



EPALINGES

## PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 11/2017

**Concerne : Travaux de réfection de la toiture et de la partie habitation de la maison de la Cabolétaz (ferme Collet), sise à la route de Berne 227 – Demande d'un crédit de construction**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation, une demande de crédit de construction d'un montant de de CHF 181'000.-- (cent huitante et un mille francs) en vue de la réfection de la toiture, du remplacement des fenêtres, du rafraîchissement des peintures, du remplacement de la moquette, du remplacement de la cuisine, de la mise aux normes de l'installation électrique et de la modification de l'installation de chauffage par la pose d'un boiler pour l'ECS en remplacement des deux boilers électriques installés dans la cuisine de la maison de la Cabolétaz, sise à la route de Berne 227.

### 1. Préambule

La maison de la Cabolétaz, ou ferme Collet, a été construite en 1828 par la famille Pache. La dernière propriétaire des lieux, Mme Elsbeth Collet en a fait don à la Commune d' Epalinges en 2004. L'acte de donation stipule que la commune prend en charge l'entretien du bâtiment, Mme Collet bénéficiant pour sa part du droit d'utilisation des lieux. Mme Collet y résida jusqu'à fin 2006. Dès 2007, la « Cabolétaz » a été louée jusqu'à fin juillet 2016. Le locataire n'ayant pas quitté les lieux à cette date, la commune a requis l'exécution forcée sous autorité de la Justice de Paix. Le 29 novembre 2016, le Juge de Paix ordonne l'exécution forcée. Celle-ci s'est déroulée le 11 janvier 2017.

La propriété est constituée de :

- La parcelle n°581 de 2'732 m<sup>2</sup>
- Une habitation (un appartement 4 pièces de 90m<sup>2</sup>) ainsi qu'un rural désaffecté
- Un garage indépendant de 27m<sup>2</sup> avec couvert attenant
- Un poulailler de 13 m<sup>2</sup>

La valeur ECA de tous les bâtiments sis sur la parcelle est de ~CHF 890'000.--.

### 2. Situation actuelle

Lors de l'hiver 2014/2015, l'épaisse couche de neige amassée sur le toit a emporté la cheminée. Celle-ci, lors de sa chute, a détruit la couverture du bâtiment sur plusieurs mètres carrés.

Durant la réparation effectuée en urgence, il a été constaté que l'état général de la toiture était préoccupant, la couverture en tuile est fusée et poreuse et laisse passer l'humidité, ce qui fragilise le lattage et le contre-lattage, en accentue le risque de pourriture et accélère la dégradation de cette sous-couverture.



Suite au départ du locataire, il a été procédé à un état des lieux de la partie habitable du bâtiment et des dépendances.

La parcelle 581 sur laquelle ce bâtiment est construit est classée en zone mixte, ce qui laisse présager, qu'un jour ou l'autre, un projet destiné à des activités d'utilité publique ou à des logements pourrait être développé sur cette propriété communale.

En conséquence, et compte tenu de l'état général actuel de la bâtisse, il a été décidé de n'entreprendre que les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la restauration de l'espace habitable.

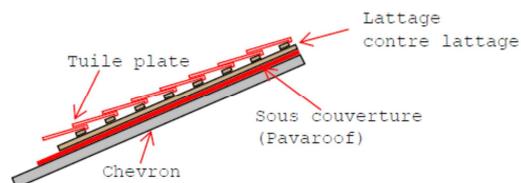
Pour permettre une mise en location de la partie logement, celle-ci doit faire l'objet de quelques travaux. Le mobilier et l'électroménager de la cuisine sont à remplacer, les murs et plafonds sont à repeindre. Il conviendra également d'effectuer le remplacement des fenêtres et de la moquette, ainsi que le rafraîchissement de la salle de bain, la réparation des volets et des barrières, il faudra également remplacer l'installation de production d'eau chaude sanitaire qui jusqu'à aujourd'hui était alimentée électriquement par la pose d'un boiler intégré à l'installation de chauffage.

### 3. Description des travaux

#### 3.1 Remplacement de la couverture et de l'étanchéité

A ce jour, la Municipalité souhaite procéder à la remise en état de ce bâtiment afin que l'on puisse à nouveau mettre en location la partie logement, le jardin et le garage, et utiliser à des fins communales la grange et ses annexes.

Afin de préserver l'intégrité structurelle de ce bâtiment, il est impératif d'effectuer des travaux de réfection de la toiture. Toutefois, ces travaux ne nécessitent pas d'isoler celle-ci. En effet, la partie habitation étant, comme souvent dans les anciennes fermes vaudoises, totalement indépendante de la toiture (cube isolé dans la grange), l'isolation de cette dernière n'apporterait aucune amélioration à la valeur thermique de l'habitation, le reste des locaux n'étant pas isolé.



