

N° 21/6.14

DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 538'000.00, SUBSIDE NON DEDUIT, POUR LA RENOVATION DES FENETRES ET DES VOIETS DE L'IMMEUBLE PLACE SAINT-LOUIS 2



Direction du patrimoine

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 4 juin 2014

Première séance de commission : jeudi 19 juin 2014 à 18 h 30, salle de conférence de la PRM, Saint-Louis 2, 1^{er} étage

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE.....	3
1.1	Historique de l'immeuble	3
1.2	Derniers travaux réalisés	3
2	PROJET DE TRANSFORMATION ET D'ENTRETIEN GÉNÉRAL	4
2.1	Etat des lieux des fenêtres.....	4
2.2	Bilan global.....	4
3	DESCRIPTION DES TRAVAUX.....	5
3.1	Rénovation des fenêtres	5
3.2	Rénovation des volets	5
3.3	Travaux d'entretien général	5
4	COÛTS DES TRAVAUX.....	5
5	ASPECTS FINANCIERS.....	6
5.1	État locatif	6
5.2	Subventions.....	7
5.3	Tableau financier.....	7
6	CALENDRIER.....	8
7	CONCLUSION	8

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le présent préavis porte sur la rénovation des éléments de façade en bois notamment ceux fortement altérés et particulièrement sollicités sur les façades exposées au soleil et aux intempéries de l'immeuble place Saint-Louis 2.

Depuis maintenant plusieurs mois, les utilisateurs de l'immeuble sont confrontés à des problèmes d'infiltrations d'eau par les fenêtres existantes en bois. Les cadres des fenêtres en bois et les joints ne sont plus étanches. Une partie des volets également en bois est en mauvais état et certains sont à remplacer.

Le nettoyage n'est plus possible, le mastic fixant les vitrages se décompose et la sécurité de l'ensemble n'est plus assurée. Cette bâtisse subit par ailleurs les nuisances d'une circulation intensive (environ 25'000 véhicules/jour). L'atténuation acoustique des fenêtres à simple vitrage est très faible. La protection thermique est également très faible et accroit dès lors les déperditions de chaleur liées aux ouvertures en façade de l'immeuble.

L'immeuble est classé aux Monuments et Sites, en note 1, monument d'importance nationale. Préalablement, les Monuments historiques ont été contactés pour déterminer les choix à privilégier pour la rénovation de ces éléments.

1.1 *Historique de l'immeuble*

La bâtisse édifiée sur la rue de Lausanne présente une façade originale avec deux motifs d'avant corps encadrés par des chaînes, et couronnés de frontons. La proportion des fenêtres est très bien étudiée, et donne beaucoup d'échelle à la façade.

Le gros œuvre de ce bâtiment est probablement exécuté sur les plans d'un architecte français du XVIII^e siècle. L'annexe en façade Sud-Est (près de la statue Paderewski) a été ajoutée en 1906.

Les façades Nord et Sud ont une réelle valeur architecturale, tandis que les façades Est et Ouest ont un caractère un peu moins décoratif.

Appelée communément depuis la seconde moitié du XVIII^e siècle "La Maison Bornand", l'immeuble appartient primitivement à la famille Mayor de Montricher, dont les armes sont sculptées au-dessus de la porte d'entrée.

L'immeuble de Saint-Louis, propriété de Mlle C. Bornand, a été acquis en 1941 par les Autorités morgiennes pour le compte de la Bourse des Pauvres. Des travaux de restauration de la toiture et des façades ont ensuite été réalisés dans les années 1955-1956.

En 2000, à la suite du déménagement du Tribunal cantonal à Nyon, la Ville de Morges a entrepris des travaux de transformation intérieurs incluant, dans un deuxième temps, l'aménagement des combles en vue de louer les locaux en bureau.

Dans les archives, nous ne trouvons aucune trace de remplacement des fenêtres. Leur date de construction n'est donc pas connue.

