



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 01/2018

Objet du préavis

Assainissement du Bâtiment des Services d'Exploitation (BSE) - étape 2

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Suite à l'acquisition en 1998 de la halle industrielle, sise à la route de Grandcour 69, parcelle RF n° 2150 (préavis n° 14/1998), des travaux pour la mise aux normes du bâtiment (ECA, salubrité, Loi sur le travail, sécurité, etc.) ont été réalisés pour un montant de Fr. 2'311'000.— (préavis n° 14/1999 et n° 06/2004).

Lors de ces travaux ont été mis en place :

- un cloisonnement conforme aux normes ECA de l'époque ;
- une surface administrative ;
- un vestiaire avec douches et WC ;
- des surfaces disponibles pour les ateliers ;
- un réfectoire ;
- une protection contre la foudre ;
- l'installation d'une chaudière à gaz.

Le bâtiment était ainsi exploitable et convenait parfaitement aux diverses utilisations qui lui étaient attribuées. Cependant, l'enveloppe thermique n'ayant pas été traitée, le bâtiment est resté vétuste d'un point de vue énergétique. D'énormes frais de chauffage ainsi que l'existence de condensation permanente dans certains ateliers démontrent que l'isolation est obsolète.

Dès 2007, des études ont été menées par le bureau Weinmann-Energies SA dans le but d'évaluer les différentes possibilités d'améliorations thermiques du bâtiment ainsi que de quantifier les économies réalisables. Les possibilités d'améliorations thermiques envisagées se présentent comme suit :

- variante 1 : amélioration de l'isolation de la toiture (économie réalisable 39 %) ;
- variante 2 : remplacement de toutes les fenêtres et portes extérieures par des éléments ayant un meilleur coefficient thermique (économie réalisable 14 %) ;
- variante 3 : amélioration de l'isolation des murs des façades extérieures (économie réalisable 14 %) ;
- variante 4 : cumul des améliorations des variantes 1, 2, 3 (économie réalisable 67 %).

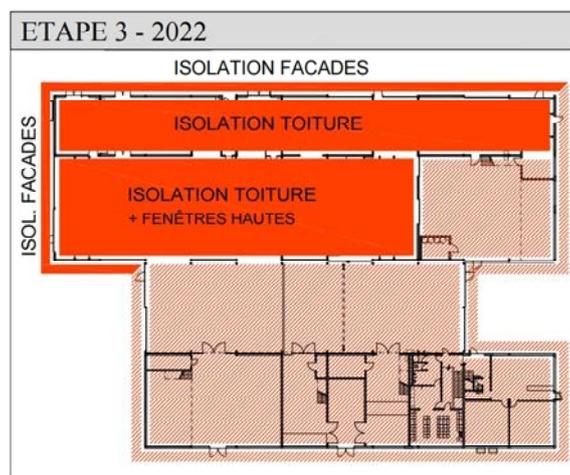
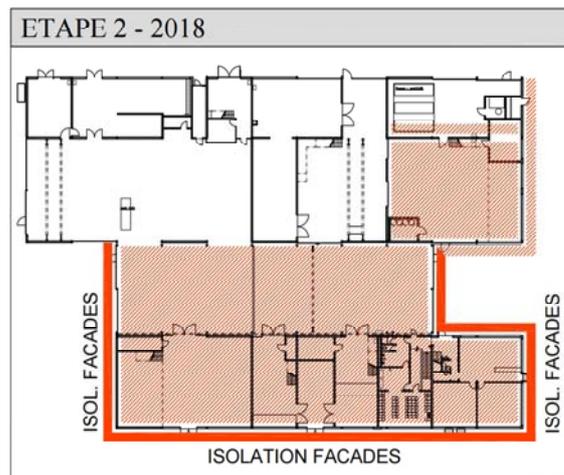
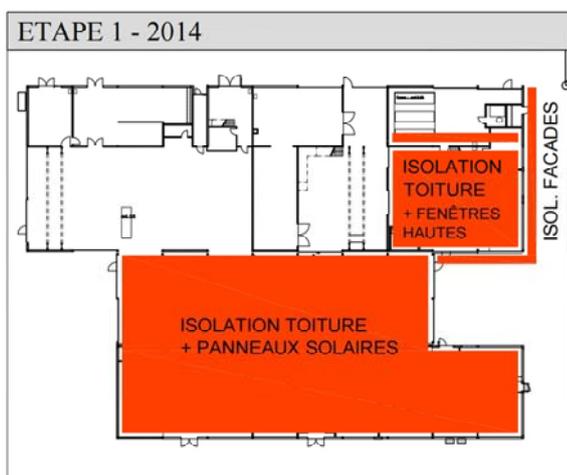
En définitive c'est la variante 4 qui a été retenue. La Municipalité a pu ainsi décider d'assainir le bâtiment par étapes, en débutant par les rénovations urgentes en étape 1, exécutées en 2014. Ensuite, le projet a évolué en un découpage en deux étapes supplémentaires.

