



COMMUNE DE TANNAY

Municipalité

Préavis N° 35/24
au Conseil communal

**Préavis relatif à la rénovation
de la toiture, la pose de panneaux solaires, l'isolation
des façades et le remplacement des fenêtres de
l'immeuble Floréal au prix de 633'700.00 CHF**

Municipale responsable : Denise Rudaz

Tannay, le 20 février 2024

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Bref historique

Suite à la séance extraordinaire du Conseil communal du 10 août 2022, l'achat de la parcelle 139 et de l'immeuble s'y trouvant a été approuvé à l'unanimité. Dans le rapport établi par la commission des finances, il est mentionné que des travaux de rénovation à hauteur de 1 à 2 millions seront nécessaires pour mettre ce bâtiment en conformité avec les normes en vigueur actuellement, sachant qu'un des deux bâtiments date de 1860. Des rénovations ont été réalisées entre temps par leur propriétaire mais, à ce jour, de nombreuses améliorations doivent y être apportées.

2. Préambule

Après plusieurs appels d'offre, un architecte a été mandaté pour diriger les travaux de rénovation de ce bâtiment. Une analyse approfondie a été réalisée sur le plan de l'amiante ainsi qu'un CECB afin de déterminer, avec le plus de précision possible, ce qui devrait être amélioré, modifié ou rénové totalement en fonction de l'état de vétusté des diverses structures.

L'état de l'immeuble nécessite de nombreuses interventions mais, à l'heure actuelle, toutes les démarches de recherches d'entreprises ne sont pas encore finalisées au niveau de l'électricité, du chauffage et de la rénovation de certains appartements qui n'ont pas été rénovés depuis fort longtemps.

Aujourd'hui nous désirons entreprendre la réfection des différentes toitures (voir plan) suite au départ de deux locataires dans le bâtiment « A » à fin février 2024. En effet, ces appartements se trouvent sous les toits, ce qui nous a incités à vouloir rénover la toiture avant de remettre en location les deux logements concernés et éviter ainsi toute nuisance potentielle due à ces travaux. Il faudra veiller à pouvoir relouer ces deux appartements dans les meilleurs délais.

3. Descriptif des toitures

L'ensemble de l'immeuble est composé de trois surfaces qui sont contiguës. D'abord le bâtiment « A », le plus ancien et pour lequel d'importants travaux sont à réaliser. Le bâtiment « B » plus récent dont la toiture semble en assez bon état et le bâtiment « C » qui ne nécessite que peu de travaux.

La rénovation de ces toitures ouvre également la possibilité de poser des panneaux photovoltaïques, comme cela a été fait au centre du village, afin de profiter de l'énergie solaire.

4. Aspects techniques

4.1 Toiture bâtiment A

Le toit est composé de 3 types de tuiles différentes (tuile plate vaudoise, tuile type ciment, tuile terre cuite mécanique). La ferblanterie est en métal et doit être remplacée par du cuivre. En outre, à l'époque, on ne mettait pas de sous-couverture, donc pas de protection si des tuiles venaient à se casser ou en cas d'infiltration d'eau. L'isolation est également à revoir. Le choix des tuiles va se porter sur la tuile mécanique rouge, la plus courante sur les bâtiments villageois et qui nous est, en outre, dicté par la pente de la toiture selon la norme en vigueur.

4.2 Toiture bâtiment B

La toiture semble correcte avec une ferblanterie en cuivre. Néanmoins il faut isoler cette toiture et mettre une sous-couverture. De plus, le changement des tuiles avec un lattage et contre lattage est obligatoire et une peinture des avant-toits s'avère nécessaire.

4.3 Toiture bâtiment C

La toiture est plate avec, en partie un plaquage en cuivre et l'autre en gravillons. C'est la toiture la plus récente et elle ne présente aucune altération d'humidité.

En conclusion, après différentes soumissions, nous avons opté pour la charpente proposée par l'entreprise Schaller avec qui nous avons déjà travaillé (buvette, pavillon du port, pêcherie) et pour la ferblanterie proposée par Goncerut SA.

5. Panneaux photovoltaïques

Sur les bâtiments « A » et « B », des panneaux photovoltaïques sont prévus de manière à ce que les appartements soient alimentés en grande partie par l'énergie solaire. Le bâtiment « C », petit et mal orienté pour des panneaux photovoltaïques, ne présente pas d'intérêt.

