



PREAVIS MUNICIPAL N° 6/2017

Concernant une demande de crédit de CHF 76'600.00, relatif à des travaux d'entretien de la Ferme Galé, patrimoine communal, route de St-Cergue 3 à Trélex.

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

1. PREAMBULE

La ferme Galé sise sur la parcelle 129, propriété de la Commune de Trélex depuis 2001 a été entièrement transformée entre 2005 et 2006, permettant la construction de 7 appartements de différentes typologies, tout en gardant les caractéristiques de la ferme tripartite vaudoise. Le bureau d'architecture Charles Pictet, lauréat du concours, s'était alors efforcé de garder au maximum les matériaux existants.

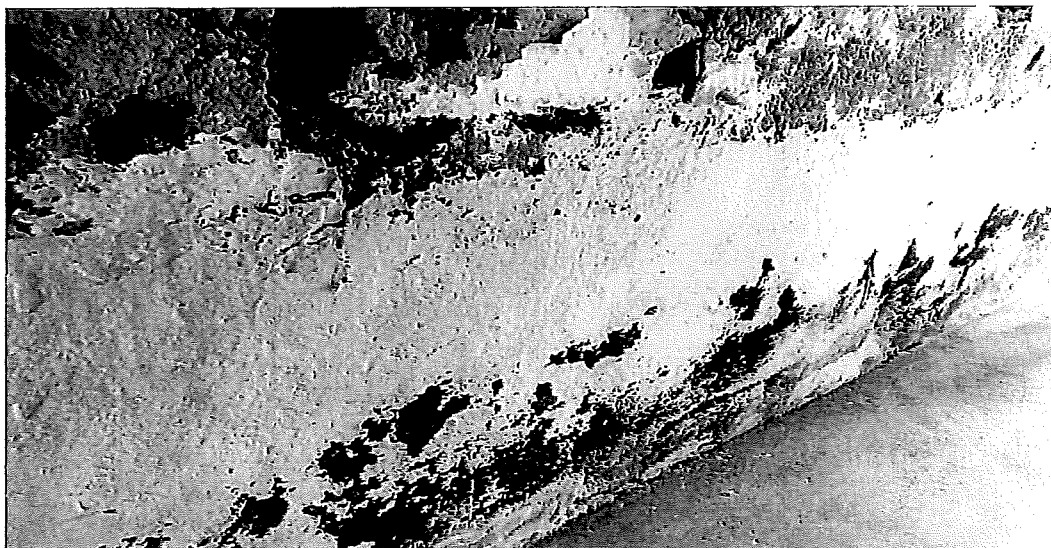
Cela fait plus de dix ans que les appartements ont été réalisés. Force est de constater qu'il y aurait lieu de procéder à un entretien général :

1.1 LES VOLETS

Selon leurs expositions, les volets sont plus ou moins endommagés et la peinture s'écaille de manière générale. Lors de la rénovation du bâtiment, la teinte des volets avait été changée, passant du vert au brun, sans que les volets aient été complètement décapés ; plusieurs couches de peinture peuvent être observées.

1.2 LES CAVES

Certaines zones du mur en moellon dans le couloir des caves ainsi que la peinture du mur s'effritent complètement. Après contrôle de la provenance de l'humidité, notamment via l'appartement voisin et 3 passages lors de météo différentes, nous pouvons émettre l'hypothèse que les remontées d'humidité se font par capillarité depuis la fondation du mur en boulets. La peinture actuelle n'est pas adaptée à ce type de mur puisqu'elle est vraisemblablement synthétique et donc étanche à l'air.

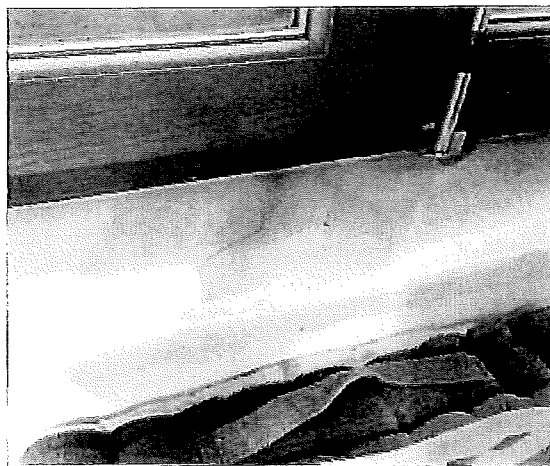


1.3 L'ENTREE, ancienne porte de grange

Dans le cadre de la réfection des boiseries, l'entrée actuelle, maintenue dans son état originel pour des raisons historiques est remise en questions. En effet, durant des périodes humides et plus spécialement en hiver, le bois gonfle et il devient alors difficile d'ouvrir et fermer la porte. Malgré plusieurs interventions de l'entreprise Schaller, cette problématique n'a pas pu être réglée. A cela s'ajoute que la porte laisse passer de nombreux courants d'air, mais aucune lumière, ce qui force à maintenir un éclairage intérieur 24/24.

1.4 FENÊTRE, façade nord-ouest

La forte exposition à la pluie de cette façade a fait particulièrement mal vieillir le bois des fenêtres, le vernis est complètement absent. Des problèmes d'étanchéité des vitrages du SAS de l'entrée de l'appartement du 1er étage (côté bâtiment de l'enfance) ont également été constatés.