Etape 1 - 2014 Fr. 695'000.—	ETAPE 2 - 2018 Fr. 1'500'000.—	Etape 3 - après 2021 1'500'000.—
<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation et isolation de la toiture Sud et centrale • Rénovation et isolation des façades de l'atelier mécanique 	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation des façades de l'aile Sud • Transformation intérieure des locaux administratifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation et isolation de la toiture Nord (solde) • Isolation des murs • Optimisation du système de chauffage

La 1^{ère} étape, réalisée en 2014 (préavis n° 22/2013) pour un montant de Fr. 695'000.—, a consisté à rénover les toitures Sud et centrale (voie de circulation) ainsi que la toiture et les façades de l'atelier mécanique.

En plus de ces travaux d'amélioration énergétique, ce sont plus de 450 m² d'isolation de toiture amiantée qui ont été évacués par une entreprise spécialisée.

La toiture a été équipée de 1000 m² de panneaux solaires grâce à un partenariat avec la société Greenwatt à Granges-Paccot.



1.1. Assainissement énergétique de chaleur

Il est à noter que les économies d'énergie réalisées grâce aux travaux de l'étape 1 ont déjà été constatées.

Descriptif	Données	Remarques
Consommation initiale de chaleur du bâtiment avant assainissement	471'314 kWh	
Indice de dépense énergétique (IDE) réel par m ² /an avant assainissement	139.89 kWh	
Besoins de chaleur simulés par m ² /an	119 kWh	
Valeur limite SIA pour le chauffage	49.30 kWh	Objectif du bâtiment rénové
Consommation annuelle en 2016 avec assainissement partiel	393'915 kWh	Réduction de 17%
Indice de dépense énergétique réel par m ² /an avec assainissement partiel	117 kWh	

En effet, en 2016, la consommation de gaz a diminué d'environ 17 %, ceci représente une économie financière d'environ Fr. 6'000.— par an. Le prochain assainissement devrait réduire la consommation d'énergie de chauffage pour atteindre un IDE réel à environ 85 kWh/m² par an.

Les panneaux solaires ont produit 155 MWh en 2015 et 148 MWh en 2016, soit environ l'équivalent de la consommation annuelle de 35 ménages.

La 2^e étape, qui fait l'objet de ce préavis, prévoit notamment l'isolation des façades de l'aile Sud.

Lors de l'approbation du préavis n° 22/2013, la commission avait soulevé qu'il serait plus efficace de procéder directement à la rénovation totale du bâtiment. Toutefois, le fait de procéder par étapes ne pose pas de problèmes particuliers en termes d'utilisation des locaux et d'organisation des travaux.

En raison du plafond d'endettement et afin de ne pas préteriter d'autres investissements, l'étape 3, devisée à Fr. 1'500'000.— sera réalisée ultérieurement dans le cadre d'un autre préavis. Elle consistera à isoler le solde des façades de l'aile Nord et de la toiture ainsi qu'à optimiser le système de chauffage. Ceci fera l'objet d'une prochaine analyse énergétique sur l'ensemble du bâtiment. Le plus urgent étant l'isolation du bâtiment. La commission du préavis n° 22/2013 avait déjà émis un regret de ne pas voir l'assainissement du bâtiment en une seule étape, mais elle s'était rangée à l'avis de la Municipalité quant aux impératifs financiers pour effectuer ces travaux en plusieurs étapes.



Image de synthèse du principe visuel attendu après la réalisation de l'étape 2

Image par Archipole Sàrl

A la fin des 3 étapes, le bâtiment sera complètement isolé et entièrement rénové, répondant ainsi aux normes et standards actuels. De même l'économie financière totale de chauffage pourrait atteindre Fr. 22'000.— par an.

2. Objet du préavis

L'objectif principal de ce préavis est la réalisation de la 2^e étape de rénovation de l'enveloppe du bâtiment et du réaménagement des locaux administratifs.

