



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Préavis N° 52/2016-2021

**Demande de crédit d'étude de CHF 390'000.00
TTC en vue de la rénovation et de la
transformation de l'immeuble du Chemin des
Repingonnes 2**

Responsabilité du dossier :
Bâtiments communaux
M. Denis Lehoux - municipal

Founex, le 3 janvier 2019

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	3
2.	Analyse du site et du bâti	3
3.	Avis des occupants	5
4.	Projet de rénovation / transformation	5
5.	Montant estimé des travaux et loyers	7
6.	Calendrier envisagé	8
7.	Marchés publics et procédures de mise en concurrence	8
8.	Montant du crédit d'étude	9
9.	Conclusions	10

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Le 21 mai 2017, le peuple suisse a accepté la loi révisée sur l'énergie. Celle-ci vise à réduire la consommation d'énergie, à améliorer l'efficacité énergétique et à promouvoir les énergies renouvelables. De même, lors du Conseil communal du 26 juin 2017, les conseillers ont pris la décision de ne pas poursuivre l'étude du chauffage à distance pour les bâtiments communaux et ont approuvé le préavis 18/2016-2021 pour l'étude portant sur de nouvelles chaudières pour les bâtiments communaux en relation avec la stratégie énergétique 2050.

Dans cet objectif, la parcelle N° 11 comportant le bâtiment de la voirie et l'immeuble locatif du Ch. des Repingonnes 2, propriétés de la commune, est un des biens qui doit être révisé afin de répondre aux futures exigences.

En effet, le Ch. des Repingonnes 2 (ancien collège) est aujourd'hui occupé par un cabinet médical, une crèche et huit appartements. L'état du bâtiment nécessite une transformation lourde pour la mise en conformité des installations techniques et pour proposer une énergie renouvelable ainsi qu'un niveau de confort décent pour les locataires.

Sur la base d'une étude de faisabilité (phase 2 selon SIA 102) réalisée avec le bureau « Les Ateliers Groupe d'architectes » de M. Martin Schorr, la Municipalité a décidé de poursuivre cette réflexion par une rénovation et une transformation du bâtiment.

Le présent préavis porte donc sur l'étude du projet jusqu'à et y compris les appels d'offres d'entreprises de construction nécessaires à l'élaboration de la demande de crédit de construction.

2. Analyse du site et du bâti



Plan de situation de la parcelle N° 11

a) La parcelle

La parcelle N° 11, d'une surface de 6'285 m², est située le long du Chemin des Repingonnes, au débouché sur la Grand'Rue. Son affectation est divisée en deux zones, l'une agricole (inconstructible) et l'autre colloquée en zone « village ». Trois bâtiments occupent cette zone village, soit l'immeuble locatif qui était autrefois un collège dont la construction remonte au XIX^{ème} siècle, le bâtiment de la voirie construit en 1986, et les garages (date inconnue).

b) Le bâtiment

Le bâtiment est une ancienne école composée de deux corps bâtis à des dates différentes, soit une première partie dont la construction remonte à la fin du XVIII^{ème} siècle voire au début du XIX^{ème}, et une deuxième partie d'extension de l'école bâtie remontant aux alentours de la fin du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème}.



Le bâtiment a subi plusieurs transformations dont l'apparition d'un premier appartement dans les années 40, suivi de la transformation des étages en plusieurs appartements et l'ajout de lucarnes dans les années 70. Ces transformations ont abouti à un corps peu harmonieux. Il est recensé en degré 4 comme objet bien intégré. Il pourrait être entièrement reconstruit sur ces mêmes traces. De construction classique, composé de murs en pierre et briques, d'une charpente en bois et de tuiles en terre cuite plates, il mérite d'être conservé et peut être entièrement transformé.