2. PROJET

Au vu de ces constatations et afin d'assurer des travaux d'entretien de qualité, la municipalité a décidé de mandater M. Benjamin MAGNENAT de l'entreprise « Réaliser.ch », spécialisé dans l'étude, l'élaboration de projet et le suivi de travaux de rénovation. Les solutions préconisées sont les suivantes :

2.1 REFECTION DES VOILETS

Par souci du maintien de l'esthétique actuelle des volets, nous optons pour une réfection de ceux-ci plutôt qu'un changement plus coûteux par des volets aluminium. En effet, le changement par des volets aluminium ne nous permettrait pas d'avoir l'exact rendu actuel de certains volets.

Il est donc prévu de numéroter et déposer tous les volets, puis de faire un hydro-gommage complet des bois et ensuite un décapage. Une fois le bois complètement remis à nu, nous procéderons à une réfection des lames ou changement de partie si nécessaire, puis l'exécution d'une peinture couvrante dans la teinte actuelle, réglages et repose.

Budget total TTC pour la réfection des volets

17'000.00 CHF

2.2 ASSAINISSEMENT DE LA CAVE

La présence d'humidité ne pourra pas être réglée dans le temps sans des travaux conséquents et peu rationnels par rapport à l'affectation du mur. Les travaux proposés sont donc de faire un grattage complet de la peinture synthétique sur l'ensemble du mur en moellon jusqu'à la pierre et assèchement volumétrique pour le mur avec des machines spécialisées. Par la suite, les zones effritées seront consolidées et une peinture minérale à la chaux sera appliquée, celle-ci permettra au mur de respirer et l'humidité pourra sortir par les pores du mur.

Budget total TTC pour l'assainissement de la cave

6'500.00 CHF

2.3 AMENAGEMENT DE L'ENTREE

Afin de maintenir une esthétique la plus proche de l'état actuel, nous avons opté pour la création d'un panneau ajouré pour laisser entrer la lumière et créons un SAS avec une porte en bois-aluminium pour étanchéifier à l'air le hall principal d'entrée. Le choix d'une porte avec capots extérieurs en aluminium est fait dans un but de pérennisation des travaux, cela permet également de faire des teintes plus discrètes afin « d'effacer » la porte et laisser en avant la claire-voie.



Budget total TTC pour l'aménagement de l'entrée

25'000.00 CHF

2.4 REMPLACEMENT DE FENETRES, façade nord-ouest

Nous proposons un changement complet des deux fenêtres, le remplacement se ferait par des vitrages bois avec capots extérieurs en aluminium afin d'assurer une meilleure tenue dans le temps. La teinte des capots sera repris sur la base des menuiseries existantes.

Budget total TTC pour le remplacement de fenêtres

12'000.00 CHF

3. BUDGET GLOBAL :

Budget total TTC pour la réfection des volets	17'000.00 CHF
Budget total TTC pour l'assainissement de la cave	6'500.00 CHF
Budget total TTC pour l'aménagement de l'entrée	25'000.00 CHF
Budget total TTC pour le remplacement de fenêtres	12'000.00 CHF
Honoraires de Gestion des travaux	9'200.00 CHF
Divers et imprévus (10 %)	6'900.00 CHF

TOTAL GENERAL TTC

76'600.00 CHF

4. PATRIMOINE FINANCIER

La transformation et la mise en valeur du bâtiment de la ferme Galé, y compris le mandat d'étude et crédit d'études pour un montant total de CHF 3,9 mio. selon préavis 7/2003, 2/2004 et 1/2005 figurent dans nos bilans sous le patrimoine financier.

Les frais d'exploitation de la ferme Galé sont couverts par le revenu locatif annuel :

Appartement 1A, rez inf "gauche" – 3,5 pièces de 73,30 m2	19'860.00 CHF
Appartement 2B, duplex 1er et 2e étage "gauche" – 5,5 pièces de 158,20 m2	33'600.00 CHF
Appartement 3C, rez inf centre "gauche" – 2 pièces de 53,80 m2	15'600.00 CHF
Appartement 4D, duplex 1er et 2e étage centre "gauche" – 5,5 pièces de 122,30 m2	27'420.00 CHF
Appartement 5E, duplex 1er et 2e étage centre "droite" – 5,5 pièces de 117,70 m2	28'896.00 CHF
Appartement 6F, triplex rez + 1er et 2e étage "droite" – 6,5 pièces de 145,20 m2	33'000.00 CHF
Appartement 7G, duplex rez et 1er étage "droite" – 3 pièces de 68,80 m2	19'200.00 CHF
Soit un montant total annuel de	177'576.00 CHF

Chaque année, l'excédent de revenu est attribué au fonds de rénovation, compte 9281.3530 qui se monte aujourd'hui à CHF 362'518.88. Ce fonds avait été constitué conformément au préavis 1/2015 et permet de couvrir les frais en lien avec des travaux de rénovation ou de transformation.

5. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Trélex

- vu le préavis N° 6/2017
- entendu le rapport de la commission urbanisme et constructions
le rapport de la commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour
- Décide
1. d'adopter le préavis N° 6/2017 concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 76'600.00, relatif à des travaux d'entretien de la Ferme Galé, patrimoine financier de la commune, route de St-Cergue 3 à Trélex.
 2. de prélever le montant de CHF 76'600.00 de la trésorerie courante
 3. d'amortir la somme de CHF 76'600.00, en une seule fois par prélèvement à la réserve, compte 9281.3530.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Y. Ravene
Le Secrétaire : L. Suvà



[Handwritten signatures over the seal]

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 23 octobre 2017, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal du 8 décembre 2017