



## **Préavis n° 7/17 au Conseil communal**

Rénovation des vestiaires et du sous-sol du  
Centre Culturel et Sportif du Chêne (CCSC)

**Délégué municipal :**  
**- M. Michel Crottaz, municipal**

Aubonne, le 15 août 2017



## TABLE DES MATIERES

1.	<u>INTRODUCTION</u> .....	3
2.	<u>ANNEE 2016</u> .....	3
3.	<u>OBJET</u> .....	4
4.	<u>DETAIL DES TRAVAUX EN BREF</u> .....	4
5.	<u>COUT DES TRAVAUX</u> .....	4
6.	<u>DEMANDE DE CREDIT D'INVESTISSEMENT</u> .....	5
7.	<u>FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT</u> .....	6
8.	<u>CONCLUSIONS</u> .....	6



Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **1. INTRODUCTION**

La construction du CCSC s'est terminée au début des années 80. Le bâtiment, comme chacun le sait, connaît depuis lors une utilisation scolaire, publique et sportive très intense. Le sous-sol est soumis à une forte sollicitation par les élèves, les sociétés sportives locales et régionales, en particulier lors des compétitions et des matches. Les murs des vestiaires ont entendu les théories des entraîneurs des équipes de juniors, d'actifs et de séniors, ainsi que les commentaires passionnés des joueurs; la bonne humeur des gagnants et la déception des perdants ont résonné dans les mêmes lieux, mais les installations en ont aussi souffert, et pour les mêmes raisons.

Les frais de réfections et de réparations, répétitifs et fréquents, des douches, sanitaires, sèche-cheveux entre autres choses, sont le reflet de l'occupation des lieux quasi journalière, en période scolaire. Vous en trouvez le détail dans les fascicules des comptes communaux, année après année. Nous sommes reconnaissants envers les concierges responsables d'avoir été attentifs et d'avoir porté à bout de bras la fonctionnalité des installations.

Ainsi, il est évident pour tous les partenaires que les vestiaires et les sanitaires du CCSC ont subi un vieillissement marqué, aggravé par un usage intensif et pas toujours très respectueux des équipements.

La Municipalité est consciente depuis plusieurs années de la problématique de vieillissement du sous-sol, mais aussi de l'entier du bâtiment; d'ailleurs l'ensemble est lié également au développement du site scolaire. Le schéma Directeur du Chêne élaboré en 2012 et la révision du PQ du Chêne à venir sont les bases de travail de l'Exécutif.

## **2. ANNEE 2016**

La Cogest 2015 a visité les locaux concernés au printemps 2016 et son vœu de rénover les vestiaires du CCSC, relayé cette année par la Cogest 2016, a été retenu par la Municipalité. Elle a mandaté en 2016 le bureau REGTEC pour évaluer différentes approches d'assainissement, ainsi qu'un concept du bâtiment revu dans son entier, du sous-sol au toit, en passant par une augmentation de volume de la salle de gymnastique et de nouveaux locaux scolaires au-dessus. Les premières approches indiquent un investissement considérable, sans compter des exploitations scolaires, publiques et sportives fortement compromises pendant plus d'une année scolaire.

Ces constats ont amené la Municipalité à travailler par étapes. La révision du PQ du Chêne n'en est qu'à ses débuts et une occupation future des parcelles voisines, au nord du ch. des Liserons, non encore construites, est une solution à envisager sérieusement. Par contre, toutes les parcelles ne sont pas propriété de la commune. La Cofin et la Commission Achat et Vente de terrains ont été invitées tout récemment dans le but de cadrer ce projet.



### **3. OBJET**

Le préavis que nous vous présentons aujourd'hui concerne la rénovation du sous-sol du CCSC, non seulement parce que c'est le plus urgent et que la demande de la Cogest est justifiée, mais également parce que ces travaux ne seront plus à faire dans une future rénovation lourde du bâtiment. Dans ce but, nous avons demandé un état des lieux aux entreprises CVSE (chauffage, ventilation, électricité, sanitaire) qui interviennent très fréquemment dans ce bâtiment et le connaissent bien. Le bureau REGTEC a collecté ces données et peut ainsi nous présenter un cahier des charges précis pour rénover durablement ces locaux. Vous en trouverez ci-dessous le descriptif. Au chapitre des énergies, nous tenons à souligner que la chaufferie est en bon état puisque les deux chaudières à gaz, bien entretenues, sont gérées par une régulation mise à jour récemment. Nous savons cependant que lors de la future rénovation de l'entier du bâtiment, le concept énergétique sera à revoir complètement, en fonction des nouvelles données.

### **4. DETAIL DES TRAVAUX EN BREF**

- Désamiantage.
- Vestiaires et douches : changement des sols et revêtements des murs et plafonds, changement des techniques, nouveaux sanitaires et ventilations.
- Locaux des maîtres, arbitres ; couloirs : idem.
- Électricité : installation et équipements complètement renouvelés, luminaires, alimentation, tableau.
- Ventilation : installation du sous-sol remplacée par de nouveaux monoblocs, canaux et modulation.
- Sanitaires : rénovation totale.
- Chaufferie : pas de changement, l'installation fonctionne, elle est à jour.

La direction des travaux est confiée au bureau d'ingénieurs REGTEC SA.

Programme des travaux : de février à mai 2018.

### **5. COUT DES TRAVAUX A REALISER**

- Total CHF 1'100'000.--
- Cube SIA 116 : 1'645
- Prix du m3 CFC2 : CHF 494.-- y c honoraires (uniquement pour CFC2)
- Surface : 484 m2
- Prix m2 CFC2 : CHF 1679.-- y c honoraires (uniquement pour CFC2)

**6. DEMANDE DE CREDIT D'INVESTISSEMENT****Travaux préparatoire et étude d'avant-projet**

Honoraire architecte	CHF	14'000.00
Rapport amiante	CHF	8'000.00
Sous-total	CHF	22'000.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 5 %)	CHF	1'000.00
Total HT	CHF	23'000.00
TVA 8 %	CHF	2'000.00
<b>Total général (TTC)</b>	<b>CHF</b>	<b>25'000.00</b>

**Travaux pour la réfection du sous-sol**

Honoraire architecte, ingénieur	CHF	141'000.00
Installation de chantier	CHF	9'000.00
Démolition des revêtements, installations techniques et désamiantage	CHF	139'000.00
Maçonnerie et béton armé	CHF	38'000.00
Installations électriques	CHF	47'000.00
Installations de chauffage	CHF	13'000.00
Installations de ventilation	CHF	77'000.00
Installations sanitaires	CHF	167'000.00
Plâtrerie	CHF	23'000.00
Serrurerie	CHF	10'000.00
Portes	CHF	44'000.00
Armoires	CHF	7'000.00
Menuiserie intérieure	CHF	44'000.00
Revêtement de sol, Chape	CHF	41'000.00
Revêtement de sol, peinture	CHF	3'000.00
Revêtement de sol, carrelage	CHF	33'000.00
Revêtement de parois, faïence	CHF	46'000.00
Faux-plafond	CHF	20'000.00
Peinture	CHF	23'000.00
Nettoyages	CHF	6'000.00
Hélios et frais de reproduction	CHF	3'000.00
Assurances	CHF	2'000.00
Consommations eau, gaz, électricité et TT	CHF	2'000.00
Frais de chantier et prorata	CHF	15'000.00
Sous-total	CHF	953'000.00
Divers et imprévus env. 7%	CHF	65'000.00
Total HT	CHF	1'018'000.00
TVA 8 %	CHF	82'000.00
<b>Total général (TTC)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'100'000.00</b>



### Récapitulatif des coûts

Travaux préparatoire et étude d'avant-projet	CHF	25'000.00
Travaux pour la réfection du sous-sol	CHF	1'100'000.00
<b>Total général (TTC)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'125'000.00</b>

## 7. FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT

### Plan des investissements

Cet investissement figure dans le plan quinquennal 2016-2020 (joint au budget 2017) pour un montant de CHF 250'000.-- pour la partie douches et vestiaires et pour Fr. 2'000'000.-- pour le reste de la réfection du bâtiment. L'estimation de base ne tenait pas compte de la rénovation complète du sous-sol, ni de la partie ventilation.

### Financement

Le crédit de CHF 1'125'000.-- sera couvert par la trésorerie courante ou par emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal le 29 novembre 2016.

### Amortissement

L'amortissement sera effectué par un prélèvement au fonds d'entretien des bâtiments communaux pour CHF 500'000.-- et le solde par un amortissement linéaire sur 15 ans.

### Impact sur le compte de fonctionnement

S'agissant d'entretien, aucune compensation n'est octroyée par l'ASSAGIE. Du côté des charges, nous comptons sur une diminution sensible de l'entretien des installations sanitaires.

## 8. CONCLUSIONS

Ainsi que mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 7/17 relatif à la rénovation des vestiaires et du sous-sol du Centre Culturel et Sportif du Chêne
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,



de voter le décret suivant :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- autorise la Municipalité à procéder aux travaux tels que présentés
- autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles à cet effet
- accorde un crédit de CHF 1'125'000.-- TTC pour la réalisation de ces travaux
- autorise la Municipalité à prélever cette somme sur la trésorerie courante ou, si nécessaire à recourir à l'emprunt pour tout ou partie du montant, dans les limites fixées par le plafond d'endettement validé par le Conseil communal
- autorise la Municipalité à amortir cet investissement par un prélèvement - CHF 500'000.-- au fonds de réserve « Entretien des bâtiments communaux » compte N° 9281.14 du bilan et le solde par un amortissement linéaire sur 15 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 août 2017.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

La secrétaire :

L.-E. Rossier

Cathy Dubois

***Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 29 août 2017***

Annexe : Fiche d'investissement

