



Bottens, le 1<sup>er</sup> avril 2019

Au Conseil communal  
de et à  
1041 Bottens

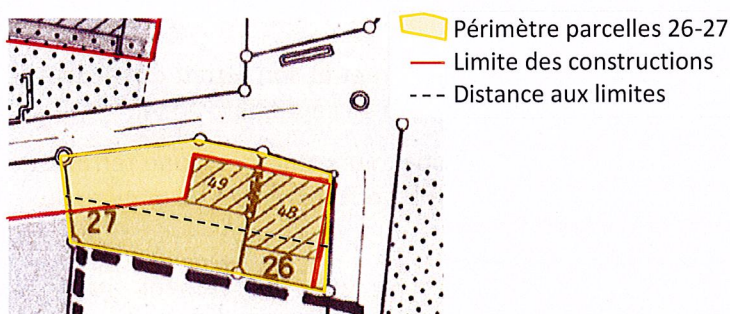
**Préavis municipal n° 2019-06**  
*relatif à*  
**une demande de crédit complémentaire pour la démolition et la reconstruction du bâtiment dit « du Pressoir » sur les parcelles 26 et 27**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de requérir un **crédit complémentaire de CHF 240'000.-** pour réaliser le projet de démolition et reconstruction à neuf de la Maison du Pressoir en vue de créer 4 appartements. Cela porte le crédit d'investissement à **CHF 1'280'000.-**

## 2. Situation au moment de l'acquisition



Le bâtiment datant des années 1850, n'est pas noté au recensement architectural. Les parcelles ont une superficie totale de 490 m<sup>2</sup>, quant au bâtiment lui-même sa superficie est de 143 m<sup>2</sup>.

Le bien-fonds est situé en zone vieux-village de Bottens. La distance à la limite est de 6 m selon le règlement communal en matière de police des constructions. Il n'y a pas de possibilité de construction dans les combles et seuls 2 niveaux sont utilisables.

Le bâtiment n'est pas isolé, il n'a pas de radier, pas d'étanchéité ni de vide sanitaire. La toiture ancienne est à refaire et ne possède pas de sous-couverture. La dalle entre les étages existants n'est pas conforme à la norme anti-feu et doit être changée.

### 3. Historique

---

En 2008, la commune est propriétaire de la parcelle 26 et de la partie du bâtiment qui s'y trouve. Ce bâtiment contient alors un pressoir à eau au rez-de-chaussée (encore en activité à l'époque) et un appartement à loyer modéré à l'étage.

La parcelle 27 et la seconde moitié de la bâtisse (déjà non habitée) sont alors propriété de Mme Bavaud, aujourd'hui décédée.

La Municipalité avait souhaité, à l'époque, acquérir la propriété de Mme Bavaud afin de valoriser l'immeuble dans son entier avec pour objectif de réaliser **des logements à caractère non spéculatif** et offrir à la population, entre autres jeune, la possibilité de rester au village grâce à des **loyers modérés**.

Pour atteindre cet objectif, la Municipalité a engagé les actions suivantes :

- Préavis 2008-09, sollicitation auprès du Conseil communal de l'autorisation d'acquérir la propriété de Mme Bavaud pour un montant de CHF 200'000.-
  - ↳ Préavis accepté par le Conseil communal en 2008
- Préavis 2009-01, sollicitation pour la vente de 350 actions de Romande Energie en vue d'obtenir les fonds propres pour la création de 4 appartements
  - ↳ Préavis accepté par le Conseil communal en 2009
  - ↳ Vente réalisée pour un montant de CHF 670'000.-
- Préavis 2010-07, sollicitation d'un **crédit d'investissement de CHF 799'468.-**
  - ↳ Préavis accepté par le Conseil communal en 2010
  - ↳ mise à l'enquête publique du projet le 16.11.2010

Par la suite, le projet a fait l'objet d'une longue série de procédures qui ont conduit la Municipalité à **proposer la vente en l'état des parcelles 26, 27 et du bâtiment**. Cette requête a fait l'objet du :

- préavis 2013-04, vente des parcelles 26, 27 et du bâtiment sis sur lesdites parcelles.
  - ↳ Préavis refusé le Conseil communal qui maintient sa décision formulée dans le préavis de 2010.

