Épalinges
Commune

Préavis d'intention au Conseil communal

Chalet l'Espérance à Leysin - Mise en vente

Service de l'urbanisme, architecture, énergie, & durabilité

Mme la Municipale Chantal Good

Préavis n° 12/2026 adopté par la Municipalité, le 20.04.2026

Table des matières

1 Objet du préavis 3
2 Préambule et historique 3
3 État des lieux du chalet 4
3.1 Contexte 4
3.2 Éléments architecturaux 4
3.3 Installations techniques 5
3.4 Résumé de la situation 6
4 Estimation des coûts 7
4.1 Rénovation 7
4.2 Plan financier 7
5 Opération totale 7
6 Coûts d'exploitation 7
7 Soutien des communes pour les camps 9
8 Participation de la Commune 9
9 Vente du chalet 10
10 Proposition de la Municipalité 11
11 Conclusion 12

Chalet l'Espérance à Leysin vers 1920 (carte postale). On distingue clairement la terrasse sous laquelle on pourrait envisager un agrandissement.

1 Objet du préavis

Par le présent préavis d'intention, la Municipalité sollicite l'avis du Conseil communal sur un sujet sensible : l'avenir du Chalet l'Espérance à Leysin.

À la suite de nombreuses discussions et séances de Municipalité, et au vu des éléments exposés dans le présent document, celle-ci s'est prononcée en faveur de la mise en vente de ce bien. Le présent préavis vise donc à faire approuver cette intention.

En raison de différentes pannes, de nouvelles exigences, notamment électriques et sécuritaires ainsi que de l'état général du bâtiment, la Municipalité a décidé en février 2026 de cesser l'utilisation du chalet de Leysin pour des camps scolaires dès le 26 juin 2026.

Construit en 1915, cet immeuble est aujourd'hui considéré par le monde de la construction comme arrivant en fin de cycle de vie. La fin de vie d'un ouvrage est une phase critique. Cette étape nécessite soit une réhabilitation lourde, une déconstruction et reconstruction ou encore une vente. C'est principalement cette dernière option qui fait l'objet du présent préavis.

En cas d'accord de principe du Conseil communal, le bien sera mis en vente par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Un nouveau préavis, portant sur la vente définitive et fixant le prix de référence de l'objet, sera ensuite soumis au Conseil communal.

2 Préambule et historique

Le 14 octobre 1972, au foyer de la Salle des spectacles, la Municipalité et son Syndic de l'époque, Paul-André Collet, ont informé le Conseil communal que des recherches avaient été entreprises depuis la fin avril 1972 afin d'acquérir un immeuble destiné à l'organisation de camps de ski pour les écoles, ainsi qu'à une utilisation par d'autres usagers, notamment les sociétés locales.

Ces démarches ont conduit à l'examen de deux offres : l'une pour un chalet situé à Haute-Nendaz, l'autre à Leysin. Le chalet valaisan s'est toutefois révélé trop exigu et son prix nettement supérieur à l'estimation établie par l'architecte M. Jean-Pierre Boreaud. La Municipalité n'a dès lors pas retenu cette option.

À la suite d'une visite du Chalet l'Espérance à Leysin, il a été estimé *que « cet immeuble paraissait répondre assez bien au but recherché ».* Les pourparlers engagés avec les propriétaires ont abouti, le 22 septembre 1972, à la signature d'une promesse de vente et d'achat.

Le prix de l'immeuble, dans son état de l'époque, a été fixé à CHF 380'000.–, auquel s'ajoutaient environ CHF 70'000.– de travaux de rénovation exigés par le Service cantonal de l'enfance.

Le 14 octobre 1972, un montant total de CHF 450'000.– TTC a ainsi été accordé pour l'acquisition de ce bien à Leysin.

3 État des lieux du chalet

3.1 Contexte

Selon la fiche du recensement architectural du Canton de Vaud, le Chalet l'Espérance à Leysin est recensé en note 4. Cette note *désigne « un objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Ces objets doivent être maintenus. Ils peuvent être modifiés selon les règles usuelles de construction et, le cas échéant, faire l'objet d'une démolition et reconstruction dans les mêmes gabarits pour des besoins objectivement fondés, pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux ».*

Construit en 1915 sur un terrain pentu, le bâtiment se compose de cinq niveaux, dont deux semi-enterrés et trois hors sol.

