Rapport de la Commission chargée d'examiner le préavis municipal No 10/2011 concernant une demande de crédit de Fr. 120'000.-- pour le remplacement des fenêtres et du vitrage de la cage d'escaliers de l'immeuble Grand-rue 56.

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président du Conseil communal,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Commission s'est réunie à 19h30, le 06 juillet 2011, dans l'immeuble de la Grand-Rue 56 puis s'est déplacée pour débattre à la Salle 1 de la maison de Commune.

Elle était composée de Mesdames
Antoinette de Gaudard-Rayroud
Anne-Marie Arnaud
Anne Lachat-Baechler

Et Messieurs
Jean-Yves Schmidhauser
Jean-Pierre Zoller (en remplacement de M. Lionel Martin)
Gérald Helbling
Cédric Urech, président-rapporteur

Visite des lieux

La Municipalité était représentée par madame Taraneh Aminian, Municipale ainsi que monsieur Patrice Droz, chef de service. La Commission les remercie pour les explications claires et précises qu'ils nous ont fournies.

Sous la direction de M. Droz la Commission a eu le droit à une visite de l'immeuble concerné avec visite de deux appartements. L'un possédant des vitrages déjà actuels en PVC (remplacés en 2010 suite à un changement de locataire) alors que l'autre ne possède que les vitrages d'origine de la construction a simple vitrage. La Commission a ainsi pu se rendre compte de la différence flagrante de confort auditif et imaginer l'apport au niveau thermique du changement de fenêtres.

Discussion avec les représentants de la Municipalité

Après la visite la Commission s'est rendue à la Maison de Commune ou madame Aminian nous a présenté le projet et résumé les grandes lignes du présent préavis. Un accent tout particulier à été mis sur les améliorations principales liées au bruit, aux problèmes lors d'intempéries et au froid.

Monsieur Droz nous a ensuite parlé plus précisément du projet et des exécutions prévues.

Une rapide comparaison à été faite avec l'immeuble à la rue de Béranges qui avait occupé le Conseil lors de la dernière législature. Il a été porté au constat que le fait que le bâtiment soit en ordre contigu avec les autres immeubles de la rue créerait des problèmes en façade en cas de pose d'isolation périphérique. De ce fait et au vu de la grande quantité de fenêtres sur les façades de cet immeuble il n'a été retenu que de proposer le remplacement de ces dernières sans réalisation d'enveloppe en isolation. De plus la vétusté des fenêtres n'est plus à démontrer ainsi que leurs mauvaises qualités thermiques et phoniques.

Les discussions ont par la suite porté sur les aspects esthétiques de l'immeuble. Ce dernier est actuelle classé au recensement architectural sous la note "7 – L'objet altère le site" (cette information n'était pas connue lors de la séance et nous a été transmise par la suite par monsieur Droz).

Les questions sur la compatibilité de la façade avec une isolation périphérique ultérieure à été étudiée, principalement concernant le problème des embrasures de fenêtres. En effet il s'avère qu'en cas de changement des fenêtres sans ajout d'isolation l'encadrement visible ne permettrait alors pas l'ajout ultérieur d'isolation sur les embrasures sans un nouveau changement de fenêtre. Une solution "techniquement réalisable" pourrait être de laisser un encadrement visible plus important. Ce point rendra les fenêtres très visibles de l'extérieur.
De plus les fenêtres du 6ème étage ont déjà été changées en 2010 et aucune surlargeur spéciale n'a été laissée. Il n'est en l'état pas possible d'isoler les embrasures de fenêtres de cet étage.
Il a aussi été relevé qu'en cas de pose d'isolation périphérique il y aura alors un décrochement dans l'alignement des façades des immeubles.
Monsieur Droz a également relevé le fait que l'installation de chantier est beaucoup plus légère pour des remplacements de fenêtres que pour la pose d'isolation extérieure. Selon la proposition du préavis il ne sera pas posé d'échafaudage complet autour du bâtiment rendant les travaux plus légers en termes d'impact sur la vie des locataires ainsi que sur les finances du projet.

Un Commissaire s'est alors inquiété des consommations de chauffage de l'immeuble. Malheureusement bien qu'il soit possible de comparer les coûts et quantités de carburant utilisé entre les divers bâtiments en possession de la Commune, il n'est pas possible d'en tirer des conclusions. En effet la consommation peut changer beaucoup simplement selon l'utilisation faite par les locataires, certains n'ouvrant jamais les fenêtres et d'autres ne les fermant que rarement.

Un autre Commissaire fait alors le constat de l'état assez mauvais de la façade pignon de l'immeuble et regrette que l'amélioration du bâtiment ne se soit pas portée sur les trois faces visibles. Selon monsieur Droz bien que le crépi extérieur ne soit pas de la première fraicheur aucun problème n'a été signalé sur cet immeuble. De plus lors de la rénovation de l'appartement du 6ème étage aucune trace d'infiltration ou de dégât n'a été constaté.

Suite à ces questions concernant la technique et l'exécution des travaux la commission s'est penchée sur des points financiers de ce préavis.
La hausse de 20'000.- par rapport au montant budgétisé est dû au fait que le préavis est réalisé sur la base de soumissions rentrées et non plus sur des estimations.

Il a été demandé sur quelle base se fonde les choix des travaux à effectuer sur les bâtiments communaux, si chaque immeuble était géré au "cas par cas" ou si des grilles d'évaluation étaient réalisées dans l'optique de pouvoir planifier sur plus long terme les prochains travaux à réaliser.
Les bâtiments sont gérés selon l'expérience et la connaissance des bâtiments en notre possession. Dans le cas précis les travaux réalisés au dernier étage et les constats de dégâts d'eau sur les parquets devant les fenêtres ont poussé à l'élaboration de ce préavis.

La question du report des travaux sur les loyers s'est alors posée. Selon monsieur Droz il sera probablement demandé un calcul à la chambre immobilière vaudoise afin d'ajuster les loyers. Le report serait alors effectué mais il est à attendre des éventuelles baisses de loyer car tous les paramètres seraient pris en compte, dont le taux hypothécaire actuellement très bas.
Cependant le choix de la façon de procéder est du ressort de la municipalité et il en sera fait selon son choix.
Monsieur Droz précise que les loyers sont appliqués selon la loi du marché (pas subventionné) mais sont généralement situés dans la partie basse de l'échelle des prix.

Délibérations

L'entier de la Commission semble unanime sur l'utilité de la réalisation de travaux. Cependant certains commissaires regrettent un préavis trop incomplet et un manque de concept global.

Certains Commissaires souhaitent être sur de procéder aux travaux les plus complets possible tout en restant dans des coûts raisonnables. Un Commissaire souligne alors que le changement des fenêtres seul apportera déjà un confort de vie supplémentaire très appréciable pour un coût raisonnable.
De plus il est souhaité par une partie de la Commission de pouvoir maintenir les loyers si possible sans augmentation. Certains commissaires estiment qu'une hausse des investissements pour permettre la réalisation d'isolation extérieure devrait probablement être compensée par la forte baisse qu'a connu le taux hypothécaire depuis quelques années.

Position de la Commission des Finances

La Commission des Finances constate que les montants, prévus pour le remplacement des fenêtres et du vitrage du bâtiment sis à la Grand-Rue 56, sont portés au budget pour un total de SFr. 100'000.00. La différence de SFr. 20'000.00 est conséquente à une augmentation due au fait que les soumissions sont rentrées. Le montant est en ligne avec les travaux prévus et nous proposons de suivre les conclusions du présent préavis.

Conclusion

Considérant l'ensemble des points précités, c'est par 4 oui et 3 non que la Commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal no 10/2011 du 29 juin 2011,

- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,

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

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à faire entreprendre les travaux de changement des fenêtres du bâtiment sis à la Grand-Rue 56, ainsi qu'à procéder à la mise en place d'un matelas isolant thermique en laine de pierre sur la dalle des combles, en secteur de charpente froide;

2. d'accorder à cet effet un crédit de Fr. 120'000.-- (hausses légales réservées), à prélever par le débit du compte n°9123.003.00 "B âtiment Grand-Rue 56, fenêtres";

3. d'autoriser la Municipalité à amortir ce crédit par le compte n°9282.001.00 "dépenses et investissements futurs" doté à ce jour de Fr. 15'935'800.--;

4. de financer cet investissement pas la trésorerie courante

Le président-rapporteur
Cédric Urech

La Tour-de-Peilz, le 14 septembre 2011