MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

PREAVIS MUNICIPAL – N° 01 / 2023

Conseil communal du 24 avril 2023

Etude de faisabilité du réaménagement des collèges d'Essertines-sur-Yverdon et d'Epautheyres

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

En raison de la construction des nouveaux locaux de l'administration communale et du collège, le bâtiment sis rue du Milieu 7 sera prochainement libéré de tout occupant.

Afin de le valoriser et le mettre aux normes énergétiques actuelles, le collège municipal souhaite procéder à une analyse de faisabilité pour sa transformation et/ou rénovation.

Il souhaite également inclure le bâtiment du collège d'Epautheyres dans cette étude. En effet, ce bâtiment étant vétuste ; il nécessite également d'améliorations énergétiques.

2. DESCRIPTIF

Le collège d'Essertines est situé sur la parcelle 73, parcelle de 1341 m2 au centre du village en Zone village 2 ; le bâtiment est d'une surface 184 m2, en note architecturale 2. Il est constitué comme suit :

Rez de chaussée
- Congélateur communal avec local technique 45 m2
- Central téléphonique Swisscom 5 m2
- Hall entrée et escalier 24 m2
- Salle de maître 24 m2
- Sanitaire WC 26 m2

½ étage enterré côté Est
- chaufferie communale avec stockage de plaquettes 56 m2

1er étage
- Deux salles de classe de 60 m2 chacune
- Cage d'escalier centrale et vestiaires 24 m2

2ème étage
- Une salle de classe 60 m2
- Administration communale 66 m2
- Hall escalier 18 m2

Combles
- Salle d'appuis 65 m2 mansardée
- Local d'archives 65 m2 mansardé
- Petite salle de dégagement 15 m2 mansardée

Le Collège d'Epautheyres est situé sur la parcelle 105 en aire de construction publique faisant partie d'un PPA, de 2176 m2 ; le bâtiment est d'une surface de 113 m2, en note architecturale 3

Il est constitué comme suit :

Sous sol
- Salle de dégagement louée en local de bricolage 16 m2
- Cave et local citerne 24 m2
- Hall et escalier 17 m2

Rez de chaussée
- Ancienne salle de classe 55 m2
- Sanitaire WC 6 m2
- Hall et escalier 17 m2

1er étage
- Appartement 3,5 p de 62 m2
- Cage d'escalier 10 m2

2ème étage
- Deux chambres liées à l'appartement par escalier intérieur en bois 25 m2
- Disponible galetas 25 m2
- Cage d'escalier 10 m2

---

3. ACTION

Dès lors, le collège municipal a sollicité une offre au bureau F-Partenaires SA, assistance à maître d'ouvrage, qui s'était chargé de l'étude de réalisation du nouveau complexe communal et scolaire ainsi que du suivi de l'exécution du chantier.

Ce bureau préconise l'établissement d'un rapport de diagnostic préalable à toute opération de rénovation. En effet, il est important de connaître l'état général du bâtiment afin de pouvoir déterminer l'enveloppe financière que requièrent l'entretien et l'assainissement du bâtiment, et de pouvoir par la suite planifier les dépenses liées.

Est également intégré dans l'offre de prestation, un accompagnement pour l'analyse stratégique des différentes possibilités de réaffectation des locaux, en corrélation avec les travaux de rénovation à prévoir sur ces bâtiments.

Enfin il est prévu un accompagnement pour la rédaction d'un préavis de crédit d'études, avec estimation des coûts des différents mandataires (architecte, ingénieurs et spécialistes). Pour ce faire, l'équipe de techniciens du bâtiment du bureau F-Partenaires SA va procéder à une expertise systématique des parties de l'ouvrage et ainsi déceler les pathologies nécessitant des interventions. Son expertise comprendra l'analyse des risques et, par-là, définira les priorités requises pour la bonne conservation des bâtiments.

Ainsi, le rapport d'expertise comprendra les aspects globaux suivants :

- Diagnostic des bâtiments et mesures de conservation, analyse fonctionnelle ;
- Étude d'efficacité énergétique (CECB Plus) à réaliser hors mandat par un bureau spécialisé et d'utilisation d'énergies renouvelables ;

Il n'est, à ce stade, pas nécessaire d'étudier d'autres mises en conformités (électricité, sécurité incendie, …). Ces études seront réalisées lorsque nous nous serons déterminés sur le projet de réaffectation des locaux qui conviendrait, dans le cadre d'une étude de faisabilité, ou si le choix est définitif, dans le cadre d'une étude d'avant-projet.

Concernant la prestation d'accompagnement pour l'analyse stratégique des différentes possibilités de réaffectation des locaux, F-Partenaires SA prévoit les missions suivantes :

- Analyse des demandes de réaffectation de locaux de la commune, mise au point d'un rapport avec les avantages/inconvénients des types de réaffectation souhaités, en corrélation avec les travaux de rénovation à prévoir sur ces bâtiments.
- Plans/schémas de principe des aménagements, suivant les différents projets de réaffectation sur base d'un relevé précis du bâtiment (prestation hors mandat)
- Plan d'investissements avec estimations des budgets pour chaque scénario retenu

Concernant la prestation d'accompagnement pour la rédaction du préavis de crédit d'études, F-Partenaires SA prévoit les missions suivantes :

- Analyse des besoins de mandataires (architecte, ingénieurs et spécialistes), selon les projets de réaffectations retenus.
- Estimation des coûts à prévoir
- Participation à la rédaction du préavis de crédit d'études

Afin de répondre parfaitement à nos besoins, l'offre de prestation se veut évolutive en fonction des besoins et du nombre de simulation à effectuer pour les diverses affectations souhaitées. F-Partenaires SA propose donc de faire un suivi des prestations réalisées, et de prévoir une prestation à livre ouvert avec un montant plafond à définir et faire évoluer au besoin. Dans l'offre de prestation, sont également prévus deux projets d'affectation par bâtiment, comprenant pour chacun une analyse stratégique avec plans et estimation de budget.

Les prestations relatives à cette étude et établissement du rapport sont mentionnées ci-après :

Audit des bâtiments (durée estimée à 2 mois)
- Récolte documentation et analyse
- Visites sur site, pilotage audit technique CECE (sans prestation ingénieur)
- Analyse fonctionnelle des bâtiments et besoins de travaux de rénovation
- Établissement du rapport d'audit détaillé des visites sur sites

CHF 15'000.00

Analyse stratégique – faisabilité (durée 3-4 mois)
- Analyse de nos besoins et souhaits de réaffectation
- Etablissement de plans, selon 2 variantes par bâtiment
- Mise au point des estimations de coûts
- Séance de travail pour présentations des variantes retenues

CHF 32'000.00

Crédit d'études (durée 1 mois)
- Estimation des coûts nécessaires pour le crédit d'études
- Soutien lors de l'élaboration des préavis et demande de crédits

CHF 3'000.00

Honoraires d'ingénieur thermique	CHF	10'000.00
Divers et imprévus	CHF	5'000.00
Total (HT)	**CHF**	**65'0000.00**
TVA 7.7%	CHF	5'005.00
TOTAL ARRONDI	**CHF**	**70'000.00**

4. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir adopter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal d'Essertines-sur-Yverdon,

vu le préavis municipal N° 01/2023

considérant que ce point a été porté à l'ordre du jour,

ouï le rapport de la commission nommée pour cet objet,

d é c i d e

- **d'autoriser** la Municipalité à commander une étude de faisabilité du réaménagement des collèges d'Essertines-sur-Yverdon et d'Epautheyres;
- **d'octroyer** à cet effet un crédit d'investissement de **CHF 70'000.00** ;
- **de financer** ces travaux pour un montant de **CHF 70'000.00** par la trésorerie courante;
- **d'amortir** cet investissement de **CHF 70'000.00** sur une période de 10 ans, à raison de **CHF 7'000.00** par an, la première fois lors de l'exercice 2024.

Pour la Municipalité

Le Syndic

Alexandre Gygax

La Secrétaire

Karin Racioppi

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 mars 2023

Municipal responsable : Christian Gonin