

R A P P O R T

**du Conseil communal au Conseil général de la Ville et Commune de
Boudry relatif à une demande de crédit d'engagement de
CHF 500'000.00 ayant pour objet la réfection de la toiture et
l'isolation thermique ainsi que la pose de panneaux solaires pour le
bâtiment rue Oscar-Huguenin 13**

Résumé

Au vu de la vétusté de la toiture que nous avons déjà constatée lors du remplacement de la verrière, il devient urgent de remplacer cette couverture et de l'isoler selon les normes en vigueur.

Rapport n° : CG-9630.630-1
Date : 12 mai 2023
Dicastère : Bâtiments communaux

Monsieur le Président du Conseil général,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Préambule

En octobre 2011, un crédit d'investissement d'une somme de CHF 84'000.00 avait été sollicité pour assainir le bâtiment sis rue O.-Huguenin 13, mais il a été refusé par le Conseil Général. A l'époque, le crédit était demandé pour entreprendre les travaux suivants :

- Le changement de 6 fenêtres sur les 21 que compte le bâtiment
- Le remplacement des stores existants
- Le remplacement de la chaudière
- Divers travaux électriques
- Le nettoyage complet du toit pour y enlever la mousse existante



Fin 2013, l'onglerie ArteMani, louant les locaux se situant au premier étage côté rue, se plaignait qu'en hiver il était impossible de travailler sans chauffage d'appoint, car les fenêtres n'étaient plus étanches et le local subissait des courants d'air.

En 2014, les fenêtres ont été changées par du triple vitrage avec stores à lamelles intégrés ; ainsi que la porte d'entrée et d'accès arrière. De même le chauffage à mazout a été remplacé par un chauffage à gaz la même année.

Le dernier rapport de l'entreprise Gottburg, datant de juin 2022, nous fait part d'un état général moyen de la toiture et d'une réfection nécessaire de la couverture, ferblanterie, souche de cheminées et autres.

En septembre 2022, il a suffi d'une ou deux tuiles cassées pour que nous ayons une grosse infiltration d'eau lors de fortes pluies. La sous-couverture en lames de bois n'est donc plus étanche du tout.



Projet

Une étude avec le concours d'un architecte a été lancée en 2022 afin d'estimer les coûts de rénovations de ce bâtiment. Il lui aussi été demandé d'étudier la possibilité d'intégrer un ascenseur dans la cage d'escalier, mais cette variante n'a pas été retenue au vu de son coût de CHF 200'000.--. Une plateforme avec chaise (voir annexe) sera installée, permettant ainsi de desservir les deux étages à moindre frais, au vu du nombre limité de personnes à mobilité réduite qui l'emprunterait, en particulier pour aller au 2^e étage chez le dentiste.

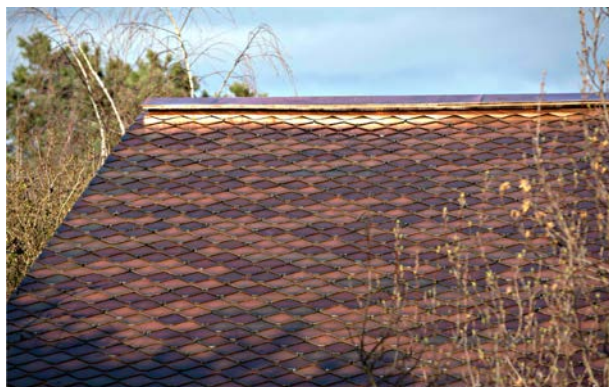
Dès lors, le projet se concentre sur la réfection complète de la toiture. La sous-couverture en bois n'est plus étanche et les tuiles, très vieilles, sont très cassantes. Elle sera complètement refaite avec la mise aux normes de l'isolation selon Minergie P.



Des panneaux solaires seront intégrés à la toiture et pourront faire office d'exemple à suivre pour les futures constructions dans la zone vieux village.

Ils seront de même forme que la petite tuile sur le pan visible de la rue et seront par contre de grands formats mais teintés du côté de l'Areuse. Par contre, la toiture ne sera pas complètement couverte de photovoltaïque.

Le calcul de la production électrique est une estimation basée sur la surface de la toiture sud-ouest. Cette installation de 90 panneaux d'une puissance de 9.9 kWc a une production initiale estimée de 10'266 kWh/an. Cela correspond à une économie annuelle de 5'646 Kg de CO₂ soit l'équivalent de la quantité absorbée par 63 arbres ou la consommation de 3 ménages type en Suisse.



Exemple de solution côté rue



Exemple de couverture correspondant à ce qui est prévu côté rivière

En ce qui concerne les façades, il est prévu de poser un crépi isolant de faible épaisseur qui permet d'en améliorer la qualité thermique et de garder les encadrements en pierres visibles selon la demande du service de la conservation du patrimoine. Il est aussi prévu d'améliorer l'isolation thermique de la partie vitrine de la pharmacie.