6. Isolation

6.1 Bâtiment A

Les murs de ce bâtiment sont en moellons. Afin d'éviter les risques d'humidité avec une isolation extérieure empêchant le mur de respirer, il est prévu de procéder à une isolation depuis l'intérieur. Ceci pourra être réalisé ultérieurement lors de la remise en état de l'appartement en duplex.

6.2 Bâtiment B

Les murs du bâtiment B, construit ultérieurement au bâtiment A, sont en brique nécessitant une isolation extérieure selon l'analyse CECB +.

Afin d'éviter des frais inutiles, nous voudrions profiter de l'échafaudage mis en place pour la réfection de la toiture, et dont le prix est élevé, afin de procéder à l'isolation de ce bâtiment.

A cela s'ajoute le fait que l'on ne peut pas isoler une façade sans réaménager les fenêtres qui doivent, de toute façon, être changées car elles sont en simple vitrage.

7. Prix

Sujet	Entreprise	Corps de métier	Détails	Prix final TTC
Bâtiment A				
	Willy Goncerut SA Gland	Ferblanterie	Déconstruction, ferblanterie en cuivre, sous-construction et couverture en tuiles, pare-neige, fenêtres de toiture	93 084.00
	Schaller & Fils Gingins	Charpente	Démontage, restauration de la charpente, reprise lucarne	131 234.00
			Sous-couverture, isolation, revêtement intérieur vélux	
			Peinture	8 487.00
		Maçonnerie	Démolition de 2 cheminées béton toiture côté lac	3 243.00
Sous-total				236 048.00
Bâtiment B				
	Willy Goncerut SA Gland	Ferblanterie	Déconstruction, ferblanterie en cuivre, sous-construction fenêtres de toiture	42 464.00
	Schaller & Fils Gingins	Charpente	Démontage, restauration de la charpente, sous-couverture, isolation, revêtement intérieur vélux	57 370.00
			Peinture	4 706.00
	Déco Sarl Gland	Isolation	Façades sud, nord, est, ouest	74 048.00
	Panorama profil Arzier	Fenêtres	Remplacement par des triples vitrages	25 600.00
	Etanchéité et terrassement		Bas des façades	4 647.00
Sous-total				208 835.00
Pour bâtiments A + B				
	Jubilee SA Genève	Désamiantage	Ensemble des deux bâtiments y compris plateforme de chargement	19 157.00
	Poget SA Duillier	Echafaudage		57 557.00
	Nao Energy Rolle	Panneaux solaires	Sur l'ensemble des deux toits	54 500.00
Sous-total				131 214.00
SOUS-TOTAL				576 097.00
	Divers et imprévus 10%			57 609.00
TOTAL				633 706.00
A déduire subventions		Isolation et panneaux solaires		

8. Planning

8.1 Travaux de réfection de la toiture pour les deux bâtiments A et B

1. Mise en place des échafaudages et des toitures provisoires.
2. Installation de chantier et pose d'une benne à déchets.
3. Démontage de la toiture (par le ferblantier): tuiles, lattage et toutes les parties de la ferblanterie (chenaux, recouvrement des lucarnes et descente de chenaux, etc.).
4. Evacuation des déchets à la décharge.
5. Démontage de la charpente (par le charpentier): du contre lattage, sous couverture, couche carton bitumeux, larmiers, vire vents, lambris, lucarne et toutes les poutres qui devraient être changées.
6. Evacuation des déchets à la décharge.

7. Reconstruction de la toiture, remplacement des chevrons abimés, remplacement des têtes de pan côté Lausanne, pose d'un nouveau lambris (avant toit), création et pose de deux lucarnes, pose des larmiers, vire vents et pose de deux vélux.
8. Pose de l'isolation entre les chevrons et d'une sous-couverture isolante de 8cm d'épaisseur, pose du contre lattage.
9. Reconstruction de la ferblanterie avec du cuivre qui comporte : plaquage des lucarnes, bavettes, chenaux, deux descentes de chenaux, couloir entre l'immeuble B et A, pose de l'isolation périphérique, couloir entre les joues des lucarnes et la toiture, pose de toutes les garnitures, (différente sorties des ventilations, vélux) etc.
10. Pose de la couverture en tuile terre cuite mécanique.
11. Démontage des toitures provisoires, l'échafaudage de l'immeuble A, ponts et treuil, pose d'un échafaudage entre l'immeuble A et B.
12. Pose des panneaux photovoltaïques.

