

Préavis municipal n° 44-2015 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'octroi d'un crédit de CHF 2'200'000.- pour financer la transformation et la rénovation de l'Ancienne Forge

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal n° 44-2015 sollicitant l'octroi d'un crédit d'investissement d'un montant de CHF 2'200'000.- (deux millions deux-cent mille francs) pour financer la transformation et la rénovation de l'Ancienne Forge à la rue du Village 11.

1. Exposé des motifs

1.1 Bref historique

L'Ancienne Forge a été construite en 1777. Le bâtiment est classé en valeur 3 du recensement architectural du canton de Vaud. Il a permis d'héberger de nombreuses activités et a également été affecté au logement.

La construction est située au centre du village et comporte deux étages abritant les éléments suivants :

Au rez-de-chaussée :

- deux locaux contenant des fours à pain, dont l'un peut être réhabilité ;
- un local abritant la menuiserie utilisée jusqu'à la construction des locaux de Praz-Faucon par les collaborateurs de la Commune ;
- l'ancienne forge elle-même qui, à l'arrêt de cette activité, a servi de dépôt ces dernières années ;
- un escalier intérieur ;
- un local de débarras ;
- un garage.

Au 1er étage :

- un appartement de 3 pièces ;
- un local pour les sociétés ;
- un local type "bûcher".

Les combles n'étaient pas utilisés ces dernières années, mais présentent un volume intéressant à exploiter.

Après le départ de la dernière occupante de l'appartement en juin 2007, celui-ci a encore été mis à disposition d'un groupe de jeunes musiciens jusqu'en septembre 2011, date à laquelle l'insalubrité des lieux a obligé la Municipalité à fermer ces locaux.

Sur la base des besoins existant à l'époque, la Municipalité a, en 2002 déjà, demandé au Conseil communal un crédit d'étude de faisabilité de CHF 20'000.--. Ce dernier a permis à quatre architectes de la commune de réaliser une réflexion libre.

Les architectes ayant fourni un projet ont été reçus en juin 2006 par la nouvelle Municipalité qui, par la suite, a reporté sa décision, privilégiant d'autres priorités.

C'est finalement en 2008 que le projet a été réactualisé et que ce budget a permis de mandater deux bureaux d'architectes ayant participé aux premières réflexions et d'accord d'œuvrer en commun pour la réalisation.

C'est ainsi qu'au mois d'octobre 2008, le préavis 38/08 pour la demande d'octroi d'un crédit d'étude de CHF 214'000.-- a été présenté et accepté par le Conseil Communal.

Il a permis aux mandataires de la Commune de proposer plusieurs variantes en fonction des besoins. Ces derniers ont évolué au fil des années et ont été redéfinis lors de la législature suivante, 2011-2016.

L'incertitude liée au projet de fusion et aux éventuels besoins supplémentaires en locaux administratifs a, une fois encore, contraint la Municipalité à mettre le projet en veille.

En 2015, finalement, le projet a été arrêté et mis à l'enquête publique.

1.2 Enquête publique

En 2008, le projet de la rénovation de la Maison de Commune et celui de l'Ancienne forge ont été présentés à la population en même temps, la volonté de la Municipalité étant de traiter de manière cohérente cette partie de l'entrée du village.

Chaque objet a cependant fait l'objet de sa propre enquête publique.

Celle de l'Ancienne forge a eu lieu du 29 mai au 28 juin 2015. Elle a suscité des questions auxquelles il a été répondu ainsi que deux oppositions. Ces dernières portaient sur l'opportunité de maintenir cette ancienne bâtisse, sur le nombre de places de parc jugé insuffisant et sur les nuisances que pourraient provoquer les aménagements extérieurs prévus à l'est du bâtiment.

Le 19 août, une séance de conciliation a permis à la délégation municipale et aux architectes d'apporter les explications nécessaires aux opposants. L'Exécutif s'est engagé à prendre toutes les mesures pour réduire au maximum possible les nuisances pour les proches voisins.