Par suite du déménagement hors de la Commune de Bottens du recourant et son retrait du recours auprès du Tribunal Fédéral, **le permis de construire est entré en force le 15 septembre 2014**.

Au printemps 2015, la Municipalité a tenté de revenir au projet initial, qui comprenait une terrasse sur le toit de l'annexe. Cette option a vite été abandonnée à la suite du refus d'entrée en matière du nouveau voisin.

Entre 2015 et printemps 2016, l'architecte a reconduit une analyse de l'état du bâtiment, mis en évidence de nouvelles dégradations, étudié et proposé des mesures d'assainissement, adapté le projet aux nouvelles normes et actualisé les devis 2010.

En raison de l'aggravation de la détérioration de la maçonnerie, nous avons été contraints de rechercher de nouvelles options techniques et constructives pour assainir le bâtiment. La solution choisie a consisté à remplacer les murs de l'étage – initialement en maçonnerie – par des murs en ossature bois.

Le bâtiment n'avait pas de fondation profonde. Pour garantir sa salubrité et éviter les problèmes de remontées d'humidité dans les murs, un drainage périphérique était prévu. De plus, une isolation en pied de façade venait empêcher les ponts de froid. Des travaux en sous-œuvre devaient être entrepris tout autour du bâtiment.

Le mur extérieur de l'annexe était reconstruit en béton, ce qui évitait de devoir l'assainir et contribuait au gain de surfaces habitables (~23m<sup>2</sup>).

En raison de l'augmentation de la fissuration des escaliers en maçonnerie et la dégradation des coursives et barrières en bois, nous devons reconstruire les deux accès aux appartements de l'étage.

**Le Conseil communal décide en juin 2016, d'accorder une augmentation du crédit de construction de CHF 240'000.-, portant ainsi le crédit à CHF 1'040'000.-.**

- préavis 2016-06, sollicitation d'un **crédit complémentaire de CHF 240'000.-**
  - ↳ Préavis accepté par le Conseil communal en juin 2016

Le chantier de transformation du Pressoir démarre en juillet 2016 par la démolition de la toiture, des murs du 1<sup>er</sup> étage, des escaliers et coursives et de l'annexe. Une fouille pour les drainages est creusée en pied de façade.

En septembre 2016, le chantier est arrêté à la suite de l'intervention du nouveau voisin. Il s'ensuit une période de négociations qui aboutira à un accord en juin 2018 entre la municipalité et ce dernier, moyennant la participation à la moitié du coût de construction d'une palissade entre les parcelles du Pressoir et la leur.

Entre-temps, durant 3 ans, le bâtiment à découvert, a subi de fortes dégradations. Son intégrité structurelle n'est plus garantie, les murs moellons du rez-de-chaussée sont dans un stade de dégradation avancé, impliquant des travaux lourds pour leur conservation.

Une mise à l'enquête complémentaire pour la modification des murs du rez-de-chaussée et la construction de la palissade a été déposée en juin 2018. Le permis de construire a été obtenu en septembre 2018.

Dans l'intervalle, l'architecte et l'ingénieur ont reconduit, analysé et modifié le projet d'exécution, pour procéder à la démolition des murs du rez-de-chaussée et reconstruire l'entier du bâtiment à neuf. Ils ont également adapté et actualisé les offres et le devis de 2016 sur la base du nouveau projet. La norme thermique a imposé la pose de panneaux photovoltaïques.

## **4. Evolution des dégradations et de la norme depuis 2008**

---

### **De l'état du bâtiment**

De 2008 à 2016, durant les 8 ans sans occupation ni chauffage, l'état du bâtiment s'est passablement dégradé. En particulier :

- aggravation des fissures en façade dans la maçonnerie, principalement à l'étage et sur les escaliers,
- remontées d'humidités depuis le sol et apparition de salpêtre dans les murs au rez-de-chaussée,
- dégradation de la charpente due à l'infiltration d'eau depuis le toit.

