



COMMUNE D'ARZIER - LE MUIDS

Rapport de la commission ad hoc relative au préavis 03/2023

Demande de crédit de CHF 88'000.- pour le remplacement des fenêtres du bâtiment Grange 6 à le Muids

Monsieur le Président,
Mesdames Messieurs,

La commission s'est réunie en date du 2 mars et s'est d'abord rendue pour un constat des faits au 6, Chemin de la Grange. Elle a ensuite tenu séance en présence du Conseiller Municipal Yann Muffat dans la salle du bureau du conseil. Qu'il soit ici remercié pour sa présence et les explications fournies à la commission.

Visite des locaux

La commission s'est dans un premier temps déplacée in situ pour se rendre compte de la situation. Il était prévu de visiter 2 appartements mais un des locataires a eu un empêchement. La totalité des 7 appartements de l'immeuble subit ces problèmes d'humidité mais certains, toutefois, sont plus affectés que d'autres. La commission a pu visiter un appartement au rez-de-chaussée se trouvant être celui de l'ancienne poste de Le Muids et, à priori, un des moins atteints.

Elle a constaté que les fenêtres touchées par ce problème de condensation étaient principalement orientées au nord, que les joints du vitrage étaient endommagés par la moisissure due à l'eau de la condensation coulant de la vitre. De plus, il n'y a qu'un seul joint entre le cadre de la fenêtre et la fenêtre elle-même et ce joint était à certains endroits soit tordu soit détérioré. Il est clair que dans ces conditions, l'isolation des fenêtres à double vitrage datant de 30 ans n'est plus du tout aux normes et permet une déperdition d'énergie importante.

D'autre part, la commission a pu visionner une vidéo faite en décembre 22 par un des locataires qui montre très distinctement cette condensation qui dégouline le long de la fenêtre, déborde du cadre et « inonde » le sol.

Concernant les causes de ce problème (déficit d'aération et vétusté des fenêtres) avancées par la société Pro's dégâts mandatée pour inspecter les lieux, la locataire visitée balaie d'un revers de la main l'argument du manque de ventilation. Elle aère très fréquemment son appartement possédant des animaux domestiques et subit quand même ce problème de condensation. Peut-être dans une moindre mesure ? La commission, comme déjà évoqué, n'ayant pu visiter d'autres appartements.

Historique

Aux dires de la locataire visitée, ces problèmes d'humidité existent depuis très longtemps et personne n'a, à priori, jamais réclamé auprès de la Régie Rytz qui s'occupe de ce bâtiment sur mandat de la commune. Mais, à la fin de l'année 2022, un locataire résidant dans cet immeuble depuis 26 ans, excédé par la situation, s'est adressé à un avocat ainsi qu'à l'Asloca pour dénoncer cette situation. La Municipalité a répondu en choisissant l'entreprise Pro's dégâts qui s'est rendue sur place le 2 décembre 22 pour faire un état des lieux qui est à l'origine du présent préavis. Elle va également répondre sur le plan légal en mandatant son avocat. La Régie Rytz a réagi en envoyant une lettre ferme de recommandations adressée le 19 décembre 22 à tous les locataires concernant la manière adéquate d'aérer et de chauffer les appartements.

Dans le passé, cet immeuble a déjà fait l'objet d'interventions en 2009 pour le remplacement de la chaudière et divers petits problèmes d'entretien (préavis 10/09) ainsi qu'en 2015 pour des travaux de rénovation, peinture extérieure et intérieure, toiture, volets (préavis 06/15). Mais, à priori, rien concernant les problèmes d'humidité. Pour finir, il est à relever qu'en janvier 2019, un rapport thermographique réalisé par une société spécialisée mentionnait une déperdition de chaleur au niveau des fenêtres, des Vélux et de la porte d'entrée. A cette époque, la Municipalité ne semble pas y avoir donné suite.

Le devis et les travaux

Les devis sont normalement demandés et sélectionnés par l'administration communale selon les règles usuelles (3 appels d'offre) mais dans ce cas, de par son mandat, c'est la régie Rytz qui a fait ce travail mais le choix du prestataire est revenu à l'administration communale.

Des 3 devis présentés par des entreprises de Le Vaud, Gingins et Nyon, le meilleur marché (-15% par rapport au plus cher) a été choisi et c'était en plus le seul à proposer du triple vitrage. Aspect important pour une bonne isolation, l'encadrement de toutes les fenêtres sera changé.

Les travaux contre la moisissure vont nécessiter un décapage des murs leur replâtrage et leur peinture mais vont dépendre, quant à leur ampleur, à ce qui sera découvert au fur et à mesure de leur avancement.

Aspect financier

Sans vouloir empiéter sur le travail de la Cofin, la commission s'est posée la question au niveau des comptes car cela alourdira les charges de l'immeuble cette année.

<u>Cpte 3501</u>	Produits.	Charges	solde
Cptes 2021.	96'020.-	42'709.-	+53'311.-
Budget 2022	98'568.-	36'765.-	+61'803.-
Budget 2023	98'022.-	27'794.-	+70'228.-

Elle constate que les charges ont baissé, principalement avec le budget 2023. Les raisons évoquées sont une réduction des frais d'entretien revus à la baisse !

Le budget accepté dans la séance plénière du 5.12.22 a été voté avant la remise du rapport de Pro's dégâts à la Régie Rytz le 6.12.22. Cette dernière l'a à son tour l'adressée à la Municipalité à une date ultérieure, expliquant ainsi l'absence de cette charge

supplémentaire de CHF 88'000.- environ qui contribuera à un résultat négatif du compte de l'immeuble.

Recommandations

La commission recommande chaudement à la Municipalité d'entretenir préventivement les biens immobiliers se trouvant au bilan. Elle est bien consciente qu'il y a des impératifs financiers et que la commune fera face prochainement à d'importantes dépenses mais une dégradation du bâti coûtera toujours plus cher que son entretien.

Et surtout, dans le contexte climatique actuel, mais principalement dans le cadre de l'appartenance de la commune au PECC (Plan énergie et climat communal) visant, entre autres, à réduire de 50 à 60% le gaz à effet de serre d'ici 2030 (dans 7 ans), la commune se doit de montrer l'exemple en ayant un parc immobilier évitant toute déperdition énergétique. Il est rappelé ici, que le parc immobilier suisse génère presque un tiers des émissions de CO2 sur le territoire.

Conclusions

Après avoir étudié le préavis 03/2023, la commission estime que cette dépense est non seulement nécessaire, mais que d'autres travaux devraient encore être entrepris afin d'améliorer l'enveloppe thermique de ce bâtiment.

Au vu de ces considérations,

La commission, unanime, propose au Conseil Communal d'accepter le préavis 03/2023 relatif à la demande de crédit de CHF 88'000.- pour le remplacement des fenêtres du bâtiment Grange 6 à Le Muids tel que présenté par la Municipalité.

Pour la commission :

Mme Carine ZEHNDER.



M. François ESSELBORN



M. Inal UYGUR



Mme Anne BERNINI

Excusée

M. Michel AUGSBURGER



Rapporteur