



## Préavis au Conseil communal

---

Demande d'un crédit pour la démolition du bâtiment à la Cabolétaz dite « Ferme Collet » et de ses locaux annexes. Parcelle RF n°581, Route de Berne 227.

---

## Bâtiments

Municipal délégué : M. Maurice Mischler

Préavis n°01/2023

Préavis approuvé par la Municipalité, le 05.12.2022



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Objet du préavis.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rappel.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Résumé et objectif.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Mise à l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Description des travaux.....</b>	<b>4</b>
5.1	Désamiantage.....	4
<b>6</b>	<b>Aspects du développement durable.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Calendrier.....</b>	<b>6</b>
7.1	Étapes.....	6
<b>8</b>	<b>Coûts des travaux et aspects financiers.....</b>	<b>7</b>
8.1	Devis Estimatif.....	7
8.2	Aspect financier.....	7
<b>9</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>8</b>



*La ferme Collet à la Cabolétaz en été 2016*



## 1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'un montant de **CHF 70'000.-** (septante mille francs) pour la démolition du bâtiment de la ferme Collet, parcelle RF 581, et de ses annexes, sise à la route de Berne 227.

## 2 Rappel

La ferme Collet à la Cabolétaz, édifée en 1828 selon l'ECA, était, depuis, entretenue au gré des besoins et d'une utilisation très modeste. Aujourd'hui, seul un entretien minimum d'urgence ou de « sécurité » est effectué. D'une volumétrie de 1'683 m<sup>3</sup> pour l'habitation d'une SBP-Surface Brut de Plancher de 371 m<sup>2</sup> (selon ECA). Elle abrite 1 appartement de 4 pièces d'environ 90 m<sup>2</sup>. La volumétrie du garage et du couvert est de 146 m<sup>3</sup>.

Les réflexions sur la ferme Collet s'inscrivent dans la continuité des démarches entreprises dès 2016. Pour rappel, cette demande de crédit de construction est également précédée des postulat et rapport suivants :

- **Postulat du 2 avril 2019** ; déposé par le Conseiller communal M. Nicolas Häusel.
- **Rapport de la Municipalité n°13/2020** ; Réponse de la Municipalité à ce postulat, mais retiré le 16 juin 2020 suite aux remarques de la commission désignée pour étudier ce rapport.

Les deux éléments ci-dessus, contiennent toutes les informations utiles, notamment sur l'historique du bâtiment, son état de situation, ses données cadastrales, etc.

## 3 Résumé et objectif

Le bâtiment principal ECA n° 218 et ses annexes ECA n° 806 et n° B113 sur la parcelle RF n° 581, sise à la route de Berne 227, ne sont plus occupés depuis 2016. Suite à cela, une analyse de la situation de la ferme a démontré clairement qu'une rénovation serait très onéreuse (Rapport n°13/2020). Par exemple, la toiture, élément essentiel de toutes constructions, était déjà en si mauvais état, que le couvreur refusait depuis quelques années d'effectuer le contrôle de toiture. Le reste de la bâtisse n'est pas en reste. Il est totalement désuet, parfois ruiné.

C'est pourquoi nous avons demandé en 2018 à la CLE (Coopérative Logement Épalinges), d'étudier la possibilité d'ériger sur la parcelle RF 581, classée dans notre PGA en « zone mixte », un petit locatif contenant des LUP-Logements d'Utilité Public. Cette étude de faisabilité a été faite ; un petit locatif est envisageable. La CLE était intéressée par cette réalisation, mais à la condition que cette dernière se réalise lorsque les logements de la Girarde (parcelle RF 575) seront terminés. C'est le cas aujourd'hui, la construction des appartements protégés et loyers modérés de la Girarde par la CLE sera livrée pour fin janvier 2023, selon le planning prévu. Il est donc temps de reprendre contact avec la CLE pour voir si cette coopérative est toujours intéressée et à quelles conditions.

De plus, en laissant la maison « La Cabolétaz », suspendue aux décisions la concernant et au temps qui passe, deux problématiques supplémentaires se posent:

- 1) Le risque d'occupation par des squatteurs :  
Même si pour éviter cela nous avons déjà pris certaines mesures, telles que la mise hors service de l'eau et de l'électricité, ainsi que du système de chauffage.
- 2) L'état et la sécurité des bâtiments :  
La toiture s'est fortement dégradée ces dernières années, allant jusqu'à créer un danger. L'état de celle-ci pose un réel risque d'effondrement, surtout à l'approche de l'hiver.



La toiture arrière en automne 2018 et les dégâts de l'hiver 2018, réparés provisoirement depuis.

## 4 Mise à l'enquête

Avant l'établissement de ce préavis, et afin de garantir sa réalisation, le projet de démolition de la ferme et ses annexes a été soumis à l'enquête publique du 24.08.2022 au 22.09.2022.

La synthèse CAMAC n° 216'492 du 20.10.2022 est favorable. Le permis de démolir a été délivré par la Municipalité.

Une remarque de M. Häusel a été formulée. Elle demande de soigner la déconstruction en favorisant le tri et la réutilisation des matériaux. Ce vœu sera exaucé. D'une part, le Service d'urbanisme, d'architecture & de l'énergie veille toujours à cela, d'autre part, il faut savoir qu'à ce jour c'est une obligation fédérale. Les entreprises qui travaillent dans ce domaine ont l'obligation de respecter la norme OLEA (Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets). A cet effet, pour toute démolition un questionnaire (n° 71) doit être fourni au Canton avant les travaux. Cette remarque sera donc suivie à la lettre.

## 5 Description des travaux

### 5.1 Désamiantage

Selon la loi sur l'amiante, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2011, toute demande d'autorisation pour la démolition de bâtiments construits avant 1991 doit faire l'objet d'un rapport pour diagnostiquer la présence d'amiante. Ce rapport a été établi par le bureau HSE Conseils au mois de novembre 2019, et mis à jour au mois d'octobre 2022. Il en ressort une présence non négligeable d'amiante, notamment aux endroits suivants :

- Plaques de protection feu des tableaux électriques
- Poêle à bois
- Joints en amiante (citerne, chaufferie)
- Mastic de fenêtre
- Colles de carrelage dans les cuisines et salles de bains



- Faux plafonds en fibrociment
- Paroi en fibrociment.

Cette présence d'amiante inerte n'exposait les habitants à aucun danger. Par contre, avant tous travaux de démolition proprement dits, l'assainissement de l'amiante doit obligatoirement être effectué, afin de ne pas engendrer de danger pour les travailleurs.

Cet assainissement doit être réalisé par une entreprise spécialisée reconnue par la SUVA afin de respecter la directive fédérale pour la sécurité au travail (CFST n° 6503).

Il est à noter que les piquages de carrelages nécessitent la création de zones de confinement étanches avec mise en pression pour chaque local concerné. Les déchets sont ensuite évacués par bennes fermées en décharge contrôlée.

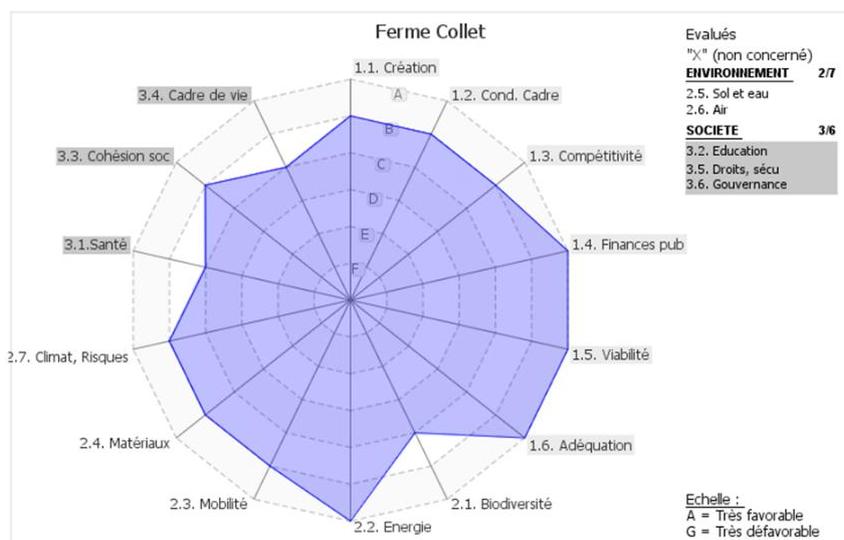
Ce type de travaux nécessitant des connaissances techniques particulières en la matière, l'entreprise que nous allons solliciter pour cette démolition en cas d'acceptation du présent préavis, a son propre secteur spécialisé à cette tâche. Il assurera le suivi des travaux d'assainissement, de l'évacuation des déchets et contrôle de fin de chantier. Des analyses d'air seront également être effectuées en cours et en fin de désamiantage.

Une fois cet assainissement effectué, les travaux de démolition du bâtiment et de ses annexes seront entrepris. Le bureau technique de la commune a demandé les offres nécessaires et effectuera le suivi des travaux.

Conformément à la réglementation en vigueur, la signalisation ainsi que la sécurité nécessaire à ces travaux seront mises en place ; un arrosage de l'habitation lors de sa démolition sera mis en place pour préserver les riverains, si nécessaire ; la mise en place de terre végétale après travaux pour la remise en état du terrain après travaux est également prévue.

## 6 Aspects du développement durable

Ce projet a fait l'objet d'une évaluation à l'aide de l'outil boussole 21 développé par l'Unité de développement du Canton de Vaud. Ci-dessous l'évaluation des critères principaux.





**Dimension environnementale :** La parcelle après démolition retrouvera dans un premier temps son apparence naturelle herbeuse avant le futur projet élaboré en collaboration avec la CLE. Les matériaux issus de la démolition seront soigneusement triés, certains recyclés.

Le nouveau projet fera l'objet d'un préavis, il sera alors rejugé. Mais on peut sans réserve déclarer que répondant totalement aux critères et normes écologiques actuelles, matériaux, isolation, énergies renouvelables, ce point sera positif.

**Critères économiques :** Même modeste, l'aspect économique pour le secteur de la construction est positif. Pour la commune il est aussi clairement positif. En effet, le nouveau projet construit, un revenu, selon l'accord convenu avec la CLE, peut être envisagé pour la commune (DDP).

**Critères sociaux :** Cette démolition laissant la place à un nouveau projet de logements subventionnés et/ou protégés, ces critères sociaux pour une commune comptant peu d'offres dans ce secteur sont donc aussi clairement positifs.

A	Très favorable
B	Favorable
C	Favorable avec quelques réserves
D	Moyen
E	Défavorable avec quelques points favorables
F	Défavorable
G	Très défavorable
X	Pas concerné

## 7 Calendrier

### 7.1 Étapes

La planification de ces travaux est prévue, si acceptation de ce préavis, comme suit :

Désamiantage	Fin mars 2023
Démolition	Mi-avril 2023
Remise des terres et ensemencement	Fin avril 2023



## 8 Coûts des travaux et aspects financiers

Clairement en dessous des CHF 150'000.- HT, ces travaux peuvent être attribués selon la loi sur les marchés publics en procédure de gré-à-gré. Néanmoins, trois offres, non simultanées, ont été demandées. C'est l'entreprise Michel Démolition SA à Aigle qui a été la plus favorable.

### 8.1 Devis Estimatif

Tableau résumé de l'offre rentrée du 1<sup>er</sup> juillet 2022, TTC TVA 7,7%.

Frais d'enquête (géomètre, taxes)	3 000.00
Dépose d'un potelet électrique en toiture et déplacement de la ligne en bordure Sud de la parcelle (SIL)	4 500.00
Installation de chantier	3 000.00
Travaux préparatoires	2 800.00
Désamiantage	3 800.00
Analyses d'air	2 500.00
Démolition de l'habitation et des annexes	35 000.00
Démolition des aménagement extérieurs	3 500.00
Remise en état des zones de démolitions avec terre végétale, y compris apport	7 800.00
Divers frais et imprévus (environ 6 % des travaux de démolition)	4 100.00
<b>TOTAL CHF TTC</b>	<b>70 000.00</b>

### 8.2 Aspect financier

Les travaux pour la démolition de la ferme Collet ne figurent pas au budget d'investissement 2023. Mais c'est néanmoins un crédit total de **CHF 70'000.-TTC** (septante mille francs) que la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal pour mener à bien ces travaux.

En l'état actuel, les finances communales, en particulier le niveau des liquidités, devraient permettre de financer tout ou partie des travaux sans recourir à l'emprunt. En cas de recours à l'emprunt, la charge d'intérêt annuelle totale qui en découlerait est estimée à CHF 753.- (calculée à 1.075% au 31.12.2021).



## 9 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 01/2023 de la Municipalité du 05.12.2022 ;
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

#### décide

- 1) d'accorder un crédit de CHF 70'000.- TTC (septante mille francs), pour la démolition du bâtiment de la ferme Collet et de ses annexes sur la parcelle RF n° 581 située à la Route de Berne 227;
- 2) d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes ou alors, si ces dernières n'étaient pas suffisantes, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, et dans le cadre du plafond d'endettement;
- 3) d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

4) Au nom de la Municipalité

Le Syndic  
  
Alain Monod



La Secrétaire municipale  
  
Sarah Miéville