Suite à la séance de conciliation, l'une des deux oppositions a été retirée. La seconde, qui demandait la démolition de la bâtisse, a été levée par la Municipalité dans sa séance du 31 août ; cette décision n'a pas fait l'objet de recours.

1.3 Estimation des besoins

Suite à une profonde réflexion de la Municipalité et après consultation de personnalités engagées dans la vie du village, la Municipalité a défini le programme des locaux en incluant largement les besoins des sociétés, tout en conservant une certaine souplesse d'aménagement pour permettre des adaptations futures.

Ont notamment été évoqués :

- salles pour les sociétés locales ;
- salles de séances du bureau du Conseil Communal ou des diverses commissions ;
- expositions diverses ;
- clubs des aînés ;
- clubs de cartes ou autre jeu de société ;
- rencontres de 7 à 77 ans ;
- séminaires ;
- artisanat local itinérant ;
- espaces participatifs ;
- etc.

Il en ressort finalement que l'idée de créer un lieu de rencontre fait l'unanimité auprès des personnes interrogées.

C'est ainsi qu'en plus de la réhabilitation du four à pain, dont on attend qu'il soit exploité par une association locale, des salles pour la collectivité publique, les sociétés locales ou autres associations sont prévues, ainsi que la création d'un logement.

Le garage et ses combles, qui dans un premier temps ne faisaient pas partie du projet, seront également rénovés afin d'optimiser les espaces à disposition.

L'étude de 2008 portait sur un potentiel de 1'489 m³ et le projet final offre 1'998 m³.

2. Etat des lieux et travaux

L'intérieur de l'ancienne Forge est en mauvais état. Sa rénovation est urgente. Les murs extérieurs et de soutien peuvent, eux, être maintenus. Quant au toit et planchers, ils seront remis à neuf.

2.1 Liste des travaux

Le projet consiste à rénover entièrement le bâtiment, tout en conservant sa forme historique.

Le rez-de-chaussée verra la réhabilitation du four à pain avec une salle adjacente de 73 m² divisible en trois salles modulables en fonction des demandes des sociétés locales ou du public.

L'ancien garage permettra de créer le hall d'entrée principal du bâtiment et deux salles de respectivement 12.7 m² et 11.3 m².

Le premier étage offrira une salle polyvalente d'un peu moins de 100 m² et deux salles annexes au-dessus de l'ancien garage de respectivement 12.8 m² et 21.7 m².

Cet étage pourrait être, le cas échéant, transformé en un appartement de 4,5 pièces.

Le dernier étage sera transformé pour offrir un appartement de 4,5 pièces mansardé de 91 m².

L'entrée principale du bâtiment se fera par l'arrière côté Est. Deux accès secondaires seront maintenus : l'un, côté route (sortie de secours et accès handicapés) et l'autre au Nord pour permettre l'accès direct au four banal.

2.2 Principes constructifs

Construction traditionnelle :

- Radier 20 cm isolé épaisseur 14 cm, dalles en béton armé ;
- Charpente en bois, ferblanterie en cuivre et petites tuiles ;
- Façades existantes : décrépiage et réfections totale avec remise en état des tailles ;
- Façades nouvelles avec isolation périphérique épaisseur 20 cm ;
- Réparation du four à pain ;
- Isolation de toiture épaisseur 18 cm + 35 mm d'*Isoroof* ;
- Fenêtres en pvc plaxé extérieur anthracite ;
- Façade rideaux en profilé métalliques thermolaqués ;
- Façades en bardage bois selon plan ;
- Coursive toiture avec isolation et étanchéité multicouches, gravier ;
- Isolation de façades intérieure en pur premium alu 8 cm et doublage en alba épaisseur 6 cm ;
- Stores d'obscurcissement pour les salles de conférences et de réunions ainsi que l'appartement avec les *Velux* ;
- Electricité selon descriptif ;
- Cuisines pour local du four, disponible à l'étage et pour l'appartement ;
- Appareils sanitaires ;
- Chauffage, sur la conduite à distance alimenté par la Maison de commune, production de chaleur au bois, distribution dans les pièces avec un chauffage de sol et vannes électriques thermostatiques, compteur de chaleur pour le bâtiment, régulation ;
- Monte escalier type *Baco* pour handicapés ;
- Menuiserie : portes intérieures en bois type mi-lourd avec cadre et faux cadres en mélaminé, portes EI30 avec cadre massif selon plan, armoire selon plan, mise en passe ;
- Parois mobiles pour la salle du four en revêtement stratifié ;
- Serrurerie barrières et gardes corps en acier galvanisé ou inox ;
- Chape en ciment épaisseur 75 mm avec isolation au bruit de choc épaisseur 4 cm ;
- Carrelage pour halls, séjour et salles, faïences dans salle de bain, prix fournitures ;
- Plâtrerie peinture ; enduit sur murs et plafonds, peinture dispersion sur plafonds et rustiques 1.5 mm sur murs ;
- Mobilier ;
- Nettoyage en fin de chantier ;
- Aménagements extérieurs selon plan ;
- Kiosque, jeux ;
- Honoraires d'ingénieurs CVSE et civil ;
- Honoraires d'architectes.