Après une visite avec différents corps de métier dont un charpentier et des ingénieurs spécialisés en installations sanitaires, d'électricité et de chauffage, il résulte les points suivants :

- La charpente est en bon état, il manque une sous-couverture mais les tuiles sont récupérables.
- L'introduction d'eau est en bon état mais surdimensionnée, elle se trouve dans le local chauffage et devrait être déplacée selon le projet.
- Les écoulements composés d'un mélange d'éléments en fonte et en plastique sont souvent bouchés et nécessitent un changement.
- L'électricité et le tableau principal sont actuellement aux normes mais méritent d'être mis à jour, voire devront être mis à jour à la suite des transformations. L'introduction électrique est au centre du bâtiment et peut être maintenue si l'accès à celle-ci est garanti. En revanche, l'ensemble de l'installation électrique (interrupteurs, prises et fils) devra être mis aux normes dans le cadre de ces travaux.
- La chaudière à mazout actuelle, en fin de vie, devra être abandonnée et remplacée par une source d'énergie "propre" renouvelable selon la charte communale sur l'énergie. La puissance requise pour un chauffage à énergie renouvelable est importante et le local chauffage-citerne actuel n'est pas assez grand pour respecter ces contraintes. Cependant, selon la technologie choisie, il reste possible d'utiliser le local de la voirie pour un réseau de chauffage commun assimilable à un chauffage à distance mais de dimension raisonnable techniquement.

- Le bâtiment existant n'a pas de sous-sol, le traitement du sol est important avec un nouveau système de chauffage en basse température nécessitant la pose d'isolations et de chapes.
- Le bâtiment est dépourvu d'isolation thermique, un rapport sur l'enveloppe du bâtiment a été établi en 2009. Cette construction devra être entièrement isolée de l'intérieur afin de ne pas déborder sur la parcelle voisine et de maintenir l'expression de ses façades.



- Actuellement le bâtiment est flanqué de sept lucarnes en toiture. Celles-ci sont surdimensionnées et ne pourraient être reconstruites si elles étaient démolies, en raison des restrictions édictées à l'art. 3.11 du RPGA.
- Les menuiseries en bois au vitrage double ne répondent plus du tout aux normes d'aujourd'hui et devront être entièrement changées.

En général le bâti, de matériaux traditionnels, est de bonne facture. Le gros œuvre est également en bon état. En revanche, les aménagements intérieurs sont en grande partie désuets et ne répondent plus aux normes usuelles de confort d'aujourd'hui.

3. Avis des occupants

a) Cabinet médical :

Actuellement, les médecins sont bien lotis et aucun agrandissement n'est pour l'instant nécessaire en termes de locaux. Cependant, la typologie intérieure n'est plus adaptée à leur exploitation, la salle d'attente étant trop petite, la salle de réception mal placée et il manque également de la place pour les archives et les pièces d'eau. En profitant des travaux liés à l'isolation, ils trouveraient opportun de procéder à une redistribution complète de leurs locaux.

b) Jardin d'enfants :

En l'état, le jardin d'enfants est occupé régulièrement par 20 à 25 enfants âgés de 2 à 4 ans. Bien que les locaux soient appropriés, quelques services viennent à manquer d'un point de vue pratique. Il est à constater entre autres que les WC enfants et adultes sont confondus. Par ailleurs, l'espace change n'a aucune vue sur les salles de jeux.

4. Projet de rénovation / transformation

Le principal défi de ce projet est d'entreprendre des travaux malgré la présence des occupants. Un soin particulier sera apporté à la gestion des locataires. Ceux-ci seront précisément informés du planning, des dates et du type de travaux par un dialogue constant avec tous les intervenants.

L'architecte et les ingénieurs spécialisés pressentis pour mener les études de projet devront en tenir compte. Pour la phase d'exécution, les mandataires seront également choisis selon leur aptitude et leur expérience à effectuer des interventions par étape de travaux sans perturber gravement l'activité des occupants.

L'autre défi à relever dans cette rénovation / transformation est la mise aux normes du bâtiment tout en préservant ses caractéristiques. L'ajout d'isolation, la mise en conformité des techniques et de la sécurité vis-à-vis du feu ainsi que le remplacement total du système d'énergie nécessiteront des travaux partiellement conséquents et demanderont une importante phase d'étude pour un bon déroulement du chantier.

