



COMMUNE DE VILLENEUVE

MUNICIPALITE

PREAVIS No 16/2018

AU CONSEIL COMMUNAL

Rénovation des logements et réaménagement du
Théâtre de l'Odéon - Grand Rue 43

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le 21 mai 2017, le peuple suisse a accepté la révision de la loi sur l'énergie (LEne) avec 58,21 % de oui. C'est le Canton de Vaud qui l'a soutenue le plus massivement avec 73,5 % de oui. Cette dernière est entrée en vigueur le 1er janvier 2018.

Cette nouvelle législation prévoit plusieurs mesures touchant plus directement au domaine des bâtiments, avec l'accent porté sur l'efficacité énergétique et les économies d'énergie.

Sur le plan communal, la Municipalité a mentionné, parmi ses objectifs prioritaires pour la législature 2016-2021, vouloir encourager l'optimisation et les économies dans la consommation en énergie.

Avec la rénovation de son bâtiment de la Grand'Rue 43, la Municipalité entend en améliorer son efficacité énergétique. Pour ce faire, elle a décidé de transformer les façades, les fenêtres et la toiture. Elle en profitera également pour réaliser certains travaux de modernisation (salles de bains et cuisines) et d'entretien lourd (colonnes de chutes). Durant les travaux, les locataires seront relogés dans des appartements, propriétés de SIFE SA, situés à la Route de l'Eau-Froide 1, 2 ou 3, et laissés libres à cet effet.

Parallèlement à ce projet, la Municipalité a décidé, de concert avec le Directeur du théâtre de l'Odéon, M. Patrick Francey, de réaménager la salle de l'Odéon qui se situe dans la même entrée.

Pour rappel, la salle de l'Odéon était à l'origine un cinéma. Dans les années '50, les Villeneuvois ont pu découvrir des succès tels que « Quai des Brumes » ou le dernier « Laurel et Hardy ». Les années passant et les spectateurs se faisant plus rares, le cinéma a fermé ses portes. Pendant plusieurs années, c'est un club de boxe qui utilisait les lieux pour ses entraînements.

Une équipe de passionnés a ensuite souhaité remettre le théâtre en activité. En 1994, le Conseil communal octroyait à cet effet un crédit pour rénover la salle.

Depuis lors, il y a en moyenne 14 spectacles par année qui sont proposés, ce qui fait près de 1700 représentations offertes au public.

Avec une moyenne de 30 à 50 spectateurs par représentation, ce sont environ 70'000 spectateurs qui se sont assis sur les sièges de l'Odéon.

Ces dernières saisons, les programmations théâtrales se sont encore développées, en nombre et en qualité, le tout en respectant une politique de prix résolument populaire (15 à 30.- la place).

Actuellement, la salle de l'Odéon comporte 92 places qui sont disposées en pente comme pour le cinéma d'autrefois. Les sièges, datant de cette époque, ont été rénovés (peinture) il y a 23 ans.

De plus, la buvette n'offre que peu de place pour prendre une consommation. Il est en outre impossible d'y installer des sièges.

Ailleurs, de plus en plus de spectacles et de lieux offrent une configuration « Café-Théâtre », soit une salle composée de chaises et de tables permettant la consommation de boissons durant, avant ou après le spectacle. Il nous a paru intéressant de pouvoir disposer à l'Odéon d'une configuration Café-Théâtre, offrant une soixantaine de places, avec tables et chaises permettant la consommation de boissons et autres (pas de restauration), le tout placé sur six podiums, histoire d'avoir un plancher plat.

Les travaux prévus dans l'immeuble seront réalisés, selon planning, entre les mois de mai et octobre 2019, soit pendant la pause de la saison théâtrale.

2. Situation générale

La Commune est propriétaire du bâtiment sis Grand'Rue 43. Il s'agit d'un bâtiment à affectation mixte (salle de spectacle et habitation). La Commune souhaite transformer et rénover ce bâtiment afin d'y améliorer l'isolation et l'état général des installations techniques du bâtiment, créer un café-théâtre en lieu et place de la salle de théâtre existante.

Ces 20 dernières années, ce bâtiment n'a fait l'objet que de travaux d'entretien généraux minimum. Les salles de bains, les installations techniques sanitaires, les fenêtres du côté lac sont en fin de vie. La toiture est très mal isolée, voire pas du tout.

Le projet a pour but d'améliorer la thermique du bâtiment, de rénover les installations sanitaires du bâtiment, de changer les colonnes de chute et de transformer le théâtre en café-théâtre.

3. Descriptif succinct du bâtiment

Le bâtiment est situé transversalement à la Grand'Rue à l'Est et à la rue des Pressoirs à l'Ouest. La façade Nord est bordée par la Ruelle de l'Ours (parcelle n°125). Il comprend un rez-de-chaussée, trois étages et des combles. Ce bâtiment d'affectation mixte est composé, au rez-de-chaussée, d'une salle de spectacle pouvant accueillir une centaine de personnes, avec une scène et des loges pour les acteurs.

Il comprend aussi un hall d'entrée avec un bar et des WC hommes et femmes. Celui-ci dispose d'une entrée indépendante sur la Grand'Rue. Les étages sont occupés par des logements et les combles par un logement ainsi que des galetas et un local machines à laver et sécher le linge.

Afin de pouvoir réaliser les travaux de réfection, un relevé complet du bâtiment a été réalisé et des plans informatisés ont été produits. Le bilan amiante, un CECB+ avec subvention et un dossier incendie ont été réalisés.

4. Descriptif des travaux

Les travaux prévus sont les suivants :

4.1 L'enveloppe du bâtiment

La réfection complète de la toiture comprenant, la découverture et la dépose de l'entier de la toiture et des ferblanteries existantes, la pose d'un pare-vapeur, d'une isolation thermique, d'une sous-couverture, d'un contre-lattage et d'un lattage pour réceptionner la couverture en tuiles terre cuite.

Le démontage, la dépose et l'évacuation des anciennes fenêtres et portes-fenêtres pour les remplacer par des fenêtres et portes-fenêtres en bois avec croisillons selon les directives des monuments et sites et conformément à l'article 25 du RPGA. La pose de garde-corps devant les fenêtres qui ont un contrecœur inférieur à 1.00m selon la norme SIA 358.

Le piquage du crépi existant, le crépissage des façades et la mise en peinture de la totalité des 3 façades comprenant également le dessous des balcons, les soubassements, les encadrements des fenêtres et les arches du passage en façade Nord-Est. Mais aussi les nouveaux avant-toits et les berceaux.

Un échafaudage sera posé sur l'ensemble des façades du bâtiment, y compris un tunnel de protection pour les piétons sur le passage en façade Nord-Est.

La subvention énergétique pour le bâtiment a été demandée auprès du canton, le montant n'est pas encore connu.

4.2 Les logements

Dans l'ensemble, les logements sont en bon état et ne nécessitent pas de travaux de rafraîchissement. En revanche, une réfection totale des salles de bains des 7 logements, y compris la distribution et l'évacuation d'eau sanitaire est nécessaire.

Les détails des travaux pour les salles de bains sont la démolition des galandages, le démontage des planchers, le piquage des faïences, le démontage des anciennes gaines de ventilation et de l'ancienne cheminée des 7 appartements. La construction de gaines et de galandages en maçonnerie dans les salles de bains, le remplacement des appareils sanitaires, la pose de nouvelles faïences et de carrelages et la pose d'une ventilation.

L'ensemble des colonnes de chutes seront remplacées.

Les cuisines sont de manière générale en bon état, seule la cuisine dans un appartement au 3^{ème} étage encore non équipée sera changée.

L'eau chaude sanitaire est produite par des boilers électriques dans chaque logement, lesquels seront démontés. Une production d'eau chaude centrale par le biais de l'installation de 2 pompes à chaleur sera mise en place dans les combles.

Le chauffage de l'ensemble du bâtiment est produit par la centrale de chauffe du Temple St-Paul. La chaudière à mazout sera à terme remplacée par le chauffage à distance. Ce changement permettra de passer d'une énergie fossile non renouvelable à une énergie renouvelable et ainsi satisfaire aux normes actuelles. Outre l'adaptation des installations intérieures, les vannes des radiateurs des 7 appartements seront remplacées par des vannes thermostatiques. Des radiateurs porte-serviettes seront installés dans les salles de bains.

Les tableaux électriques existant à chaque étage seront remplacés et les interrupteurs dans la cage d'escalier encastrés.

Les portes d'entrées des logements seront remplacées, la pose d'un exutoire de fumée en toiture et d'un éclairage de sécurité seront mis en place pour être conformes à la norme incendie actuelle.

La cage d'escalier sera repeinte.

4.3 Le théâtre

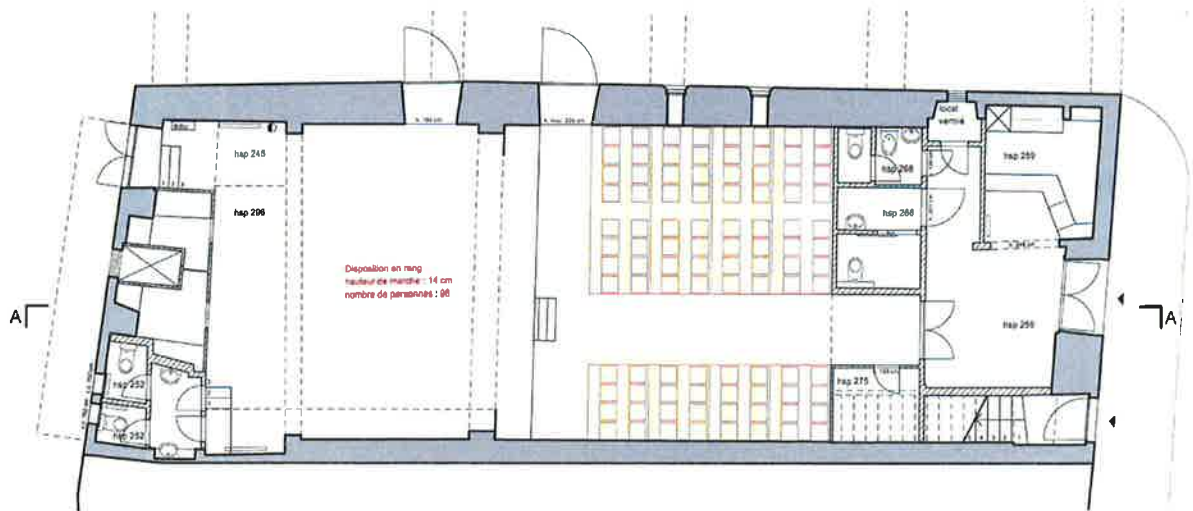
Le théâtre actuel sera transformé en café-théâtre. Des podiums en escalier pouvant recevoir un aménagement avec ou sans tables seront créés. Ceux-ci seront revêtus d'un nouveau tapis en feutre.

Le plafond et les luminaires centraux seront démontés et un nouveau plafond suspendu sera mis en place.

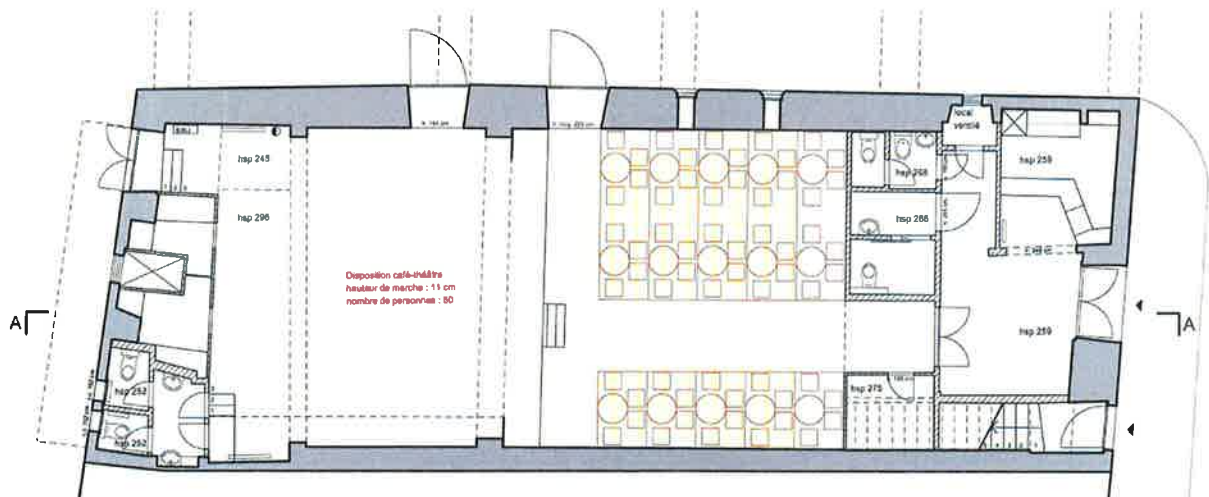
Les murs seront repeints et le mobilier (chaises et tables) sera renouvelé.

Les sanitaires et les loges de l'arrière scène seront remaniés afin de recevoir une douche pour les acteurs. Les portes des locaux sanitaires seront changées, un rafraîchissement général de l'arrière scène sera effectué.

Aménagement variante 1 avec chaises uniquement, 96 places assises



Aménagement variante 2 avec chaises et tables, 60 places assises



5. Éléments financiers

5.1 Honoraires

Les honoraires d'architecte comprennent l'ensemble des prestations suivantes :

	Dénomination	Montant TTC	Montant HT
Architecte	Relevé du bâtiment	fr. 10 200.00	fr. 9 470.75
Ing. Spécial.	Bilan thermique	fr. 2 000.00	fr. 1 857.01
Ing. Spécial.	Rapport amiante	fr. 7 000.00	fr. 6 499.54
Ing. Spécial.	Protection incendie	fr. 1 040.00	fr. 965.65
Architecte	Réfection des salles d'eau	fr. 20 000.00	fr. 18 570.10
Architecte	Aménagement de l'Odéon	fr. 8 500.00	fr. 7 892.29
Architecte	Réfection des façades et toiture	fr. 18 466.00	fr. 17 145.78
Total TTC Honoraires		fr. 67 206.00	fr. 62 401.12

TVA 7.7%

fr. 4 804.88

5.2 Travaux

Le coût de l'ensemble des travaux est traité dans ce chapitre. Les appels d'offres ont été réalisés courant juin 2018 pour les travaux suivants :

CFC	Dénomination	Montant TTC	Montant HT
211	Maçonnerie	fr. 31 851.95	fr. 29 574.70
218	Echafaudages	fr. 19 948.80	fr. 18 522.55
221	Fenêtres et porte-fenêtres en bois	fr. 58 300.00	fr. 54 142.60
222/224/225	Ferblanterie/ Couverture/ étanchéité	fr. 178 236.55	fr. 165 493.55
227/285	Peinture	fr. 49 258.15	fr. 45 736.45
228	Volets	fr. 41 758.85	fr. 38 773.30
23	Installations électriques	fr. 37 177.00	fr. 34 519.00
24	Installations de chauffage	fr. 32 514.00	fr. 30 190.20
244	Installations de ventilation	fr. 9 985.35	fr. 9 271.45
25	Installations sanitaires	fr. 131 652.55	fr. 122 240.05
271	Plâtrerie	fr. 35 762.30	fr. 33 172.05
272	Serrurerie	fr. 3 841.20	fr. 3 566.65
273	Menuiserie intérieure	fr. 23 321.60	fr. 21 654.19
281.2	Revêtement de sol	fr. 6 400.00	fr. 5 942.75
281.6	Carrelage	fr. 30 082.60	fr. 27 931.85
287	Nettoyage	fr. 3 583.60	fr. 3 327.40
		fr. 693 674.50	fr. 644 058.74

Divers et imprévus env. 10% fr. 64 500.00

TVA 7.7%

fr. 49 594.20

Total TTC travaux

fr. 758 174.50

5.3 Mobilier Théâtre de l'Odéon

CFC	Dénomination	Montant TTC	Montant HT
900	Chaises	fr. 13 713.17	fr. 12 732.75
900	Tables	fr. 27 269.63	fr. 25 320.00
Total TTC Mobilier		fr. 40'982.80	fr. 38 052.75
TVA 7.7%			fr. 2 930.06

5.4 Loyers pour logements de remplacement (SIDEF) et déménagements

Dénomination	Montant TTC
Loyers SIDEF	fr. 18 000.00
Déménagements	fr. 14 000.00
Honoraires gérance	fr. 5 000.00
Total TTC Loyers et déménagements	fr. 37 000.00

5.5 Récapitulatif général

	Montant TTC
Honoraires	fr. 67 206.00
Travaux	fr. 758 174.50
Mobilier Odéon	fr. 40 982.80
Loyers, déménagements	fr. 37 000.00
Total TTC	fr. 903 363.30

Montant total TTC arrondi à Fr. 904 000.00

6. Financement

6.1 Cet investissement sera financé par un emprunt, à contracter aux meilleures conditions du marché. Il induira :

- un amortissement linéaire de Fr. 30'200.- (arrondi) par année durant 30 ans ;
- un intérêt, taux projeté 1%, soit Fr. 9'040.- la 1^{ère} année, puis dégressif.

6.2	Revenu locatif actuel :	
	7 appartements	
	soit 510 m ² ¹ à Fr. 125.- par année ²	Fr. 63'720.-
	Théâtre de l'Odéon	Fr. 10'200.-
		<u>Fr. 73'920.-</u>
6.3	Revenu locatif futur :	
	7 appartements	
	soit 510 m ² x Fr. 18.- ³ par mois x 12	Fr. 110'160.-
	Théâtre de l'Odéon ⁴	Fr. 10'200.-
		<u>Fr. 120'360.-</u>
6.4	Compte de fonctionnement projeté (base budget 2019)	
	354 - Grand'Rue 43 – charges diverses	Fr. 18'590.-
	365 - Odéon – charges diverses	Fr. 10'170.-
	Frais financiers	Fr. 39'240.-
	Total des charges projetées	Fr. 68'000.-
	Revenu locatif (point 6.3)	Fr. 120'360.-
	Excédent de recettes projeté	<u>Fr. 52'360.-</u>

Les charges sont pour l'instant incluses dans le prix du loyer. Dès la fin des travaux, un décompte de charges annuel sera établi et facturé aux locataires. L'économie ne peut être chiffrée en l'état.

PS : Les loyers seront revus à la hausse pour la part des travaux donnant lieu à plus-value et pour une adaptation par équivalence aux loyers pratiqués aux environs.

¹ Total des surfaces des 7 appartements selon baux

² Loyer pondéré au m² par année (Fr. 10.40 par m² et par mois)

³ Nouveau loyer par équivalence avec les loyers Sidesfa

⁴ En principe sans augmentation

PREAVIS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal :

1. d'autoriser la Municipalité à faire effectuer les travaux de rénovation des logements et de réaménagement du Théâtre de l'Odéon ;
2. d'accorder à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement de Fr. 904'000.- ;
3. d'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt de Fr. 904'000.- aux meilleures conditions du marché ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement sur 30 ans, de manière linéaire ;
5. d'autoriser la Municipalité à réajuster les loyers ;
6. d'autoriser la Municipalité à introduire un compte de charges annuel, avec répartition, dès la fin des travaux.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 27 novembre 2018, afin d'être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :
La Syndique : Le Secrétaire :


C. Ingold


Y. Cheseaux



Déléguée de la Municipalité : Mme Corinne Ingold, Syndique

Villeneuve, le 27 novembre 2018/CI/JMZ/YC/cpv