



COMMUNE DE PAUDEX  
**Municipalité**  
Urbanisme et bâtiments

---

Préavis No 03 - 2008  
au Conseil communal

**Immeuble Bordinette 16 – Propriété communale**

**Assainissement du bâtiment**

**Réfection de la place de parc**

21 janvier 2008

**Immeuble Bordinette 16 – Propriété communale**  
**Assainissement du bâtiment**  
**Réfection de la place de parc**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

## **1. Objet du préavis**

### **1.1. Préambule**

Comme dit dans notre précédent préavis No 09 - 2007, l'immeuble Bordinette 16 à Paudex est propriété de la Commune depuis le 5 novembre 1981. Située au centre de notre village, la parcelle a une surface de 756 m<sup>2</sup>. La surface brute de plancher (SBP) est de 162 m<sup>2</sup> par étage, distribuée sur 3 niveaux. Une place jardin de 591 m<sup>2</sup> complète l'ensemble, organisée essentiellement en parking privé payant.

Votre conseil a accepté d'allouer un montant de fr. 198'000.-- pour la première étape des travaux qui concerne essentiellement l'intérieur du bâtiment.

La Commission ad hoc a demandé à la Municipalité un complément d'étude pour l'isolation des façades, élément qui n'avait pas été pris en compte dans le précédent préavis pour des motifs d'économies.

Fort de cette décision, la Municipalité a mandaté le bureau Weinmann Energie à Echallens afin d'étudier différentes variantes de rénovation énergétique de l'immeuble en vue de garantir une bonne performance énergétique.

### **1.2. Contraintes liées aux transformations**

- Trois des quatre appartements sont occupés, l'objectif est de prévoir des travaux sans déloger les locataires.
- Les loyers sont modérés, une augmentation massive n'est pas possible ni souhaitable.
- Le bâtiment a la note 4 à l'inventaire du service des monuments et des sites du Canton (immeuble intéressant mais pas protégé).
- La Municipalité souhaite conserver l'aspect actuel de la bâtisse.
- Le but est de respecter les normes légales en la matière pour des bâtiments transformés (loi sur l'énergie entrant en vigueur au 01.01.2008).

### **1.3. Calcul de l'indice de dépense d'énergie**

Pour le chauffage et la préparation de l'eau chaude sanitaire, le bâtiment consomme en moyenne 89'000 kWh de gaz par an. Cette consommation prend en compte les pertes de la chaudière et les pertes techniques.

La consommation d'eau chaude sanitaire est estimée à 7'120 kWh/an. La consommation de gaz est donc réduite à environ 80700 kWh/an pour le chauffage.

L'indice de consommation d'énergie de chauffage a été évalué sur la base des consommations à 774 MJ/m<sup>2</sup>/an, alors que l'indice de demande d'énergie pour le chauffage culmine à 658 MJ/m<sup>2</sup>/an.

Ces indices sont très élevés et correspondent à des bâtiments peu performants d'un point de vue énergétique. A titre de comparaison, la valeur limite selon SIA 380/1 pour un bâtiment rénové serait de 291 MJ/m<sup>2</sup>/an et de 208 MJ/m<sup>2</sup>/an pour un bâtiment neuf.

## **2. Buts et objectifs des travaux**

### **2.1. Intérieur du bâtiment**

Les travaux intérieurs du bâtiment ont déjà été acceptés par votre Conseil. Néanmoins, l'analyse des bilans énergétiques de l'immeuble montre qu'il faudra compléter l'isolation du plafond du sous-sol, ainsi que celle du toit partiellement, afin de rendre l'immeuble conforme à la norme SIA 380/1. Ces dépenses supplémentaires figurent sur le tableau des devis.

### **2.2. Extérieur du bâtiment**

#### **2.2.1. Façades**

La façade en mauvais état, de même que les balcons atteints de carbonatation, doivent faire l'objet d'un assainissement. Nous profiterons de l'installation d'échafaudages pour mener à bien ces travaux et installer de nouveaux volets en aluminium thermolaqué qui résistent mieux à l'usure du temps.

