chaussée et sous-sol, en 2002. Les locaux sont agrandis, condamnant le couloir d'accès à l'aile perpendiculaire de 1964 et en créant un volume en saillie sur la terrasse ouest. Ce chantier a altéré l'articulation entre les deux corps de bâtiment de 1964. Il s'agit certainement de la transformation la plus dommageable pour la valeur patrimoniale de l'édifice.

Transformations intérieures

De nombreuses transformations ponctuelles ont été apportées aux bâtiments au fil du temps. On peut noter des modifications de cloisonnement des bureaux au fil des rocadés ou des changements d'affectation, la création de la cafétéria au 3ème étage, la transformation des bureaux de la police au rez-de-chaussée. La halle des pompiers est agrandie à l'est par une annexe enterrée en 1982-1984. Après le déménagement des pompiers en 2009, la halle est divisée en trois locaux occupés par différents locataires.

Au premier étage du bâtiment principal, on remarque un changement d'affectation entre les plans de mise à l'enquête de 1960 et la réalisation. Les zones Est devaient accueillir initialement des logements à chaque niveau, sauf au rez supérieur, ce qui explique que la typologie des distributions horizontales soit moins fluide dans la partie Est au-delà du second escalier. On note aussi la réfection de la salle de conférence bien que son emplacement n'ait pas été modifié.

3. CONTEXTE ACTUEL

La structure des bâtiments de 1964 est réalisée en béton armé et poteaux acier et béton. Le sous-sol et l'ancienne halle des pompiers sont entièrement en béton. Le rez-de-chaussée du bâtiment principal est composé de trois rangs de piliers en tube d'acier de section rectangulaire, contreventés par deux voiles (mur nord-sud à l'est du hall et mur de façade est-ouest du poste de police au nord). Les étages sont portés également par trois rangs de piliers (acier rond en façade et béton rectangulaire au centre), contreventés par les deux pignons en béton dans le sens nord-sud. Il n'y a apparemment pas de contreventement est-ouest dans les étages. L'attique est construite en maçonnerie. Les dalles sont en béton, ainsi que les brise-soleil de l'attique et la marquise d'entrée. Les structures et le gros-œuvre extérieurs présentent des pathologies à plusieurs endroits :

- poteaux métalliques vides du rez-de-chaussée : corrosion des pieds ; faible résistance au séisme et au feu.
- béton armé extérieur : carbonatation, avec éclatement localisé de l'enrobage et corrosion des armatures. Le phénomène est spécialement étendu au bas des pignons et sur les brise-soleil de l'attique, non pourvus d'étanchéité.
- caves et parking souterrain : infiltrations dues aux problèmes d'étanchéité périphérique.

Second œuvre

Les façades rideaux existantes datent de 1991. Les fenêtres pivotantes d'origine partiellement présentes sur la façade nord sont en mauvais état. L'étanchéité n'est plus assurée entre l'ouvrant et le cadre fixe ainsi qu'au niveau du raccord avec la dalle.

Les dégâts sont visibles dans le hall central à tous les niveaux. Des problèmes d'étanchéité sont aussi observés au 3^{ème} étage sur la façade sud, ainsi qu'au 1^{er} étage.

Selon le rapport CECB+ l'efficacité énergétique des bâtiments est très basse, classée E. Quant à l'efficacité de l'enveloppe, les bâtiments sont classés G. Il est irresponsable de ne rien entreprendre pour améliorer cette situation, comme d'autres propriétaires publics le font

Pour résumer, les constats montrent la présence de plusieurs problèmes :

- façades du rez-de-chaussée réalisées avec un système de poteau-traverse en acier avec des mastics très détériorés et des verres monolithiques qui ne respectent plus les normes de sécurité actuelles (absence de verre de sécurité) ;
- fenêtres et portes sans coupure thermique, joints manquants entre dormants et vantaux ;
- système d'évacuation des eaux pluviales discontinu au dernier étage ;
- isolation des toitures insuffisante ;
- présence de nombreux ponts thermiques, plus précisément au niveau des simple vitrages au rez-de-chaussée, des fenêtres d'origine en bois et des raccords entre les dalles et les pignons en béton ;
- manque d'isolation entre les locaux non-chauffés des sous-sols et les locaux adjacents, soit au même étage, soit à l'étage supérieur.