1.2 *Derniers travaux réalisés*

Dans son préavis d'urgence N° 54/12.00, la Municipalité a demandé un crédit de CHF 520'000.00.00 pour l'installation d'un ascenseur et l'assainissement du deuxième étage ainsi que des combles dans la Maison de Saint-Louis.

Suite à la restructuration intervenue dans l'ordre judiciaire vaudois, le Tribunal du district de Morges a quitté la Maison de Saint-Louis le 1^{er} octobre 2000.

Par l'intermédiaire de la Plate-forme économique de la Côte, à l'époque fraîchement installée à Morges, le Conseil pour le développement économique du canton de Vaud s'est intéressé à cette prestigieuse demeure susceptible d'attirer des entreprises de renom. Forte de cela, la Municipalité a proposé au Conseil communal d'adapter rapidement l'immeuble en conséquence eu égard aux besoins immédiats du nouveau preneur de bail.

Dans son préavis N° 38/7.01, la Municipalité a demandé un autre crédit de CHF 1'490'000.00 pour la réfection du rez-de-chaussée, des combles, des surcombles, de la toiture et pour l'assainissement des façades de la Maison de Saint-Louis.

Une rénovation légère des façades en molasse a été entreprise à cette occasion sans toutefois toucher les fenêtres et les volets. Ces travaux ont été effectués sous la direction de l'architecte M. Pierre Blanchard basé à Morges.

Dans son préavis N° 19/6.09, la Municipalité a demandé un crédit de CHF 122'600.00 pour l'implantation du Contrôle des habitants au rez-de-chaussée de la Maison Bornand sise à la place Saint-Louis 2.

Hormis la libération d'espaces dans l'Hôtel-de-Ville, le déménagement de l'Office de la population à Saint-Louis 2 a permis un rapprochement du poste de police et des services de la Police Région Morges (PRM).

2 PROJET DE TRANSFORMATION ET D'ENTRETIEN GÉNÉRAL

Les travaux consistent en la rénovation des fenêtres et des volets du bâtiment ainsi que quelques travaux d'entretien général nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble.

2.1 *Etat des lieux des fenêtres*

Un état des lieux a été effectué par un menuisier spécialisé, afin de déterminer les interventions nécessaires et les plus adéquates pour chacune des 68 fenêtres.

Eu égard à leur valeur historique, certaines fenêtres d'origine doivent être conservées et rénovées. Leur amélioration thermique sera réalisée avec des techniques appropriées. Certaines fenêtres doivent être changées entièrement. Les nouveaux éléments respecteront les modèles en place en vue de préserver la qualité architecturale de l'ensemble.

Divers types de fenêtres ont été recensés dans le rapport du menuisier. Les fenêtres d'origine, en chêne massif à simple vitrage, sont au nombre de 29, dont certaines sont équipées d'un survitrage à l'intérieur. Un lot de 34 fenêtres datant de transformations des années 1960 présentent peu d'intérêt historique et peuvent dès lors être remplacées à neuf. Par souci d'harmonie et de cohérence d'ensemble, ces 34 nouvelles fenêtres seront construites en chêne sur le même modèle que les fenêtres d'origine.

Les 5 nouvelles fenêtres des combles sont issues des derniers travaux de rénovation de 1990. Ces fenêtres sont maintenues et simplement repeintes.

2.2 *Bilan global*

Hormis la façade Sud-Ouest particulièrement exposée aux intempéries mais également au soleil, le bois des fenêtres est en relativement bon état. On constate toutefois quelques problèmes d'infiltration d'eau en bas de certains guichets.

Les fenêtres dépourvues de joint dans les battues posent des problèmes de courant d'air. L'expérience a permis de démontrer que la solution de survitrage intérieur n'est pas adéquate et pose des problèmes de condensation par endroit.

Le bilan thermique des ouvertures n'est pas bon. Les utilisateurs des locaux se plaignent des problèmes d'inconfort thermique et phonique.