Considérant ces points, l'intervention des travaux se fera en plusieurs étapes :

Etape 1 : Rénover, transformer les locaux médicaux et reloger le cabinet dans un lieu provisoirement aménagé à cet effet, soit des containers habitables dans la cour (à définir dans le projet)

Etape 2 : Rénover, transformer les locaux de la crèche et reloger l'activité dans un lieu provisoirement aménagé à cet effet. Possibilité d'agrandissement intérieur des locaux de la crèche (à définir dans le projet)

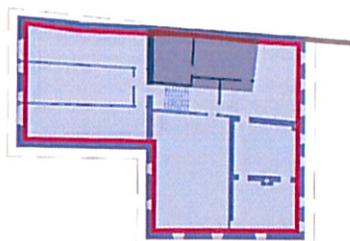
Etape 3 : Retour des enfants dans la crèche transformée et démontage des containers.

Etape 4 : Transformation des appartements avec une rotation possible d'appartement en appartement dans l'actuel locatif vide (à définir dans le projet)

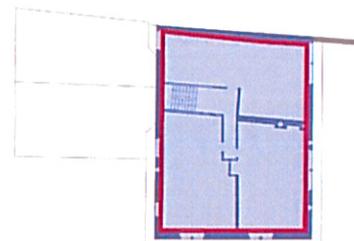
Réaménagement des appartements, des médecins et agrandissement intérieur du jardin d'enfants



Rez-de-chaussée



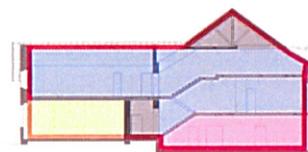
1er étage



2ème étage

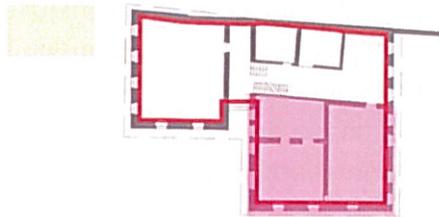
Parking : nombre de places requises 18 + un garage

- Crèche
- Médecins
- Services
- Appartements

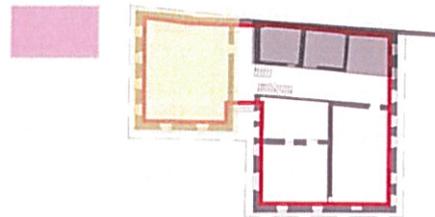


Coupe AA

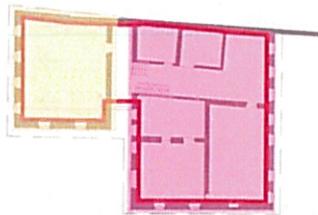
En considérant l'étude 1, l'ajout de containers de chantier d'appoint est nécessaire à la bonne continuité de l'exploitation du bâtiment.



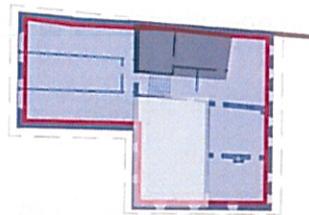
Etape 1 : Installations de containers de chantier, investis par les médecins. Transformation de leurs locaux.



Etape 2 : Retour des médecins dans leurs nouveaux locaux. Investissement de containers par les exploitants du jardin d'enfants. Transformation et agrandissement des locaux attribués au jardin d'enfants.



Etape 3 : Retour des exploitants du jardin d'enfants dans leurs nouveaux locaux.



Etape 4 : Rénovation intégrale, appartement par appartement. Un appartement vide servira de logement ponctuel.

5. Montant estimé des travaux et loyers

Les premières estimations des coûts de l'ensemble du projet (CFC 1 à 5) s'élèvent à environ CHF 4'000'000.00 TTC. Il convient de relativiser ce montant dans la mesure où aucun chantier important n'a été entrepris dans ce bâtiment depuis de très nombreuses années.

Une mise à niveau des loyers sera envisageable, considérant que les appartements seront entièrement rénovés selon le projet. Leur surface pourrait légèrement varier en fonction des travaux (isolation, redistribution de pièces et des surfaces, éventuel agrandissement).

Toutefois, cette mise à niveau potentielle devra respecter plusieurs critères dont l'indice d'évolution des loyers et la nouvelle qualité de l'habitat fourni à ces locataires, pour arriver à une moyenne proche des loyers des appartements du Ch. de la Forge 22, donc des loyers contenus et abordables.

6. Calendrier envisagé

La planification des prestations et du projet est toujours dépendante des décisions prises par la Municipalité et le Conseil communal, des recours lors de l'attribution des marchés publics de services et de travaux, ainsi que des oppositions au projet, mais également de la date de délivrance du permis de construire et de la date du vote du crédit de construction. Ainsi, le calendrier envisagé est le suivant :

Phase d'étude de projet et d'appels d'offres d'entreprises :

- Début des mandats d'architecte et d'ingénieurs, contrats signés	→ mi-avril 2019
- Elaboration de l'avant-projet et étude de variantes de chauffage	→ mi-juin 2019
- Elaboration du projet définitif, y compris chiffrage et diagnostic amiante	→ mi-août 2019
- Elaboration, signatures et envoi du dossier de mise à l'enquête	→ mi-septembre 2019
- Préparation de l'appel d'offres de mandataires pour la phase d'exécution	→ mi-septembre 2019
- Appel d'offres de mandataires pour la phase d'exécution et adjudication	→ fin novembre 2019
- Obtention du permis de construire	→ mi-décembre 2019
- Elaboration et validation des plans d'appels d'offres de travaux	→ fin janvier 2020
- Préparation des appels d'offres d'entreprises de travaux	→ fin février 2020
- Appels d'offres d'entreprises de travaux et adjudications sous réserve	→ fin mai 2020
- Elaboration du devis général révisé sur offres adjudgées à 80%	→ fin juin 2020
- Elaboration du préavis de crédit de construction	→ mi-juillet 2020
- Vote du crédit de construction par le Conseil communal	→ fin septembre 2020

Phase d'exécution (sous toutes réserves) :

- Elaboration et validation des plans d'exécution et de détails	→ mi-décembre 2020
- Début du chantier	→ mi-janvier 2021
- Fin du chantier et réception des travaux	→ fin février 2022

7. Marchés publics et procédures de mise en concurrence des mandataires

La Commune de Founex est assujettie à la Loi cantonale sur les marchés publics et à son règlement d'application, ceci en vertu de l'Accord bilatéral sur les marchés publics entre la Communauté européenne et la Suisse, de la Loi sur le marché intérieur (LMI) et de l'AIMP révisé du 15 mars 2001. Elle doit donc impérativement respecter un certain nombre de règles en matière de mise en concurrence tant des mandataires que des entreprises de construction.

En ce qui concerne les mandats d'architecte et des ingénieurs spécialisés (ingénieur civil et ingénieurs CVSE), il a été décidé de négocier de gré à gré chaque mandat pour les phases d'étude de projet, soit pour les phases 31 à 33 selon les règlements SIA 102, 103 et 108. Ceci est admissible puisque le montant de chaque mandat est inférieur à CHF 150'000.00 HT et qu'il est prévu de mettre ensuite en concurrence les mandataires sous une seule procédure d'appel d'offres de groupements pluridisciplinaires de mandataires. Le groupement lauréat de cette procédure aura la responsabilité de mettre en concurrence les entreprises de construction, d'élaborer les plans d'exécution et de diriger les travaux, soit les phases 41 à 53 selon les règlements SIA 102, 103 et 108, ceci pour autant que le crédit de construction ait été voté dans l'intervalle par le Conseil communal.

Cette manière de faire permet de poursuivre avec le même architecte qui a mené l'étude de faisabilité, à savoir le bureau « Les Ateliers Groupe d'architectes » de M. Martin Schorr. Ce bureau possède toutes les compétences requises pour mener cette étude de projet jusqu'à l'obtention du permis de construire, d'autant plus qu'il a maintenant une très bonne connaissance du bâtiment et de ses contraintes. Bien entendu, ce bureau ne sera pas autorisé à participer à l'appel d'offres de groupements pluridisciplinaires de mandataires en charge de la phase d'exécution.

La Municipalité et le service technique seront soutenus dans leurs démarches et procédures administratives par un bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (BAMO). Ce bureau sera aussi l'organisateur de la procédure ouverte d'appel d'offres de groupements pluridisciplinaires de mandataires. Son offre a également été négociée de gré à gré.

Pour ce qui concerne les marchés de travaux qui sont également soumis à ces textes législatifs, le degré d'ouverture de la mise en concurrence de chaque entreprise est dépendant de l'importance du montant des travaux calculés par CFC à trois chiffres. A titre informatif, les seuils pour les marchés de travaux sont les suivants (ouvrage non soumis aux dispositions des Accords internationaux en matière de marchés publics car le budget est inférieur à CHF 8,7 millions HT) :

Type de procédure	Seuils second-œuvre (HT)	Seuils gros-œuvre (HT)
Gré à gré	< CHF 150'000.00	< CHF 300'000.00
Sur invitation	< CHF 250'000.00	< CHF 500'000.00
Ouverte au niveau national	> CHF 250'000.00	> CHF 500'000.00

Au vu de l'ampleur de chaque marché de travaux, à part éventuellement le marché de maçonnerie, béton et béton armé qui sera probablement en procédure ouverte car supérieur à CHF 500'000.00 HT, chaque marché pourra très probablement être adjugé suite à une procédure sur invitation de plusieurs entreprises régionales.

Les mandats des autres spécialistes (acousticien, géomètre, énergéticien, spécialiste en sécurité incendie, diagnostiqueur amiante) seront adjugés de gré à gré, étant donné que le montant de chacun de leur mandat ne dépassera également pas CHF 150'000.00 HT.

8. Montant du crédit d'étude

Le présent crédit d'étude concerne les prestations d'étude de projet jusqu'à et y compris les appels d'offres d'entreprises de construction (phases 31 à 41 selon SIA 112). Les montants des offres d'honoraires ont été négociés pour les phases 31 à 33.

Au vu de ce qui précède, le détail du crédit d'étude est donc le suivant :

Honoraires architecte (phases 31 à 33 selon SIA 102 + conseils pour la phase 41)	136'000.00
Honoraires ingénieur civil (phases 31 à 33 selon SIA 103)	8'500.00
Honoraires ingénieur en install. de chauffage-ventilation (phases 31 à 33 selon SIA 108)	20'000.00
Honoraires ingénieur en install. sanitaires (phases 31 à 33 selon SIA 108)	19'000.00
Honoraires ingénieur en install. électriques (phases 31 à 33 selon SIA 108)	14'000.00
Honoraires ingénieur spécialisé en concept et conseils énergétiques	2'000.00
Honoraires ingénieur spécialisé en concept et conseils sécurité incendie	8'000.00
Honoraires ingénieur spécialisé en concept et conseils acoustiques	6'500.00
Honoraires géomètre pour dossier de mise à l'enquête	2'000.00
Honoraires du diagnostiqueur amiante, y.c. rapport et analyses	15'000.00
Honoraires groupement pluridisciplinaire de mandataires (phase 41 selon SIA 112)	70'000.00
Bureau d'assistance au Maître de l'ouvrage (BAMO)	23'500.00
Frais et taxes (publications officielles, permis, héliographies, etc.)	20'000.00
Divers et imprévus (environ 5 % sur les honoraires et frais)	17'500.00
Total CHF HT	362'000.00
TVA 7,7%	27'874.00
Total CHF TTC	389'874.00
TOTAL CHF TTC ARRONDI	390'000.00

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

- Vu** le préavis municipal N° 52/2016-2021, concernant un crédit d'étude de CHF 390'000.00 TTC en vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble du Chemin des Repingonnes 2
- Ouï** le rapport de la Commission des finances
- Ouï** le rapport de la Commission des constructions
- Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

- D'autoriser** la Municipalité à mener une étude en vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble du Chemin des Repingonnes 2
- De lui octroyer** à cet effet un crédit de CHF 390'000.00 TTC
- D'autoriser** la Municipalité à financer ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire
- D'amortir** cette somme sur la même durée que celle des éventuels travaux

Ainsi approuvé par la Municipalité le 7 janvier 2019, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :

Francois Debluè

la secrétaire :

Claudine Luquiens



Le municipal responsable :

Denis Lehoux

**Rapport de la commission des constructions concernant le préavis municipal
N° 52 / 2016 – 2021 pour une demande de crédit d'étude de CHF 390'000.00 TTC
en vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble du
Chemin des Repingonnes 2**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

A la demande de la Municipalité, la Commission des Constructions a d'abord été convoquée en date du 8 octobre 2018 pour la présentation du préavis précité, lors de laquelle des précisions ont été apportées par M. Martin Schorr architecte du bureau « Les Ateliers Groupe d'architectes ». Une deuxième présentation plus succincte a eu lieu le 14 janvier 2019 afin d'étudier la demande de crédit d'étude concernant les bâtiments communaux de la parcelle n° 11.

Examen du Projet

La parcelle est divisée en deux zones, l'une agricole (inconstructible) et l'autre en zone « village ». Cette dernière comporte le bâtiment de la voirie et un immeuble locatif, sujet de ce préavis. Cet immeuble est actuellement occupé par un Cabinet Médical, une crèche et huit appartements, totalisant un volume de 3.312 m³. Une étude de faisabilité a été réalisée avec le bureau de M. Schorr et La Municipalité a décidé de poursuivre cette réflexion de rénovation et de transformation du bâtiment en question.

En effet, ce bâtiment est composé de deux corps dont le premier a été construit à la fin du XVIIIème siècle alors que l'autre date de la fin du XIXème et le début du XXème. Cette ancienne école a subi plusieurs transformations au cours des années, mais nécessite une transformation lourde pour mettre en conformité les installations techniques et pour proposer une meilleure isolation ainsi qu'un certain niveau de confort pour les locataires.

Le présent préavis porte sur l'étude du projet jusqu'à et y compris les appels d'offres d'entreprises de construction nécessaires à l'élaboration de la demande de crédit de construction.

Avis des locataires

Les occupants du cabinet médical souhaiteraient profiter des travaux liés à l'isolation pour procéder à une redistribution complète de leurs locaux.

En ce qui concerne le jardin d'enfants, il y aurait des modifications à apporter pour rendre plus pratique la vie quotidienne aussi bien des adultes que des enfants.

Rénovation / transformation

Le principal défi est d'entreprendre les travaux malgré la présence des occupants. M. Schorr a déjà fait face à ce genre de situation, dans laquelle la gestion des locataires est primordiale.

L'autre défi à relever est celui de la mise en conformité des installations technique et l'utilisation d'énergies renouvelables pour le bâtiment, tout en préservant les caractéristiques de construction préexistantes qui méritent d'être conservées.

Conclusions

Tout en étant confiante dans la gestion de la rotation des locataires pendant ces travaux, la Commission des Constructions suggère néanmoins d'envisager l'utilisation des containers habitables prévus sur le parking, non seulement pour le logement provisoire du cabinet médical et de la crèche, mais également pour le déplacement provisoire des locataires afin de parer aux éventuels problèmes lors de cette rotation.

Elle salue également le choix de la mise en place d'un réseau de chauffage commun dans les locaux de la voirie, qui dans le futur pourrait profiter à d'autres bâtiments.

Considérant les éléments précités, la Commission des Constructions vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

D'approuver le préavis municipal n° 52 / 2016 – 2021 concernant une demande de crédit d'étude de CHF 390'000.00 TTC en vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble du Chemin des Repingonnes 2.

Ainsi fait à Founex, le 27 janvier 2019

Pour la Commission des Constructions :

Letizia FARINE

Nicolas PAQUIER

Sandra THUNER (excusée)

Bernard CINTAS

Philippe MAGNENAT

Cédric STERN

Caroline MULLER

**Rapport de la Commission des Finances concernant le préavis municipal
No 52/2016-2021 concernant un crédit d'étude de CHF 390'000.00 TTC en
vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble du Chemin des
Repingonnes 2**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité, le 14 janvier 2019, en présence de M. François Debluë, Syndic, de Mmes Audrey Barchha et Lucie Kunz, Municipales, ainsi que de Messieurs Jean-Pierre Debluë et Denis Lehoux, Municipaux, accompagnés de Mme Claudine Luquiens, secrétaire municipale et de Messieurs. Adrien Vallotton et Christophe Hermanjat, chefs de service.

Le préavis susnommé nous a été présenté par M. Denis Lehoux, municipal et Monsieur Christophe Hermanjat, et nous avons pu poser des questions y relatives. Après avoir entendu les réponses aux questions que nous avons posées, nous avons pu en débattre et rédiger le présent rapport.

Préambule :

Ce préavis concerne le financement d'une demande de crédit de CHF 390'000.00 TTC destiné à financer le crédit d'étude en vue de la rénovation de l'immeuble du chemin des Repingonnes 2, propriété de la Commune.

Les travaux de rénovation de cet immeuble sont clairement nécessaires, en effet, l'état de la toiture (voir photo dans le préavis) est déplorable et les appartements ont besoin d'être sérieusement remis en état.

Cet immeuble compte 8 appartements ainsi que 2 locaux, ceux-ci sont respectivement occupés par une crèche et un cabinet de médecin.

Les revenus locatifs générés par cet immeuble se montent à 125'000.—par année

Délibérations :

Vous trouverez ci-joint une synthèse des questions soulevées par notre commission et les réponses apportées. Nous nous sommes plus spécifiquement penchés sur les futurs coûts d'investissements plutôt que sur le crédit d'étude en tant que tel.

a. Réflexion globale incluant le reste de la parcelle

Il serait complexe de démolir le bâtiment existant du fait de l'intégration avec la ferme datant du 18^{ème} siècle sur la parcelle à côté de l'objet en question. De plus une démolition entrainerait une nouvelle construction respectant les limites de propriété, soit moins large que le bâtiment actuel. En ce qui concerne d'autres aménagements potentiels sur cette parcelle, il est difficile de se projeter maintenant, du fait de la zone réservée et les développements futurs, s'ils sont possibles sur la commune seront à arbitrer entre propriétaires. Les derniers travaux significatifs sur ce bâtiment datent de 1972, soit près de 50 ans.

b. Etat locatif actuel et valorisation future

Les loyers encaissés pour le moment représentent 125'000.—par année. Le but sera d'avoir un rendement similaire à celui des bâtiments de la Forge, soit dans le bas de l'échelle. La fixation des loyers après travaux sera faite en collaboration avec une régie, il ne semble toutefois pas à l'ordre du jour de les augmenter de manière significative.

c. Importance des coûts de la rénovation

Nous avons pris les m3 ECA que nous avons divisé par des coûts totaux de 4'400'000.-. La Municipalité a présenté le détail du budget très prévisionnels de ces travaux ainsi que des calculs fournis par l'architecte qui donnent un nombre de mètre cube plus important. En refaisant les calculs avec ces données, le prix au mètre cube se trouve dans la fourchette standard qui est de 900.--. Il est à noter toutefois qu'étant donné qu'il est prévu de faire ces rénovations par étape, cela entraîne un surcoût de 10% environ. Il est très important à notre avis que le détail de ces coûts nous soit présenté de manière détaillée lorsque viendra la demande de crédit d'investissement.

Considérations financières :

Il s'agit ici uniquement du crédit d'étude qui permettra ensuite de présenter une demande de crédit d'investissement pour les travaux en tant que tel avec des soumissions rentrées. La majeure partie de ce crédit d'étude servira à payer des honoraires d'architecte et d'ingénieurs.

Remarques et conclusions :

La rénovation de ce bâtiment est clairement nécessaire au vu de son état actuel. La Commission des Finances s'attend à recevoir des informations supplémentaires concernant les futurs loyers qui seront appliqués après les travaux de rénovation.

Considérant les éléments présentés, la Commission des finances vous recommande,
M. le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

D'approuver le préavis municipal 52/2016-2021 concernant un crédit d'étude de CHF 390'000.00 TTC en vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble chemin des Repingonnes 2

D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 390'000.00 TTC

D'autoriser la Municipalité à financer ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire

D'autoriser la Municipalité à amortir ce montant sur la même durée que celle des éventuels travaux

Fait à Founex, le 4 février 2019

Les membres de la Commission des Finances,

Laurent Kilchherr

François Girardin

Gerhard Putman- Cramer

Jean Righetti

Marc Barbé

Excusé: Hervé Mange