

COMMUNE DE VICH
RAPPORT DE LA COMMISSION DES BATIMENTS
sur la demande d'un crédit d'investissement de
CHF 4'700'000 TTC pour la transformation
et l'assainissement de la Maison du Tilleul située
sur la parcelle no 95 propriété de la Commune

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des Bâtiments composée de Madame Nathalie Streit et de Messieurs Fabrice Sutter et Claudio Greco s'est réunie le 17 juin pour étudier le préavis No 11/2023-2024 y relatif.

Elle a rencontré le 12 juin une délégation de la Municipalité et les bureaux Vallat Partenaires SA et EO Architectes SA, qui ont répondu à toutes leurs questions. Nous les remercions pour leur disponibilité et leurs informations.

Le projet présenté est dans la ligne que la Municipalité a communiquée depuis 2023. Le crédit d'étude a permis de préciser un grand nombre de points de détails et d'affiner les coûts de construction. La rénovation du bâtiment du Tilleul doit permettre de loger l'administration communale dans des locaux mieux adaptés et de conserver des appartements.

Le caractère historique du bâtiment et son classement en note IV au patrimoine ont été pris en compte pour la partie située côté route. Son attribution à une utilité publique au service des citoyens est judicieuse.

Les contraintes annoncées au printemps 2023, liées à la nappe phréatique et empêchant d'envisager un sous-sol, ont été intégrées dans la version proposée. Le programme n'a pas changé depuis. Les locaux techniques ont été répartis dans les étages, les archives et vestiaires ont été redimensionnés et la ventilation a été déplacée sous les combles. Il s'avère néanmoins nécessaire de renoncer à un appartement pour n'en garder que trois.

Les appartements proposés seront bien agencés, en particulier celui du rez pour une personne à mobilité réduite. Les aménagements des locaux du greffe seront simples et fonctionnels. Une touche plus exclusive a été prévue pour la salle sous les combles avec un sol en parquet.

Le volet énergétique est traité de manière durable avec 21 panneaux photovoltaïques sur la toiture sud-ouest pour la production d'électricité et une pompe à chaleur air-eau pour le chauffage.

Un élément décoratif sera intégré sur le mur de la cage d'escalier avec un motif représentant des feuilles de tilleul pour lui conférer une touche artistique.

La procédure d'attribution des mandats pour les marchés publics est appliquée sans restriction. Aujourd'hui, les appels d'offres sont terminés pour le 90% des postes identifiés. Pour le solde, une procédure de gré à gré est réalisable.

Le bureau d'architecte a été sélectionné par appel d'offres au stade de l'étude de projet. La poursuite du mandat pour la phase de réalisation faisait l'objet d'une option que la Municipalité a activée. Le BAMO a été sélectionné sans appel d'offres au vu du montant à adjuger. Tous deux bénéficiaient déjà d'une expérience sur les projets de notre commune.

Comme redouté depuis 2021, les coûts de construction ont fortement augmenté durant la phase d'étude. L'indice des coûts de la construction pour la région lémanique a passé de 100 en octobre 2020 à 114 en avril 2024. (Le SECO avait communiqué une estimation pessimiste à 117 qui a été revue à la baisse en juin de cette année). Des imprévus comme le remplacement de la charpente ou de la dalle des combles viennent alourdir la facture. Le budget de notre bâtiment du Tilleul subit ces impacts, de même que l'augmentation du taux de TVA.

La pertinence d'un tel investissement pour un rendement plutôt faible a été questionnée par la commission. Il s'avère que la Municipalité souhaitait offrir dès le départ du projet des logements à loyers modérés. Entretemps, nous subissons une contrainte à la baisse du Service des communes et des logements. Considérant les loyers très bas qui ont été pratiqués pour les anciens appartements, nous n'avons pas la latitude nécessaire pour augmenter les loyers dans une proportion plus élevée.

Les locataires des quatre anciens appartements ont quitté de leur plein gré les logements qu'ils occupaient. Ils sont relogés dans la commune et au-delà, et ne bénéficient pas d'une priorité pour accéder aux futurs logements rénovés, contrairement à l'information donnée en 2022.

Les travaux s'échelonneront de l'automne 2024 à l'été 2026. Ils nécessiteront de limiter le trafic le long de la RC 26 pour la pose d'un échafaudage. Une solution de circulation alternée gérée par des feux sera mise en place.

En l'état et sur la base des informations dont elle dispose, la Commission des Bâtiments recommande au Conseil Communal d'accepter le préavis municipal 11/2023-2024, relatif au crédit d'investissement de CHF 4'700'000 TTC, en vue de la transformation et de l'assainissement de la Maison du Tilleul située sur la parcelle no 95 propriété de la Commune, tel que présenté par la Municipalité.

Pour la Commission des Bâtiments du Conseil Communal de Vich,



Nathalie Streit



Claudio Greco



Fabrice Sutter

Vich, le 17 juin 2024