8.2 Travaux divers immeuble B

1. Commande des fenêtres (délai de livraison environ 6 semaines).
2. Installation de chantier.
3. Fouille au pied de la façade ouest (10m x 50cm x 50cm).
4. Démontage des volets, stores et tout autre objet fixés sur les façades.
5. Lavage des façades, préparation de celles-ci et application d'une couche d'accrochage.
6. Démontage des fenêtres à changer et pose des nouvelles.
7. Pose de l'isolation, des renforts d'angle et embrasures, des supports des attaches pour les volets, création des niches pour les deux stores, etc.
8. Pose d'un treillis et enduit première couche sur toutes les surfaces.
9. Prendre les mesures pour la commande des stores.
10. Pose des tablettes de fenêtre.
11. Pose du crépi de finition.
12. Pose des stores et volets.
13. Pose d'une étanchéité et recouvrement d'une plinthe en Uginox entre le balcon et l'isolation et, pour la façade nord, entre la toiture plate de l'immeuble C et l'isolation.
14. Démontage des échafaudages.
15. Boucher les trous laissés par les attaches des échafaudages.
16. Boucher la fouille et remettre en état le terrain.

9. Déroulement de la suite des travaux

Dans un deuxième temps, nous devons revoir l'installation électrique dans son ensemble, ceci étant d'autant plus impératif que nous allons devoir connecter les panneaux photovoltaïques. Un préavis vous sera présenté en juin 2024.

Puis il faudra, probablement au printemps 2025, changer le chauffage à mazout en espérant qu'il ne montrera aucun signe de faiblesse d'ici là. En effet, le chauffage sera dimensionné en fonction de la qualité de l'isolation du bâtiment. Nous devons donc d'abord finaliser l'isolation de l'ensemble des deux bâtiments avant de changer la chaufferie.

Quant aux appartements, à l'achat de cet immeuble, nous avons décidé de continuer à les louer, leur loyer permettant ainsi de payer partiellement la dette hypothécaire. Actuellement, sur les dix appartements, il y a trois appartements vides nécessitant des travaux conséquents dont un pourrait être transformé en crèche si les conditions pour le faire sont remplies.

9.1 Simulation travaux futurs

Voir tableau en annexe

10. Conclusion

Lors de la présentation des comptes en juin 2023, M. Claus Hässig a mentionné qu'il avait mis en réserve un montant de CHF 1.5 millions en vue des travaux à réaliser pour le bâtiment acheté en même temps que la parcelle 139.

Nous pensons qu'il est nécessaire de commencer par l'isolation et la rénovation de la toiture profitant de la vacuité des appartements concernés. Cependant, lorsque l'on touche à une structure importante, tout est lié et il serait plus coûteux de ne pas envisager les travaux d'isolation des façades et le remplacement des fenêtres alors que l'échafaudage est en place.

L'amortissement de ce bâtiment s'étalera sur de nombreuses années car la commune a l'obligation, lorsqu'elle fait valoir son droit de préemption, de proposer des logements d'utilité publique (LUP), donc des loyers modérés. Néanmoins, dans ce cas, il s'agit surtout d'un investissement à long terme, la valeur de la parcelle ne fera qu'augmenter. En outre, le poumon de verdure jouxtant les bâtiments de la parcelle sera certainement pleinement apprécié par les générations futures.

Finalement et pour rappel, ces loyers ne tombent pas dans l'escarcelle de la péréquation.

Le Conseil communal de Tannay

Vu	le préavis n° 35 relatif à la rénovation de la toiture, la pose de panneaux photovoltaïques, l'isolation de la façade sud et le remplacement des fenêtres de l'immeuble Floréal.
Vu	le rapport de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet.
Où	les conclusions de la Commission des finances chargée d'étudier cet objet.
Attendu que	cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.
Décide	d'approuver le préavis relatif à la rénovation de la toiture, la pose de panneaux photovoltaïques, l'isolation de la façade sud et le remplacement des fenêtres de l'immeuble Floréal.