Le faux-plafond extérieur en bois est localement dégradé par les intempéries. Il reste en revanche en bon état à l'intérieur. Le revêtement de sol en marbre présent à l'extérieur du bâtiment est en mauvais état, avec des gonflements du mortier de pose, des fissures et des pertes de matière. A l'intérieur, dans le hall central, le marbre est en assez bon état.

Dans les bureaux, on retrouve encore quelques agencements d'origine. Les cloisons de séparations ont été modifiées au fil du temps selon l'évolution des services, apportant des modifications aussi au niveau des revêtements muraux et de sol.

Au niveau de l'attique, les bacs à fleurs sont très dégradés ; la simili pierre est gravement carbonatée, avec éclatement du revêtement et corrosion des armatures.

Les toitures plates, recouvertes de gravier, ne sont pas sécurisées pour l'accès d'entretien.

Etat des techniques (CVSE)

Les bâtiments de 1964 sont peu ou pas isolés. Ceux de 1991 sont peu isolés par rapport aux standards énergétiques actuels. Bien qu'une partie des façades et toitures des bâtiments de 1964 ait été transformée, le bilan énergétique global reste très faible. Une consommation élevée d'énergie non renouvelable est constatée.

Les bâtiments sont chauffés au mazout. La chaufferie est située dans le sous-sol du bâtiment principal de 1964. La distribution de chaleur se fait par des radiateurs situés contre la façade rideau.

L'état des installations sanitaires est à contrôler ultérieurement. Un contrôle global des écoulements des eaux pluviales est aussi nécessaire (descentes dégradées).

Il n'y a pas de ventilation complète des locaux. Des climatiseurs ponctuels situés généralement en façade refroidissent certains locaux.

Concernant les installations électriques, un local informatique est situé au premier étage. La distribution dans les bureaux se fait par un chemin câbles fixé dans une gaine technique.

Comme pour tout projet de rénovation, une analyse plus détaillée de l'état de toutes les installations techniques, ainsi que des analyses liées à l'amiante, seront réalisées lors des phases d'études.

4. DESCRIPTION DU PROJET

Mise en conformité des bâtiments

La mise en conformité des bâtiments passe par une mise à niveau des enveloppes et des installations techniques, ainsi que par un renforcement des éléments structurels. Les mesures proposées sont décrites dans les chapitres suivants. Il est constaté que l'efficacité énergétique globale des bâtiments, ainsi que la résistance sismique et au feu des structures sont très inférieures aux standards actuels. Les défauts existants et les mesures d'amélioration proposées par les spécialistes sont présentés dans les différents rapports des mandataires et des spécialistes.

Globalement, les objectifs de cette mise en conformité sont :

- L'assainissement énergétique et thermique ;
- une économie de l'énergie dépensée pour le chauffage ;
- la mise en conformité par rapport aux normes actuelles ;
- le renforcement de la structure ;
- le prolongement de la durée de vie du bâtiment à long terme.

Mise à niveau énergétique des enveloppes

Comme déjà mentionné au chapitre 3, les constats montrent la présence de plusieurs problèmes. Les mesures envisagées ci-dessous permettront d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et d'entrer ainsi dans une optique d'économie d'énergie :

- amélioration de l'isolation des toitures alliée à la réfection de l'étanchéité.
- remplacement des fenêtres.
- remplacement des systèmes de façade en poteau-traverse au rez-de-chaussée.
- remplacement des parties pleines des façades rideaux pour améliorer l'isolation thermique.
- remplacement des stores.
- améliorer l'isolation entre les espaces chauffés et non-chauffés.

Concernant les façades rideaux des étages, il est envisagé de réinterpréter le principe d'origine avec des fenêtres pivotantes à stores intégrés, tout en l'adaptant aux normes énergétiques et de sécurité actuelle. Afin de conserver les qualités esthétiques des bâtiments, nous proposons une isolation thermique intérieure.

Mises à niveau techniques

Dans le cadre des réflexions sur l'amélioration énergétique, les impératifs de développement durable devront être pris en compte.

Chauffage

Les bâtiments sont actuellement chauffés au mazout, le réseau alimentant aussi l'ancien Hôtel de Ville. Le chauffage devant être changé, des études vont être lancées afin de déterminer la solution optimale au niveau de l'économie d'énergie. Plusieurs options sont envisageables : il est possible de mettre en place un chauffage à bois (pellets ou plaquettes) avec une chaudière à gaz en appoint. L'avantage du bois est qu'il permet de produire de l'eau à haute température, ce qui est compatible avec la distribution existante par radiateurs. Un autre avantage est la possibilité d'obtentions des subventions, le bois étant une source d'énergie renouvelable.