2.1. Enveloppe du bâtiment

Il s'agit de l'isolation des façades et la pose d'un nouveau bardage des façades ainsi que du remplacement des fenêtres de l'aile Sud conformément au concept de rénovation appliqué lors de la 1^{ère} étape de rénovation en 2014. Le remplacement des portes industrielles par deux portes sectionnelles respectivement côtés route de Grandcour et canal de la Broye est nécessaire vu l'état de vétusté et d'usure de ces portes. Les façades Est et Ouest aux endroits des portes remplacées seront également isolées et rénovées.



Portes du BSE qui seront remplacées



Façade Sud du BSE à rénover



2.2. Panneaux photovoltaïques

La société Greenwatt, propriétaire de l'installation solaire d'environ 1000 m² sur la toiture rénoverée en 2014, a émis un préavis négatif à une extension de l'installation sur la partie de toiture qui sera rénoverée en 3^e étape. Greenwatt renonce définitivement à cette extension sur la base des arguments suivants :

- nécessité de la construction d'une nouvelle station transformatrice (coût élevé) ;
- coûts des travaux trop élevés pour rentabiliser une extension de l'installation solaire à futur.

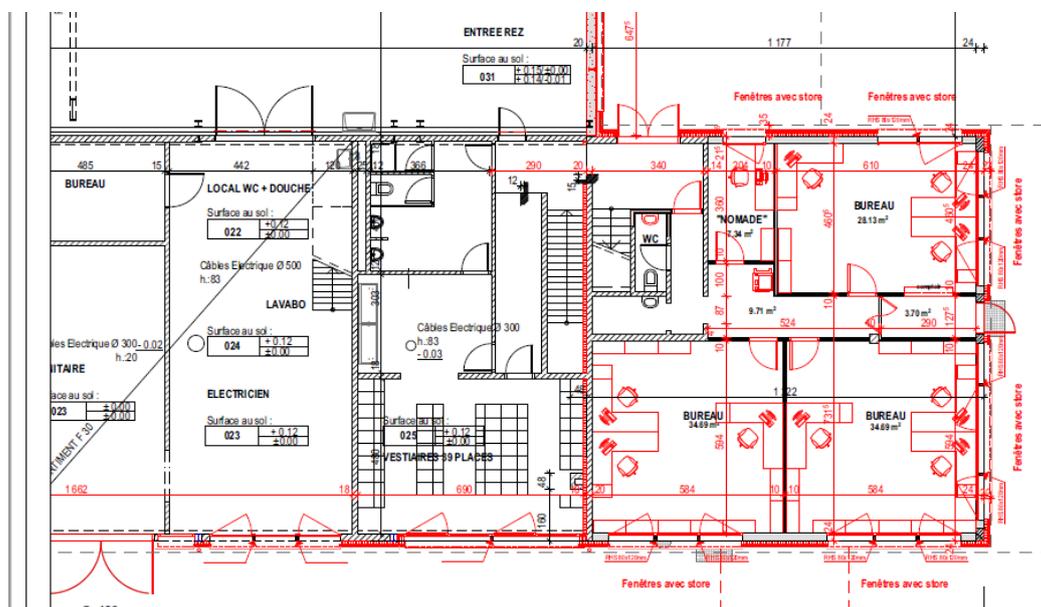
Prenant note de cette renonciation, la Commune de Payerne réévaluera la situation lors de la planification de la 3^e étape.