La valeur patrimoniale de certains vitrages est indéniable. Ces éléments seront préservés et rénovés dans les règles de l'art. Des compromis permettront d'en améliorer les performances thermiques et phoniques en conservant la finesse des profils et les belles ferrures. Des expériences concluantes ont été faites récemment sur le Bâtiment administratif de l'Hôtel-de-Ville.

D'autres fenêtres, pourtant plus récentes, posent également des problèmes similaires d'étanchéité à l'eau et l'air.

3 DESCRIPTION DES TRAVAUX

3.1 Rénovation des fenêtres

Le projet consiste à rénover chacune des fenêtres selon un état des lieux établi par un menuisier spécialiste.

Les travaux prévus pour les 68 fenêtres sont les suivants :

- rénovation et transformation des 29 fenêtres en chêne à maintenir (double vitrage);
- remplacer les 34 fenêtres construites sur le même modèle que les fenêtres d'origine (~ 1960);
- repeindre les 5 fenêtres aux combles à maintenir (1990).

3.2 Rénovation des volets

L'état des lieux des volets effectué dans le même temps, nous permet de déterminer les mesures à entreprendre pour la rénovation de ceux-ci.

Les travaux prévus sont les suivants :

- dépose et repérage de l'ensemble des volets;
- décapage complet, ponçage, masticage des zones abimées et imprégnation;
- repose de l'ensemble des volets.

3.3 Travaux d'entretien général

Divers travaux d'entretien général sont prévus d'être réalisés dans le cadre de cette intervention. Les travaux prévus sont les suivants :

- changement et mise au norme de la plateforme monte-escalier d'accès pour personnes à mobilité réduite;
- détection incendie : remplacement des têtes de détection;
- aménagement extérieur : pose d'un enrobé bitumineux sur la place d'accès et marquage des places de stationnement;
- toiture : entretien général de la ferblanterie.

4 COÛTS DES TRAVAUX

Le devis général des travaux, ci-après, détaille les travaux d'entretien décrits précédemment.

Les prix s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

Récapitulatif des coûts TTC		538'000.00	100%
CFC 1	Travaux préparatoires	17'000.00	3.2%
CFC 2	Bâtiment	424'000.00	78.8%
CFC 3	Equipements d'exploitation	20'000.00	3.7%
CFC 4	Aménagements extérieurs	45'000.00	8.4%
CFC 5	Frais secondaires	32'000.00	5.9%
CFC 9	Ameublement et décoration	0.00	0.0%

Devis détaillé TTC		538'000.00	100%
CFC 1	Travaux préparatoires	17'000.00	3.2%
101.0	Etat des lieux préalables	3'000.00	0.6%
110.0	Contrôle amiante	3'000.00	0.6%
112.0	Travaux préparatoires, dépose, évacuation	5'000.00	0.9%
138.0	Assainissement amiante	6'000.00	1.1%
CFC 2	Bâtiment	424'000.00	78.8%
201.0	Installations de chantier	3'000.00	0.6%
211.1	Echafaudages, nacelles	13'000.00	2.4%
211.6	Maçonnerie, pierre de taille nettoyage réparation	11'000.00	2.0%
221.0	Protection pendant travaux	16'000.00	3.0%
221.1	Fenêtres, réfection menuiserie, double vitrage	288'000.00	53.5%
224.0	Ferblanterie-couverture	5'000.00	0.9%
226.0	Crépissage de façades (ponctuel)	8'000.00	1.5%
227.1	Ponçage et peinture volets	38'000.00	7.1%
230.0	Installations électriques	5'000.00	0.9%
276.0	Stores intérieurs	11'000.00	2.0%
285.1	Peinture (intérieure)	6'000.00	1.1%
287.0	Nettoyage après travaux	1'000.00	0.2%
291.0	Honoraires architecte	15'000.00	2.8%
292.0	Honoraires spécialistes	4'000.00	0.7%
CFC 3	Equipements d'exploitation	20'000.00	3.7%
300.0	Plateforme pour personne à mobilité réduite	20'000.00	3.7%
CFC 4	Aménagements extérieurs	45'000.00	8.4%
469.0	Réfection cour et marquage stationnement	40'000.00	7.4%
469.1	Signalisation	5'000.00	0.9%
CFC 5	Frais secondaires	32'000.00	5.9%
511.0	Autorisation, gabarits, émoluments admin.	2'000.00	0.4%
524.0	Reproduction de documents Héliographies, photocopies	2'000.00	0.4%
531.0	Assurances pour travaux en cours	1'000.00	0.2%
599.0	Divers et imprévus 5%	27'000.00	5.0%