L'inconvénient du chauffage au bois est le manque de souplesse, surtout à bas régime. C'est pourquoi une chaudière à gaz comme appoint est souvent installée. Elle permet un surcroît de puissance en hiver et un fonctionnement à très bas régime en été avec le gaz seul.

Le dimensionnement du local chaufferie et l'emplacement du silo à bois restent aussi à étudier en fonction du choix du chauffage. Si la nouvelle chaufferie est déplacée par rapport à l'emplacement de la chaufferie actuelle, la démolition des cheminées existantes permettrait l'agrandissement de l'ascenseur principal afin de le rendre accessible pour les personnes à mobilité réduite.

L'option d'une pompe à chaleur est aussi possible mais cela impliquerait des travaux plus importants car ce système convient pour des températures de départ basses, ce qui est le cas pour les systèmes de chauffage au sol. Ainsi, pour des températures requises de 50 à 60 °C, l'efficacité des pompes à chaleur baisse fortement. Il est également utile de noter qu'une pompe à chaleur - par rapport à un appareil à gaz par exemple - implique des coûts d'investissement beaucoup plus élevés, ceci même si la surface de production photovoltaïque est importante. Une autre option est le chauffage uniquement à gaz. Il est également indispensable de changer les radiateurs et d'installer des vannes thermostatiques. L'approvisionnement d'un chauffage à gaz pourrait être assuré par du bio-gaz.

La solution finale sera donc prise une fois toutes les options étudiées.

Ventilation

Actuellement, il n'y a pas de ventilation centralisée des locaux. Le projet prévoit une aération naturelle (en ouvrant la fenêtre) et la suppression des climatiseurs ponctuels situés en façade. Seuls les WC et les vestiaires seront dotés d'une ventilation simple flux avec récupération de chaleur.

Les spécialistes préconisent un refroidissement nocturne en été par la façade, et la mise en place d'une ventilation double flux. Nous proposons d'écarter ces deux mesures.

Le refroidissement par la façade implique une motorisation des fenêtres, solution coûteuse et peu fiable. Un refroidissement nocturne de la cage d'escalier est cependant possible par la toiture via un système de désenfumage à créer au-dessus du hall principal.

La ventilation double-flux a beaucoup de désavantages. On peut noter le manque de rentabilité, une consommation élevée d'électricité, le risque de bruits, le risque élevé de moisissures dans les conduits ou la nécessité d'un entretien rigoureux. Enfin, il ne faut pas oublier les possibles problèmes de claustrophobie des utilisateurs qui seraient dans l'impossibilité d'ouvrir les fenêtres manuellement.

Un contrôle des installations sanitaires sera réalisé dans la suite du projet. Des réparations et des compléments des installations peuvent s'avérer nécessaires.

Il est proposé d'optimiser le système de commande ainsi que d'isoler les conduites afin d'éliminer la perte de chaleur pour les conduites d'eau chaude et la condensation au niveau des conduites d'eau froide.

En appoint, la géométrie du toit étant favorable, des panneaux solaires thermiques seront installés en toiture pour la production d'eau chaude sanitaire.

Electricité et Informatique

Un contrôle du réseau informatique sera effectué lors des phases d'étude suivantes. Des modifications ou mises à niveau seront envisagées selon les besoins des services. Le réseau électrique sera également mis à niveau.

Concernant les consommateurs d'énergie, le remplacement des luminaires et des ampoules obsolètes par des LED et de nouveaux appareils électroménagers permettraient de passer à une nouvelle génération moins énergivore.

De plus, l'intégration de panneaux solaires photovoltaïques est conseillée. Cette alternative a l'avantage d'être assez abordable et subventionnée par le canton de Vaud. Une autoconsommation sur le site permettrait d'optimiser l'investissement. En appoint, des cellules photovoltaïques pourraient être intégrées dans les panneaux pleins des façades sud, est et ouest. Enfin, il est proposé l'installation d'une batterie de stockage pour secourir les installations prioritaires en cas de panne (réseau informatique, alarmes, etc.).

Réparation des structures

Le comportement antisismique et la résistance au feu de l'édifice sont à prendre en compte.