La rénovation de la toiture nécessite :

- la mise en place d'un échafaudage ;
- la dépose soignée des ferblanteries et des garnitures ;

- la dépose et l'évacuation de toute la couverture (tuiles) ;
- la dépose du lattage et du contre-lattage existant ;
- le remplacement des pièces de charpente endommagées ;
- la fourniture et pose de la sous-couverture (Pavarooft) ;
- la fourniture et pose de nouveaux lattage et contre-lattage ;
- la fourniture et pose d'une nouvelle couverture (nouvelles tuiles) ;
- la remise en place des ferblanteries garnitures et la réparation des vires-vents.

### 3.2 Remplacement des fenêtres

Les fenêtres actuelles, en sapin avec doubles vitrages, construction des années 1980, sont en très mauvais état et ne correspondent plus aux normes en vigueur.

Le remplacement desdites fenêtres implique :

- la fourniture et pose de 9 fenêtres en PVC type rénovation avec ouverture en OB et verre isolants avec gaz argon, valeur thermique  $U_g=1.0 \text{ Wk/m}^2 \text{ K}$  / valeur phonique 30 décibels, C-1, Ctr-4 ;
- la fourniture et pose d'une porte fenêtre pour la cuisine en PVC type rénovation avec ouverture en OB et verre isolants avec gaz argon, valeur thermique  $U_g=1.0 \text{ Wk/m}^2 \text{ K}$  / valeur phonique 30 décibels, C-1, Ctr-4 ;
- la fourniture et pose d'une porte d'entrée en PVC type rénovation avec verre isolants et gaz argon, valeur thermique  $U_g=1.0 \text{ Wk/m}^2 \text{ K}$  / valeur phonique 30 décibels, C-1, Ctr-4 / serrure à 3 points automatique, poignée inox.

### 3.3 Remplacement de la production d'eau chaude sanitaire (chauffagiste)

Il est également nécessaire de modifier la production d'eau chaude sanitaire. En effet, l'installation actuelle est alimentée électriquement. Elle est composée de deux chauffe-eau de 150 litres chacun, installés en 2009 à l'intérieur des meubles de l'agencement de cuisine existant.

La modification de l'installation de production d'eau chaude sanitaire occasionne les travaux suivants :

- la fourniture et mise en place dans la chaufferie d'un chauffe-eau de 300 litres Viessmann type Vitocel ;
- la transformation de l'installation de chauffage ;
- la mise en place d'un circulateur de chauffage à régulation électronique Wilo et de toutes les installations nécessaires à la distribution de l'eau chaude sanitaire (vannes, soupape, thermomètres d'applique, robinets de vidange) ;
- l'essai hydraulique et la mise en service de l'installation.

### 3.4 Sanitaire : modification de la distribution d'eau chaude et d'eau froide sanitaire

Travaux à effectuer :

- démontage et évacuation de l'ancienne installation (tuyauterie et chauffe-eau) ;
- installation de nouvelles conduites depuis la chaufferie jusqu'à la cuisine pour l'eau chaude sanitaire ;
- modification de la distribution d'eau froide à la cuisine, fourniture et pose d'un mitigeur ;
- révision des mitigeurs de la salle de bain (lavabo, baignoire) ;
- remplacement du siphon sur l'évier de la cuisine et sur le lavabo de la salle de bain ;
- remplacement du flexible de la douche ;

- remplacement du siège des WC et révision de la chasse d'eau ;
- raccordement à la nouvelle production d'eau chaude et mise en service de l'installation ;
- remise en état de la baignoire existante.

### 3.5 Réaménagement de la cuisine

La dernière rénovation de la cuisine remonte à 2007 (meubles d'occasion). Le remplacement du mobilier et de l'électroménager est donc justifié.

Ces travaux comprennent :

- démontage et évacuation de l'ancienne cuisine et des appareils électroménagers ;
- démontage du carrelage entre-meubles et évacuation ;
- fourniture et pose d'un nouvel agencement et plan de travail ;
- fourniture et pose de l'électroménager ;
- fourniture et pose d'un nouveau carrelage entre-meubles.

### 3.6 Remplacement de la moquette de l'escalier et du couloir à l'étage

Travaux à effectuer :

- arrachage et évacuation du feutre existant ;
- fourniture et pose d'un feutre type « Forte » ;
- pose collé du revêtement de sol en feutre.

### 3.7 Remplacement de la porte de garage

- démontage et évacuation de la porte existante ;
- fourniture et pose d'une porte sectionnelle de garage du type Hormann LPU 40 manuelle. couleur extérieure RAL 6005 (vert vaudois) couleur intérieure RAL 9002 blanc.

