COMMUNE D'HAUTERIVE
CONSEIL GENERAL

Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui d'une demande de crédit relative à la rénovation du bâtiment des Jardillets 18

Monsieur le Président,
Madame, Monsieur,

Introduction

Le 22 mars 2004, le Conseil général a accepté un crédit de CHF 3'200'000 pour l'acquisition du bâtiment des Jardillets 18, datant de 1964. Ce bâtiment abritait à cette époque des bureaux, alors qu'il s'agissait à l'origine d'une ancienne usine. Il avait fait l'objet de travaux de rénovation des façades en 1988 (plaquage en granit recouvrant le béton).

En 2004, il s'agissait pour la Commune de profiter de l'opportunité de pouvoir acquérir un bâtiment, plutôt que de procéder à l'agrandissement du nouveau collège (crédit annulé du 1er septembre 2003 de CHF 3'450'000.-).

Ce bâtiment est occupé depuis août 2006 par notre structure d'accueil La Souris Verte, qui bénéficie de 48 places de préscolaire et 14 places de parascolaire, ainsi que par 3 classes de 1H et 2H (éorén).

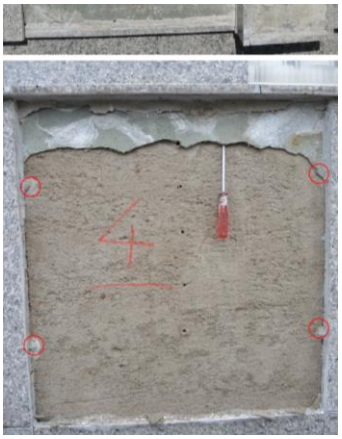
Aujourd'hui, le bâtiment des Jardillets 18 fait partie des réflexions du Conseil communal et de la Commission temporaire des bâtiments scolaires (ComBatScol) dans le dossier de la rationalisation de nos structures scolaire, préscolaire et parascolaire. Une décision à ce sujet devrait être prise en principe à la fin de cette année et ce n'est qu'à ce moment-là que nous devrions connaître l'affectation future de ce bâtiment.

Etat de la façade

Depuis fin 2017, des décollements partiels de certaines plaques ont été constatés. Des mesures de sécurité ont été immédiatement prises par l'installation de barrières de sécurité autour de l'immeuble.

Ces mesures ne pouvant être que provisoires, une étude de l'état de la façade a été commandée au printemps 2018. Les résultats étaient les suivants :

- Des signes évidents d'humidité constante sous les plaques (mousses, stalactites, coulures d'eau) sont constatés. Il est donc évident que de l'eau s'écoule entre l'arrière des plaques et la sous-construction. L'humidité stagne dans la colle et le crépi,
- Des décollements partiels entre le crépi de fond et la couche de finition sont observés sur les façades nord et est. Il en découle un ramollissement du crépi de fond. Celui-ci est visiblement dû au gel en présence de l'humidité bloquée derrière les plaques de granit,



Décollement du granit sur la peinture et entre le crépi de fond et la couche de finition
Surface de la couche de fond ramollie par le gel

Sous-construction constamment humide (mousse)

- Environ 70% des plaques de granit sont décollées et pourraient dans un proche avenir se décrocher de leur support,
- En revanche, aux endroits de sondage, l'état du béton est bon.

En été 2018, le Conseil communal a souhaité soumettre une demande de crédit urgent pour sécuriser la façade. Les travaux proposés se réduisaient au strict minimum, à savoir sécuriser les plaques par un ancrage supplémentaire (fixations mécaniques traversantes supplémentaires) et fermer les joints avec un mastique silicone pour réduire la pénétration de l'eau, pour un montant total de CHF 220'000.- TTC. Les éléments de réflexion ayant été pris en considération avaient été les suivants :

- sécurité maximale,
- coût en rapport avec l'avenir incertain du bâtiment,
- solution simple et relativement rapide à mettre en œuvre,
- conservation de l'aspect actuel du bâtiment.

Sur demandes conjointes de la commission d'urbanisme et de la commission financière, ce rapport a toutefois été retiré, avec le motif qu'il n'amenait pas de plus-value pour le bâtiment.

Avant l'hiver 2018/2019, le Conseil communal a donc procédé à la sécurisation du bâtiment avec un échafaudage et des bâches. Cette opération mettait les utilisateurs du bâtiment hors de tout danger, même si elle péjorait considérablement leur qualité de vie et de travail. Elle laissait le temps de réfléchir à une solution conforme aux demandes des commissaires.

Bilan énergétique

Un certificat énergétique a été établi début 2019. Le bâtiment est classé en catégorie E. Le rapport donne les conclusions suivantes :

- La première recommandation est d'isoler l'ensemble de l'enveloppe thermique (remplacement de toutes les portes et fenêtres avec du triple vitrage, pose d'une isolation extérieure de 16 cm sur les murs, pose d'une isolation extérieure de 12-14 cm sur le toit. Cette variante permettrait d'économiser 40% des coûts énergétiques annuels, ce qui correspondrait pour les consommations de mazout 2018 à CHF 4'500.- environ. Le bâtiment passerait en catégorie B pour ce qui concerne l'efficacité de l'enveloppe.

- Dans un 2e temps, il est indispensable de remplacer la chaudière au mazout. Et pour une optimisation de l'efficacité énergétique, l'installation de 294 m2 de panneaux solaires photovoltaïques est recommandée dans un 3e temps.

Proposition

Tenant compte des analyses techniques réalisées et au vu des incertitudes quant à l'affectation future de ce bâtiment, autant que de la réaction des commissions d'urbanisme et des finances par rapport au premier projet, le Conseil communal propose aujourd'hui un projet financièrement plus important qui répond aux recommandations premières du certificat énergétique et qui offrira une plus-value certaine au bâtiment, quel que soit son futur propriétaire ou son affectation future.

Ce projet est le fruit d'une réflexion architecturale visant à mieux intégrer le bâtiment dans son cadre de verdure proche de la forêt. L'ancienne usine est transformée en un bâtiment moderne, aux lignes horizontales dynamiques qui permettra toutes les utilisations.

Le projet proposé comprend :

1. **Rénovation des façades**
   Il s'agit de démonter les plaques de granit et de rénover les façades selon le principe des façades ventilées. Comparée à la façade compacte, où les panneaux isolants sont collés directement sur le mur extérieur brut, la façade ventilée assure un espace de quelques centimètres entre la couche d'isolation et la couche extérieure. Dans cet espace, l'air peut circuler librement, ce qui permet de mieux réguler l'humidité du mur extérieur et assure un climat intérieur confortable. Les façades ventilées représentent aujourd'hui un standard bien accepté.

   La couche extérieure proposée est composée de lattes de bois indigène (mélèze ou épicéa) prétraité qui seront fixées sur une structure bois-métal. Ce revêtement en bois ventilé est résistant et a une très bonne capacité de vieillissement, sans nécessiter d'entretien spécifique. En outre, une latte est facilement remplaçable si besoin.

2. **Changement des fenêtres et des portes vitrées**
   Selon les recommandations du CECB (expertise énergétique), les fenêtres vont être remplacées par des fenêtres bois-métal de couleur sombre pour s'intégrer dans le concept architectural, à triple vitrage (double vitrage pour les portes).

3. **Etanchéité de la toiture**
   L'étanchéité de la toiture sera refaite et accompagnée d'une nouvelle isolation, selon les recommandations du CECB.

Ces travaux permettront de bénéficier des subventions du Programme Bâtiment, à hauteur de CHF 46'000.- environ pour la toiture et les façades.

En plus des travaux sur l'enveloppe du bâtiment, il est proposé quelques travaux de **génie civil** pour assainir les pieds de façades, côté nord et ouest principalement, pour éliminer les venues d'eau constatées au sous-sol. Il est également prévu de profiter du chantier **pour remettre aux normes les installations électriques** (mise à terre du bâtiment et équipement électrique intérieur).

Dans le planning prévisionnel, les travaux sont prévus entre le 2ème semestre 2019 et le premier trimestre 2020 pour une durée d'environ 2 mois et demi. Les coûts devraient donc pouvoir être répartis sur 2 exercices, suivant la capacité financière de la Commune. En effet, l'investissement projeté étant beaucoup plus important que prévu lors de l'établissement du budget 2019 (CHF 570'000.- répartis sur 2018, 2019 et 2020), il y aura lieu de coordonner les travaux de manière à respecter le mécanisme du frein à l'endettement, aussi bien pour l'exercice 2019 que pour 2020. Certains investissements prévus en 2019 et les années suivantes devront donc certainement être reportés d'un ou deux exercices.

Dans un 2e temps, le Conseil communal pourra revenir avec d'autres travaux complémentaires, notamment le changement du système de chauffage et la pose d'une installation photovoltaïque.

Coûts

Les coûts totaux (y compris les études et la sécurisation déjà réalisées) sont les suivants :

Etudes (façade et CECB)	9'000.00
Sécurisation	44'000.00
Mise à l'enquête et demande de subventions	3'000.00
Echafaudages (90% exécutés + solde location et démontage)	30'000.00
Démontage façades en pierre	80'000.00
Etanchéité toiture	75'000.00
Ferblanterie toiture	15'000.00
Rhabillage façades	5'000.00
Nouvelles façades ventilées	240'000.00
Fenêtres et portes	180'000.00
Assainissement pieds de façades	50'000.00
Mise à terre bâtiment	35'000.00
Installations électriques intérieures	10'000.00
Divers et imprévus	80'000.00
Honoraires (y compris frais)	52'000.00
TOTAL HT	**908'000.00**
TVA 7,7% (arrondie)	70'000.00
TOTAL TTC (hors subventions)	**978'000.00**

De ces CHF 978'000.-, un peu moins de CHF 40'000.- TTC ont déjà été engagés en 2018 pour les études et la sécurisation.

Conclusion

Le projet proposé représente un investissement important, au vu des incertitudes régnant autour du futur de ce bâtiment. Mais le statu quo n'est pas possible aujourd'hui et des travaux doivent être entrepris car, quelle que soit la décision qui sera prise dans les prochains mois, ce bâtiment servira encore d'école et d'accueil pendant quelques années en tout cas.

Le projet proposé ici est enthousiasmant de par son aspect esthétique mettant en valeur une matière noble, renouvelable et locale. Il a l'avantage de laisser à la Commune toutes les options ouvertes quant à l'avenir de ce bâtiment : vente, location, utilisation scolaire, pré-parascolaire, etc. La plus-value créée par cette rénovation de qualité reviendra à la Commune d'une manière ou d'une autre, que ce soit en augmentant le nombre de potentiels acquéreurs ou locataires, en influençant positivement le prix de vente ou en limitant les investissements futurs dans le bâtiment s'il devait rester en mains communales, notamment.

En attendant de connaître le destin du bâtiment des Jardillets 18, les enfants et leurs parents, les éducatrices de la Souris Verte et les enseignantes auront à leur disposition un bâtiment sûr et un lieu de travail et de vie plus agréable et confortable qu'aujourd'hui.

En considération de ce qui précède, nous vous invitons à accepter, Monsieur le président, Madame, Monsieur, l'arrêté qui vous est soumis ci-après.

Hauterive, 11 mars 2019

Le Conseil communal

COMMUNE D'HAUTERIVE
CONSEIL GENERAL

ARRETE

Le Conseil général de la Commune d'Hauterive

Vu le rapport du Conseil communal du 11 mars 2019,
Vu le règlement général de Commune du 23 octobre 2017,
Vu la loi sur les Communes du 21 décembre 1964,

Entendu le préavis de la commission financière,
Entendu le préavis de la commission d'urbanisme,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Article premier : Un crédit de CHF 978'000.-, dont à déduire les subventions, est accordé au Conseil communal pour la rénovation du bâtiment des Jardillets 18.

Art. 2 : La dépense sera portée au compte des investissements et amortie conformément à la loi au taux de 4%.

Art. 3 : Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt au financement dudit crédit si nécessaire.

Art. 4 : Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Hauterive, le 8 avril 2019

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président La secrétaire

L. Capelli F. Noghero