Concernant la structure du bâtiment principal, actuellement, la stabilité en cas de séisme n'est pas assurée. Lors d'un séisme, le sol se déplace dans toutes les directions et provoque dans le bâtiment des efforts d'inertie horizontaux dans les deux directions. Ces efforts sont transmis à travers les dalles aux parois porteuses jusqu'aux fondations. Ainsi, afin de reprendre les efforts horizontaux, un renforcement de la structure est nécessaire avec des éléments de contreventement dans les deux directions, superposés à tous les étages, même pour assurer le minimum requis par la norme SIA 269/8. Les solutions envisagées sont :

- nouveaux voiles en béton armé ou cadres en acier.
- augmentation de l'épaisseur des murs existants.
- renforcement des cages d'escaliers existantes.

La variante la moins invasive et la plus facile à mettre en place est celle des cadres en acier avec des contreventements en forme de croix de St-André. Ces éléments devraient se superposer à partir des fondations jusqu'à la dernière dalle, ce qui n'est pas possible à tous les étages.

Par exemple, au 1er étage, le contreventement nord-sud serait situé dans le bureau de la secrétaire municipale. Des décalages de ces éléments aux différents étages sont envisageables, moyennant des calculs supplémentaires. De plus, un renforcement de la cage d'escalier peut s'avérer nécessaire, ainsi que le remplissage avec du béton des piliers métalliques vides du rez-de-chaussée, pour améliorer leur résistance statique et au feu.

Lors des études suivantes, des sondages devront être effectués afin de déterminer les épaisseurs et les matériaux existants.

Enfin, l'état constructif actuel de l'Hôtel de Ville nécessite d'autres réparations parmi lesquelles on note la remise en état des bétons extérieurs pour réparer la carbonatation avec éclatement localisé de l'enrobage et corrosion des armatures. Une intervention est aussi nécessaire pour réparer la corrosion des poteaux métalliques du rez-de-chaussée.

Une réfection de l'étanchéité périphérique du sous-sol et des parties extérieures du rez-de chaussée est envisagée, compte tenu des infiltrations d'eau visibles dans les caves.

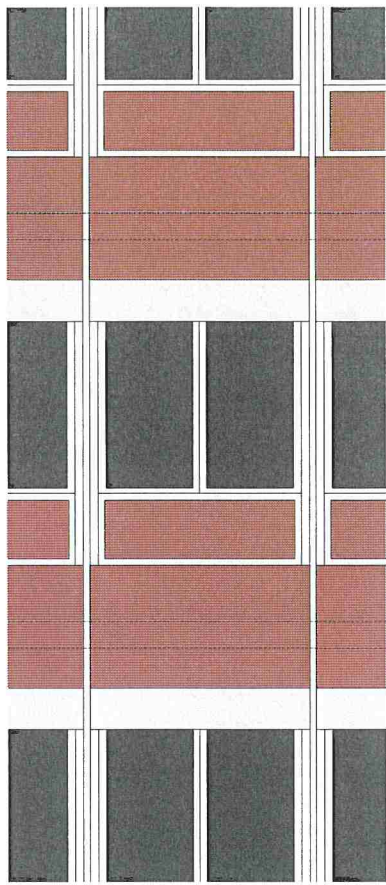
Déménagement temporaire des utilisateurs

Le renouvellement d'une façade rideau est une opération invasive. Il s'agit d'un retour temporaire à un chantier de gros œuvre dans un bâtiment en exploitation. Les deux exemples suivants d'installation de façades rideaux sur des bâtiments en construction montrent bien l'impact de ce type de travaux.

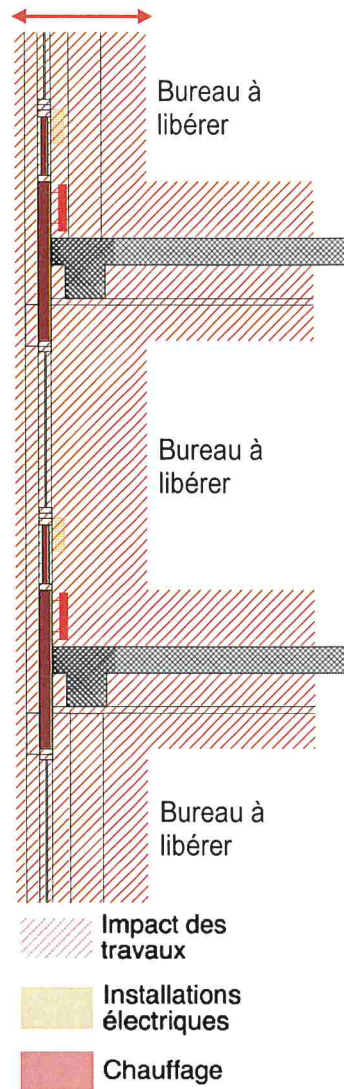


Dans notre cas, le renouvellement des façades implique aussi un retour au gros œuvre sur une certaine profondeur (zone de travail).