### 3.8 Rafraîchissement des peintures de l'appartement

Il est nécessaire de rafraîchir tous les murs de l'appartement, ainsi que les boiseries (portes, cadres et embrasures), ainsi que les barrières de la cage d'escalier.

- protections et lessivage des murs ;
- plafonds : préparation + 2 couches de dispersion ;
- murs : préparation + 2 couches de dispersion ;
- portes et cadres : préparation + 2 couches d'email ;
- radiateurs : préparation + 2 couches d'email ;
- tablettes de fenêtres et embrasures : préparation + 2 couches d'email ;
- barrière, main courante, colonne et contre marche : préparation + 2 couches d'email.

### 3.9 Mise aux normes de l'installation électrique et raccordement des appareils électroménagers de la cuisine

- nouveau tableau divisionnaire pour l'appartement ;
- contrôle général de l'installation électrique ;
- remplacement de l'armoire de toilette avec éclairage et prise FI ;
- fourniture et pose d'une ligne et prise TV au séjour ;
- contrôle de l'installation de téléphone.

### 3.10 Démontage du poulailler

- démontage et évacuation du poulailler avec tri des matériaux ;
- piquage du sol en béton ;
- démontage de la clôture du poulailler (poteaux en fer avec socles béton et treillis) ;
- nettoyage de la place et remise à l'état naturel.

### 3.11 Travaux divers

- nettoyage chantier ;
- travaux de menuiserie divers ;
- travaux de paysagiste divers.

## 4. Déroulement des travaux

Les travaux se dérouleront 1 mois après l'acceptation du présent préavis, ils ne causeront aucun préjudice aux voisins. L'étanchéité de la toiture lors des travaux sera assurée par des bâches dans un premier temps, jusqu'à la pose de la sous-couverture étanche.

Simultanément, les entreprises du second-œuvre travailleront à l'intérieur.

Si nous pouvons profiter d'une météo clémente, la durée des travaux ne devrait pas aller au-delà de 6 semaines.

## 5. Coût

Le coût total des travaux pour la réfection de la toiture, le remplacement des fenêtres, le rafraîchissement des peintures, le remplacement de la moquette, le remplacement de la cuisine, la mise aux normes de l'installation électrique et la modification de l'installation de chauffage afin d'accueillir un boiler pour l'ECS, se répartit de la manière suivante :

**Tableau récapitulatif des offres et répartition des coûts :**

TOTAUX TRAVAUX HT	167'592.60
TVA 8%	13'407.40
<b>TOTAUX TRAVAUX TTC</b>	<b>181'000.00</b>

	Montant HT
DEMOLITION POULAILLER	4'600.00
RENOVATION TOITURE	60'300.00
ELECTRICITE	7'160.00
FENETRES / PORTES	8'500.00
MOQUETTE	2'005.00
PRODUCTION ECS	4'830.00
INSTALLATION SANITAIRE	6'960.00
PEINTURE INTERIEUR	13'350.00
CUISINE	20'000.00
MENUISERIE	5'560.00
CARRELAGE	3'520.00
AMENAGEMENT EXTERIEUR	9'260.00
PORTE DE GARAGE	3'730.00
RAMONEUR	500.00

NETTOYAGE	1'140.00
DIVERS IMPREVUS	16'177.60
TOTAL	<b>167'592.60</b>

Sous-total HT.	<b>167'592.60</b>
----------------	-------------------

## 6. Aspects financiers

Ce projet figure en partie au plan des investissements pour 2017 pour un montant de CHF 70'000.-- concernant uniquement la rénovation de la toiture. La réfection de la partie habitation de la ferme de la Cabolétaz entraînera un investissement supplémentaire d'un montant d'environ CHF 110'000.--.

En l'état actuel, les finances communales, en particulier le niveau des liquidités, devraient permettre de financer ces 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 3'375.65 (calculée à 1.865 %, sur un montant de CHF 181'000.--).

Hormis l'amortissement comptable et l'éventuel service de la dette, cette réalisation n'entraînera pas de nouvelle charge de fonctionnement.

## 7. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité n° 11/2017 du 15 mai 2017,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### d é c i d e

1. **d'accorder à la Municipalité un crédit de construction de CHF 181'000.-- (cent huitante et un mille francs) pour la réfection de la toiture, le remplacement des fenêtres, le rafraîchissement des peintures, le remplacement de la moquette, le remplacement de la cuisine, la mise aux normes de l'installation électrique et la modification de l'installation de chauffage par la pose d'un boiler pour l'ECS de la Maison de la Cabolétaz, sise 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.**

Epalinges, le 15 mai 2017

#### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Maurice Mischler



Le Secrétaire :



Alexandre Good

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger