



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Hôtel de Ville • Grand-Rue 31
Case postale 128 • 1347 Le Sentier
021 845 17 21 • municipalite@chenit.ch

Le Sentier, le 3 avril 2024

La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal

PREAVIS N°07/2024

Rénovation du bâtiment de l'Essor à la Grand-Rue 2 au Sentier

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

1. Introduction

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit pour réaliser la rénovation du bâtiment de l'Essor à la Grand-Rue 2, parcelle 1320. Ce bâtiment vétuste, accueille le musée de l'Espace Horloger, la galerie d'art de L'Essor et le local des jeunes, La Scène. Le bâtiment a besoin d'une grande rénovation afin de le mettre en valeur et de pouvoir accueillir les visiteurs en toute sérénité pour les 30 prochaines années.

2. Historique

Construit en 1920, le bâtiment dit de L'Essor comportait des ateliers d'horlogerie sur trois niveaux et un appartement pour le concierge. Il a été acquis pour un montant de CHF 450'000.00 par la Commune du Chenit en 1980, année à partir de laquelle le rez inférieur a été occupé par les ateliers protégés Polyval. Il l'est aujourd'hui principalement par La Scène. Le rez supérieur a été aménagé en 1981 pour abriter une salle d'exposition et les bureaux de l'Association pour la diversification des activités économiques de la Vallée de Joux (ADAEV). La salle dite du Patrimoine et le musée Espace Horloger ont été créés en 1994. En 2007, le hall et la salle de conférence du rez supérieur ont été réaménagés et les luminaires de la galerie remplacés.

Au niveau de l'enveloppe du bâtiment, la toiture a été refaite à neuf en 1995 et la totalité des fenêtres remplacées entre 2002 et 2005. Pour des motifs que nous ignorons, mais très certainement par mesure d'économie, les encadrements de fenêtres ont été laissés, en l'état, après démontage des anciennes fenêtres, sans rhabillage, ni nouvelle couche de peinture. D'autre part, depuis plusieurs années, l'état de la terrasse et du porche d'entrée se sont dégradés et afin d'éviter de futures infiltrations, il est impératif d'y intervenir.

3. Travaux prévus

Les travaux prévus concernent aussi bien l'extérieur que l'intérieur du bâtiment. Ils sont listés ci-après.

Façade et extérieur

- Remplacement et isolation de trois bardages de la façade coté vent, afin de pouvoir créer une fresque sur la face côté giratoire, afin d'améliorer la vision du musée.
- Réfection des façades et des avant-toits.
- Création d'une zone de pique-nique et d'animation côté vent (demi-arche).
- Réfection de l'enrobé devant le local d'entrée de La Scène.
- Contrôle et réfection de la toiture (profiter des échafaudages).
- Réfection de l'étanchéité de l'avant-toit au-dessus de La Scène.

Travaux intérieurs

- Rénovation complète des WC de tous les étages, très vieux et vétustes.
- Réfection de la sécurité incendie et des luminaires de secours, ceci afin de répondre aux normes AEAI.
- Modernisation de l'alarme effraction de la galerie de l'Essor.
- Modernisation de la cuisinette du premier étage.
- Modernisation de la salle de conférence et réception du premier étage.
- Réfection et mise aux normes de la cage d'escalier sur les 3 étages.
- Réfection complète des installations électriques et informatiques du local de La Scène, de la galerie de L'Essor et de L'Espace Horloger (très anciennes et plus aux normes OIBT).
- Modernisation de la galerie de L'Essor avec peinture, rénovation du sol et des climatisations (vieilles et en mauvais état).
- Modification du faux plancher au niveau du local du concierge afin d'améliorer l'accès aux caves.

Plan 2 - Façade Nord

05 FACADE NORD

Rafraichissement peinture façade
Mise en valeur du logo Manufacture
Changement vitrage fenêtre cage d'escalier
(à clarifier avec DIREN)
Sécurisation de la toiture plate par pose d'un garde-corps
Création d'une sortie de secours pour local RDC La
Scène
Nouvelle descente EP
Refection avant toit, embrasure fenêtre
Refection partielle corniche



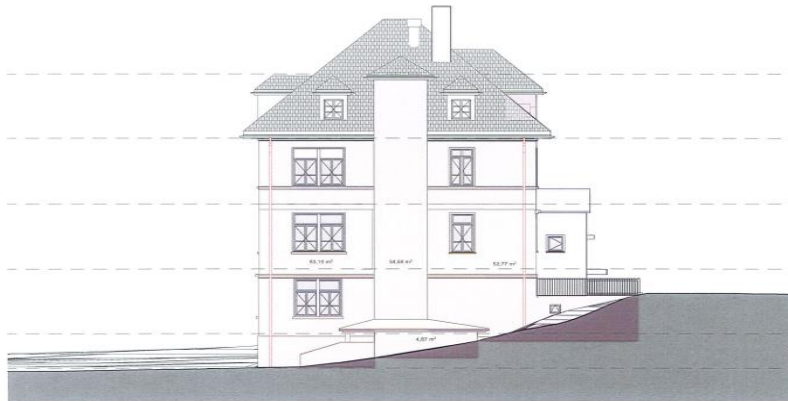
CCHE

© CCHE La Vallée SA

Plan 3 - Façade Est

05 FACADE EST

Rafraichissement peinture façade
Nouvelle descente EP
Isolation toiture local accès ascenseur
Refection avant toit, embrasure fenêtre
Refection partielle corniche



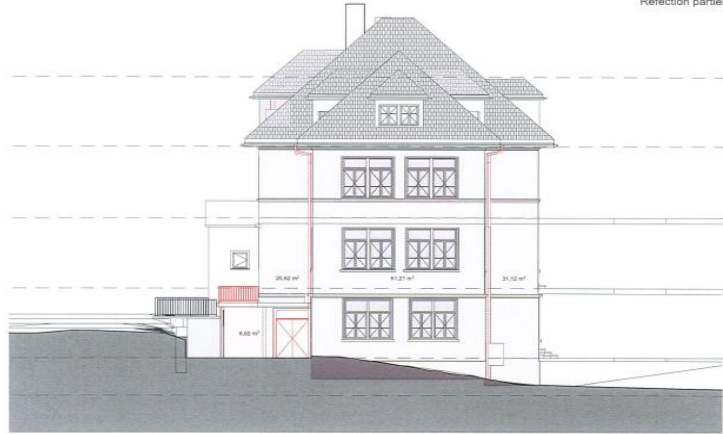
CCHE

© CCHE La Vallée SA

Plan 4 - Façade Ouest

05 FACADE OUEST

Dépose du revêtement en plaque fibro-ciment
amianté
+ isolation et pose d'un revêtement prêt pour
recevoir fresque
Changement de la porte d'accès au rdc local La
Scène + caniveau + nouveau SAS
Nouvelle descente EP
Nettoyage du mur de soutènement
Refection avant toit, embrasure fenêtre
Refection partielle corniche



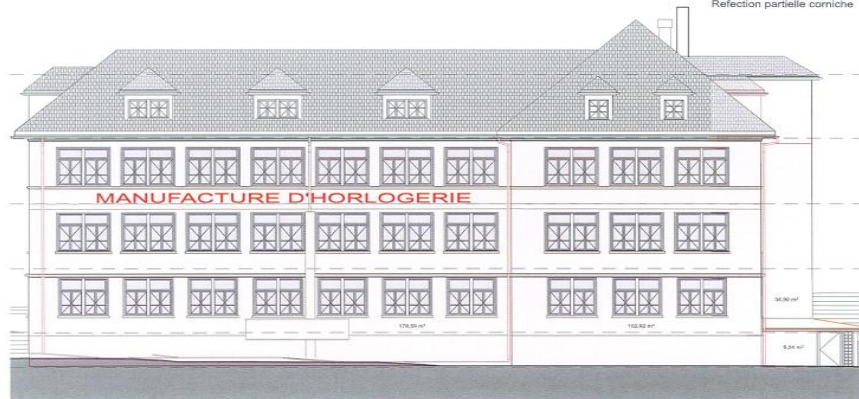
CCHE

© CCHE La Vallée SA

Plan 5 - Façade Sud

05 FACADE SUD

Rafraichissement peinture façade
Mise en valeur du logo Manufacture
Changement fenêtre cage d'escalier
Sécurisation de la toiture plate par pose d'un garde-corps
Création d'une sortie de secours pour local RDC La
Scène
Nouvelle descente EP
Isolation toiture annexe accès ascenseur
Refection avant toit, embrasure fenêtre
Refection partielle corniche

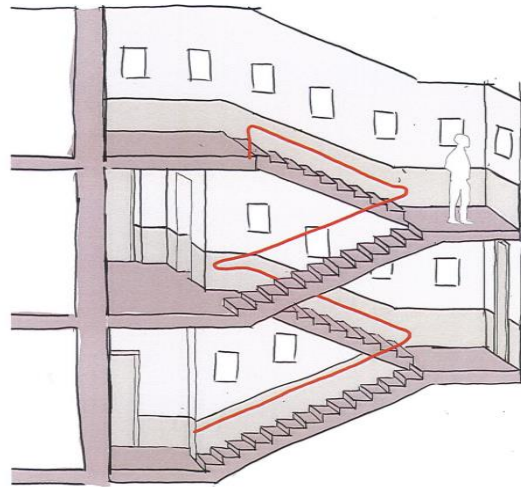
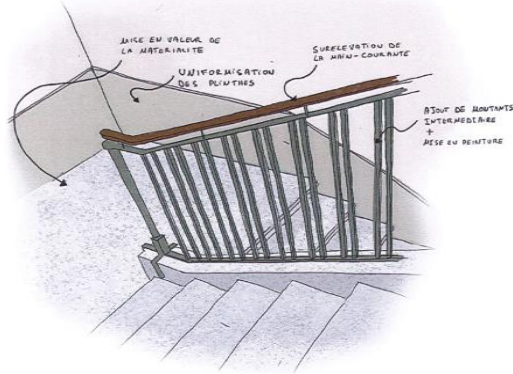


CCHE

© CCHE La Vallée SA

Plan 6 - Sécurisation et mise en valeur des cages d'escalier

06 CONCEPT



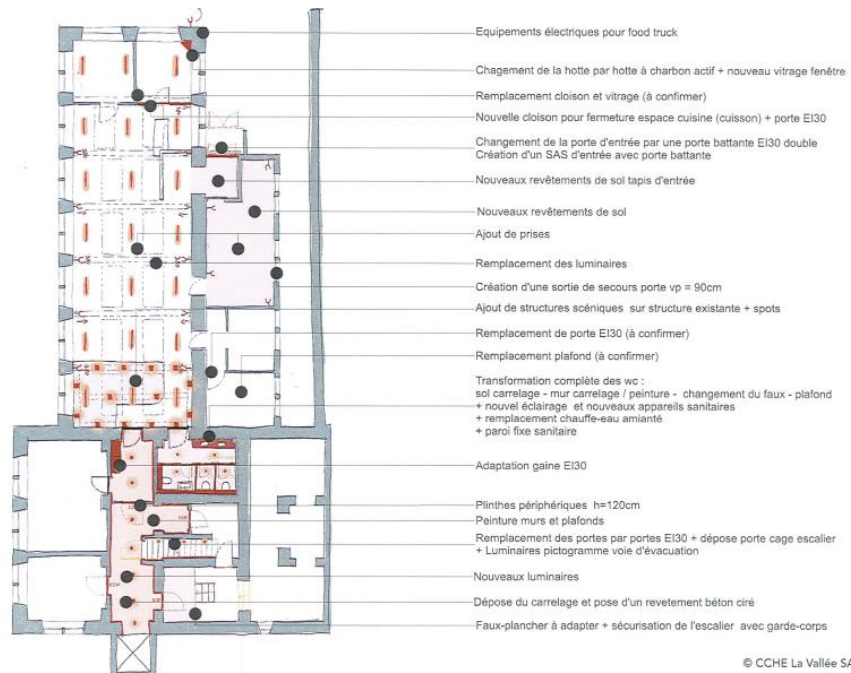
LA CIRCULATION VERTICALE COMME TRAIT D'UNION ENTRE LES DIFFÉRENTS ESPACES

CCHE

© CCHE La Vallée SA

Plan 7 - Travaux intérieurs rez de chaussée

LA SCENE

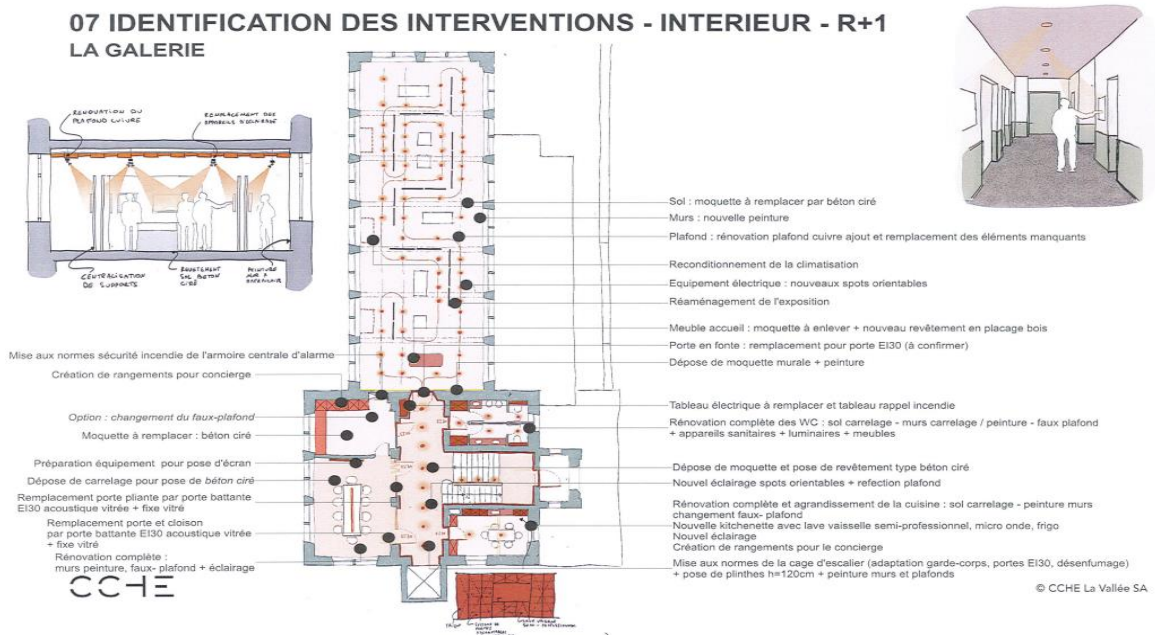


CCHE

© CCHE La Vallée SA

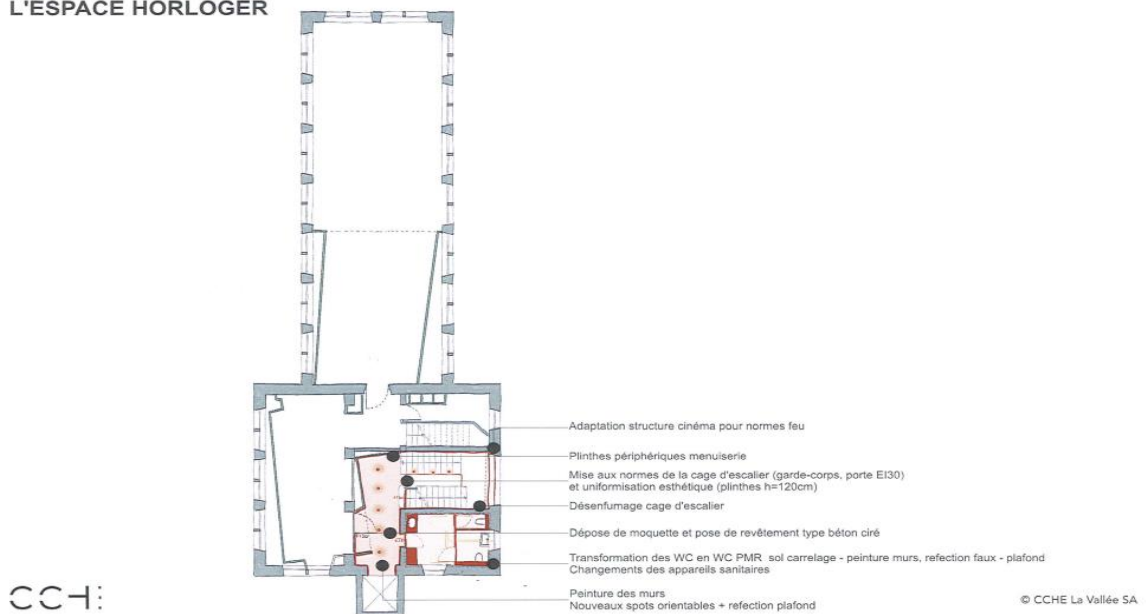
Plan 8 - Travaux intérieurs 1^{er} étage

07 IDENTIFICATION DES INTERVENTIONS - INTERIEUR - R+1 LA GALERIE



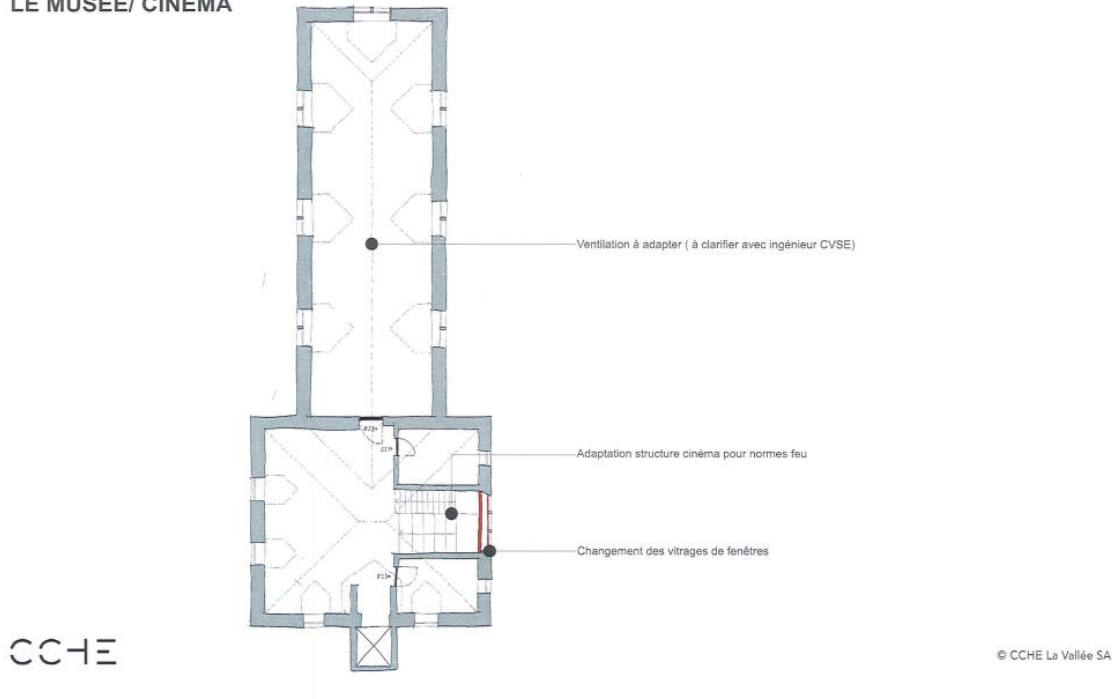
Plan 9 - Travaux intérieurs 2^e étage

L'ESPACE HORLOGER



Plan 10 - Travaux intérieurs combles

LE MUSEE/ CINEMA



5. Coûts et financement

Les coûts des travaux ont été estimés par le bureau CCHE et sont présentés dans le tableau suivant, listés par CFC.

Tableau 1 - Coûts complets des travaux HT et TTC

CFC	Localisation	Description		Total HT
1	Travaux préparatoires		CHF	34'400.00
	Amortissement : 30 ans			
2	Extérieurs	Bâtiment – Travaux extérieurs/enveloppe/façades	CHF	323'000.00
	Amortissement : 30 ans			
2	Bâtiment RDC – La Scène	SAS – Création d'un SAS entrée	CHF	24'000.00
	Amortissement : 30 ans	La Scène	CHF	34'100.00
		Salle de jeu	CHF	15'000.00
		WC	CHF	35'900.00
		Local technique	CHF	7'100.00
		Cage d'escalier et couloir	CHF	83'500.00
		Total	CHF	199'600.00

		Sous-total reporté	CHF	557'000.00
2	Bâtiment R+1 – Galerie	Galerie d'art	CHF	84'000.00
	Amortissement : 30 ans	WC	CHF	27'600.00
		Cuisine	CHF	26'100.00
		Salle de conférence	CHF	41'400.00
		Stockage	CHF	18'400.00
		Cage d'escalier et couloir	CHF	95'400.00
		Total	CHF	292'900.00
2	Bâtiment R+2 – Espace horloger	WC	CHF	24'100.00
	Amortissement : 30 ans	Cage d'escalier et couloir	CHF	54'300.00
		Total	CHF	78'400.00
2	Bâtiment comble	Adaptation de la ventilation	CHF	30'300.00
	Amortissement : 30 ans			
		Total	CHF	30'300.00
29	Honoraires	Architectes	CHF	138'205.00
	Amortissement : 10 ans	Direction des travaux	CHF	63'095.00
		Ingénieur feu	CHF	5'000.00
		CVSE	CHF	8'600.00
		Amiante	CHF	6'000.00
		Physicien	CHF	6'250.00
		Géomètre	CHF	6'400.00
		Total	CHF	233'550.00
4	Aménagements extérieurs		CHF	83'700.00
	Amortissement : 30 ans			
5	Divers et imprévus - Taxes		CHF	206'000.00
	Amortissement : 30 ans			
9	Ameublements		CHF	25'000.00
	Amortissement : 4 ans			
		Total HT	CHF	1'506'850.00
		Total TTC (TVA 8.1%)	CHF	1'628'905.00

Afin de financer en partie cet investissement, la Municipalité, propose d'utiliser le fonds compte n°9282.71 « *Fonds de développement et culture* » qui se monte à ce jour à CHF 506'000.00. Ce montant sera réparti par une règle de trois entre les différentes durées d'amortissement (voir tableaux 2 et 3).

6. Planning intentionnel

Le planning macro suivant est envisagé par la Municipalité :

- De juin 2024 à janvier 2025 : mise à l'enquête, appel d'offres aux entreprises et attributions des travaux ;
- De février 2025 à décembre 2025 : travaux selon planning à finaliser en collaboration avec les locataires.

7. Amortissements

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les durées d'amortissement sont déterminées par MCH2. Les coûts du projet sont ainsi reventilés, par type, dont découlent justement ces durées. Le tableau complet et les informations ad hoc sont disponibles sous www.vd.ch/mch2.

Le tableau suivant montre les amortissements à effectuer si le montant total devait être assumé intégralement, sans recours au fonds de réserve.

Tableau 2 - Amortissements selon normes MCH2 - Sans utilisation du fonds

		Montant annuel
Montants amortis sur 4 ans (1.66%)	CHF 27'025.00	CHF 6'756.25
Montants amortis sur 10 ans (15.50%)	CHF 252'468.00	CHF 25'246.80
Montants amortis sur 30 ans (82.84%)	CHF 1'349'412.00	CHF 44'980.40
TOTAL TTC (100%)	CHF 1'628'905.00	

Afin de réduire les amortissements impactant les futurs budgets de fonctionnement, le recours au fonds de réserve engendre les montants du tableau 3.

Tableau 3 - Amortissements selon normes MCH2 - Avec utilisation du fonds

		Montant annuel
Montants amortis sur 4 ans (1.66%)	CHF 18'640.00	CHF 4'660.00
Montants amortis sur 10 ans (15.50%)	CHF 174'050.00	CHF 17'405.00
Montants amortis sur 30 ans (82.84%)	CHF 930'215.00	CHF 31'007.00
TOTAL TTC	CHF 1'122'905.00	

8. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 07/2024,

Oùï le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. accorde un crédit de CHF 1'628'905.00 TTC pour l'exécution de ces travaux ;
2. autorise la Municipalité à prélever CHF 506'000.00 sur le fonds Développement et culture, compte n°9282.71 (soit le solde dudit compte à ce jour) ;
3. autorise la Municipalité d'emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 1'628'905.00 dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la législature 2021-2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic  Le Secrétaire 
Olivier BAUDAT  Philippe RUPP
The seal of the Municipality of Chenit is circular with the text 'MUNICIPALITE DE CHENIT' around the top and 'CANTON DE VAUD' around the bottom. In the center is a shield with a crown on top and the words 'LIBERTÉ ET PATRIE' on a banner across it.

Séance du Conseil communal du 13 mai 2024

- Délégués municipaux : - Mme Isabelle FIGUET, Municipale
- Mme Raffaela CANTONE MEYLAN, Municipale
- Autre délégué : - M. Philippe GERTSCH, chef de service des bâtiments
- Un représentant du bureau CCHE
- Annexe : - Détail des travaux à effectuer