-
- **D'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux présentés dans le présent préavis**
 - **De lui octroyer à cet effet un crédit de CHF 633'700.00 dont le montant sera financé par la trésorerie courante ou par l'emprunt si nécessaire**
 - **De l'autoriser à amortir ce montant sur une durée de 30 ans**

Adopté en séance de Municipalité le 20 février 2024 pour soumission au Conseil communal de Tannay.

Pour la Municipalité :

La Syndique :
Denise Rudaz



La Secrétaire rempl. :
Anne-Isabelle Ramseyer



Annexe : plan toiture et tableau travaux futurs



Bâtiment A toit 1



Bâtiment B toit 4



Bâtiment A toit 2



Bâtiment C toit 5



Bâtiment A toit 3



Puits

		IMMEUBLE FLOREAL		ESTIMATION DES COUTS A VENIR en date du 01.03.2024								
APP.	Etat actuel	Coût estimatif pour la rénovation	Surface m2 SBPU extérieur des mur	Volume m3 norm SIA 416	Surface m2 SUP réel interieur	Cuisine	Salle d'eaux	Plafond	Mur	Sol	Electricité	Modification des murs structure
1	duplex	sFr. 162 800.00	232	649.6	203	sFr. 25 000.00	sFr. 40 000.00	sFr. 10 150.00	sFr. 12 200.00	sFr. 30 450.00	sFr. 15 000.00	sFr. 30 000.00
2	loué	appart. en ordre	76	212.8	61							
3	loué	appart. en ordre	43	120.4	34							
4	vide	sFr. 72 490.40	79	221.2	67	sFr. 15 000.00	sFr. 15 000.00	sFr. 12 140.40	sFr. 6 800.00	sFr. 10 050.00	sFr. 8 500.00	sFr. 5 000.00
5	vide	sFr. 72 159.20	80	224	66	sFr. 15 000.00	sFr. 15 000.00	sFr. 11 959.20	sFr. 6 800.00	sFr. 9 900.00	sFr. 8 500.00	sFr. 5 000.00
6	loué	sFr. 30 350.00	51	142.8	42	sFr. 0.00	sFr. 15 000.00	sFr. 2 550.00	sFr. 3 600.00	sFr. 4 200.00	sFr. 0.00	sFr. 5 000.00
7	loué	sFr. 76 850.00	102	285.6	91	sFr. 15 000.00	sFr. 20 000.00	sFr. 5 100.00	sFr. 9 600.00	sFr. 13 650.00	sFr. 8 500.00	sFr. 5 000.00
8	loué	appart.en ordre	71	198.8	61							sFr. 0.00
9	loué	appart.en ordre	69	193.2	59							sFr. 0.00
10	loué	sFr. 59 679.20	54	151.2	41	sFr. 15 000.00	sFr. 15 000.00	sFr. 7 429.20	sFr. 3 600.00	sFr. 6 150.00	sFr. 7 500.00	sFr. 5 000.00
Total appart.		sFr. 474 328.80										
2		Electricité										
		sFr. 100 000.00										
3		Chauffage immeuble A, B										
		sFr. 300 000.00										
TOTAL		CHF 874 328.80 HT										
Reserve	10.00%	sFr. 87 432.88										
TOTAL		sFr. 961 761.68										
TVA	8.10%	sFr. 77 902.70										
TOTAL		sFr. 1 039 664.38 TTC										



Présidé par M. Guillaume Bénard, Président

LE CONSEIL COMMUNAL DE TANNAY

COMMUNE DE TANNAY



CONSEIL COMMUNAL

Où l'exposé de la Municipalité,
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ACCEPTÉ / REFUSE

A l'unanimité A la majorité

OUI

NON

BLANC

NUL

ABSTENTION

Préavis N° 35

Relatif à la rénovation de la toiture, la pose de panneaux solaires, l'isolation de la façade et le remplacement des fenêtres de l'immeuble Floréal

Conformément aux articles 160 et ss. LEPD : La demande de référendum doit être annoncée par écrit à la Municipalité dans un délai de 10 jours, dès l'affichage des décisions du Conseil communal.

Ainsi délibéré en séance du 18.03.2024

Le Président :

Guillaume Bénard



La Secrétaire :

Anne-Sophie Nuoffer