



MESSAGE D'INVESTISSEMENT

Ecole primaire : réfection de la toiture et mesures énergétiques

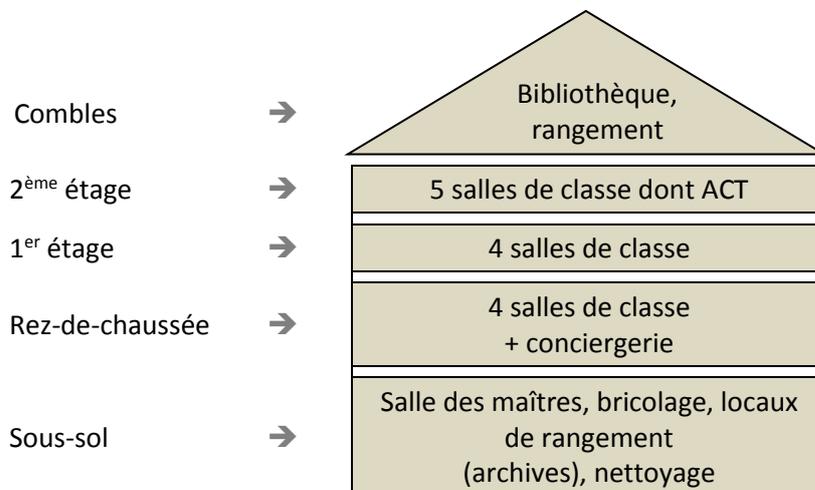
PRÉAMBULE

L'école primaire, bâtiment communal dont il est question dans cet investissement, date de 1908 ; il a subi, au cours du siècle passé, plusieurs aménagements tant intérieurs qu'extérieurs :

- la transformation partielle des combes pour une bibliothèque
- la création d'un ascenseur côté « Paroisse », en 2001
- le remplacement des fenêtres et la rénovation des façades en 1999



Le bâtiment présente, aujourd'hui, la configuration suivante :



Les derniers travaux effectués sont les suivants :

- ⇒ En 2021 : - la **mise en séparatif du bâtiment** exécutée en été (170'000 CHF) ;
 - en parallèle, pour des questions de confort énergétique, des travaux ont été réalisés consistant à la mise en place d'une couche isolante et drainante contre les murs du sous-sol, et à la réfection de la cour d'école en enrobé bitumineux, côté centre paroissial.

Ce bâtiment est frappé d'une mesure de protection (A, 1) au sens des biens culturels. Ce qui signifie que tous les travaux importants envisagés doivent suivre des directives strictes en matière de réalisation (p. ex. matériaux utilisés).

Selon l'art. 13 du Règlement communal d'urbanisme, la protection concerne :

- l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture)
- la structure porteuse intérieure de la construction
- les éléments décoratifs des façades
- l'organisation générale des espaces intérieurs
- les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation
- les éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité.

La composition de la toiture « froide » ne laisse apparaître aucun défaut sur la structure porteuse. Cet état de fait coïncide avec l'actuelle ventilation naturelle de l'ensemble de la structure : la charpente est saine. En revanche, sa couverture, soumise à l'humidité, est en mauvais état et doit être remplacée dans les meilleurs délais.

Dès lors, cette situation devient urgente et préoccupante car lors de précipitations et de météo tempétueuse, la toiture pourrait fuir et l'eau pénétrer à l'intérieur avec des conséquences importantes.

De plus, la couverture du toit ne pourrait résister à des surcharges dues à de fortes précipitations de neige.

Par le biais de cet investissement, le Conseil communal profite également de remplacer 3 fenêtres qui ne sont plus étanches et de rafraîchir les murs au sous-sol.

DÉGATS ET CAUSES CONSTATÉS

De nombreux dégâts ont été constatés sur la couverture de la toiture, selon les inspections réalisées par des entrepreneurs du domaine. Le lattage et les tuiles d'origines sont dans un état préoccupant et les intempéries de 2021 n'ont fait qu'aggraver la situation. La ferblanterie doit également être assainie, y compris le vétuste système de paratonnerre.

Un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) a été réalisé en 2020 par Gruyère Energie SA, à Bulle. Ce document met en valeur des améliorations simples et envisageables à réaliser à court terme sur cette bâtisse centenaire.

Suite à cet audit et des variantes proposées, le Conseil communal souhaite, par exemplarité, s'orienter vers la solution la plus prépondérante, à savoir :

- pose d'isolation au sous-sol et plancher des combles ;
- des panneaux solaires photovoltaïques d'une surface totale de 40 m² seront placés sur la toiture afin de pouvoir bénéficier de cette apport d'une puissance de 7.5 kWc.

De par la qualité architecturale des façades extérieures, celles-ci ne pourront pas recevoir de couche isolante. En outre, il n'est pas envisagé d'isoler la toiture, car ce volume ne suscite aucun intérêt à court ou long terme.

Etant donné le caractère protégé de la bâtisse, les travaux devront faire l'objet d'un permis de construire selon la procédure simplifiée.

Aujourd'hui, il est urgent de rénover la toiture du bâtiment qui présente de gros problèmes évoqués précédemment. De plus, il faut souligner qu'à terme la situation actuelle deviendrait critique et dangereuse. L'isolation intérieure du bâtiment et les panneaux photovoltaïques s'inscrivent dans la continuité des mesures énergétiques à entreprendre.

En conclusion, ce bâtiment vieux de quelque 110 ans doit subir un « coup de jeune ».

DÉTAILS DE L'INVESTISSEMENT

✚	Frais de procédure et architecte	CHF	5'000.-
✚	Honoraires bureau spécialisé	CHF	7'500.-
✚	Échafaudages	CHF	60'000.-
✚	Dépose et rénovation de la toiture (couverture)	CHF	360'000.-
✚	Système de paratonnerre	CHF	30'000.-
✚	Panneaux photovoltaïques (40 m2)	CHF	30'000.-
✚	Remplacement (3pcs) + entretien général des fenêtres	CHF	32'000.-
✚	Peinture et menuiserie au sous-sol	CHF	10'000.-
✚	Travaux d'isolation (sous-sol + combles)	CHF	60'000.-
	Total TTC des travaux	CHF	594'500.-
✚	Subventions	CHF	-2'500.-
✚	Divers et imprévus (15%)	CHF	88'000.-
	Total TTC	CHF	680'000.-

Les travaux devront débuter impérativement en juillet 2022, pendant les vacances scolaires.

OBJET SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE COMMUNALE

Au vu de ce qui précède, le Conseil Communal propose à l'Assemblée d'accepter l'investissement de **CHF 680'000.- TTC** pour la réfection de la toiture et les mesures énergétiques de l'école primaire.

Rapport préparé par M. Yael Piccand, Conseiller communal, responsable des bâtiments communaux et approuvé par le Conseil Communal en séance du 09 novembre 2021.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE BROC

Le Syndic :

Claude Cretton



La Secrétaire :

Anette Cetinjanin
Leuzinger