De 2016 à 2019, durant les 3 ans passés à découvert aux intempéries, l'état des murs du rez-de-chaussée, du dallage et des fondations finissent par atteindre un stade de dégradation avancé. En particulier :

- les remontées d'humidité en pied de murs ont fragilisé ces derniers au point de ne plus pouvoir les assainir,
- malgré la pose de bâches de protection sur les hauts des murs et les crépissages temporaires des parties de murs fragilisés, ces derniers s'effritent et ne sont plus en mesure de garantir l'intégrité structurelle du bâtiment.

### **Des valeurs normatives**

La nouvelle loi sur l'énergie est entrée en vigueur en 2014.

De l'application de la loi sur l'énergie, la modification du projet de transformation en construction neuve implique la pose de panneaux photovoltaïques à raison de 20% des besoins en électricité ménagère.

## **5. Evolution constructive du projet**

---

Les travaux ont été adjudgés en 2010 aux entreprises sous réserve :

1. du traitement des oppositions,
2. de la délivrance du permis de construire,
3. de la révision du projet architectural et financier suite au traitement des oppositions et exigences relatives au permis.

Toutes les conditions étant toujours remplies, les adjudications sont toujours valables. Le contrat de prestations entre la commune, l'architecte et les mandataires est régi par les normes SIA 102 et 118.

### **Principales modifications constructives du projet de 2008 à 2016**

En raison de l'aggravation de la détérioration de la maçonnerie, nous avons été contraints de rechercher de nouvelles options techniques et constructives pour assainir le bâtiment. La solution choisie consiste à remplacer les murs de l'étage – actuellement en maçonnerie – par des murs en ossature bois. Cette option offre en outre le double avantage de réduire d'environ 60 cm l'épaisseur des murs de façade et d'améliorer l'isolation.

Le bâtiment n'a pas de fondation profonde. Pour garantir sa salubrité et éviter les problèmes de remontées d'humidité dans les murs, un drainage périphérique doit être réalisé. De plus, une isolation en pied de façade viendra empêcher les ponts de froid. Des travaux en sous-œuvre doivent être entrepris tout autour du bâtiment.

Le mur extérieur de l'annexe est reconstruit en béton, ce qui évite de devoir l'assainir et contribue au gain de surfaces habitables. De plus, la terrasse initialement prévue sur le toit de l'annexe redevient une toiture à un pan.

En raison de l'augmentation de la fissuration des escaliers en maçonnerie et la dégradation des coursives et barrières en bois nous devons reconstruire les deux accès aux appartements de l'étage.

### **Principales modifications constructives du projet de 2016 à 2019**

L'intégrité structurelle du bâtiment n'étant plus garantie, un nouveau projet de démolition complète et de reconstruction à neuf du bâtiment a été élaboré. Les principales modifications au projet 2019 par rapport au projet 2016 sont :

Les murs du rez-de-chaussée, le dallage et le plancher existant ainsi que tout ce qui reste de l'ancien Pressoir est démoli et évacué.

Le nouveau bâtiment est reconstruit dans le même gabarit que le bâtiment d'origine.

Un terrassement de 60-70 cm est réalisé, afin de construire le radier en béton armé posé sur une isolation thermique réglementaire.

Le projet 2016 prévoyait, la construction du premier étage en ossature bois isolée. Dans ce nouveau projet celle-ci est abandonnée afin de construire l'entier du bâtiment en maçonnerie traditionnelle et isolation périphérique. Ceci a le double avantage d'offrir une structure et une enveloppe thermique homogènes.

Les murs au rez-de-chaussée et au 1er étage sont construits en brique ciment et en béton armé, toutes les ouvertures sont reproduites à l'identique et ces murs ont une isolation périphérique

crépie. Les embrasures des fenêtres, le socle et les traitements des angles du bâtiment sont réalisés à l'identique.

Afin de respecter la norme thermique, des panneaux photovoltaïques sont posés sur la toiture.

Deux places de parc supplémentaires sont réalisées, soit un total de 6 places. L'entier de celles-ci est réalisé en enrobé bitumineux.

## **6. Evolution des coûts du projet de 2016 à 2019**

---

### **Nouveau devis pour travaux complémentaires pour adaptation au projet 2019**

Toutes les entreprises ont été approchées par l'architecte afin de réactualiser les devis. Ce devis a été mis à disposition des commissions chargées de rapporter.