Cette zone de travail comprend la distribution de chauffage et les radiateurs (fixés au sol et à la façade) et les réseaux électriques et informatiques (fixés à la façade). Ces réseaux doivent être mis hors service le temps du chantier.



Impact des travaux de façades sur les locaux



Il y aura un impact inévitable sur le second œuvre, dans la zone de travail. Les raccords de la façade avec les cloisons et dalles devront être repris sur une certaine profondeur. Les faux-plafonds devront être localement démontés et remontés. Des réparations des revêtements de sol ainsi que le renouvellement des peintures peuvent s'avérer nécessaires. Des protections supplémentaires seront installées pour les revêtements de sols, murs et plafonds existants à conserver.

La façade est structurée en 3 panneaux par étage, dont 1 panneau plein à cheval sur la tête de dalle. Cette structure empêche un travail par étage. Dès lors le déménagement des utilisateurs durant les travaux est incontournable.

Réaffectation des locaux

Une refonte du bâtiment va pousser à la réorganisation des services communaux qui pourront enfin se concrétiser, comme par exemple, un guichet unique au rez-de-chaussée au service de la population. Ainsi, la mise en place d'un service-guichet de proximité pourrait être réalisé.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITE

Comme déjà mentionné en préambule, la Municipalité présente ce projet aujourd'hui en raison du potentiel d'économie de CHF 2 mio envisageable grâce à la coordination du projet avec le chantier du futur Gymnase qui permet à toute l'administration communale et cantonale de s'installer dans les locaux de l'annexe de l'ancien hôpital. Pour que ce projet puisse se réaliser, il est impératif que les études puissent démarrer en avril 2021. Par cette action, la commune permet l'économie de location de surfaces et condense le temps des travaux tout en assurant le fonctionnement normal de son administration et celle de ses locataires.

Près de 30 ans sont passés depuis le dernier gros chantier, celui de la création de l'annexe sud et le changement partiel des façades des bâtiments de 1964. La performance énergétique des enveloppes et du site tout entier est très inférieure aux standards actuels. Le renouvellement des façades, l'amélioration de l'isolation thermique et la mise en place d'un chauffage répondant aux impératifs du développement durable seront inévitables dans les deux prochaines années. Le confort des locataires est aussi un problème. L'Etat de Vaud a déjà informé la Municipalité que si le bâtiment n'était pas rénové rapidement, il se verrait dans l'obligation de résilier les baux de l'Office des poursuites et de la Justice de paix. Les loyers de ces deux services représentent d'importants revenus avec une recette annuelle de CHF136'294.- pour la location, sans compter la perte pour les usagers de ne plus bénéficier de ces services. La Municipalité propose ainsi de saisir l'occasion des locaux du futur Gymnase pour accélérer ainsi la rénovation inévitable du bâtiment.

Le déménagement complet des utilisateurs durant le chantier est une occasion unique de repenser la localisation des services dans le bâtiment afin d'optimiser l'usage et de permettre le développement futur des services. De par sa fonction, l'Hôtel de Ville est amené à s'adapter aux changements de la société et à leurs conséquences sur l'organisation administrative de la collectivité. Les qualités, la structure du bâtiment de 1964 se prêtent du reste très bien à ces évolutions.

En ce qui concerne les aspects architecturaux, cette rénovation permettra aussi de retrouver l'esprit d'origine du projet, la restauration de l'Hôtel de Ville d'Aigle tend à supprimer les éléments dommageables comme l'extension de 2002 ou les circulations couvertes de 1991.

La Municipalité souhaite que la mise en conformité et la restauration des bâtiments de l'Hôtel de Ville puisse être un exemple d'équilibre entre la mise aux normes indispensables et le respect de l'intégrité du bâtiment, dans le cadre de l'architecture du XXe siècle.

A relever que ces travaux seront une aubaine pour les entreprises de la région et contribuerait à leur permettre de sortir de la crise actuelle. Les prix du marché actuellement sont bas. Une commune doit pouvoir soutenir les activités économiques par une politique anticyclique, ce qui serait le cas avec ces travaux, sans en être l'objectif premier.

6. PROCEDURE ET DELAIS DE REALISATION

Le projet est réalisé en une seule étape, afin de raccourcir le temps global de l'opération. On optimise ainsi le temps de fonctionnement des services hors site, ce qui permet de bénéficier de l'opportunité d'un relogement temporaire des services communaux dans l'ancien hôpital avant sa démolition.

A la fin du chantier, tous les services déménagés hors du site peuvent revenir à leur ancien emplacement ou dans leurs nouveaux locaux. Le chantier débute dès la délivrance du permis de construire. Les appels d'offres nécessaires au démarrage du chantier sont menés en priorité.

Le tableau, ci-dessous, présente le planning des différentes phases du début des études à la finalisation du chantier.

Planning

	Planning général indicatif V3	2020				2021				2022				2023				2024			
	Trimestres	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Etude d'avant-projet partiel																				
2	Crédit d'étude et d'ouvrage																				
3	Etude suite avant-projet																				
4	Etude de projet																				
5	Demande permis																				
6	Appels d'offre, devis																				
8	Disponibilité site hôpital																				
9	Préparation site hôpital																				
10	Déménagements																				
11	Services hors du site																				
14	Travaux bâtiments 1964 et bâtiment annexe de 1991																				
15	Emménagements																				
16	Bouclements																				

Légendes: *vert* = réalisé, *jaune* = études, *rouge* = procédures, *bleu* = travaux *violet* = occupation

7. ELEMENTS DE COMPARAISON

Les travaux effectués au collège des Dents-du-Midi et ceux à réaliser à l'Hôtel de Ville sont relativement proches. La différence réside dans le fait qu'ils se sont déroulés dans un bâtiment en fonction pour le collège et s'exécuteront dans un bâtiment vide pour l'Hôtel de Ville.

Toutefois, pour l'école, les entreprises ont œuvré dans des salles vides. Les horaires de travaux, définis à l'avance, excluait tout travail durant les périodes scolaires. Durant les vacances, le nombre d'ouvriers augmentaient considérablement, mettant à profit ces périodes sans occupant.

Cette méthode d'intervention a permis d'économiser le prix de location d'une quarantaine de salles provisoires et tous les frais inhérents à la mise en place de cette structure temporaire.

Pour l'Hôtel de Ville, nous avons la possibilité d'utiliser les locaux de l'hôpital du Chablais avant les travaux prévus par l'Etat et ce à titre gratuit. D'autres bâtiments de même génération ont dû être rénovés. On ne citera que celui de Nestlé à Vevey ou communal à Payerne.

8. DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune d'Aigle, labellisée cité de l'énergie, poursuivra dans la rénovation du site de l'Hôtel de Ville, les objectifs de développement durable (énergie, mobilité, paysage, bâti) qu'elle a déjà mis en œuvre ces dernières années et respectera les exigences énergétiques et environnementales en vigueur.

Selon le rapport CECB, les bâtiments sont actuellement classés G pour l'efficacité de l'enveloppe et E pour l'efficacité énergétique globale. Il est estimé qu'après les interventions proposées, les bâtiments pourraient atteindre une classe B d'efficacité énergétique. Une meilleure isolation des façades, des fenêtres et de la toiture économisera d'importants frais de chauffage alors que la pose de panneaux

solaires thermiques et photovoltaïques sur les toitures rénovées et végétales assurera une économie d'électricité. Cette rénovation permettra ainsi de diminuer les émissions de Co2 de 452'110 Kg par année.

Des subventions sont possibles grâce au « Programme Bâtiments ». Celui-ci encourage les travaux d'isolation et favorise la production d'énergie renouvelable dans le bâtiment. Ce programme s'adresse à tous les propriétaires de biens immobiliers situés dans le canton de Vaud. Le montant de ces subventions sera déduit du crédit obtenu.

9. INCIDENCES FINANCIERES

CFC	AHV-Synthèse de l'estimation financière		CHF TTC ARR.
0	Déménagement et aménagements provisoires	Ancien hôpital	200'000
1	Démolition, travaux préparatoires	Sans parasismique	800'000
2	Bâtiment A+B+C	CFC 2 y.c. CFC 29 honoraires	10'000'000
4	Aménagements extérieurs	Réfection	500'000
5	Frais, imprévus		500'000
Total			12'000'000

Méthode

L'estimation des coûts liés au CFC 2 a été calculée selon une méthode qui consiste à métrer les surfaces de planchers (SP selon SIA 416) et les volumes de chaque niveau puis de leur appliquer un coût unitaire de construction neuve, pondéré en fonction du degré d'intervention attendu. On retranche ensuite de la valeur à neuf le coût des éléments qui seront conservés. Une moyenne des deux valeurs obtenues permet l'estimation du CFC 2 hors honoraires.

Déménagement

Lors des travaux prévus, le renouvellement d'une façade rideau est une opération invasive. Il s'agit d'un retour temporaire à un chantier de gros œuvre sur une certaine profondeur (zone de travail) dans un bâtiment en exploitation. Il y aura un impact inévitable sur la distribution de chauffage et d'électricité, liés aux façades, ainsi que sur le second œuvre, dans la zone de travail. Les raccords de la façade avec les cloisons et dalles devront être repris sur une certaine profondeur.

Dès lors le déménagement des utilisateurs durant les travaux est incontournable. Un ordre de grandeur d'environ CHF 100'000.- est estimé pour le déménagement depuis et vers l'Hôtel de Ville (aller et retour). Cet estimatif comprend le déménagement des meubles et effets personnels, démontage et remontage des meubles si nécessaire, matériel d'emballage mis à disposition, informatique et téléphone.

L'annexe de l'hôpital est déjà prévue pour accueillir des bureaux. Quelques adaptations seront toutefois nécessaires, notamment l'installation de box permettant d'assurer une certaine discrétion nécessaire pour certains services. Des cloisons devront aussi être montées pour délimiter les services qui partageront le même étage. Un montant de CHF 100'000.- a été calculé pour les aménagements nécessaires dans l'ancien hôpital.

Bâtiment provisoire

L'estimatif ne comprend volontairement pas de réserve couvrant le coût d'un éventuel imprévu qui obligerait l'administration à déménager dans des bâtiments provisoires. Bien que les délais très serrés offrent peu de marge de manœuvre en cas de retard sur le chantier, ce scénario reste hypothétique. C'est pourquoi cette réserve n'est pas prévue dans le présent préavis. Si un tel imprévu devait avoir lieu, la Municipalité présentera un nouveau préavis pour un crédit équivalent à l'économie de CHF 2 mios aujourd'hui possible grâce à la mise à disposition des locaux de l'hôpital.

Recettes et Charges

La rénovation de l'Hôtel de Ville permettra évidemment de faire d'importantes économies sur la consommation de chauffage et d'électricité. Cela sera aussi l'occasion de revoir les loyers à la hausse et d'augmenter ainsi les recettes du bâtiment.

Endettement communal

La Municipalité relève que cet investissement était prévu de longue date et inscrit dans le plan des investissements futurs. Il est présenté au Conseil communal actuellement car il y a une opportunité d'économiser un montant de CHF 2 mios de francs si l'administration déménage dans les locaux de l'ancien hôpital. Le planning des travaux du futur Gymnase est connu depuis peu. La Municipalité a constaté que les délais actuels seraient réalistes mais très serrés avec à la clé cette économie de 2 mios (correspondant à la location des portacabines et endroit pour les installer à trouver).

Etant donné le montant important de ce préavis, la Municipalité a souhaité qu'une analyse financière sur l'évolution de la dette communale soit effectuée afin d'avoir une vue d'ensemble de sa situation financière et savoir si cet investissement peut être réalisé sans mettre en danger les finances communales. Elle a dès lors mandaté BDO pour cette étude.

La Municipalité a souhaité avoir des réponses aux questions suivantes :

- La commune d'Aigle a-t-elle la capacité économique de réaliser les investissements planifiés et a-t-elle la capacité de supporter les dépenses récurrentes qui vont découler de ces derniers ?
- Enfin a-t-elle la capacité financière, capacité à emprunter des liquidités afin de réaliser les investissements planifiés ?

Les principales hypothèses de travail retenues pour cette analyse ont été les suivantes :

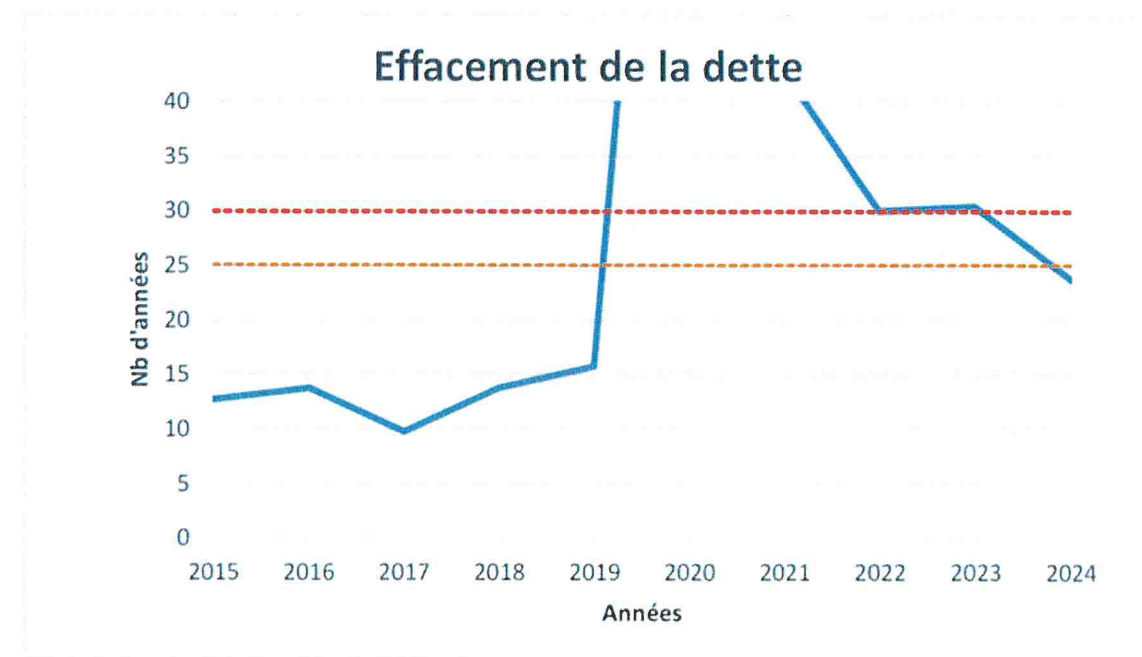
- Augmentation de la population d'environ 200 personnes par an, s'arrêtant au potentiel lié aux projets engagés
- Maintien d'une proportion stable des contribuables à 58%
- Taux d'impôt à 66
- Une diminution des recettes fiscales des Personnes Physiques de 10 % en 2020 et 5 % en 2021 (effet Covid19)
- Une diminution des recettes fiscales des Personnes Morales de 50 % en 2020 et 25 % en 2021, puis retour à la normale en 2022 et croissance de 2 % en 2023 et 2024.

Sans entrer dans les détails techniques financiers, il en ressort que la commune d'Aigle s'endettera à hauteur de CHF 120 millions à fin 2024. Ce montant tient compte de désinvestissements pour un montant de CHF 11,7 mios. Le tableau ci-dessous (Source : BDO SA – note du 2 février 2021) montre l'évolution de la dette sur 10 ans.

Idéalement la commune ne devrait pas s'endetter plus de 100 mios mais elle a une marge de manœuvre en particulier avec son patrimoine financier qui est source de rendement et qui est estimé à CHF 52 mios à fin 2019.

En résumé, la commune retrouvera dès 2022 la possibilité d'assumer une dette sur 30 ans et en 2024 sur 25 ans, ceci sans avoir à utiliser le levier relatif à une augmentation du taux d'impôts mais en faisant des choix dans ses investissements futurs afin d'obtenir une marge nette d'autofinancement équilibrée en 2024.

La Municipalité s'engage à présenter un plan d'investissements en adéquation avec les remarques effectuées par BDO afin de ne pas mettre en danger les finances communales.



10. FINANCEMENT

Le montant demandé sera prélevé sur les liquidités ordinaires, ou emprunté aux meilleurs conditions le moment venu, et amorti selon les disponibilités communales, au maximum sur 30 ans.

11. CONCLUSION

En conclusion, nous avons l'honneur, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

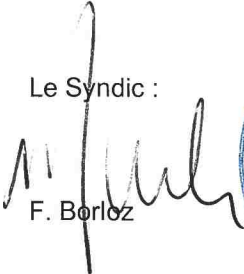
LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n°2021-04 du 8 février 2021
- Oui le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. De voter le crédit nécessaire de CHF 12 mios pour la rénovation de l'enveloppe de l'Hôtel de Ville, de son annexe et à la réaffectation des locaux ;
2. D'approuver le financement tel que proposé, à savoir le montant de CHF 12 mios sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou empruntés aux meilleures conditions le moment venu et amorti sur la durée maximale de 30 ans ;
3. De déduire le montant des éventuelles subventions obtenues.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  F. Borloz



La Secrétaire Municipale :  A. Décaillet

Municipal délégué : Mme Isabelle Rime, Municipale
M. Frédéric Borloz, Syndic