



COMMUNE DE
DAILLENS

PREAVIS de la Municipalité au Conseil Communal

Préavis N° **2019.05 CC** – Service des Bâtiments

Demande de crédit d'un montant de Fr. 120'000.00 pour l'étude préalable du projet de transformation et de réhabilitation du bâtiment Rue Jean Villard-Gilles 2 (ancienne grande salle communale et appartements)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Afin de valoriser et d'enrichir notre centre du village, déjà bien connu et reconnu, le moment est venu de franchir un nouveau cap. En effet, la beauté du village, ses commerces ainsi que la vie sociale donnent envie de perpétuer les idées et projets de ce qui a déjà été construit. La richesse de notre patrimoine doit maintenant être encore plus bénéfique afin de satisfaire aux demandes de nos sociétés, de nos habitants, de nos visiteurs et surtout pour nos enfants qui voudront bien reprendre le flambeau.

Situation actuelle

L'ancienne grande salle est actuellement inoccupée, mise à part pour le stockage de quelques panneaux en bois de la jeunesse, et principalement pour l'entreposage des boissons et du mobilier de terrasse du restaurant de l'Auberge de la Balance qui manque sérieusement de place de rangement. Les deux appartements actuellement en location seront bientôt libres, et ils se trouvent dans un état de vétusté qui en rend difficile la location à long terme.

Conclusion de la situation actuelle

Pas de rendement des volumes actuels de la grande salle inexploitée, et perte de rendement sur l'état locatif des appartements en raison de la vétusté des intérieurs et des volumes non utilisés.

Analyse et procédure

Avec le soutien de la société Vallat Partenaires SA, la Municipalité a décidé d'entreprendre une étude préalable. Les expertises seront réalisées sur la sécurité actuelle, la qualité du bâtiment et des matériaux à base d'amiante et de polluants fortement aggloméré (PCB). Ces dernières permettront d'utiliser l'espace disponible de la meilleure manière qui soit, en y incluant des appartements, des salles et des locaux annexes. Nous profiterons de l'Auberge pour préserver le charme des façades et maintenir ainsi la richesse du patrimoine communal.

Cette étude préalable engloberait les rapports suivants :

- Analyse et rapport concernant la sécurité incendie AEAI de l'état actuel du bâtiment, élaboré par un expert de niveau 2.
- Expertise et rapport du patrimoine Cantonal Vaudois sur son état actuel et des éventuels éléments répertoriés comme les façades, style architectural, murs en moellons visibles à l'intérieur, grande verrière en façade, façonnage et réalisation de la charpente.
- Expertise et rapport concernant la charpente, couverture et ferblanterie de son état actuel, le potentiel éventuel de garder la charpente selon certaines zones, son état en fonction de la statique et surcharge supplémentaire d'une nouvelle toiture, des éventuelles contaminations quelconques, travaux à faire sur sa totalité avec grande hauteur et accès difficile.
- Expertise et rapport concernant la statique du bâtiment par un ingénieur civil, à faire après le rapport reçu du patrimoine cantonal, ce qui orientera l'expertise et faisabilité du nouveau projet. Analyse et constat des murs porteurs en moellons, des murs périphériques à l'ouest de l'arrière-scène, des murs intérieurs en moellons, des planchers actuels existants, des charges supplémentaires dues aux nouvelles charges comme les dalles en béton armé, les nouveaux murs, la charpente avec nouvelle isolation, couverture et ferblanterie, les charges courantes selon affectation du nouveau projet. Analyse, recherche de document des nouveaux murs existants (corridors accès locataires) empiétant dans l'ancienne grande salle aux niveaux du sous-sol et rez-de-chaussée pour permettre de connaître les charges admissibles.
- Analyse et diagnostic des installations actuelles du chauffage, sanitaire, électricité et ventilation dans les sous-sols de l'Auberge de la Balance à propos de leurs capacités et sur la probabilité du potentiel à les utiliser pour ce chantier et d'éventuellement éviter de recréer de nouveaux locaux techniques.
- Expertise et rapport sur les produits à base d'amiante fortement utilisés avant son interdiction en 1989.
- Expertise et rapport sur les produits polluants fortement aggloméré (PCB).
- Demande auprès de bureaux d'études spécialisés pour les démarches à suivre selon les règlements en vigueur, les autorisations nécessaires, les conseils à entreprendre selon le projet futur, demande d'offre globale d'un coût approximatif sur la base du cube SIA, cube ECA. Expertise d'un économiste de la construction en tenant compte des zones publiques et d'habitations du bâtiment.
- Relevé actuel des façades, des intérieurs, des niveaux et réalisation des plans de bases mis à jour du bâtiment existant dans un format exploitable (DWG).

- Étude préalable de faisabilité en fonction des besoins de la communauté, des sociétés locales, des demandes du marché immobilier lié à la location.
- Séances avec différents bureaux spécialisés, synthèses, rapports pour le crédit d'étude définitif.
- Divers et imprévus.

Budget

Le crédit d'étude préalable se monte à Fr. 120'000.00, frais divers et imprévus compris. Cette somme sera financée par les recettes courantes de la bourse communale, sans passer par un emprunt.

Cette dépense sera amortie en une seule fois en 2020 par reprise de réserve du compte n° 2800.35 « Financement spécial patrimoine financier » (solde du compte au 31.12.2018, Fr. 715'167.29).

Avis

Un très grand potentiel permettant la réalisation d'un bel objet au centre de notre village pour non seulement le mettre encore plus en valeur, mais également pour un rendement très intéressant à moyen et long terme. Notre patrimoine a un grand manque à gagner actuellement, soyons prêts à faire les investissements nécessaires en étudiant correctement la demande du marché ainsi que de densifier nos immeubles.

L'investissement dans la « pierre » reste un très bon rendement. Il est donc utile d'exploiter nos biens pour garder nos jeunes, avec des appartements accessibles pour personnes âgées, ou encore accueillir quelques nouveaux citoyens qui ne pourront que s'y plaire.

Conclusions

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre les décisions suivantes:

Le Conseil Communal de Daillens

- vu le préavis municipal N° 2019.05 CC,
- entendu les rapports des commissions chargées de l'étudier,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

D é c i d e

- 1) d'autoriser la Municipalité à entreprendre l'étude préalable du projet de transformation et de réhabilitation du bâtiment Rue Jean Villard-Gilles 2 (ancienne grande salle communale et appartements);
- 2) de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 120'000.00 pour entreprendre cette étude;
- 3) d'admettre que cette dépense soit financée par les recettes courantes de la bourse communale sans passer par l'emprunt;
- 4) d'admettre que cette dépense soit amortie en une seule fois, en 2020, par reprise de réserve du compte 2800.35 « Financement spécial patrimoine financier ».

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 mai 2019 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

J.-Y. Thévoz

L. Chapalay



Délégués municipaux: M. David Eggimann et M. Jean-Yves Thévoz

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 17 juin 2019