Le chalet est principalement affecté à l'hébergement des élèves de la commune d'Épalinges lors de camps scolaires. Il comprend notamment des chambres communes, un réfectoire, une cuisine professionnelle, des locaux sanitaires ainsi que divers locaux de service.

Le bâtiment a un volume de 2'600 m^3, sa valeur ECA actuelle est de **CHF 1'918'312.- TTC.**

3.2 Éléments architecturaux

La structure du bâtiment s'organise autour d'un noyau d'escalier en maçonnerie. Les deux niveaux semi-enterrés sont réalisés en maçonnerie, tandis que les trois niveaux hors sol reposent sur une ossature en bois avec doublage intérieur en galandage.

Les planchers sont constitués de poutrelles à hourdis pour le premier niveau et de structures en bois pour les niveaux supérieurs.

Les façades sont principalement revêtues de planches de bois. Celles des deux niveaux semi-enterrés, ainsi que celle du rez-de-chaussée côté route, sont en maçonnerie crépie. L'état général des façades est relativement bon : les planches ne présentent pas de défaut majeur, tandis que les façades crépies montrent des dégradations de surface liées à des remontées capillaires.

Les fenêtres sont majoritairement en bois-métal et ont été remplacées progressivement depuis 2004 ; seules celles des sanitaires du sous-sol sont en polychlorure de vinyle (ci-après : PVC). Selon le Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB) établi en 2019, l'ensemble des fenêtres ne présente pas de défaut particulier et affiche une valeur thermique de 1.6 W/m²K. Les contrecœurs ne sont toutefois pas conformes à la norme SIA 358.

La toiture en plaques d'aluminium a été rénovée et assainie en 2011 selon les standards de l'époque et se trouve aujourd'hui en très bon état. Les tuiles en terre cuite ainsi que les éléments de ferblanterie sont également globalement en bon état. Le bâtiment est équipé d'un système de protection contre la foudre et la charpente en bois, bien ventilée, paraît saine.

Les grands balcons situés au sud sont interdits d'usage depuis de nombreuses années pour des raisons de sécurité. Une mise en conformité structurelle devra être envisagée afin d'en permettre à nouveau l'utilisation.

Les aménagements extérieurs, notamment la terrasse au sud, nécessitent des travaux de remise en état, mais répondent globalement aux besoins. Construite en béton, cette terrasse devra toutefois faire l'objet d'une surveillance quant au phénomène de carbonatation.

À l'intérieur, les surfaces des chambres sont globalement en bon état, bien que certaines, notamment au dernier étage, nécessitent des travaux de rénovation. La cuisine professionnelle est aujourd'hui désuète et devrait être complétée par de nouveaux équipements.

Le hall d'entrée et les couloirs sont revêtus de carrelage. Les sols des chambres sont principalement en lames de faux parquet en PVC. Des revêtements synthétiques sont présents dans le réfectoire, tandis qu'un parquet en bois, apparemment d'origine, subsiste dans une salle de jeux.

Les murs sont principalement recouverts de crépi vinylique. Dans les zones de circulation, ils sont majoritairement revêtus de crépi ciment peint. Au niveau du sous-sol, il est relevé une forte présence d'eau souterraine mal drainée, ce qui occasionne des tâches d'humidité effervescentes, signe d'une humidité chronique.

Ceci est particulièrement visible au niveau de la cage d'escalier où la peinture cloque et se détache de la paroi.

Les plafonds sont constitués d'éléments en plaques fibreuses ou en carreaux de plâtre suspendus. Des faux plafonds en lambris de bois sont également présents dans certaines pièces.

Les locaux sanitaires sont vétustes et ne sont ni adaptés ni suffisants pour répondre aux besoins liés à la capacité d'accueil.

En cas de rénovation importantes, il ne sera plus possible d'accueillir deux classes en

3.3 Installations techniques

La majorité des installations techniques est fonctionnelle, bien entretenue, mais en fin de vie et obsolète, malgré les modernisations réalisées au fur et à mesure des besoins et des problèmes d'exploitation.

Des interventions (mise à la terre) et des remplacements ponctuels ainsi que la mise en place de luminaires LED dans les locaux d'activité ont été réalisés en 2021 sur les équipements électriques existants à la suite de rapports OIBT. Les réseaux électriques sont cependant vétustes ; ils doivent être remis aux normes OIBT actuelles.