Tous les travaux prévus n'entraveront aucunement l'exploitation de l'orthophonie ainsi que de l'onglerie se situant au premier étage. En ce qui concerne le cabinet dentaire se trouvant au deuxième étage, il ne devrait pas y avoir d'impact notable. En effet, il est prévu de refaire la toiture depuis le haut ; tous les lambris intérieurs resteront en place. Seul le démontage de la toiture et la découverte de l'état de celle-ci nous permettront de savoir si le cabinet dentaire sera davantage impacté que prévu. Evidemment, les nuisances sonores ne pourront pas être évitées. Les locataires seront avertis du calendrier des travaux.

Il est clair que le travail sur la vitrine de la pharmacie aura un impact sur son organisation durant un laps de temps qui devra être le plus court possible.

Il va de soi qu'il sera fait le maximum afin de minimiser tous les désagréments usuels liés à ce type de chantier, soit le bruit et la poussière entre autres.

Coûts en CHF

Echafaudages et protections	24'000.00
Construction bois et maçonnerie diverses	18'000.00
Vitrine	26'000.00
Toiture : ferblanterie, couverture, isolation, étanchéité toit plat (réserve pharmacie)	150'000.00
Façades : crépis isolant et peinture	78'000.00
Solaire : panneaux solaires et installations électriques	95'000.00
Chaise ascenseur et serrurerie	25'000.00
Rhabillage plafond et peinture	15'000.00
Frais d'étude pour avant-projet	4'000.00
Divers et imprévus	45'000.00
Services techniques	20'000.00
TOTAL TTC	500'000.00

Conclusion

La vétusté de la toiture, dont les travaux de rénovation sont reportés depuis quelques années, fait que cette réfection est devenue urgente et induira une très nette amélioration au niveau de l'isolation du toit et des façades grâce à un crépi isolant. L'avancée technologique au niveau des panneaux solaires permet en outre une très bonne intégration dans les toitures situées en zone d'ancienne localité.

Compte tenu des éléments qui sont exposés ci-dessus, nous vous recommandons, Monsieur le Président du Conseil général, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, d'accepter l'arrêté proposé ci-après.

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE BOUDRY

Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,
Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) du 24 juin 2014,
Vu le règlement général de Commune du 31 octobre 2022,
Vu le règlement communal sur les finances (RCF) du 29 juin 2015,
Vu le budget des investissements 2023,
Entendu la commission de gestion et des finances,
Sur la proposition du Conseil communal,

arrête

- Article premier :** Un crédit d'engagement de CHF 500'000.00 ayant pour objet la réfection de la toiture et des façades, la pose de panneaux photovoltaïques et d'une chaise ascenseur pour l'immeuble sis à la rue Oscar-Huguenin 13, est mis à disposition du Conseil communal.
- Article 2 :** La dépense est comptabilisée au compte des investissements n° 20230603.
- Article 3 :** Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire à financer tout ou partie dudit crédit, dans le respect des normes du frein à l'endettement selon la LFinEC.
- Article 4 :** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Boudry, le 12 mai 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

La secrétaire

Luigi D'Andrea

Marisa Braghini



Primo

Monte-escaliers avec siège pour escaliers avec courbes pour l'intérieur

Oscar-Huguenin 13

Travaux depuis 1990

Valeur ECAP	2023	1'523'728.00
Valeur Cadastrale	2001	385'000.00

Total	332'683.40
--------------	-------------------

CI= Crédit Investissement

CD= Crédit Divers

Vide= Compte fonctionnement

Entreprise	Description	Coût
2022		
Stéfano Marti	Remplacement ferme porte entrée immeuble	473.90
MPR	Orthophonie_Remplacemnt interrupteur	138.45
Gottburg	Remplacement tuiles suite infiltration eau	320.75
2021		
Plus électricité	Dentiste_Remplacemnt disjoncteur	668.70
Quirici	Dentiste_Mise en conformité électrique suite OIBT	2'005.60
2020		
Quirici	Réparation des communs suite OIBT	488.40
Ortlieb	Pose du traitement d'eau sanitaire et chauffage	1'634.30
2019		
MPR	Pharmacie, remplacement de la ventilation du WC	521.20
Crystal NTE	Fourniture du traitement d'eau	6'134.60
2018		
Spinedi	Entrée immeuble, création d'une rampe handicapée	2'093.70
MPR	Cage escalier, remplacement des luminaires	1'545.95
Stéfano Marti	Remplacement de la gâche électrique sur la porte entrée	202.50
Electro Sécurité	Contrôle et réparation suite OIBT	1'364.40
2017		
Spinedi SA	Porche d'entrée, réfection du carrelage	693.35
2016		
Sani-Bois	Dépôt escalier étage 3, traitement aux fongicides du plafond	702.50
Léal	Appart étage 2, pose d'un plancher en verre sur les plot verre	CD 1'944.00
Böhm	Solde remplacement des portes palières par des EI30	CD 4'304.25
Gottburg	Réparation étanchéité toiture OH13-15	211.70
2015		
Clés Concept	Mise en passe du bâtiment	1'633.85
Böhm	Remplacement des portes palières par des EI30	CD 9'800.00
Transformation du dentiste		
Fasel	Echafaudages puit de lumière	CD 1'500.00
Gaille	Modification de la charpente	CD 5'896.80
Gottburg	Ferblanterie + couverture + isolation	CD 8'723.00
Leal	Remplacement de la verrière complète	CD 19'305.00
2014		
Electro Sécurité	Remplacement lustrerie cage escalier	1'317.60
Domotherm	Réparation installation + achat déminéralisateur	1'092.20
Remplacement chauffage mazout par gaz		Total 26'995.75
Climax	Rempl chaudière à gaz + vase expansion + poste eau + compteurs + raccords	22'844.45
Spinedi SA	Lissage fonds ou passait alimentation du mazout	330.00
Spinedi SA	Ventilation du local par forage	510.00
Jeanneret Combustibles	Mise hors service citerne	1'691.30
Weiss+Appetito	Remplissage gravier citerne	1'620.00
Remplacement portes et fenêtres		Total 80'163.85
Stefano Marti	Rempl fenêtres étage + pharmacie + porte entrée et chaufferie	CI 61'940.00

Oscar-Huguenin 13

Travaux depuis 1990

Stefano Marti	Remplacement fenêtre EI30 cage escalier	17'024.00
Clés Meyer	Cylindre porte chaufferie + porte entrée	1'199.85
2013		
Clés Secours	Pharmacie, nettoyage, graissage et révision cylindre entrée	722.20
Böhm	Appart étage 1 ouest, remplacement porte entrée	1'986.25
Moulin Peinture	Appart étage 1 ouest, peinture porte entrée	301.00
Quirici	Appart étage 1 est, réparation 3 luminaires dans faux-plafonds	492.50
Electro Sécurité	Remplacement lampes communs + luminaires extérieurs	257.70
Quirici	Mise en conformité électricité	2'766.60
2012		
Vauthier	Appart étage 2, remplacement poignées fenêtres	218.75
Electro Sécurité	Appart étage 1 ouest, remplacement starter et interrupteurs défectueux	149.35
Borko	Remplacement tapis d'entrée	1'281.35
Univers du poêle	Remplacement tuyau fumée	469.70
2011		
Clés Secours	Pharmacie: Réglage + graissage + ajustage de la gâche et du cylindre	152.30
Electro Sécurité	Appart étage 1 est: dépannage du ventilateur	105.95
MPR	Dépannage suite panne	106.90
Borgeat	Remplacement vanne thermostatique	121.55
Electro Sécurité	Dépannage lumière escalier	155.40
Quirici SA	Mise en conformité électriques + contrôle OIBT	3'198.50
Thermitec	Dépannage bruleur et régulation chaudière	623.00
2010		
M.A.F Construction	Pharmacie, percement pour ventilation	398.10
Käslin	Pharmacie, pepérage fuite + remplacement robinet gaz	633.75
Borgeat	Pharmacie, remplacement vanne thermostatique	118.10
Clés secours	Pharmacie, dépannage + remplacement 2 cylindres	973.80
Notter	Appart étage 1 est, remplacement d'un verre	240.00
MPR	Remplacement lumière couloir + dépannage	263.40
Käslin	Remplacement descente EP	772.05
2009		
Electro Sécurité	Pharmacie, pose d'une ventilation pour local solvant	2'647.60
Aubert	Pharmacie, pose caisson pour ventilation	215.20
Gino Salvi	Dépannage robinet ext + débouchage WC	453.80
Tulux	Remplacement des ampoules	57.65
Elcotherm	Remplacement gicleur + bobine de la pompe chaudière	64.60
2008		
Tulux	Remplacement des ampoules	38.50
Minimax	Achat 2 extincteurs	510.00
Elcotherm	Remplacement gicleur et bobine chaudière	163.05
2007		
Paris comtesse	Pharmacie, nouveau ferme porte + réparation porte grillagée	1'627.80
Böhm	Réparation verrière	1'070.00
Elcotherm	Remplacement gicleur chaudière	41.70
2006		
Loertscher	Réparation toiture ouest	2'160.00
2005		
Léone	Boîtes aux lettres	1'420.00
Comtesse Stores	Appart étage 3, remplacement stores	1'760.00
Käslin	Appart étage 3, remplacement lavabo et divers	1'040.00
2004		
	Peinture et menuiserie 1er étage ouest	2'904.00
2003		
	Remplacement stores 1er étage ouest	930.00
2001		

Oscar-Huguenin 13

Travaux depuis 1990

	Remplacement stores 2ème étage ouest	771.00
	Expertise	2'000.00
	Introduction TT	1'604.00
	Pose de parois claire-voie dans les combles	1'938.00
2000		
	Remplacement stores 2ème étage ouest	921.00
	Remplacement tapis d'entrée	1'809.00
	Contrôle citerne	3'248.00
1999		
	Nouvelle introduction et modification distribution d'eau	5'366.00
	Eclairage cage d'escalier	920.00
1997		
	Réfection complète des locaux 1er étage est et ouest	90'897.00
1994		
	Pose d'un vélux	3'120.00
1991		
	Remplacement brûleur	3'190.00
1990		
	Révision citerne	1'411.00
	Total	332'683.40