



Le Brassus, le 16 mai 2023

PREAVIS N° 02 / 2023
RELATIF AU CHANGEMENT DE FENÊTRES ET A LA RENOVATION DU CHAUFFAGE
DU BÂTIMENT DES SAGNES 3

Aux électrices et électeurs de la Fraction de Commune du Brassus,

Le bâtiment sis Rte des Sagnes 3 a été construit en 1969 avec un chauffage de type monotube. Dans les années 70 et 80, le système de chauffage monotube était surtout très populaire parce que les coûts initiaux ou les coûts de matériel et d'installation étaient beaucoup moins élevés qu'avec un système de chauffage à deux tuyaux.

Le terme "chauffage monotube" désigne un système de chauffage dont les radiateurs connectés sont reliés les uns aux autres dans un circuit circulaire. Contrairement à un système de chauffage moderne à deux tuyaux, où les tuyaux d'alimentation et de retour sont séparés. Dans un système de chauffage à un seul tuyau, l'eau de chauffage circule dans tous les radiateurs à tour de rôle par un système à un seul tuyau à l'aide d'une pompe de circulation ; les tuyaux d'alimentation et de retour du système de chauffage sont donc reliés au même système de tuyaux.

Ce bâtiment a donc une mauvaise répartition de la chaleur. Certains habitants ont trop froid et d'autres trop chaud. Afin d'améliorer l'efficacité du bâtiment nous proposons de changer entièrement le chauffage. De plus, dans la continuité de l'amélioration énergétique de l'immeuble, ce préavis propose la suite du changement des fenêtres (suite du préavis 07/2022).

La demande de devis nous permet de vous présenter les montants suivants :

▪ Changement de 49 fenêtres	Fr. 169'000.--
▪ Rénovation du chauffage	Fr. 286'100.--
▪ Travaux rhabillage et peinture	Fr. 32'300.--
▪ Divers et imprévus env. 5 %	Fr. 24'370.--

Montant total des travaux, TVA comprise

Fr. 511'770.--

Considérant ce qui précède, le Conseil exécutif de la Fraction de Commune du Brassus prie les électrices et électeurs de bien vouloir délibérer et adopter les conclusions suivantes :

Vu le préavis N° 02 / 2023,

Oùï le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Autorise le Conseil exécutif à effectuer les travaux relatifs au changement de fenêtres et à la rénovation du chauffage du bâtiment des Sagnes 3.
2. Alloue dans ce but un crédit de Fr. 511'770.--.
3. Autorise le Conseil Administratif à emprunter la somme de Fr. 400'000.--.
4. Autorise le Conseil exécutif à prélever la somme de Fr. 111'770.-- sur le fonds bâtiments et terrains, compte N° 9282.4.
5. Décide de porter cette dépense dans les investissements du patrimoine financier et d'amortir Fr. 111'700.-- par le prélèvement sur le fonds bâtiments et terrains, compte N° 9282.4 et le solde de Fr. 400'000.-- en 20 ans par le budget de fonctionnement.

Le Conseil exécutif

Informations concernant le bâtiment Sagnes 3

Année de construction : 1969

Descriptif :

Locatif de 16 appartements :

Quatre studios, quatre 2 pièces, quatre 3 pièces et quatre 4 pièces

Studio de	25 m2
2 pièces de	60 m2
3 pièces de	80 m2
4 pièces de	100 m2

Volume ECA bâtiment	6'282 m3
Surface bâtiment	336 m2

Estimation fiscale	Fr. 1'300'000.00
Valeur ECA	Fr. 3'908'000.00
Estimation valeur actuelle	Fr. 3'039'000.00
Revenu locatif	Fr. 135'000.00
Rendement brut	4.44 %

Coûts de construction	Fr. 900'000.00
------------------------------	----------------

Gros travaux réalisés :

2003-2005-2006 Changement fenêtres et stores	Fr. 136'620.00
2010 Raccordement à Brassus Bois	Fr. 74'200.00
2012-2013 Rénovation façades, toit, balcons et cage d'escaliers	Fr. 424'700.00
2013 Changement d'ascenseur	Fr. 78'500.00
2013 Création locaux bureau Village	Fr. 72600.00
2014 Rénovation 3 pièces 4 ^{ème} étage	Fr. 104'400.00
2015 Rénovation 3 pièces 1er étage	Fr. 74'600.00
2015 Rénovation studio 3 ^{ème} étage	Fr. 16'900.00
2016 Rénovation 3 pièces 2 ^{ème} étage	Fr. 75'200.00
2018 Rénovation 2 pièces 2 ^{ème} étage	Fr. 73'300.00
2020 Rénovation 3 pièces 3 ^{ème} étage	Fr. 76'400.00
2022 Rénovation studio 1er étage	Fr. 33'800.00
2023 Changement de 14 fenêtres	Fr. 49'700.00
2023 Rénovation 4 pièces 2 ^{ème} étage	Fr. 49'100.00