Les principales plus-values et moins-values des travaux 2019 sont :

Maçonnerie et béton armé (murs rez-de-chaussée et 1er)	31'000.-
Murs en ossature bois et isolation entre châssis	- 43'200.-
Isolation périphérique des murs du rez-de-chaussée et du 1 <sup>er</sup> étage	25'000.-
Pose de panneaux photovoltaïques	14'000.-
Prix fournitures (sanitaire, fenêtres et couverture)	23'000.-
Aménagements extérieurs et autres	<u>30'200.-</u>
Total travaux complémentaires 2019	80'000.-

## **7. Coût global du projet de 2010 à 2019**

---

Depuis le projet initial de transformation légère de 2010, suivi du projet intermédiaire de transformation lourde en 2016 jusqu'au projet de démolition – reconstruction à neuf de l'entier du bâtiment, d'autres prestations que les coûts des travaux présentés lors des précédents préavis sont venus s'ajouter au montant total d'investissement.

Il s'agit principalement de frais de notaire pour constitution de servitude, d'honoraires d'architecte et d'ingénieur pour l'assistance juridique à la municipalité dans le traitement des oppositions des deux voisins successifs.

Il s'agit encore d'études de variantes afin de répondre aux demandes des deux voisins, de modifications de plans en phase de projets et d'exécution, de demandes d'offres aux entreprises pour adapter à chaque fois leur chiffrage aux nouveaux projets, mais aussi des frais pour modifications des devis, des frais pour les mises à l'enquête complémentaires, d'ingénieur thermicien et de géomètre.

Des coûts de travaux réalisés en 2016 qui ne sont pas récupérables, ainsi que des coûts pour la construction de la palissade, viennent également compléter ces autres prestations. Les frais d'avocat ne sont pas considérés dans ce préavis. Tous ces frais ont été mis à disposition des commissions chargées de rapporter.



## 8. Calcul de rendement et impact financier

Tous les problèmes rencontrés dans l'évolution de ce chantier entraînent, d'un point de vue strictement financier, un rendement inférieur à celui attendu habituellement pour un objet de ce type (4% minimum).

### Bâtiment du pressoir, calcul de rentabilité

Travaux selon devis (coût des travaux)		1 280 000.-
Parcelles 26 et 27		295 000.-
		<b>1 575 000.-</b>

### Calcul du rendement en fonction du loyer

Loyers appartements 191 m2 à CHF/an	241.-	46 031.-
Places de parc - 6 places à CHF/an	720.-	4 320.-
<b>Revenu locatif annuel brut</b>		<b>50 351.-</b>

<b>Rendement brut</b>		<b>3.20%</b>
-----------------------	--	--------------

### Loyer mensuel moyen envisagé

Loyer mensuel par appartement - hors charges et place(s) de parc	<b>959.-</b>
--	--------------

Ce loyer mensuel moyen envisagé respecte ainsi la volonté du Conseil communal de proposer des appartements à des prix abordables et non spéculatifs.



## 9. Conclusions

---

Le projet de démolition complète et de reconstruction à neuf du bâtiment du Pressoir présente peu de rentabilité; il répond toutefois à un besoin reconnu et affirmé à plusieurs reprises par le Conseil communal.

Ceci exposé, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Bottens

- vu le préavis municipal no 2019-6 ;
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour ;
- entendu le rapport de la Commission ad hoc et de la Commission des finances ;

### décide

1. d'accorder une augmentation du crédit de construction de CHF 240'000.-, portant ainsi le crédit à CHF 1'280'000.- ;
2. d'utiliser prioritairement les fonds propres de la commune, à défaut de recourir à l'emprunt bancaire ;
3. d'amortir cet investissement par le compte 3533.330 «Bâtiment du Pressoir – Amortissement du patrimoine financier » sur une période de 50 ans, la première fois au budget de l'année qui suivra la clôture du projet ;

Au nom de la Municipalité de Bottens  
Le Syndic Le Secrétaire



L. Imoberdorf P. Gerber

Responsables du dossier : Laurent Imoberdorf, Syndic et Christian Jaquier, municipal