Les plans figurent en annexe.

2.3 Aménagements extérieurs

Places de parc : 9 places, y compris la place handicapés, seront directement à disposition devant le bâtiment. Bien que modeste en raison de l'emplacement du bâtiment, ce nombre devrait être suffisant compte tenu que l'utilisation des locaux est prévue avant tout en soirée et dans les périodes de faible fréquentation de la Maison de Commune. On rappellera par ailleurs l'existence de l'espace Cavenettaz qui pourra servir pour des manifestations plus importantes.

Une place de rencontre est également aménagée entre le bâtiment de l'administration communale et l'Ancienne Forge.

2.4 Planification des travaux

Sous réserve de l'acceptation du préavis par le Conseil communal le 29 octobre 2015, la planification envisagée de la réalisation est la suivante :

- Novembre 2015 : adjudication des travaux ;
- Printemps 2016 : début des travaux ;
- Mai 2017 : fin des travaux.

3. Coûts et financement

3.1 Loyer de l'appartement

On peut estimer le loyer mensuel d'un tel objet entre CHF 2'000.- et CHF 2'500.-, charges en sus (prix du marché 2015).

3.2 Coût des travaux

CFC 1 Travaux préparatoire	80'310.-
CFC 2 Bâtiment	1'719'322.-
CFC 4 Aménagement extérieurs	129'012.-
CFC 5 Frais secondaires	38'575.-
CFC 9 Mobilier, ameublement, déco	60'000.-
Divers et imprévus env. 10%	172'781.-
Total	2'200'000.-

Volume : 1998 m³ à CHF 860.-/m³ (CFC2)

3.3 Financement

L'amortissement se fera sur une période de 30 ans.

Si le financement se fait exclusivement par l'emprunt, les coûts annuels représenteront les montants suivants :

	Capital (y.c. crédit d'étude)	Taux	Intérêts annuels	Amortissement fixe sur 30 ans	Total charges annuelles	Loyer	Impact sur le budget
1^{ère} année	2'200'000	2.0%	44'000	73'500	117'500	27'000	90'500
30^e année	68'500	2.0%	1'370	68'500	69'870	indéfini dans 30 ans	

Les coûts de construction de l'Ancienne Forge s'intègrent dans le calcul du plafond d'endettement 2011-2016, sans le dépasser.

4. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

- vu le préavis n° 44-2015 du 14 septembre 2015,
- vu la nécessité de rénover ce bâtiment,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- ouï le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- d'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux présentés dans le préavis 44-2015, et, pour ce faire, de lui octroyer un crédit d'investissement de CHF 2'200'000.- (deux millions deux-cent mille francs),
- de financer cette dépense par l'emprunt ou les liquidités,
- d'amortir l'investissement sur une durée de 30 ans.

Adopté par la Municipalité le 14 septembre 2015.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire

R. Bron

P. Csikos

Municipal en charge du dossier : M. Philippe Flückiger

Annexes : plans