5 ASPECTS FINANCIERS

Le plan des investissements 2013-2017 prévoit un montant de CHF 500'000.00 pour la réalisation de ces travaux. La Municipalité propose d'ajouter les travaux d'aménagements extérieurs (CFC 4) soit la réfection de la cour d'entrée qui n'étaient pas prévus dans le projet initial.

Le devis est basé sur des offres établies pour les travaux les plus importants.

5.1 État locatif

Le produit locatif annuel brut est de CHF 243'590.40. Les présents travaux sont liés à l'entretien courant de l'immeuble et ne donneront pas lieu à une augmentation de cette recette.

Les charges dues au chauffage seront certainement améliorées.

5.2 Subventions

L'immeuble a été classé en note 1 au recensement des Monuments historiques au sens des articles 52 et suivants la Loi sur la protection de la nature, des Monuments et des Sites (LPNMS).

Si l'Etat de Vaud n'a toujours pas levé son moratoire de 2004 sur l'octroi de ses subventions, la Confédération subventionne pour sa part cette catégorie d'immeuble. Cette subvention est valable pour l'ensemble des travaux de restauration concernant principalement les travaux de pierre et de charpente.

A ce stade, la subvention fédérale escomptée pourrait représenter environ le 10 % des travaux subventionnables, soit environ CHF 30'000.00. Il est à noter que les bases d'octroi peuvent varier considérablement d'une année à l'autre et les subventions sont finalement attribuées en fonction du budget disponible.

5.3 Tableau financier

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

	Total	2014	2015	2016	2017	2018 et suivants
Dépenses	538'000	138'000	400'000			
Subventions, participations ou autres	30'000		30'000			
Fonds	-					
Total investissements	508'000	138'000	370'000			

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissements	20
Année début de l'amortissement	2015
Année fin dépenses investissements	2015
Taux d'intérêt au 31.12.2013	1.82%

	2014	2015	2016	2017	2018 et suivants
--	------	------	------	------	---------------------

Charge d'intérêts	5'141	5'141	5'141	5'141	5'141
--------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Charge d'amortissement	-	26'900	26'900	25'233	25'233
-------------------------------	---	--------	--------	--------	--------

Autres charges		Chapitre				

Recettes		Chapitre				

Total fonctionnement	5'141	32'041	32'041	30'374	30'374
-----------------------------	-------	--------	--------	--------	--------

L'amortissement sera recalculé après le versement de la subvention.

6 CALENDRIER

Les travaux d'entretien décrits ci-dessus seront entrepris de manière suivie afin de ne pas perturber plus que nécessaire les locataires.

Les travaux sont prévus d'être réalisés dès l'automne 2014 jusqu'au printemps 2015. Une demande d'autorisation pour l'exécution des travaux sera demandée dès l'obtention du crédit par le Conseil communal.

7 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 538'000.00, subside non déduit, pour la rénovation des fenêtres et des volets de l'immeuble place Saint-Louis 2;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 20 ans, à raison de CHF 26'900.00 par année, à porter en compte dès le budget 2015.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 mai 2014.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella