

Ancien collège Le Day

Enveloppe à prévoir pour une rénovation de la maison

Août 2022
mise à jour mars 2023

Mannick Eigenheer
Architecte EPFL SIA

Rue des Fontenailles 1
1007 Lausanne

M. +41 78 719 25 14
T. +41 21 683 05 05

me@manniqueigenheer.ch



Contexte

Le présent document résume les éléments à prendre en compte pour une rénovation du bâtiment. Il ne s'agit en aucun cas de la garantie de l'absence de défauts. Les prix avancés donnent un ordre d'idées et devront être confrontés avec des offres d'entreprises. De plus, ils ne tiennent pas compte qu'une partie des travaux pourraient être effectués par les propriétaires ni d'éventuelles subventions. Ils s'entendent hors taxes et ne considèrent pas l'inflation d'ici la fin du chantier.

Le bâtiment est classé à l'inventaire patrimonial avec une classe 2 et contient encore une grande partie de sa substance historique.

Ce document est établi suite à une visite du bâtiment et une première discussion avec le service cantonal du patrimoine.

Points à connaître

- Le bâtiment étant classé en note 2, le service du patrimoine devra être consulté et validera chaque étape mais cela n'empêche en aucun cas une rénovation qui pourrait même être subventionnée. Elle devra dans tout les cas se faire dans l'esprit du bâtiment et la phase de développement du projet devra compter une grande partie de recherche historique (plans, photographie d'époque et datation de certains éléments, notamment les peintures)
- Cette note élevée implique de maintenir la typologie générale du bâtiment (la cage d'escalier qui dessert les classes et l'appartement) et de maintenir les matériaux d'origine encore place voire d'en retrouver comme par exemple les fenêtres PVC à remettre en bois. Les décors de la cage d'escalier devront être restaurés.
- D'un point de vue énergétique, la toiture pourrait être isolée et les fenêtres améliorées afin d'augmenter l'efficacité énergétique du bâtiment. Une isolation intérieure peut être mise en place avec une reprise des boiseries d'origine. La façade ouest, typique de la région, recouverte de tôle peut être isolée par l'extérieur et la tôle rénovée. Un chauffage central pourrait être mis en place soit avec une PAC ou une chaudière à pellet.
- La cheminée du niveau 1 devrait être évacuée pour des raisons statiques. On peut la remplacer par un poêle.
- La plupart des aménagements datent d'avant la période où l'amiante était couramment utilisée. Cependant seul un diagnostic pourra en exclure totalement la présence.
- A priori une sortie directe sur le jardin depuis l'ancienne salle de classe du rez peut être envisagée dans le respect des ouvertures existantes.

Scénarios d'intervention

On peut imaginer plusieurs configurations au sein du bâtiment compatibles avec l'aspect patrimonial.

Variante logements : cette variante consisterait en la création d'un studio de vacances au rez en maintenant le volume de la salle de classe et la transformation d'un des deux locaux techniques en sanitaire/cuisine. L'autre local pourrait accueillir la chaudière centrale.

Ensuite un logement type loft dans la classe du niveau 1 avec une boîte sanitaire cuisine n'allant pas jusqu'au plafond permettant de maintenir la lecture du volume historique.

Enfin, l'appartement historique augmenté du niveau des combles pouvant accueillir par exemple une suite parentale. La dernière volée d'escalier pourrait être privatisée au moyen d'une verrière. Les WC sur les paliers pourraient être transformés en buanderie commune.

Variante profession libérale : afin de conserver les volumes des salles de classe, on peut imaginer que les niveaux 0 et 1 soient dédiés à des bureaux tels qu'atelier d'architecture ou étude de notaires ou avocats. Un cabinet médical est également envisageable mais l'accès aux personnes à mobilité réduite peut s'avérer compliqué, le rez étant légèrement surélevé. L'appartement pourrait être également augmenté du niveau des combles ou intégré aux bureaux selon l'ampleur de l'entreprise.

Les anciennes salles de classes pourraient également être investies par des ateliers d'artistes.

On peut aussi envisager un mix des deux avec un logement de vacances au rez, un bureau au niveau 1 et un appartement au niveau 2 et dans les combles.

Estimation des coûts

pour une remise en état du bâtiment sans modification notable

Couverture (y.c. isolation, renfort échafaudage)	120'000.-
Isolation intérieure	75'000.-
Sols	60'000.-
Peinture	50'000.-
Changement fenêtres	50'000.-
Réfection chauffage	80'000.-
Réfection façade	60'000.-
Cuisine	30'000.-
Sanitaires	55'000.-
Electricité	40'000.-
Divers et imprévu	90'000.-
Honoraires arch, ingénieurs et frais	140'000.-
TOTAL hors taxes	850'000.-