Il est constaté, derrière le faux plafond de la salle à manger sud, la présence d'infiltrations d'eau (trou sur l'extérieur à la jonction toiture/façade) et de câbles électriques à proximité. L'éclairage de secours et la sonorisation sont en bon état général.

La chaudière à mazout y c. le boiler associé est en fin de vie et obsolète d'un point de vue énergétique. La distribution de chauffage est ancienne et manque d'isolant y c. dans les zones non chauffées.

En 2012, 64 m^2 de panneaux solaires thermiques ont été mis en place. Des travaux de sertissage et de remplacement de conduites solaires défectueuses ont été réalisés en 2022, à la suite d'une fuite.

Le renouvellement d'air du bâtiment est principalement assuré par l'inétanchéité à l'air de l'enveloppe et l'ouverture des fenêtres. Un monobloc double flux ponctuel est également présent. Il est destiné au vestiaire pour le matériel de ski afin d'évacuer l'humidité importante. Les conduites de distribution d'eau sanitaire et d'eaux usées sont majoritairement d'origine, mais bien entretenues. Des fuites ont été mentionnées au niveau de la batterie d'arrivée d'eau.

Une cuisine professionnelle fonctionnelle est en place, mais ne répond que partiellement aux besoins actuels. Elle est sous-dimensionnée. L'arrivée du gaz à destination des équipements de cuisine ne dispose notamment plus de thermocouple. Ces éléments fonctionnant au gaz ont été mis hors d'usage pour assurer la sécurité des occupants.

Les équipements de détection incendie sont récents et sous contrat d'entretien.

3.4 Résumé de la situation

Entretenu d'année en année par le budget de Fonctionnement, le chalet est resté exploitable, a accueilli de nombreux utilisateurs et fait de nombreux heureux au fil des ans.

Si la structure, les façades et la toiture sont globalement en bon état, à l'exception des balcons, ce sont les installations techniques — chauffage, ventilation, sanitaires et électricité — qui sont aujourd'hui en fin de vie. La cuisine se trouve dans une situation précaire. Cela explique le coût de rénovation relativement élevé présenté au chapitre 4 du présent préavis.

Bien que la rénovation complète des installations techniques soit techniquement réalisable, c'est surtout l'organisation même du chalet qui est problématique. Datant de 1915, celle-ci est aujourd'hui obsolète et sous-dimensionnée, notamment la cuisine, les sanitaires, les douches communes et la cage d'escalier centrale, trop exiguë. Les travaux de mise en conformité et les coûts indiqués dans le rapport EPIQR+ (en annexe) constituent une estimation architecturale préliminaire, à préciser par une étude AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie) en coordination avec l'ECA.

Par ailleurs, les contraintes spatiales et organisationnelles du bâtiment impliqueraient qu'il ne soit plus possible d'y accueillir deux classes simultanément. Cette limitation réduirait de fait le nombre d'élèves pouvant bénéficier du chalet au cours d'une année scolaire.

Dans l'hypothèse d'une rénovation ou d'une reconstruction, il serait donc nécessaire de réorganiser l'immeuble et de prévoir des agrandissements, éventuellement sous la terrasse sud, qui devra elle-même être rénovée. Ces interventions engendreraient des

coûts supplémentaires, non inclus dans l'estimation EPIQR+ mentionnée dans le présent préavis.

Comme cela a été annoncé, tant au Conseil communal qu'à la population, l'exploitation du chalet sera suspendue dès le 26 juin 2026. Le dernier camp scolaire y sera accueilli à cette date, faute de travaux permettant de maintenir l'exploitation, comme détaillé au chapitre 4 « Estimation des coûts de rénovation ».

4 Estimation des coûts

4.1 Rénovation

La solution d'une rénovation a naturellement été envisagée. Dans ce cadre, une estimation a été réalisée dans le cadre d'une analyse globale du patrimoine immobilier de la commune, datée du 15 août 2024, selon la méthode EPIQR+, un outil de diagnostic rapide et fiable pour l'évaluation des coûts de rénovation.

Le coût de rénovation du chalet de Leysin a été estimé à **CHF 3'907'000.– TTC** (y c. honoraires, divers et imprévus de 15% et TVA de 8,1 %).