De l'analyse thermique, il ressort qu'il est hautement souhaitable de prévoir une isolation de la façade. Le bâtiment représentant un intérêt architectural certain, il n'est pas possible d'envisager une isolation périphérique. Cependant, afin de diminuer les pertes d'énergie par les murs, la pose de 4 cm de crépi isolant perméable, après piquage des façades, permettra de répondre aux valeurs limites souhaitées dans le cadre d'un ensemble de mesures d'améliorations énergétiques.

Le rapport de l'ingénieur mandaté propose le cumul de différents travaux qui permettra d'économiser 2/3 de la consommation énergétique actuelle soit :

- changement des fenêtres, isolation de la dalle sur cave, isolation de la dalle sur comble, isolation partielle du toit et isolation des murs.

Ces mesures liées à l'introduction prochaine du certificat énergétique des bâtiments dès 2010, permettront d'économiser 2/3 de la consommation de CO<sup>2</sup> par année (5,7 tonnes au lieu de 17 tonnes) et par là, diminueront les taxes sur le CO<sup>2</sup> introduites dès janvier 2008. Le projet s'inscrit donc bien dans le but poursuivi par la Municipalité au niveau de la réduction de CO<sup>2</sup>. Par rapport à l'ensemble du parc logement de la commune, cela représente 10% de réduction de CO<sup>2</sup> selon l'étude "Bilan carbone" d'octobre 2007 effectuée par le bureau d'étude Yvan Buccioli Conseil.

### 2.2.2. Aménagements extérieurs

La place de parc au Sud de la propriété où des grilles plastiques avaient été installées à l'époque est en piteux état. Nous proposons la réfection complète de cette surface par la pose d'un tapis bitumineux où les places seront marquées par une rangée de pavés.

Ainsi au final, cette maison aura retrouvé une nouvelle jeunesse s'intégrant parfaitement aux anciennes maisons alentours.

## 3. Devis général des travaux

Les devis qui vous sont soumis sont basés sur des offres reçues de maîtres d'état avec qui nous collaborons régulièrement.

### 3.1. Devis des travaux extérieurs pour le bâtiment

CFC	Objet	Devis TTC
211.1	Echafaudages	19'500.--
211.6	Maçonnerie, prise d'air chaufferie + traitement des balcons	11'000.--
214	Isolation complémentaire plafond dépôt, sous pente combles et combles	9'000.--
227	Piquage des façades, lavage et dégrossissage	32'000.--
227	Application d'un crépis isolant 40 mm + solde des peintures façades	45'000.--
228	Volets en aluminium thermolaqué + stores	21'000.--
230	Ferblanterie, pose d'un Velux	1'500.--
287	Nettoyage	1'000.--
410	Réfection de la place de parc	31'000.--
420	Jardinage, remise en état après travaux	2'500.--
291	Honoraires architecte	20'000.--
292	Honoraires ingénieur	4'000.--
600	Divers et imprévus	18'000.--
	<b>TOTAL DES TRAVAUX</b>	<b>196'000.--</b>

#### 4. Planning

Ces travaux devraient être entrepris rapidement afin de pouvoir mettre en location l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage et profiter de la belle saison pour le changement des fenêtres, le ravalement de la façade de l'immeuble et les aménagements extérieurs.

Certains travaux étant liés à la première phase déjà acceptée, ces derniers seront entrepris en même temps, il n'y aura donc pas deux étapes de réalisation.

#### 5. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

##### **Le Conseil communal de Paudex**

- vu le préavis municipal No 03 - 2008,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

##### **décide**

1. d'allouer à la Municipalité un crédit de fr. 196'000.-- pour financer l'assainissement du bâtiment Bordinette 16, propriété communale, et la réfection de la place de parc,
2. de prélever cette somme sur les disponibilités de la bourse communale,
3. d'amortir cet investissement sur vingt ans au plus et ce dès la première année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Serge Voruz

Ariane Bonard

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 21 janvier 2008

Délégué : Monsieur Alain Meystre, Municipal de l'urbanisme et des bâtiments

Annexes: plans des façades de l'immeuble