2.3. Locaux administratifs

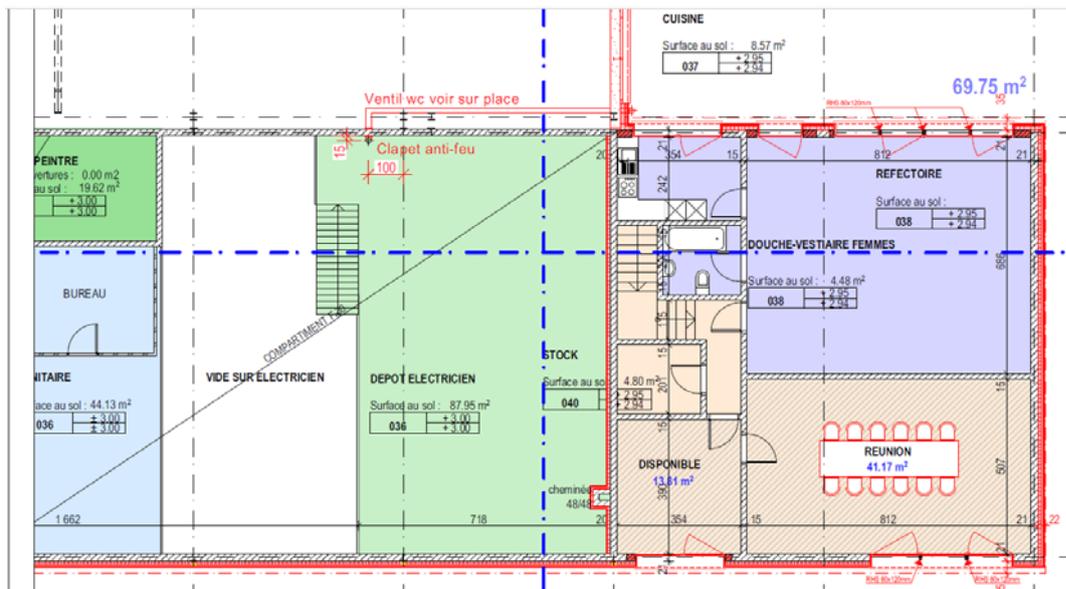
Un réaménagement des locaux administratifs au rez-de-chaussée est prévu pour répondre aux besoins croissants d'espace administratif. Cette redistribution permet la création d'un bureau supplémentaire et d'une salle de réunion qui fait actuellement défaut dans le bâtiment. Un guichet d'accueil pour les clients, livraisons et autres sera également aménagé, ceci dans le but de délimiter, pour le visiteur, la zone publique de celle privée où il pourra se rendre, accompagné d'un collaborateur. En effet, actuellement, les visiteurs externes font fréquemment irruption dans les bureaux sans qu'il y ait forcément un collaborateur présent. Ensuite, le remplacement des fenêtres et l'isolation des façades nécessiteront bon nombre de réparations intérieures notamment sur les faces intérieures des murs qu'il s'agira de remettre en état.



Bureaux du BSE actuels

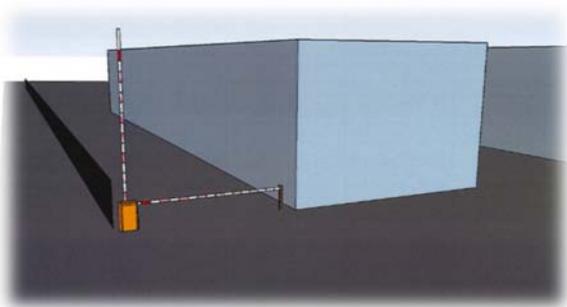


Bureaux du BSE réaménagés

Salle de réunion – 1^{er} étage (ancien local archives)

2.4. Sécurisation du périmètre

Le site est actuellement totalement ouvert et accessible. Les équipements de valeur sont rangés à l'intérieur du bâtiment et de l'équipement résistant aux intempéries est stocké à l'extérieur. A ce jour, aucun vol n'a été constaté, pourtant le risque est bien réel et il apparaît judicieux d'anticiper un éventuel dommage. Il s'agit de clôturer le périmètre du site avec la mise en place des portails d'accès. Pour des aspects pratiques pour les collaborateurs, l'ouverture des portes du bâtiment et des portails sera possible par badge.



2.5. Sécurité incendie

La mise en conformité du concept de sécurité incendie intérieure du bâtiment fait également partie du présent préavis (portes coupe-feu, signalétique et autres selon rapport annexé).

2.6. Mesures transitoires durant les travaux

Durant la transformation des locaux administratifs, les postes de travail seront déplacés à l'étage soit dans la cafétéria et cette dernière dans la halle.

2.7. Utilisation des ressources internes

Les ressources internes seront mobilisées ponctuellement pour le déplacement de mobilier et pour les éventuels démontages à l'intérieur du bâtiment. Il sera toutefois tenu compte du fait que les ressources internes seront déjà passablement occupées aux tâches habituelles.

3. Descriptif et coûts des travaux

CFC	BSE - étape 2 - rénovation du bâtiment et locaux administratifs	Prix unitaire TTC Fr.	Total intermédiaire TTC Fr.	Total TTC Fr.
1	TRAVAUX PREPARATOIRES			
110	Désamiantage selon rapport (joints de portes, fenêtres et plinthes de la partie administrative)	24'000.—		
113	Démontage et évacuation (fenêtres et portes)	18'000.—		
121	Protections diverses liées aux démontages	7'000.—		
138	Tri déchets durant travaux	6'000.—		
152	Canalisations (adaptations D EP)	11'000.—		
	Total travaux préparatoires		66'000.—	
2	BATIMENT			
21	Gros-œuvre 1			
211	Maçonnerie (appuis et murettes en béton des façades, caniveaux sous portes)	50'000.—		
213.0	Installation de chantier	7'000.—		
213.1	Echafaudages	25'000.—		
213.2	Charpente métallique (piliers façades)	60'000.—		
213.3	Isolation intérieure contre murs	60'000.—		
213.4	Portes intérieures (4 portes ateliers coupe- feu)	30'000.—		
	Façades métalliques isolées Nord-Ouest	165'000.—		
	Total gros œuvre 1		397'000.—	
22	Gros œuvre 2			
221.4	Fenêtres en aluminium	135'000.—		
221.6	Portes extérieures en métal et portes sectionnelles	65'000.—		
222	Adaptation ferblanterie	5'000.—		
	Adaptation protection foudre	7'000.—		
225	Etanchéités en pied de façades	17'000.—		
228	Fermetures extérieures (stores administration)	10'000.—		
	Total gros œuvre 2		239'000.—	
	Installations CVSE			
232	Adaptation installations électriques diverses en façades et extérieures	40'000.—		
24	Adaptation du chauffage	21'000.—		
251	Adaptation installations sanitaires et sprinkler	23'500.—		
	Total installations CVSE		84'500.—	
27	Aménagements intérieurs 1			
270	Transformation administration :			
	- démontage, nouvelles cloisons, sols, murs, remise en état	100'000.—		
	- techniques CVSE et sprinkler	35'000.—		
	- lustrerie,	10'000.—		
	- mobilier, armoires, salle de réunion	40'000.—		
	- aménagement salle de réunion	40'000.—		
	- comptoir	5'000.—		

	Total aménagements intérieurs 1		230'000.—	
28	Aménagements intérieurs 2			
280	Sécurité incendie, modifications selon rapport spécialiste (signalisation, portes coupe-feu onduleurs, compartimentage chaufferie)	55'000.—		
285	Traitement des surfaces intérieures	10'000.—		
287	Nettoyage de chantier	6'000.—		
289	Divers et imprévus	81'000.—		
	Total aménagements intérieurs 2		152'000.—	
29	Honoraires			
291	Architecte	180'000.—		
292	Ingénieur civil	11'000.—		
	Total Honoraires		191'000.—	
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS			
414	Clôture du périmètre env. 370 m/l y compris portails	100'000.—		
409	Extension de la place de parking 235 m ² y compris canalisations et évacuations	30'000.—		
	Total aménagements extérieurs		130'000.—	
5	FRAIS SECONDAIRES			
52	Reproduction de documents	7'000.—		
53	Assurances	2'000.—		
58	Comptes d'attente pour provisions et réserves	1'500.—		
	Total frais secondaires		10'500.—	
	TOTAL 2^e étape du BSE			1'500'000.—

4. Echéancier

L'étape 2 des travaux de rénovation du BSE a déjà été mise à l'enquête en 2014 en même temps que la première étape. Le permis de construire reste valable. Les travaux débuteront au printemps 2018 et se termineront fin 2018. L'aménagement des places de parc supplémentaires est mis à l'enquête avec le dossier d'implantation de la halle Progin.

N°	Planning prévisionnel	Période
1	Décision du Conseil communal	Mars 2018
2	Rénovation de l'enveloppe du BSE – 2 ^e étape	Mai – octobre 2018
3	Rénovation intérieure des bureaux	Juillet – septembre 2018
4	Sécurisation du périmètre	Septembre - novembre 2018

5. Financement

Il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 24/2016). En prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 1'500'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne, ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs de Fr. 59'458'500.—.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve, compte n° 9.282.4160 « Bâtiments : BSE 2^e Etape », et d'amortir le solde sur une durée de 30 ans.

5.1. Frais de fonctionnement annuels :

Amortissement :	3.33% de Fr. 1'000'000.—	Fr. 33'300.—
Intérêts :	2% de Fr. 1'000'000.—	Fr. 20'000.—
Total :		<u>Fr. 53'300.—</u>

6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 01/2018 de la Municipalité du 10 janvier 2018 ;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la 2^e étape des travaux d'assainissement du bâtiment des services d'exploitation (BSE) selon descriptif pour un montant total TTC de Fr. 1'500'000.— ;

Article 2 : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 1'500'000.— ;

Article 3 : d'autoriser la Municipalité à procéder à un amortissement de Fr. 500'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve, compte n° 9.282.4160 « Bâtiment : BSE 2^e Etape » ;

Article 4 : d'autoriser la Municipalité de porter à l'actif du bilan la somme de Fr. 1'000'000.— et de l'amortir sur une durée de 30 ans.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 10 janvier 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

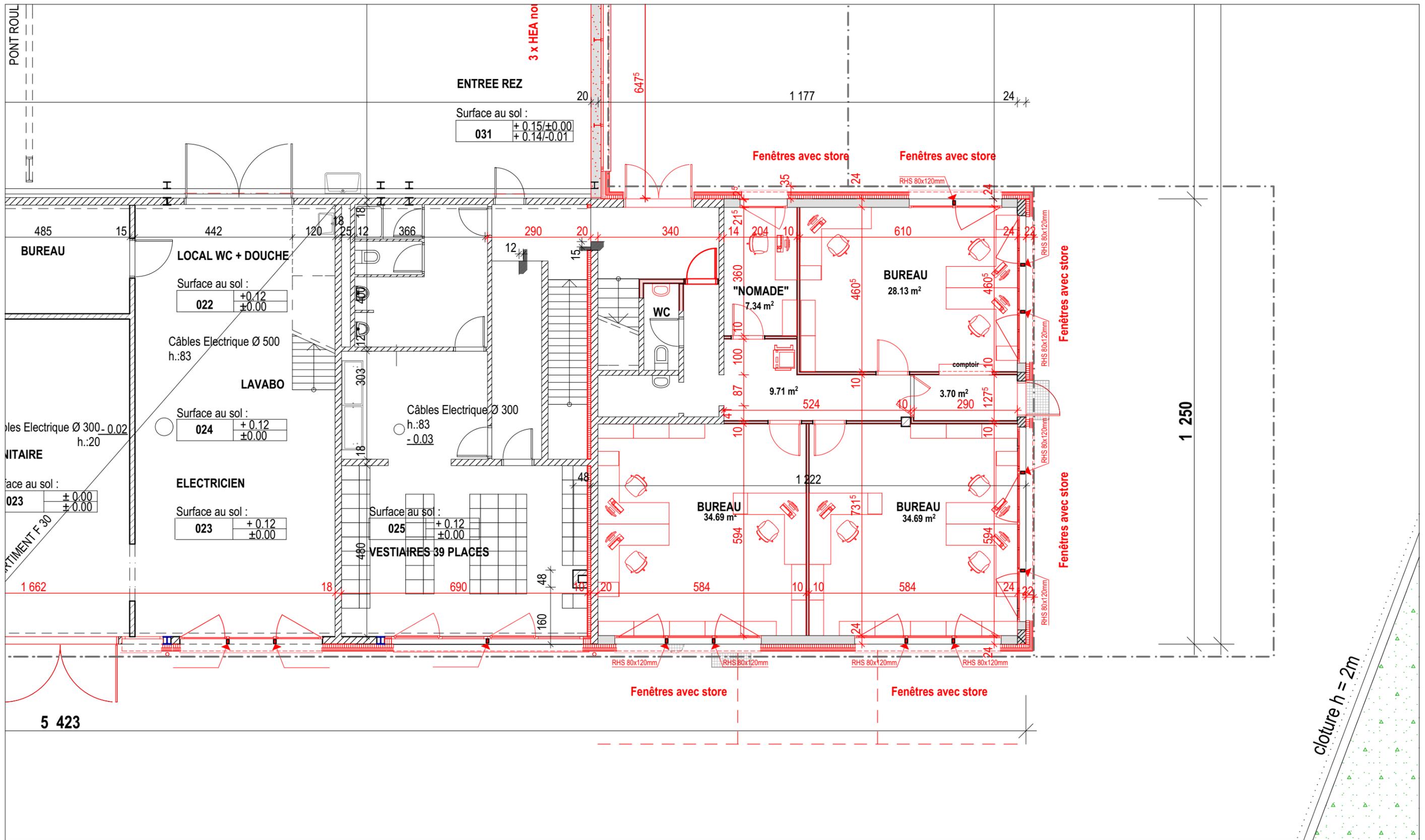
C. Luisier Brodard

S. Wicht

Annexe : 4 plans au 1/100 de l'étape 2 rez et étage

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipal délégué : M. Julien Mora



Bâtiment du Service d'Exploitation de la Commune de Payerne - BSE

Plan N° : 587-01 EX/100.03-08

Echelle : 1:100

Mesures d'assainissement partiel toitures et façades et pose de panneaux photovoltaïques en toiture. ETAPE 2.