Bien que cette méthode soit reconnue pour sa fiabilité et qu'elle repose sur une rénovation conforme aux normes SIA et Minergie en vigueur, elle ne prend pas en compte d'éventuelles modifications organisationnelles ni un agrandissement du bâtiment. Ces extensions, non définies à ce jour, sont estimées entre **CHF 500'000.- à CHF 700'000.- TTC** au minimum.

C'est donc un coût total d'environ **CHF 4'500'000.- TTC**, qu'il faut envisager pour la rénovation du Chalet de Leysin.

4.2 Plan financier

En cas de rénovation du Chalet telle qu'estimée ci-dessus à **CHF 4'500'000.- TTC,** il faut aussi comptabiliser les intérêts (2% dans notre exemple) avec un amortissement de 30 ans, soit 360 mois.

Le total des intérêts sur 30 ans représente la somme de **CHF 1'353'750.- TTC.**

5 Opération totale

Chalet l'Espérance	**CHF TTC**
Construction et modifications	4'500'000.-
Intérêts 2% sur 30 ans	1'353'750.-
Total 1	**5'853'750.-**

L'opération totale coûterait finalement **CHF 5'853'750.- TTC**.

6 Coûts d'exploitation

Le dernier pilier du cycle de vie d'un bâtiment correspond à une période durant laquelle les coûts d'entretien augmentent de manière significative. Chaque intervention ou remplacement d'équipement comporte des risques accrus de dommages ou de modifications collatérales, les travaux successifs entraînant souvent d'autres travaux, tant les éléments de la bâtisse sont anciens.

Le Chalet de Leysin n'échappe pas à cette réalité. Au-delà de l'augmentation des besoins d'entretien, il faut rappeler qu'un bâtiment génère des coûts annuels permanents. Même en cas de réhabilitation lourde ou de reconstruction, ces coûts subsistent et doivent être pris en compte dans le processus décisionnel.

Ainsi, les coûts d'exploitation du Chalet de Leysin en 2025 à la rubrique budgétaire n° 3523 totalisent **CHF 173'000.- ;**

Chalet l'Espérance n°3523 (2025)	**CHF TTC**
Traitement du personnel (tout compris)	134'400.-
Frais d'exploitation TTC	87'600.-
Total 1	**222'000.-**
Locations, recettes*, 3523.4231.010	-49'000.-
Total 2	**173'000.-**

Dans le tableau ci-dessus, les Locations, recettes* CHF 49'000.- sont une estimation. Il s'agit en réalité uniquement d'une écriture comptable. Nous ne percevons aucun loyer des écoles, mais ceux-ci ont l'obligation d'apparaître dans nos comptes.

C'est pourquoi, les frais d'exploitation du chalet s'élèvent réellement à **CHF 222'000.- TTC** pour la Commune.

Il convient également de souligner que, jusqu'à présent, les coûts d'exploitation sont restés relativement modestes grâce à des charges de personnel limitées. Les 1,38 ETP prévus pour le chalet s'avèrent aujourd'hui largement insuffisants pour assurer un service optimal et répondre aux standards de qualité actuels.

Les exigences ont évolué au fil du temps, alors que les effectifs sont restés inchangés. Cette insuffisance ne pourrait plus être tolérée si l'on décidait de maintenir une structure telle que celle du chalet à Leysin. En cas de rénovation, il serait nécessaire de prévoir au minimum 2 ETP supplémentaires, notamment pour l'animation et les relations avec les différents utilisateurs.

À titre de comparaison, voici deux exemples de la Ville de Lausanne quant aux effectifs mis en place pour un camp à la montagne :

1. **École à la montagne des Chevalleyres** : 13 personnes en permanence pour 50 places
2. **École à la montagne de la Barboleusaz** : 7 personnes en permanence pour 25 places

De plus, seuls les travaux urgents et nécessaires au maintien de l'exploitation ont été réalisés ces dernières années. Les interventions coûteuses, telles que le remplacement de la chaufferie, la rénovation de la cuisine professionnelle, ou la remise en état complète de l'installation électrique et des balcons, ont été différées. Ces décisions ont été prises dans l'attente de la détermination du Conseil sur le présent préavis. Par conséquent, le chalet n'accueillera plus de camps dès le 26 juin 2026 comme relevé sous point 3.4.

