



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 05/2019

Objet du préavis

Assainissement du bâtiment de la rue de la Boverie 37

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Dans le cadre du préavis n° 10/2018, le Conseil communal autorisait la Municipalité à aménager une structure d'accueil collectif de jour préscolaire de 66 places aux rez-de-chaussée des immeubles B et C à la rue de Guillermaux, propriété de Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances sur la Vie SA, libérant ainsi le bâtiment de la rue de la Boverie 37, propriété de la Commune de Payerne depuis 1978.

Ce bâtiment, construit en 1850, est un ancien bâtiment d'habitation comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

En 1965, le rez-de-chaussée et l'étage ont été transformés en garderie, alors que les combles ont été aménagés en logement. En 2006, la garderie a été transformée et agrandie. En 2012, la chaudière à mazout a été remplacée par une chaudière à gaz et les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres PVC à double vitrage. Les fenêtres de toiture ont été changées en 2015 et, à cette occasion, les plafonds des galetas ont été isolés. En 2015, à la demande de l'ECA, le bâtiment a été mis en conformité, notamment grâce à la mise en place d'éclairage de secours, de portes coupe-feu et de sorties de secours. Un diagnostic amiante, effectué en 2018, relève la présence d'amiante, notamment dans certains linos et colles de carrelage.

Actuellement, l'appartement des combles est loué. Le déménagement de la garderie laissera le rez-de-chaussée, le 1^{er} étage, le bureau des combles et une grande partie du sous-sol inoccupés dès juillet 2019. L'avenir de ce bâtiment a fait l'objet d'une réflexion de la part du service Bâtiments et de la Municipalité.

Une estimation de la valeur de l'immeuble a été réalisée en juin 2018 par Pouly Renovations et Services Sàrl à Avenches. La valeur vénale de la propriété est estimée à Fr. 1'115'000.— sur la base du rendement locatif théorique de l'immeuble.

Cependant, pour les motifs présentés ci-après dans le préavis, la Municipalité a choisi de conserver la propriété et d'opérer une mise en valeur du bâtiment. Dès lors, elle a décidé de rénover ce bâtiment afin qu'il réponde aux standards actuels, tant du point de vue du confort que de sa consommation énergétique.

1.1. Maison de Naissance

L'association « O Nénuphars » a approché la Municipalité et lui a fait part de son souhait de louer le rez-de-chaussée du bâtiment. Elle désire exploiter cet étage comme maison de naissance.

Une maison de naissance est un lieu pour accoucher naturellement mais également pour y bénéficier :

- de cours de préparation à la naissance ;
- de consultations de grossesse ;
- de jours de repos après l'accouchement ;
- de consultations post-natales ainsi que de consultations d'allaitement ;
- de rencontres avec d'autres jeunes parents ;

- de soins variés qui entourent la période de la périnatalité (cours spécifique de yoga pour femmes enceintes, massages prénataux et pour bébés, acupuncture, conseils de diététique, de cours de pilates pré et post-natal, etc.).

Toutes les femmes enceintes présentant une grossesse à bas risque et souhaitant un accouchement non médicalisé et encadré par une sage-femme peuvent choisir d'accoucher dans une maison de naissance. Tous les couples souhaitant bénéficier de cours spécifiques à la période de la maternité, même s'ils ont choisi d'accoucher en milieu hospitalier ou s'ils y sont contraints peuvent, également être amenés à fréquenter une maison de naissance.

En Suisse romande, les maisons de naissance n'existent qu'en petit nombre. Par contre, de plus en plus de personnes s'y intéressent. L'association « O Nénuphars » a choisi d'établir son siège à Payerne, proche d'une maternité familiale, afin de pouvoir collaborer de façon étroite et sereine avec l'HIB. Elle souhaite répondre à une demande qui s'étend dans toute la Broye vaudoise et fribourgeoise mais aussi la région Nord vaudoise. Actuellement, les femmes de la région désirant accoucher en maison de naissance vont principalement à Villars-sur-Glâne ou Neuchâtel. Le but de l'association est notamment de répondre à cette demande mais aussi de construire un endroit chaleureux et accueillant afin de donner naissance en toute sécurité et d'apporter une évolution importante, dans le monde des maisons de naissance, grâce à des offres de soins variées.

En parallèle à la sortie de ce préavis, l'association lancera un financement participatif. Ce projet est par ailleurs soutenu par la Jeune Chambre Internationale de la Broye.

2. Objet du préavis

Les travaux prévus se présentent sous trois volets :

1. Travaux extérieurs - assainissement énergétique
2. Remise en état du rez-de-chaussée
3. Remise en état du 1^{er} étage

L'appartement du 2^e étage a été rénové en 2008 et ne nécessite aucuns travaux.

2.1. Assainissement énergétique - Rénovation de l'enveloppe du bâtiment

En Suisse, environ 70 % de la consommation d'énergie des ménages privés est consacrée au chauffage des pièces. Une meilleure isolation thermique est susceptible de réduire la consommation d'énergie des bâtiments jusqu'à 50 %. L'isolation thermique fait ainsi partie des mesures les plus efficaces lors de rénovations énergétiques de bâtiments.

Selon les derniers calculs, les façades du bâtiment ne sont pas suffisamment isolées. La mise en place d'une isolation périphérique est une solution adaptée à ce bâtiment.

Une demande de subvention sera déposée auprès du « Programme Bâtiments » du Canton de Vaud et un Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB +) sera établi par un spécialiste. Ce certificat, exigé par le « Programme Bâtiments » ou lorsqu'un bâtiment change de propriétaire, montre l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et la quantité d'énergie nécessaire à l'utilisation standard du bâtiment. L'économie d'énergie de chauffage est estimée à environ 30 % par an représentant environ Fr. 2'000.— d'économies.

Des panneaux solaires thermiques seront installés en toiture pour la production d'eau chaude. La mise en place de panneaux solaires thermiques est subventionnée par le Canton de Vaud, à hauteur de Fr. 4'000.— par installation et va dans le sens du label Cité de l'Energie.

La chaudière à gaz, mise en place en 2012, sera conservée.

2.2. Réaffectation du rez-de-chaussée

L'association « O Nénuphars » souhaite louer les locaux intérieurs bruts du rez-de-chaussée et financera l'aménagement intérieur nécessaire à son activité (environ Fr. 230'000.—).

Les locaux comprendront :

- 2 salles de consultation/accouchement ;
- 2 chambres post-partum ;
- 1 WC-douche ;
- 1 WC-douche adapté aux personnes à mobilité réduite ;
- 1 cuisinette ;
- 1 salle de cours ;
- 1 disponible (salle d'attente).

Toutes les chambres et salles de consultation/accouchement seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. Une plateforme élévatrice extérieure, à charge de l'association, sera installée à l'entrée du bâtiment.

Si l'association devait ne pas trouver de financement ou ne pas mener à terme son projet, un nouveau préavis pour réaffecter le rez-de-chaussée en appartement sera présenté par le service des Bâtiments.

2.3. Réaffectation du 1^{er} étage

Le 1^{er} étage qui était occupé par la nurserie de la garderie sera réaffecté en appartement destiné à la location. Il s'agit d'un 4 pièces de 90 m² doté d'une terrasse de 92 m² avec une place de parc.

L'appartement du 2^e étage a été rénové en 2012 et ne subira pas de travaux.

3. Données techniques

Une isolation périphérique sera mise en place sur la totalité des façades. Pour cela, les pieds de façades du bâtiment devront être dégagés et des échafaudages seront mis en place. Les fenêtres d'origine seront remplacées, celles posées en 2012 seront conservées. Une nouvelle porte d'entrée sera mise en place avec un système d'interphone. De nouvelles tablettes de fenêtres isolées seront posées. De nouveaux stores seront intégrés dans l'isolation périphérique. Les volets existants seront déposés puis remis en place.

Au sous-sol, de nouvelles canalisations devront être créées et le boiler de 300 l sera remplacé par un boiler de 600 l pour pallier les besoins des trois unités du bâtiment. Environ 10 m² de panneaux solaires thermiques seront posés en toiture pour la production d'eau chaude.

La dalle de la terrasse sera remise en état et isolée. En effet, l'étanchéité de ce toit plat est endommagée, des réparations sont nécessaires. Le garde-corps sera adapté. La cage d'escalier intérieure sera désamiantée et les barrières seront mises en conformité BPA.

L'appartement du 1^{er} étage sera désamianté. La répartition des pièces sera revue pour créer un espace cuisine-séjour agréable. Les murs seront repeints, les revêtements de sol seront rénovés et les plafonds seront doublés afin d'améliorer l'acoustique entre les étages. Une nouvelle cuisine sera mise en place et une nouvelle salle d'eau sera créée. La salle d'eau existante sera rénovée.

Au rez-de-chaussée, les travaux d'aménagement intérieurs seront financés par les futurs locataires. Les murs seront repeints, les sols seront rénovés et les plafonds seront doublés afin de mieux gérer l'acoustique entre les étages.

Une maison de naissance étant considéré comme un lieu public, les locaux seront accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Une plateforme élévatrice, à charge de l'association, sera installée à l'entrée du bâtiment. Cette plateforme pourra également être utilisée, si nécessaire, par les ambulanciers.

Afin de répondre aux exigences du règlement de la zone, 6 places de parc doivent être aménagées sur la parcelle. Pour ce faire, le garage existant, utilisé actuellement par la locataire de l'appartement du 2^e étage, sera démoli. La place sera réaménagée en 6 places de parc dont 3 seront attribuées à la maison de naissance, 1 place à l'appartement du 1^{er} étage et 1 place à l'appartement du 2^e étage. La 6^e place sera une place visiteurs, adaptée aux personnes à mobilité réduite. Le futur locataire prend à sa charge les investissements (Fr. 7'500.—) de ses 3 places (PP4, PP5 et PP6 du plan annexé).

Le changement d'affectation des locaux du 1^{er} étage nécessite une mise à l'enquête publique. A cette occasion, la Commune se chargera de demander le permis de construire pour la maison de naissance ainsi que pour la création des nouvelles places de parc sur la parcelle qui découle d'une exigence du règlement communal de la zone. Les frais liés à cette mise l'enquête seront pris en charge par le propriétaire.

Le suivi de l'ensemble des travaux sera effectué par le service des Bâtiments.

4. Coûts des travaux

Ce descriptif tient compte des travaux d'assainissement énergétique et de la rénovation de la cage d'escalier et de l'appartement du 1^{er} étage.

Les travaux pour l'aménagement intérieur et des places de parcs de la maison de naissance seront financés par le futur locataire (environ Fr. 230'000.—) et ne sont pas compris dans le descriptif ci-dessous.

CFC	Descriptif	Devis Fr. (TTC)
Maçonnerie	Démontages divers, fouilles pieds de façades, nouveaux murs	12'000.—
Portes et fenêtres	Remplacement des portes d'entrée et du solde des fenêtres	15'000.—
Etanchéité et revêtement toit plat	Réfection toiture plate terrasse 1 ^{er} étage, y. c. ferblanterie	32'000.—
Isolation périphérique	Isolation périphérique, tablettes, échafaudage	110'000.—
Protection contre le soleil (stores-volets)	Nouveaux stores	23'000.—
Installations électriques	Adaptations, nouveaux luminaires	12'000.—
Energie solaire	Panneaux solaires thermiques	18'000.—

Distribution de chaleur	Adaptations, nouveaux radiateurs	20'000.—
Installations sanitaires	Adaptations, nouveaux appareils	18'000.—
Agencement de cuisine	Nouvelle cuisine	10'000.—
Aménagement intérieur 1	Plâtrerie, portes, cylindres	9'000.—
Revêtements de sols	Carrelage, parquet	27'000.—
Peinture	Remise en état des parois	10'000.—
Plafonds	Réfection plafonds (phonique)	17'000.—
Aménagement extérieur	Démolition du garage et création de places de parc	28'000.—
Amiante	Analyse et désamiantage	12'000.—
Mise en conformité BPA	Barrières aux fenêtres et garde-corps dans escalier	14'000.—
Certificat CECB+		3'000.—
Honoraires enquête	Géomètre, CAMAC, spécialiste ECA, calcul thermique	7'000.—
TOTAL intermédiaire		397'000.—
Divers et imprévus	Environ 10% du total intermédiaire	43'000.—
TOTAL	Montant travaux	440'000.—

5. Echéancier

Acceptation par le Conseil communal	Mai 2019
Demande de subvention + certificat CECB +	Juin 2019
Mise à l'enquête publique	Juin - septembre 2019
Appels d'offres	Mai - juillet 2019
Adjudications	Août 2019
Travaux	Septembre 2019 - mars 2020
Location des locaux	Avril 2020

6. Rendement de l'investissement

La réflexion menée quant à la stratégie de valorisation du bâtiment après le départ de la Crèche de la Courte Echelle a été orientée vers la solution de vendre le bâtiment ou de le remettre en état en vue d'en retirer un revenu locatif. En résumé, les arguments suivants favorisent plutôt de renoncer à la vente du bâtiment dans le contexte économique actuel :

1. Dans une recherche de rendement optimal de la parcelle, l'immeuble actuel devrait être démoli pour laisser la place à un projet plus profitable. Dans ce contexte, le rendement de la vente de l'immeuble est plutôt faible principalement du fait que l'immeuble serait démoli.
2. L'état locatif réel actuel de l'immeuble est plutôt faible et péjore le prix de vente.
3. En valorisant l'immeuble par une remise en état notamment énergétique, la valeur vénale du bâtiment s'en trouve augmentée et le rendement de l'investissement est assuré par l'état locatif amélioré ou en passe de l'être grâce aux travaux.
4. Du fait du faible taux des prêts bancaires, il apparaît plus sensé de conserver cet immeuble dans le portefeuille communal qui représente notamment une source de revenu régulier et un moyen d'échange lors de projets futurs si besoin est.

