



VILLAGE DU BRASSUS  
ADMINISTRATION

## PREAVIS N° 1 / 2026

### RELATIF À UN CRÉDIT COMPLÉMENTAIRE POUR LA RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT DU ROCHER 2

\*\*\*\*\*

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

Lors de sa séance du 3 septembre 2024, l'assemblée du Conseil de village de la fraction de Commune du Brassus a octroyé, via le Préavis n°7/2024, un montant de CHF 496'610.00 pour la rénovation de l'enveloppe du bâtiment du Rocher 2.

À la suite de l'octroi du crédit, un dossier a été soumis par le Bureau Thorens sur la base du projet initial (Préavis 7/2024). La Commune, convaincue que ce projet ne serait pas accepté, a encouragé le Village à ne pas déposer le dossier en l'état et à faire appel à un bureau d'architectes.

Il convient de préciser que la rénovation d'un bâtiment classé en note 4 relève de la compétence de la Commune. En principe, le Canton (Service immeubles, patrimoine et logistique) n'a pas à intervenir. Cependant, des associations privées déposent régulièrement des oppositions afin de bloquer les projets qui ne respectent pas les recommandations architecturales de la Direction des Monuments et des Sites du Canton de Vaud. Le Conseil exécutif a mis en consultation le projet de rénovation du bâtiment du Rocher 2 (Préavis 7/2024) auprès de la Direction des Monuments et des Sites du Canton de Vaud. Il est vite apparu que notre projet tel que présenté avait peu de chance d'aboutir si nous engageons une procédure de mise à l'enquête. Effectivement, la Direction des Monuments et des Sites a relevé plusieurs travaux de rénovation qui ne correspondaient pas au respect architectural du bâtiment.

Dès lors, le Conseil exécutif s'est appuyé sur les compétences d'un bureau d'architectes afin de répondre aux recommandations de la Direction des Monuments et des Sites du Canton de Vaud. Le bureau d'architectes a repris le projet dans son ensemble et adapté les travaux de rénovation en concordance avec les recommandations architecturales demandées.

Les principales modifications par rapport au préavis n°7/2024 sont listées ci-dessous ;

- **Façades**
- *Démontage bardage, sous-construction et isolation existant. Isolation et bardage métallique ou fibrociment.  
Piquage et crépi isolant. Sablage / nettoyage encadrements en pierre / plus-value pour insufflation isolation dans le doublage (si possible après sondages)*
- **Toiture**
- *Abandon de l'installation de panneaux solaires sur le toit.  
Isolation par insufflation entre chevrons.*
- **Plâtrerie**
- *Isolation plafonds du sous-sol*
- **Honoraire d'architecture**
- *Avant-projet / mise à l'enquête / appel d'offres / suivi exécution*
- **Honoraire d'ingénieur**
- *CVS / CECB+ / subventions / honoraires physicien du bâtiment*

Les modifications du projet nous permettent de vous présenter les codes des frais de construction pour la rénovation complète du bâtiment, ci-dessous :

CFC	TRAVAUX	Montants TTC
<b>0 -</b>	<b><u>TERRAIN</u></b>	0.00
	<b>MONTANT TOTAL CFC 0</b>	<b>0.00</b>
<b>1 -</b>	<b><u>TRAVAUX PREPARATOIRES</u></b>	
106	Sondages divers	0.00
107	Diagnostic amiante avant et après travaux	500.00
191	Relevé et informatisation du bâtiment	5'200.00
	<b>MONTANT TOTAL CFC 1</b>	<b>5'700.00</b>
<b>2-</b>	<b><u>BATIMENT</u></b>	
<b>211.2-6</b>	<b>MACONNERIE - B.A. - CANALISATIONS</b>	
	Pieds de façade - naissances descentes d'eau pluviale	9'000.00
<b>214.0</b>	<b>CHARPENTE</b>	
	Rénovation et adaptation berceaux	16'800.00
<b>214.5</b>	<b>ECHAFAUDAGES</b>	
	Bâtiment principal	26'000.00
<b>215.5</b>	<b>REVÈTEMENTS EXTERIEURS</b>	
	Démontage bardage, sous-construction et isolation existant	5'000.00
	Isolation et bardage métallique ou fibrociment	24'000.00
<b>221.0</b>	<b>MENUISERIE EXTERIEURE</b>	
<b>222-224</b>	<b>FERBLANTERIE - COUVERTURE</b>	
	Toiture immeuble et annexe - isolation <u>entre chevrons</u>	265'000.00
<b>225.0</b>	<b>ETANCHEITE</b>	
<b>226.0</b>	<b>Piquage et crépi isolant façades N-O, N-E et S-E</b>	
	Protections, piquage, crépi isolant et finition	102'000.00
	Sablage / nettoyage encadrements en pierre	4'000.00

	Plus-value pour insufflation isolation dans doublage par une entreprise spécialisée	25'000.00
<b>228.0</b>	<b>FERMETURES EXTERIEURES</b>	
	Dépose, numérotation, stockage & repose volets	1'000.00
<b>230.0</b>	<b>INSTALLATIONS ELECTRIQUES</b>	
	Dépose éléments de façade divers - repose et raccordement	2'500.00
	<b>PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES</b>	
233.0	LUSTRERIE FIXE	
240.0	INSTALLATION DE CHAUFFAGE	
250.0	INSTALLATIONS SANITAIRES	
258.0	AGENCEMENTS DE CUISINE	
<b>271.0</b>	<b>PLATRERIE</b>	
	Isolation plafonds sous-sol	14'000.00
272.0	SERRURERIE COURANTE	
273.0	MENUISERIE INTERIEURE	
281.0	CHAPES ET ISOLATION	
281.6	CARRELAGES - FAÏENCES	
281.7	PARQUETS	
284	FUMISTERIE - POÊLERIE	
<b>285</b>	<b>PEINTURE INTERIEURE / EXTERIEURE</b>	
	Eléments extérieurs divers : nettoyage - peinture	10'000.00
<b>287.0</b>	<b>NETTOYAGE DU CHANTIER</b>	2'500.00
<b>289.0</b>	<b>DIVERS ET IMPREVUS, ENERGIE DE CHANTIER (5% tu total de CFC 211-287)</b>	25'000.00
<b>291.0</b>	<b>HONORAIRES D'ARCHITECTE (av-projet - mise à l'enquête / appel d'offres / suivi exécution / mise en service)</b>	64'000.00
292.0	HONORAIRES D'INGENIEUR CIVIL	-
294-295	HONORAIRES D'INGENIEUR CVS - CECB+ et subventions - honoraires physicien du bâtiment	10'000.00
297.0	HONORAIRES DE GEOMETRE - Plan de situation	1'500.00
	<b>MONTANT TOTAL CFC 2</b>	<b>607'300.00</b>
<b>3</b>	<b><u>EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION</u></b>	-
	Néant	
	<b>MONTANT TOTAL CFC 3</b>	

<b>4</b>	<b><u>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</u></b>	-
	Néant	
	<b>MONTANT TOTAL CFC 4</b>	-
<b>5</b>	<b><u>FRAIS SECONDAIRES</u></b>	-
511.1	AUTORISATIONS ET FRAIS (Commune - CAMAC)	3'000.00
5120	TAXES EAUX USEES (20fr./m2 SBP nouvelle)	-
512.1,2	RACCORDEMENT ELECTRICITE, TELERESEAU	-
512.4	EAU POTABLE (30fr./m2 SBP nouveau)	-
513	TAXE UNIQUE DISPENSE ABRI PC	-
524.0	FRAIS DE REPROGRAPHIES - DEPLACEMENTS	2'000.00
532.0	ASSURANCES RC ET TC	2'000.00
541.0	FRAIS DE FINANCEMENT	-
596.0	BOUQUET - LEVEE	-
	<b>MONTANT TOTAL CFC 5</b>	<b>7'000.00</b>

<b><u>RECAPITULATIF</u></b>	<b>Total</b>
<b>0- TERRAIN</b>	
<b>1- TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	<b>5'700.00</b>
<b>2- BATIMENT</b>	<b>607'300.00</b>
<b>3- EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION</b>	-
<b>4- AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	-
<b>5- FRAIS SECONDAIRES</b>	<b>7'000.00</b>
<b><u>TOTAL COUT DE L'OPERATION TTC</u></b>	<b>620'000.00</b>

Cube SIA 416 (y.c. garages, sous-sols, balcons) m <sup>3</sup>	1'950.00
Coût CHF/m <sup>3</sup> <b>CFC 2</b>	<b>311.44</b>
Estimation subventions Etat (sans raccordement au CAD)	19'000.00

## Crédit supplémentaire demandé

Montant total des travaux	CHF 620'000.00
---------------------------	----------------

Montant du Préavis n°7/2024	CHF -496'610.00
-----------------------------	-----------------

<b>Montant du crédit complémentaire</b>	<b>CHF 123'390.00</b>
---	-----------------------

## CONCLUSIONS

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° 1/2026

Ouï le rapport de la Commission d'étude,

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

- 1/ Alloue dans ce but un crédit complémentaire de CHF 123'390,-
- 2/ Autorise le Conseil exécutif à emprunter la somme de CHF. 123'390,-
- 3/ Décide de porter cette dépense dans les investissements du patrimoine financier et de l'amortir en 20 ans par le budget de fonctionnement.

Le Conseil exécutif

## Informations concernant le bâtiment Rocher 2

**Année de construction :** 1927

### Descriptif :

Petit locatif de 2 appartements de 4 et 5 pièces, des locaux commerciaux au rez et d'un garage

Surface des appartements : 100 m<sup>2</sup>

L'appartement du rez-de-chaussée est aménagé en cabinet médical

Volume ECA bâtiment	2'069 m <sup>3</sup>
Surface bâtiment	137 m <sup>2</sup>
Volume ECA garages	120 m <sup>3</sup>
Surface garage	40 m <sup>2</sup>

Estimation fiscale	Fr.	655'000.00
Valeur ECA	Fr.	1'936'077.00
Estimation valeur actuelle	Fr.	1'509'500.00
Revenu locatif	Fr.	45'600.00
Rendement brut		3.02%

<b>Coûts de construction</b>	Fr.	104'000.00
------------------------------	-----	------------

### Gros travaux réalisés :

#### Pour la partie bâtiment et appartements

1992 Rénovation du toit, des façades et de la cage d'escaliers	Fr.	126'000.00
2004, 2011 et 2013 Changement des fenêtres	Fr.	53'530.00
2007 Changement de chaudière	Fr.	14'975.00
2010 Remplacement de la barrière le long du Brassus	Fr.	14'938.00
2020 Changement des volets et des portes d'entrées	Fr.	40'937.00
2021 Rénovation 5 pièces	Fr.	184'745.00
2022 Rénovation 4 pièces 1er étage	Fr.	213'839.00

#### Pour la partie locaux commerciaux (Poste puis Adecco)

1993 Rénovation Poste	Fr.	151'681.00
2002-2003 Transformation Bureau de Poste	Fr.	346'497.00
2019-2020 Transformation locaux pour Adecco	Fr.	114'332.00