7 Soutien des communes pour les camps

Dans le canton de Vaud, le Service de l'éducation physique et du sport (SEPS) n'impose pas aux établissements scolaires l'organisation de camps sportifs comme une obligation légale stricte pour chaque élève. Cependant, les camps sportifs scolaires (3 à 5 jours) sont encouragés et organisés dans le cadre scolaire. L'organisation de ces camps ne revient pas à la Commune et cette dernière n'a aucune obligation d'être propriétaire d'un bien immobilier à mettre à disposition des écoles.
Donc, les établissements scolaires organisent des camps de sport, **avec le soutien des communes** (Loi sur l'éducation physique et le sport LEPS du 18 décembre 2021).

C'est actuellement déjà le cas, si nous observons le budget 2025, nous constatons :

a) Budget rubrique n°3523 -Les frais d'exploitations
Ces frais sont exposés au chapitre 6 « Frais d'exploitation » du présent préavis.
Ils totalisent une somme de CHF 222'000.- TTC

b) Budget ligne n°3523 - Les locations
Elles totalisent une recette* (écriture comptable) **de CHF 49'000.- TTC**

c) Budget rubrique n°5700 3131.010 - Camps de ski et sportifs (alimentation)
Budget rubrique n°5710 3131.010 - Camps de découverte (alimentation)
Ils totalisent une somme de CHF 48'200.- TTC

D'année en année, ces sommes fluctuent en fonction du nombre de participants, des augmentations et de l'inflation des prix. C'est pourquoi, à la clôture définitive des comptes de l'année, ces chiffres peuvent être différents.

8 Participation de la Commune

En cas de vente du chalet, la Commune participera aux camps et proposera un forfait annuel de **CHF 53,15.- TTC/enfant/jour/nourris et logés**. Cela représente un budget annuel estimé à **CHF 226'259,55.- TTC** expliqué ci-dessous.

Cette estimation, qui sera inscrite au budget en cas de vente, a été faite pour 908 (625 + 283) enfants, participant aux camps de ski et aux camps de découverte. Ils se répartissent comme suit en 2025 ;

Type de camps 2025	Nb. d'enfants	Nb. de jours	Total de jours
1) Camps de ski	625	5	3'125
2) Camps découvertes	283	*4	1'132
Total 1&2			**4'257**

** Les camps de découvertes sont plus courts (3 nuits/4 jours) que les camps de ski (4 nuits/5 jours).*

Pour estimer le coût de la location d'un bien, nous avons effectué des recherches via internet concernant plusieurs hébergements pour groupes à Leysin.
Les prix ci-dessous s'entendent « nourris et logés ».

Etablissements (prix 2026)	**CHF/jour**
1 Village Camps	45,50
2 Les Fleurettes	49,70
3 Les Cabris	64,20
Moyenne (Total/3)	**53,15**

Le total des frais de nourriture étant connu et inscrit au budget chaque année, il convient pour estimer la plus-value liée à la participation de la Commune par année pour le logement uniquement, de soustraire le poste existant « aide pour l'alimentation » déjà existante au budget soit ;

2025	**Nb de jours**	**CHF/annuel**
Total location, nourris et logés	**4'257**	**226'259,55**
Total nourriture octroyée (estimé)	**4'257**	**48'200,00**
Total p.v. location		**178'059,55**

Ainsi en cas de vente du chalet ;

- La dépense de **CHF 222'000.-** pour les frais d'exploitations disparaîtra.
- Les dépenses de **CHF 48'200.-** pour la nourriture seront estimées de manière identique et inscrites aux budgets d'année en année.
- Une nouvelle dépense de **CHF 178'059,55.-** sera imputée au BF-Budget de Fonctionnement pour la location d'un hébergement sous une nouvelle ligne budgétaire.

Cela signifie, qu'en cas de vente du chalet, une dépense supplémentaire annuelle de **CHF 4'259,55** pour la Commune sera dans le budget de fonctionnement.

9 Vente du chalet

Si le Conseil communal approuve la proposition de la Municipalité de vendre ce bien, nous nous adresserons en premier lieu à la Commune de Leysin et à l'État de Vaud. En cas de non-intérêt, nous nous adresserons à une agence immobilière locale. Cette dernière sera à même de nous conseiller et d'estimer le meilleur prix de vente pour le Chalet l'Espérance.

Afin de se positionner sur ce préavis d'intention, nous avons effectué quelques recherches. La valeur de vente de l'Espérance pourrait être estimée entre **CHF 1'400'000.- et CHF 1'600'000.-,** si l'on se base par exemple sur la maison de vacances « La Joux » de 2'150 m^3, de 58 lits, rénovée en 2012, située à 350 mètres du Chalet l'Espérance, et mise en vente au prix de **CHF 1'990'000.-** en juillet 2024.