1530 PAYERNE

REZ-DE-CHAUSSEE



1700 FRIBOURG
Rte de Beaumont 6
Tél. 026/424.88.55
Fax 026/424.88.15

PROVISOIRE

06-Modif: sup 18.09.2017
07-Modif: fam 09.11.2017
08-Modif: fam 18.12.2017

Date : 09.03.2017
Format : A3
Dess. : FAM

MODIFICATIONS:

01	03.07.14	sup	Mise à jour de la nomination des surfaces effective de l'atelier Sud
02	03.07.14	sup	Mise à jour des murs et fenêtres intérieurs
03	29.07.14	fam	Mise à jour des fenêtres
04	18.08.14	sup	Ventilation sanitaires, revêtement toiture
05	01.09.14	sup	Local onduleurs
06	23.02.15	sup	Mise à jour conforme à l'exécution de l'étape 1
07	28.09.17	sup	Modification selon dernière informations de l'étape 2
08	18.12.17	fam	Modification surface et dénomination des locaux

- EXISTANT
- A DEMONTER / DEMOLIR
- NOUVEAU
- ETAPES DE CHANTIER



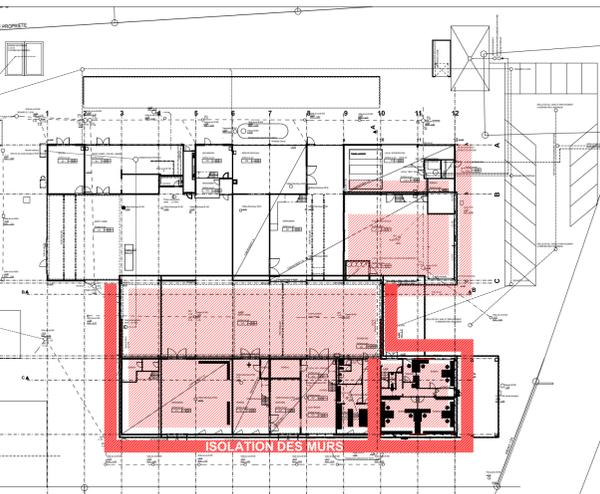
COMPOSITIONS

SOLAIRES:
646 MODULES DE 255W - ~1056M² - 165KW - 170'000 KWH ANNUEL

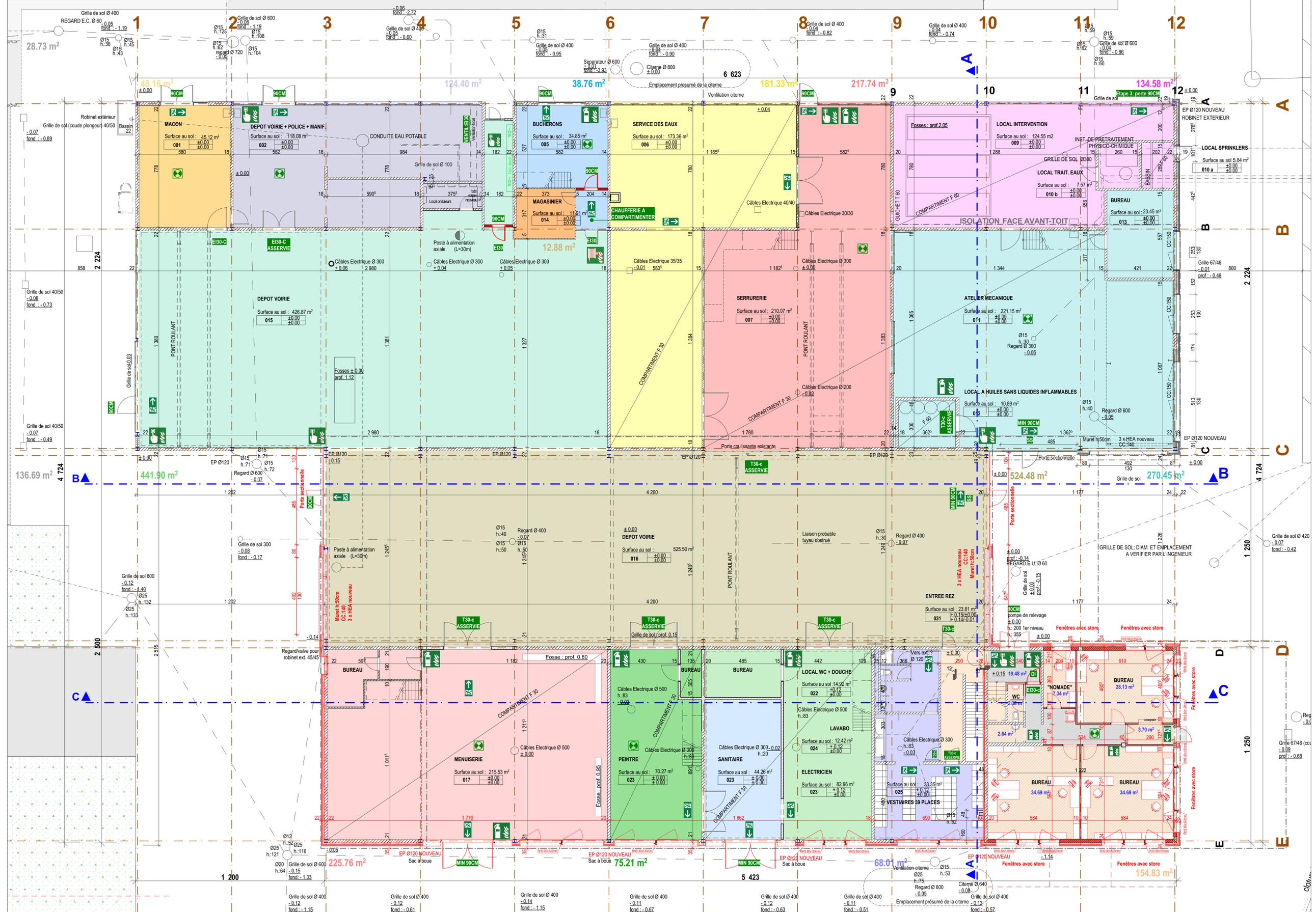
TOITURES:
PANNEAUX KINGSPAN KS1000 RW COULEUR RAL.7016

MURS EXTERIEURS:
FACADE VENTILEE ISOLEE SWISSPOR LAMBDA VENTO 100MM
+ TÔLE SWISSPANEL SP 27MM, COULEUR RAL.7016

SITUATION 1:500



REZ-DE-CHAUSSEE 1:100



ETAGE

Plan N° 587-01/ EX / 100.02-07

Echelle : 1:100
Date : 24.04.2014
Format : A4
Dess. : fam



CH-1709 Fribourg www.archipole.ch
Route de Beaumont 6 fribourg@archipole.ch
Tél. 026 424 88 55 Fax 026 424 88 15

MODIFICATIONS :

01	03.07.14	sup	Mise à jour de la nomination des surfaces effective de l'atelier Sud
02	09.07.14	sup	Mise à jour des murs et fenêtres intérieurs
03	29.07.14	fam	Mise à jour des fenêtres
04	18.08.14	sup	Ventilation sanitaires, revêtement toiture
05	23.02.15	sup	Mise à jour conforme à l'exécution
06	09.11.17	fam	Mise à jour des locaux
07	18.12.17	fam	Modification surface et dénomination des locaux

- EXISTANT
- A DEMONTER / DEMOLIR
- NOUVEAU
- ETAPES DE CHANTIER



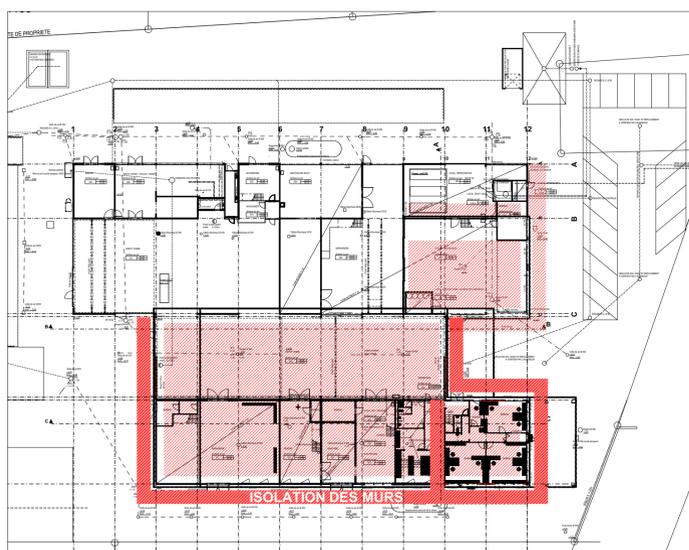
COMPOSITONS

SOLAIRES:
646 MODULES DE 255W - ~1056M² - 165KW - 170'000 KW/H ANNUEL

TOITURES:
PANNEAUX KINGSPAN KS1000 RW COULEUR RAL.7016

MURS EXTERIEURS:
FACADE VENTILEE ISOLEE SWISSPOR LAMBDA VENTO 100MM
+ TÔLE SWISSPANEL SP 27MM, COULEUR RAL.7016

SITUATION 1:500



REZ-DE-CHAUSSEE 1:100