Le rendement minimum a été calculé de la manière suivante :

Calcul du loyer	Capital Fr.	Rendement	Coût/unit. Fr.	Coût annuel Fr.
Valeur de base du bâtiment	1'115'000.—	1.5%		16'725.—
Investissement selon devis estimatif assainissement enveloppe	440'000.—	3%		13'200.—
Amortissement annuel 30 ans	385'000.—			12'833.—
Intérêt 2%	385'000.—	2%		7'700.—
Charges d'exploitation annuelles 4% valeur locative nette au propriétaire		4%		2'645.—
Charges m ² /an facturées au locataire	362.—		20.—	7'240.—
Total loyer brut annuel minimum				60'343.—

L'état locatif prévisionnel brut du bâtiment après travaux est de Fr. 53'640.—. A relever que cet état locatif est faussé par le loyer très faible d'un appartement qu'il s'agira de réviser par souci d'équité avec les autres locataires.

6.1. Surface rez-de-chaussée (locaux bruts) :

- une surface de 182 m² ;
- l'utilisation de la buanderie commune au sous-sol ;
- 3 places de parc privées. Ces places sont réalisées par l'association.

Il a été convenu de louer les locaux bruts à l'association « O Nénuphars » au prix de Fr. 120.—/m² pour un loyer mensuel de Fr. 2'150.— (charges comprises). Un bail initial de 10 ans, renouvelable, sera conclu. L'entretien du jardin sera à charge de l'association.

A la fin des travaux d'aménagements, le locataire établira le décompte final des travaux qu'il aura entrepris.

Si le propriétaire résilie le bail durant la période avant 10 ans sans juste motif, il indemniserà le locataire au prorata du temps écoulé et du solde de l'amortissement prévu sur 10 ans. Cette condition ne s'appliquera pas si le locataire est mis en demeure notamment pour cause de non-paiement du loyer ou de la résiliation du bail par sa volonté. Passé le délai de 10 ans, le bailleur n'a plus aucune obligation d'indemniser le locataire pour les travaux qu'il aura entrepris. A la fin du bail, les locaux seront repris en l'état. Cette surface peut être réaffectée en appartement locatif à moindre coût.

6.2. Appartement 1^{er} étage :

Après réfection, l'appartement du 1^{er} étage sera mis en location avec un loyer de marché en relation à l'investissement, de l'emplacement et de l'activité du rez-de-chaussée.

Cet appartement de 4 pièces comprend :

- une surface de 90 m² ;
- une terrasse privée de 92 m² ;
- l'utilisation de la buanderie commune au sous-sol ;
- une place de parc privée.

Il sera mis en location pour Fr. 1'750.—/mois, charges comprises.

Un bail de 3 ans, renouvelable d'année en année, sera conclu. L'association « O Nénuphars » sera consultée avant chaque mise en location, ceci afin de lui donner la possibilité de s'agrandir en cas de besoin. La place de parc sera louée en plus pour un montant mensuel de Fr. 60.—.

7. Financement

Cet investissement est prévu dans la planification communale 6.8 – rénovation – mise en conformité – assainissement énergétique. Il est prévu de financer les travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Si ces derniers ne devaient pas être suffisants, il sera alors recouru à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 24/2016). Dans ce cas, et pour autant que la Municipalité décide de recourir à l'emprunt pour la totalité du solde du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 440'000.— 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. 59'458'000.—.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 54'991.— par un prélèvement sur le fond de renouvellement et de rénovation n° 9.281.3503 « Bâtiment : Rue de la Boverie » et d'amortir le solde de cet investissement, soit Fr. 385'009.— sur une durée de 30 ans.

7.1. Frais de fonctionnement annuels :

Amortissement :	3.33%	de Fr. 385'009.—	Fr. 12'833.—
Intérêts :	2%	de Fr. 385'009.—	<u>Fr. 7'700.—</u>
Total :			<u>Fr. 20'533.—</u>

8. 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° 05/2019 de la Municipalité du 27 mars 2019 ;
- 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 les travaux de remise en état de l'enveloppe du bâtiment et des surfaces intérieures selon descriptif des travaux pour un montant total de Fr. 440'000.—, montant dont il y aura lieu de déduire d'éventuelles subventions ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 440'000.— par les fonds disponibles en trésorerie ou alors, si ces derniers n'étaient pas suffisants, de recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 54'991.— par un prélèvement sur le fond de renouvellement et de rénovation n° 9.281.3503 « Bâtiment : Rue de la Boverie » ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité de porter à l'actif du bilan la somme de Fr. 385'009.—, montant dont il y aura lieu de déduire d'éventuelles subventions, et de l'amortir sur une durée de 30 ans.

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

Ainsi adopté le 27 mars 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

La Secrétaire adj. :

(LS)

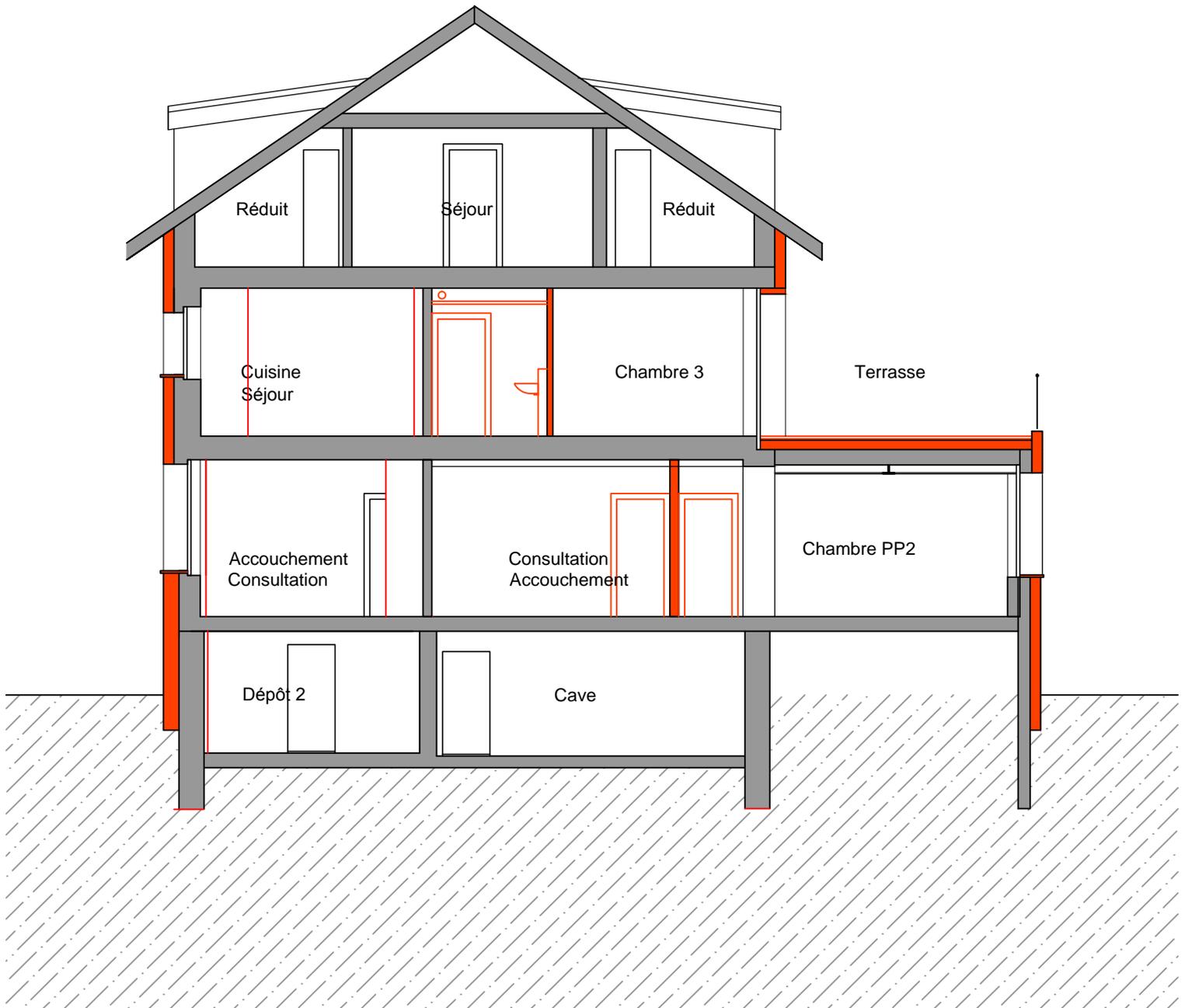
C. Luisier Brodard

C. Maillat

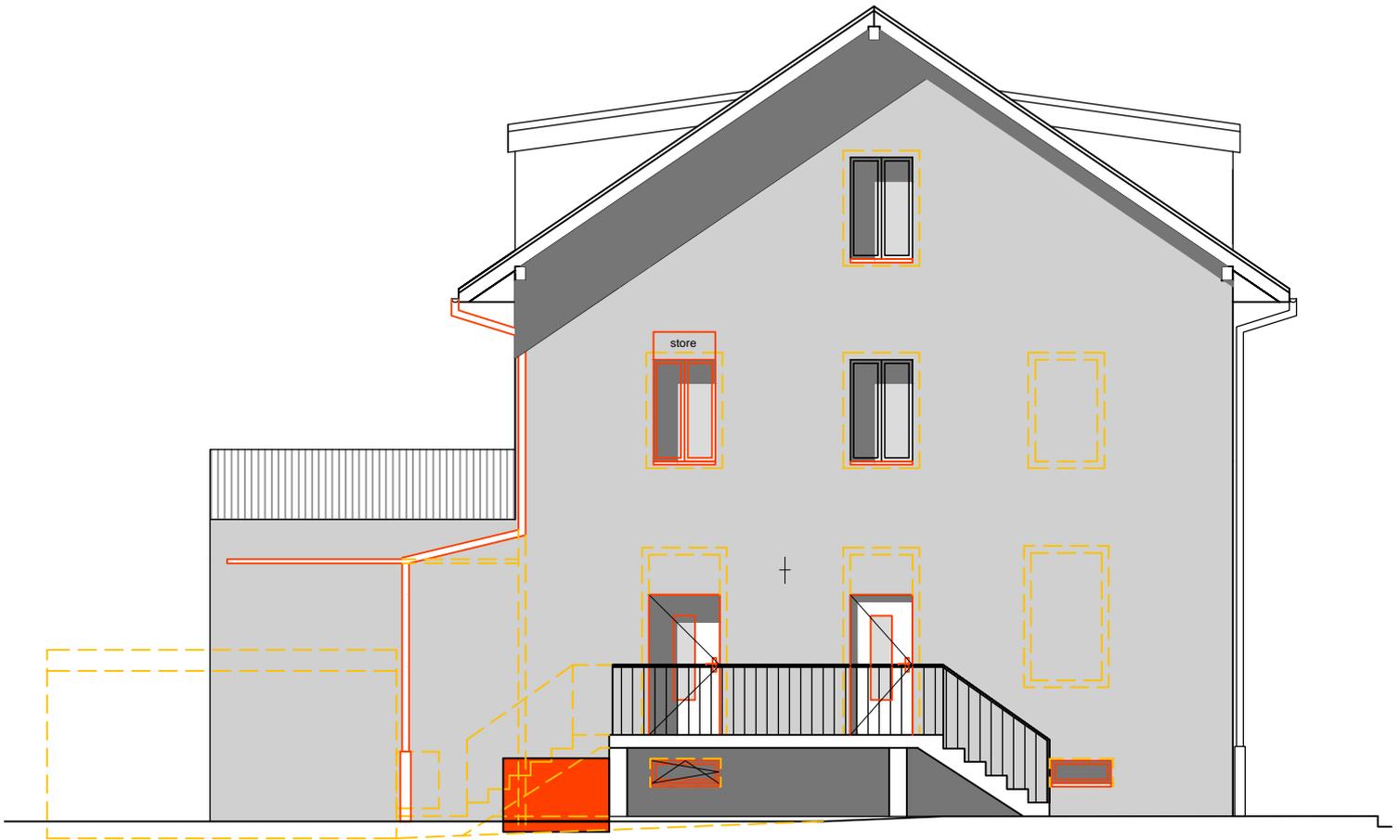
Annexe : plans du projet
photos du bâtiments existant

Municipal délégué : M. Julien Mora

- à supprimer
- à créer
- existant



Payerne	BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE		
	COUPE DE PRINCIPE		
	Préavis 05/2019		DATE : 21.03.2019
			ECH.: 1/100
			DESSIN :LS



Payerne	BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE		
	Façade nord-est		
	Préavis 05/2019		DATE : 21.03.2019
			ECH.: 1/100
			DESSIN :LS



Payerne BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE

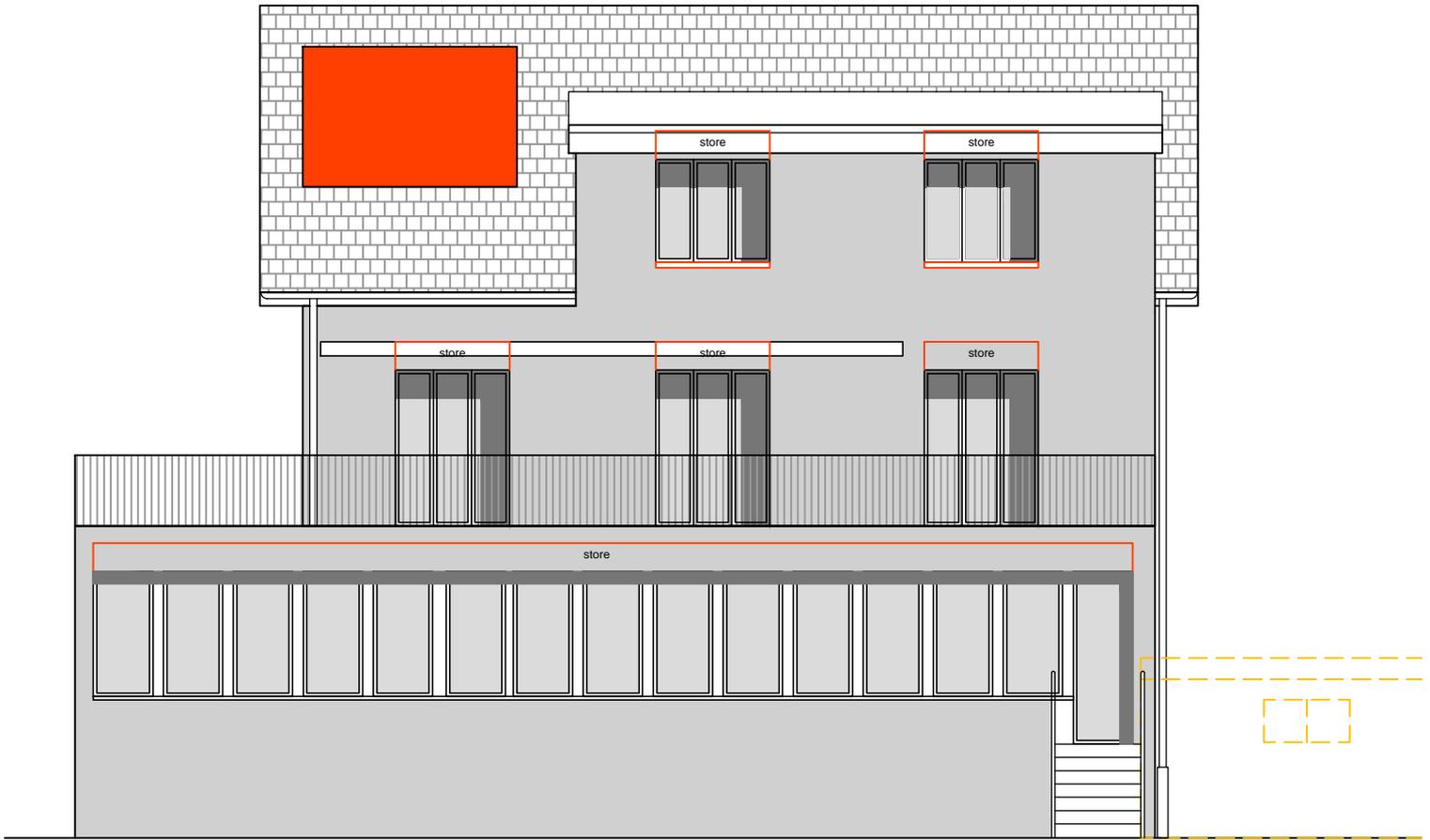
Façade nord-ouest

Préavis 05/2019

DATE : 21.03.2019

ECH.: 1/100

DESSIN :LS



Payerne

BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE

Façade sud-est

Préavis 05/2019

DATE : 21.03.2019

ECH.: 1/100

DESSIN :LS



Payerne BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE

Façade sud-ouest

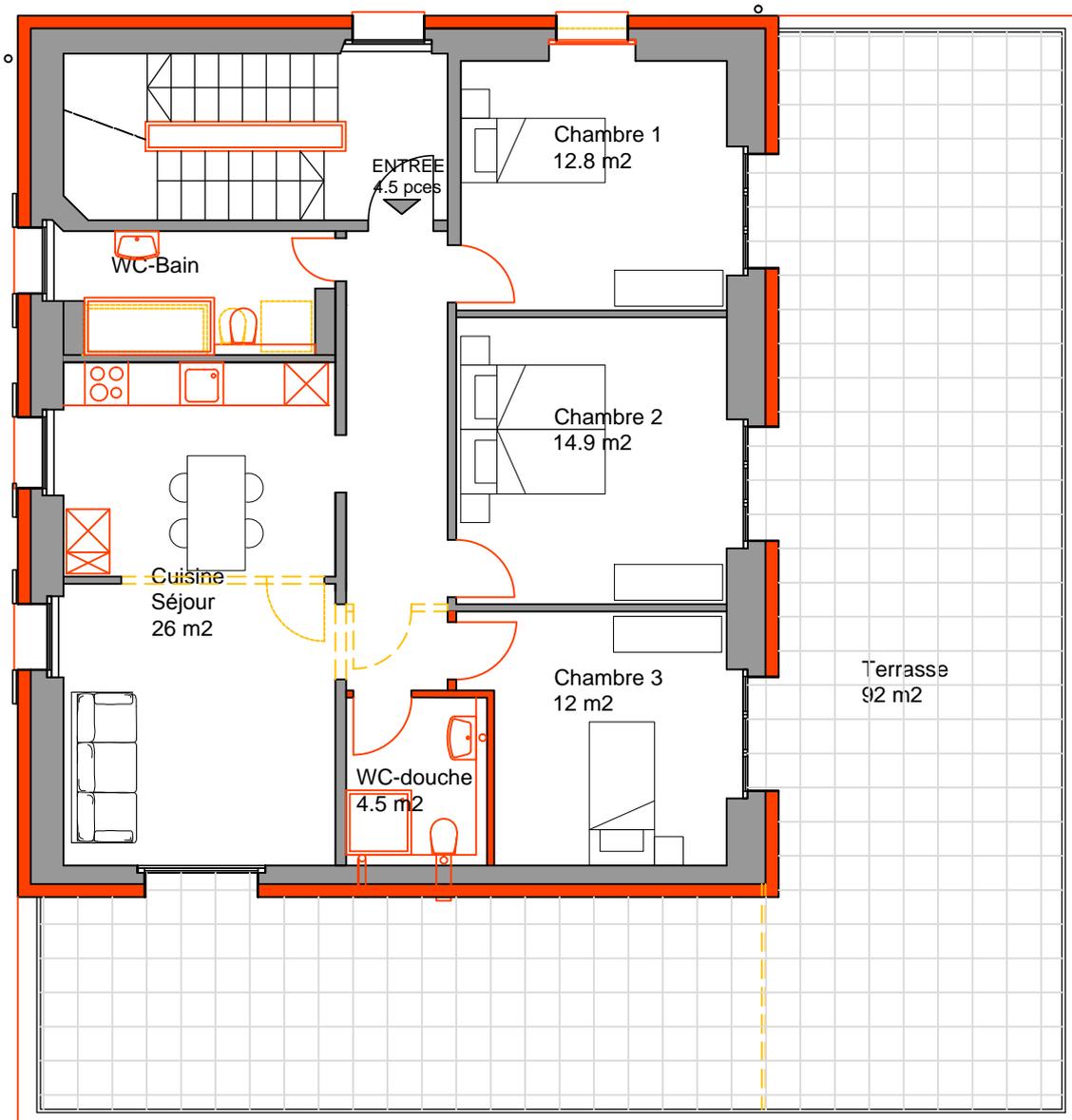
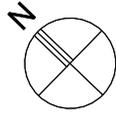
Préavis 05/2019

DATE : 21.03.2019

ECH.: 1/100

DESSIN :LS

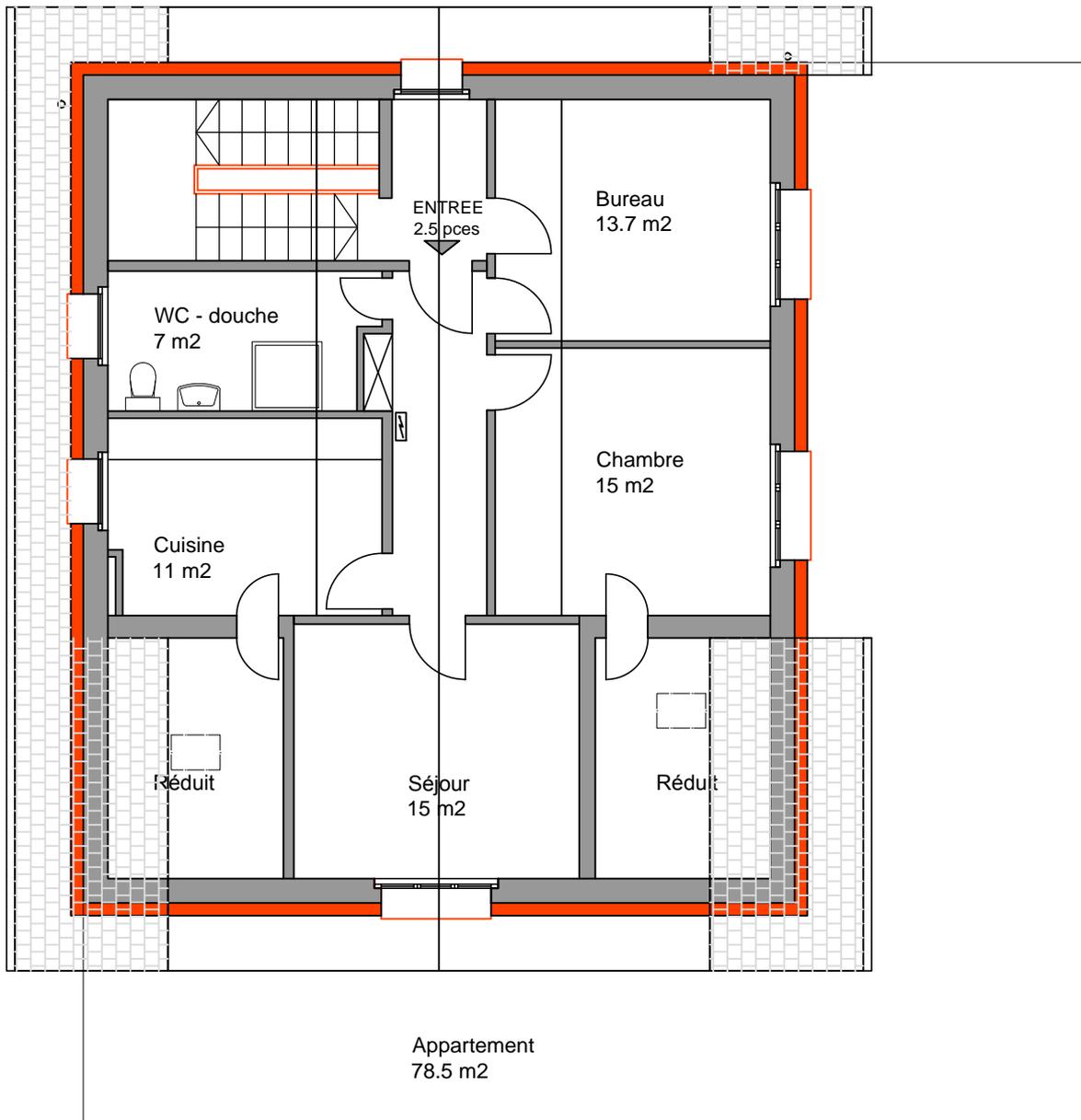
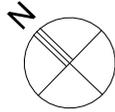
- à supprimer
- à créer
- existant



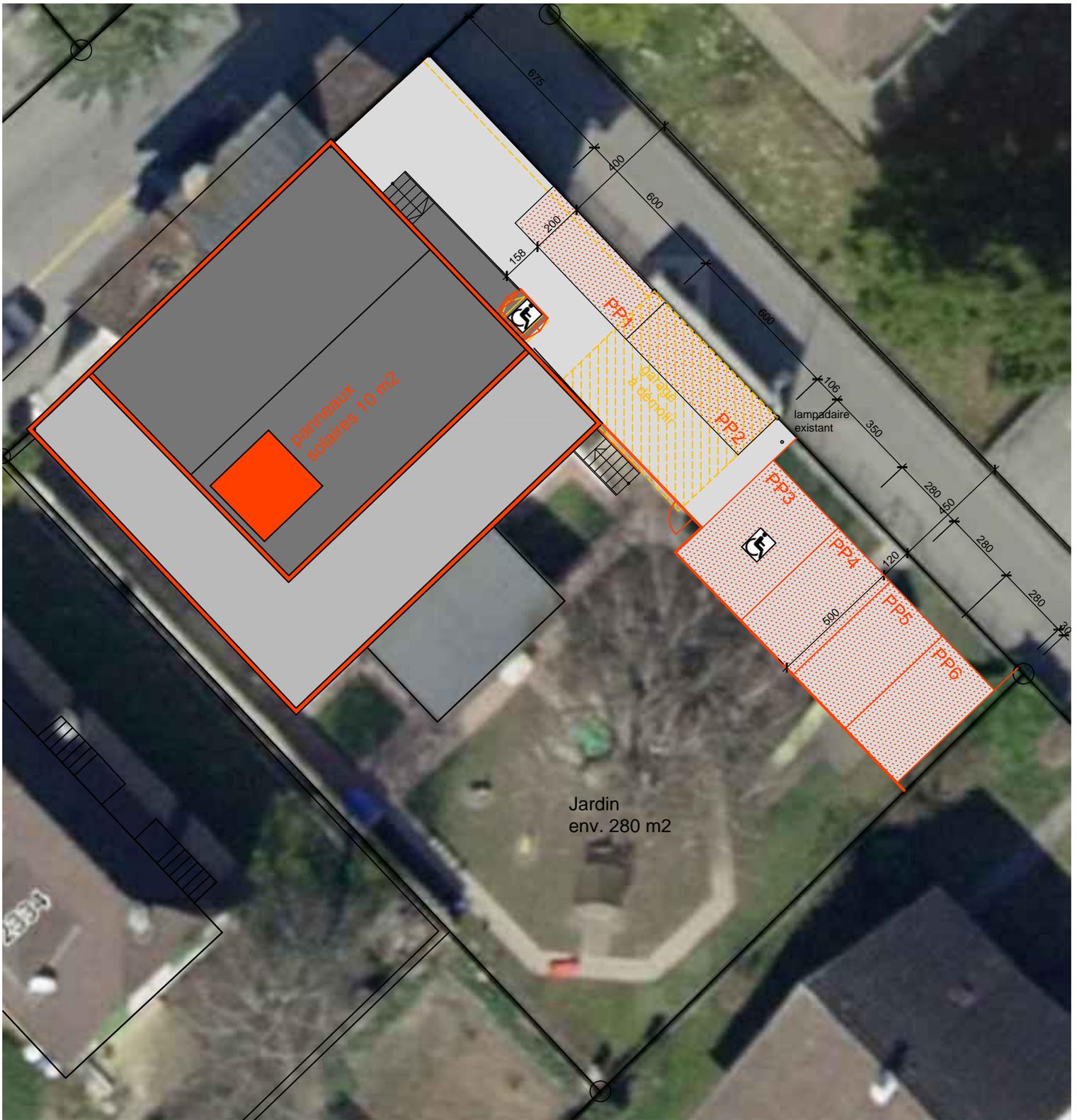
Appartement
4.5 pces
90 m²

Payerne	BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE		
	PLAN 1er ETAGE		
	Préavis 05/2019	DATE : 21.03.2019	ECH.: 1/100 DESSIN :LS

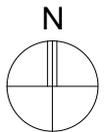
- à supprimer
- à créer
- existant



Payerne	BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE		
	PLAN 2ème ETAGE		
	Préavis 05/2019		DATE : 21.03.2019
		ECH.: 1/100	DESSIN :LS

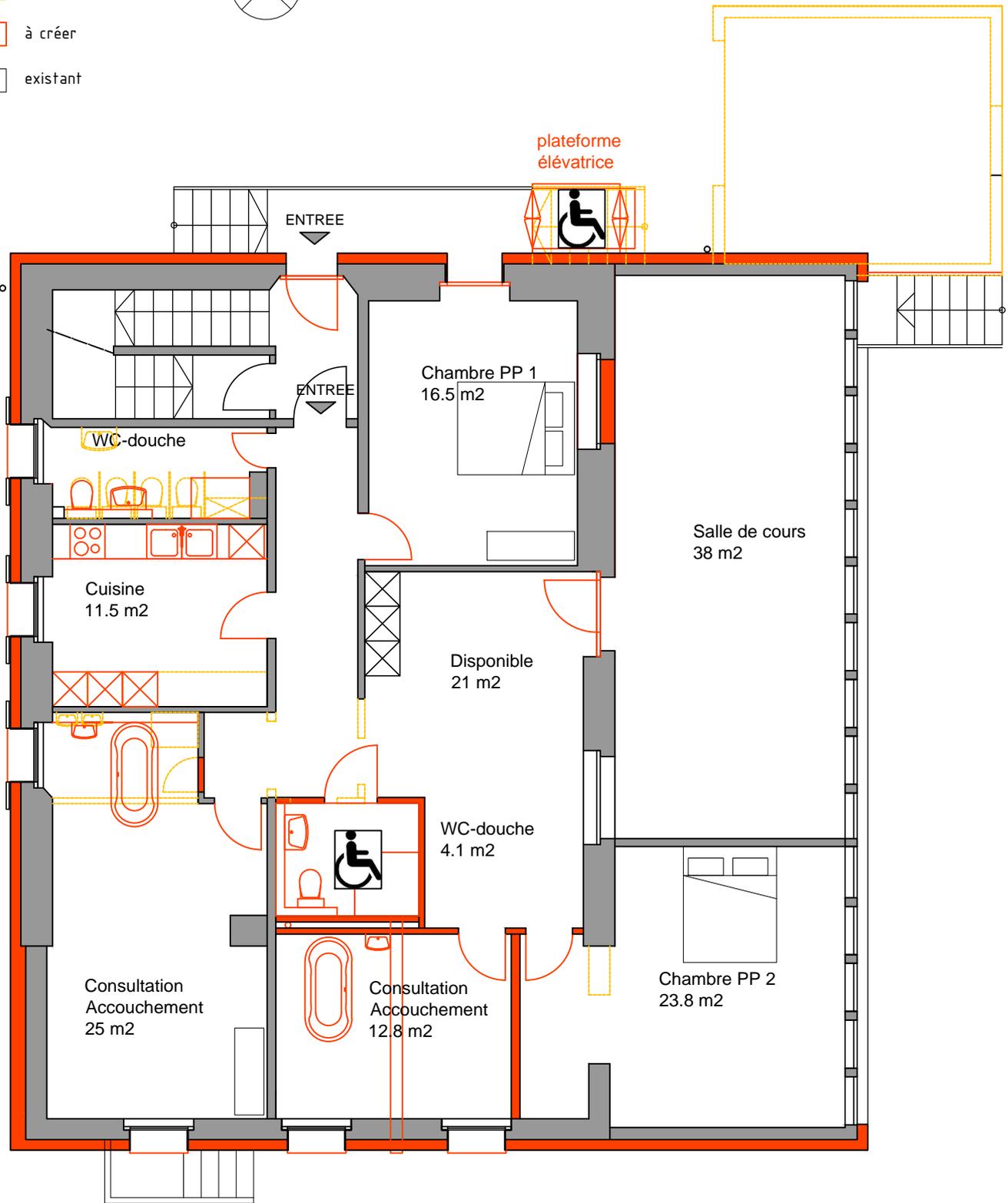
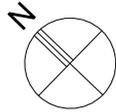


- à supprimer
- à créer
- existant



Payerne	BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE	
	IMPLANTATION	
	Préavis 05/2019	
	DATE : 21.03.2019	ECH.: 1/200
		DESSIN :LS

- à supprimer
- à créer
- existant



Maison de naissance
182 m²

Payerne

BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE

PLAN REZ

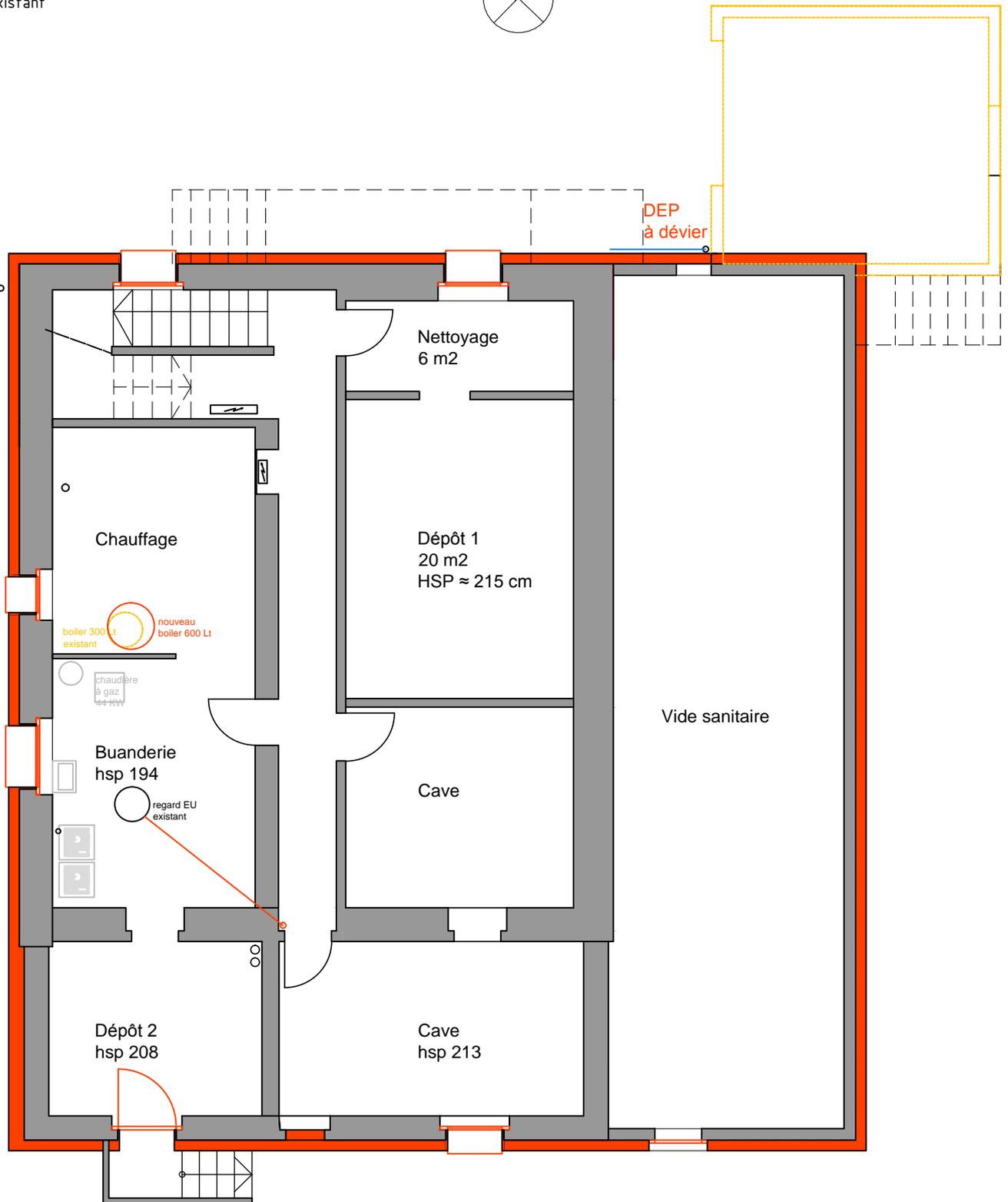
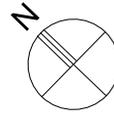
Préavis 05/2019

DATE : 21.03.2019

ECH.: 1/100

DESSIN :LS

- à supprimer
- à créer
- existant



Payerne	BATIMENT RUE DE LA BOVERIE 37 A PAYERNE		
	PLAN SOUS-SOL		
	Préavis 05/2019		DATE : 21.03.2019
		ECH.: 1/100	DESSIN :LS

Photos du bâtiment existant
Extérieur



Entrée de l'immeuble, façade nord-est



Façade nord-ouest



Façade sud-est

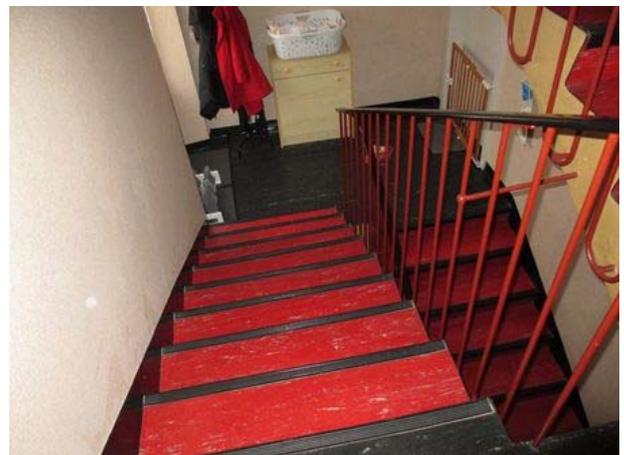


Façade sud-ouest

Intérieur garderie rez



Rez - vestiaire grands/trotteurs



Cage d'escalier de l'immeuble



Rez - cuisine



Rez - cuisine



Rez - couloir



Rez - salle d'eau



Rez - salle d'activité grands



Rez - salle d'activité grands

Intérieur garderie 1^{er} étage



1^{er} étage - cuisine



1^{er} étage - cuisine



1^{er} étage – salle d'eau



1^{er} étage – chambre sieste bébés