(https://www.gruppenhaus.ch/fr/maison/maison_de_vacances/villa_la_joux/1097)

Ce même chalet était en vente au prix de **CHF 1'790'000.-** en février 2025. Cela signifie que la vente ne sera peut-être pas aisée. En effet, d'après les photos, consultables sur le raccourci ci-dessus, la maison de vacances « La Joux » est en bien meilleur état.

10 Proposition de la Municipalité

La Municipalité n'a pas pris de gaieté de cœur la décision d'envisager la vente du Chalet l'Espérance. Depuis plus de cinquante ans, ce chalet fait partie de notre patrimoine immobilier et a permis à de nombreux enfants palinzards de partager des moments de convivialités. Toutefois, au vu des coûts de rénovation estimés et des intérêts associés, ainsi que des importantes mises en conformité nécessaires pour répondre aux normes actuelles de sécurité, notamment en matière de protection incendie et d'évacuation, un tel investissement ne serait pas judicieux et une approche pragmatique s'impose pour le bien de notre Commune.

Il en va de même pour une éventuelle déconstruction-reconstruction, même si cette dernière était autorisée par la Municipalité de Leysin (note 4). Dans de nombreux cas, cette solution peut permettre de réduire les coûts. Ici, en raison de l'accès difficile au site (montagne, pente, accès), la déconstruction serait onéreuse. La structure, les façades et la toiture étant en bon état, l'économie réalisée serait faible, voire nulle, et la question de fond resterait inchangée.

Par ailleurs, une telle procédure nécessiterait entre 4 et 5 ans, de l'appel d'offres à la fin du chantier. Le chalet resterait donc inutilisable pour les camps jusqu'en 2030-2031, alors même que la Commune continuerait à soutenir financièrement ces activités (chapitre 6).

Enfin, la suppression des frais d'exploitation annuels renforce la position de la Municipalité. L'utilisation actuelle du chalet ne permet pas d'intensifier sa location ; il n'est pas exploité convenablement, ni les week-ends, ni pendant les vacances scolaires.

Ainsi, si le Conseil choisit de procéder à une rénovation, il sera impératif, pour atteindre un équilibre financier, de professionnaliser la gestion des animations et des locations, notamment par l'ajout de postes ETP.

Pour conclure, dans l'hypothèse d'une vente du Chalet l'Espérance, la Municipalité indique que le produit de cette opération pourrait être pris en compte, dans le cadre de la planification financière communale, pour contribuer au financement de futures réalisations scolaires et/ou d'infrastructures sportives en lien avec les écoles, sous réserve des décisions ultérieures du Conseil communal.

11 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° 12/2026 de la Municipalité du 20.04.2026 ;
- 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 ;

décide

1. d'autoriser la Municipalité à entamer les démarches pour la mise en vente du Chalet l'Espérance à Leysin comme décrit dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod

MUNICIPALITÉ DE D'EPALINGES CANTON VAUD LIBERTÉ ET PATRIE

Le Secrétaire municipal

Damien Bally

Annexe(s) : Devis EPIQR+ du 15 août 2024.

Annexes : Devis EPIQR+ du 15 août 2024

Estimation du coût des travaux - Scénario de base

Chalet L'Espérance — Indice des prix : 160.40

Résumé des coûts

Fa Murs extérieurs et balcons	1 012 500
Fe Fenêtres et portes	307 500
To Toitures et planchers	79 600
Ss Circulations et communs - Logement	330 300
Sp Locaux - Habitation	440 200
El Electricité	123 400
Ch Chauffage	272 000
Ve Ventilation et climatisation	66 800
Sa Sanitaires	100 700
Di Securité, transport, divers	0
Couts des travaux (HT)	**2 733 000**
Honoraires (sans TVA) calculés sur la base de 15% du coût des travaux	410 000
Sous-total des travaux et honoraires (sans TVA)	**3 143 000**
Frais divers et imprévus (sans TVA) calculés sur la base de 15% du sous-total	471 000
TVA sur la base de 8.1% du sous-total et divers et imprévus	293 000
Coût total de la rénovation (TTC)	**3 907 000**

Résumé du scénario

Compte tenu de la volonté de la commune d'Epalinges de poursuivre l'activité du Chalet de l'Espérance pour offrir des classes à la montagne à ses écoles, il est nécessaire d'adapter ce bâtiment aux exigences en matière de capacité d'accueil et par là de le mettre en conformité non seulement suivant les aspects environnementaux, mais aussi suivants les aspects sécuritaires vis-à-vis des utilisateurs (balcons, gaz en cuisine). Il s'agira là de répondre aux exigences AEAI en matière de sécurité incendie ainsi qu'à la directive SIA 358 en matière de sécurité des personnes contre les chutes.

Les interventions principales préconisées pour les éléments architecturaux sont :
- Assainissement thermiques des façades suivant les directives actuelles.
- Remplacement éventuel des fenêtres existantes suivant les objectifs énergétiques à atteindre.
- Assainissement thermiques des toitures suivant les directives actuelles.
- Mise en conformité et sécurisation des balcons Sud.
- Mise en conformité des éléments de protection suivant SIA 358 (intérieurs et extérieurs).
- Mise en conformité AEAI.
- Divers travaux de remise à niveau des surfaces intérieures.

Pour les installations techniques, il est prévu les interventions suivantes :
- montant de réserve pour la réfection lourde des équipements électriques obsolètes y.c distributions anciennes et luminaires des sous-sols.
- Évacuation de la chaudière actuelle y.c boiler et mise en place d'une chaudière à pellet y.c stockage bois au sous-sol. Rinçage, sablage et résinage du réseau de chauffage et mise en place d'isolants complémentaires.
- À moyen terme, remplacement des panneaux solaires par un nouveau concept solaire thermique redimensionné.
- Intervention d'un spécialiste pour proposer un concept de ventilation maitrisé. Montant de réserve pour la mise en place d'une ventilation type hygroréglable généralisée y.c récupération de chaleur sur air extrait et remplacement des ventilateurs des équipements existants.
- Montant de réserve pour le remplacement complet des conduites d'eau sanitaires visibles y.c la batterie d'arrivée d'eau.
- Mise en place d'un thermocouple sur la sortie de gaz de la cuisine et montant de réserve pour le remplacement des équipements en fin de vie.

Estimation du coût des travaux - Scénario de base

Chalet L'Espérance — Indice des prix : 160.40

Fa		**Murs extérieurs et balcons**				**1 012 500**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1	40%	Parois extérieures - Crépi	b ●○○	3 ■■■	C	50 000
1.7	60%	Parois extérieures - Bardage bois ou métal	b ●○○	0 □□□	C	0
3.1		Isolation thermique murs - Absence d'isolation	d ●●●	3 ■■■	C	575 000
4.1		Échafaudage de façade et installations de chantier	d ●●●	3 ■■■	C	49 700
		Grue stationnaire				22 700
5.2		Balcons et loggias - Garde-corps métalliques/bois	d ●●●	0 □□□	C	0
		Balcons rapportés sur structure métal				310 300
6.1		Structure dalle-murs	b ●○○	1 ■□□	C	4 900
Fe		**Fenêtres et portes**				**307 500**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.2	5%	Parois extérieures - Fenêtres PVC	b ●○○	3 ■■■	C	6 500
1.4	95%	Parois extérieures - Fenêtres bois-métal	b ●○○	3 ■■■	C	144 000
		SIA 358 fenêtre				49 800
		Grilles hygroréglables				13 400
2.1		Protections solaires - Volets en bois ou métal	b ●○○	3 ■■■	C	86 400
3.2		Portes extérieures manuelles en bois ou métalliques	b ●○○	2 ■■□	C	5 700
		Cylindre pompier				1 600
To		**Toitures et planchers**				**79 600**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1	90%	Couverture toiture - Toit à pans	a ○○○	0 □□□		0
1.4	10%	Couverture toiture - Toit plat accessible	d ●●●	3 ■■■	C	8 100
2.1		Charpente bois	b ●○○	1 ■□□	C	9 400
3.2	90%	Isolation toiture - Toit à pans, combles non aménagés	d ●●●	3 ■■■	C	18 200
		Standard accru : isolation dalle combles 26cm				21 200
3.3	10%	Isolation toiture - Toit plat	d ●●●	3 ■■■	C	5 500
4.1		Ferblanterie - Toit à pans	a ○○○	0 □□□		0
6.1		Protection contre la foudre - Toit à pans ou plat	a ○○○	3 ■■■	C	17 100
Ss		**Circulations et communs - Logement**				**330 300**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1		Distribution intérieure - logement	c ●●○	3 ■■■		193 200
2.1		Portes intérieures - Portes manuelles en bois	c ●●○	3 ■■■		15 500
3.4		Isolation thermique sol - Plancher sur radier	d ●●●	0 □□□		0
4.1		Locaux communs - Sous-sols yc distribution	b ●○○	2 ■■□	M	21 400
5.1		Aménagements extérieurs	c ●●○	3 ■■■	C	100 200
Sp		**Locaux - Habitation**				**440 200**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1	10%	Revêtements de sol - Parquet	c ●●○	3 ■■■	C	6 300
1.2	90%	Revêtements de sol - Revêtement plastique ou textile	a ○○○	3 ■■■	C	47 200
2.1	70%	Murs intérieurs - Peinture sur crépi/plâtre	b ●○○	1 ■□□	C	52 700
2.4	30%	Murs intérieurs - Placage en bois	c ●●○	3 ■■■	C	44 100
3.6	30%	Plafond - Faux plafond en bois	c ●●○	3 ■■■	C	24 200

3.8	70%	Plafond - Faux plafond acoustique en fibres	a○○○	3 ■■■	C	34 200
4.1		Cuisine équipée	c●●○	2 ■■□	C	52 100
5.3		Locaux sanitaires - Groupe sanitaire	c●●○	3 ■■■	C	120 100
7.1		Menuiserie intérieure	d●●●	3 ■■■	C	59 300

El		**Electricité**				**123 400**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.3		Immeubles de logements: raccordement, distribution	c●●○	3 ■■■	M	21 500
3.2		Eclairage de secours - Alimentation centralisée	a○○○	0 □□□		0
4.2		Alimentation des prises et des luminaires	c●●○	3 ■■■	M	5 700
4.3		Alimentation des prises et des luminaires - Logements	d●●●	3 ■■■	C	56 200
		Complément prises de courant				35 100
5.2		Appareils d'éclairage	b●○○	2 ■■□	M	2 200
		Détecteurs de présence				2 600

Ch		**Chauffage**				**272 000**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1		Chaudière mazout ou gaz < 1500m2 SRE resp. 100kW	c●●○	3 ■■■	C	0
		Remplacement par chauffage pellets				87 900
1.9		Production de chaleur • Capteurs solaires	c●●○	3 ■■■	M	60 900
2.1		ECS • Bouilleur central avec échangeur de chaleur	c●●○	3 ■■■	C	7 500
3.1		Distribution de chaleur apparente	c●●○	2 ■■□	M	43 500
		Sablage-résinage du réseau				45 600
4.1		Emetteurs de chaleur • Radiateurs • générique	b●○○	2 ■■□	M	23 200
6.1		Stockage mazout - Citerne non enterrée	c●●○	3 ■■■	C	3 400

Ve		**Ventilation et climatisation**				**66 800**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1	80%	Ventilation naturelle - Fenêtres	c●●○	3 ■■■	M	3 000
		Installation ventilation extraction				45 500
		Installation récupération de chaleur				8 100
1.3	5%	Ventilation mécanique• Extracteurs collectifs	b●○○	2 ■■□	M	10 200

Sa		**Sanitaires**				**100 700**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1		Raccord. et batt. de distribution d'eau	d●●●	3 ■■■	M	12 600
2.1		Conduites des eaux usées	c●●○	3 ■■■	M	57 100
3.1		Distribution d'eau froide et d'eau chaude	c●●○	2 ■■□	M	31 000

Di		**Securité, transport, divers**				**0**
	% type	*Elément-Type*	*Dégradation*	*Intervention*	*Terme*	*Coûts HT*
1.1		Système de détection incendie	a○○○	0 □□□		0
4.1		Distribution de gaz naturel	a○○○	0 □□□		0

Couts des travaux (HT)	**2 733 000**
Honoraires (sans TVA) calculés sur la base de 15% du coût des travaux	410 000
Sous-total des travaux et honoraires (sans TVA)	**3 143 000**
Frais divers et imprévus (sans TVA) calculés sur la base de 15% du sous-total	471 000
TVA sur la base de 8.1% du sous-total et divers et imprévus	293 000

Coût total de la rénovation (TTC)	**3 907 000**