



Préavis n° 2/18 au Conseil communal

**Demande de crédit d'études pour les travaux du sous-sol du
Centre Culturel et Sportif du Chêne (CCSC)**

Délégué municipal :
- M. Michel Crottaz, municipal

Aubonne, le 17 janvier 2017/MC/cdu

TABLE DES MATIERES

1.	<u>PREAMBULE</u>	3
2.	<u>RAPPEL DU PREAVIS 2017</u>	3
3.	<u>TRAVAUX PREVUS DANS LE PREAVIS n° 7/17</u>	3
4.	<u>SITUATION AU DEBUT FEVRIER 2017</u>	4
5.	<u>LE CREDIT D'ETUDES</u>	4
6.	<u>CECB, ISOLATION DES MURS</u> (aspects juridiques, bases légales)	5
7.	<u>FINANCEMENT ET ARMORTISSEMENT</u>	5
8.	<u>CONCLUSION</u>	6

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Le préavis n° 7/17 visait à réaliser pendant l'été 2018 la rénovation du sous-sol du CCSC. L'examen de ce préavis a suscité des réflexions et propositions complémentaires qui rendent difficile la réalisation de ces travaux pendant cette période-là.

Lors du Conseil Communal du 28 novembre 2017, la Municipalité a été interpellée sur plusieurs points, concernant en particulier les moyens d'action et d'économie d'énergie. Certains sujets étaient insuffisamment explorés dans le préavis. D'autres questions ont surgi sur la manière de présenter l'estimation des coûts.

En conséquence, la Municipalité a pris l'option de retirer le préavis n°7/17 dans le but d'organiser les travaux en été 2019; pour cette raison, nous vous présentons aujourd'hui un préavis de demande de crédit d'études, qui permettra d'établir ensuite une demande de crédit d'ouvrage dont les coûts se baseront sur des soumissions rentrées.

2. RAPPEL DU PREAVIS 2017

Le bureau d'ingénieurs Regtec a été mandaté pour établir le cahier des charges et donner un programme des travaux dans le niveau du sous-sol du CCSC, définir ce qui est essentiel pour répondre aux vœux des Cogest 15 et 16, et pour apporter des solutions pérennes. L'esprit est d'être compatible avec les futurs travaux de réfection du bâtiment entier, qui interviendront à moyen terme, en d'autres mots éviter de revenir dans ce niveau du bâtiment.

Regtec a établi un devis des travaux en se basant sur une estimation fournie par les entreprises CVSE connues. Les autres travaux, la maçonnerie en particulier, ont été estimés par Regtec.

Ce même bureau aurait été mandaté par la suite pour rédiger les soumissions, les envoyer à trois entreprises par corps de métier, les analyser et les présenter à la Municipalité. Ce travail était compris dans les honoraires.

3. TRAVAUX PREVUS DANS LE PREAVIS n° 7/17

Espace inférieur, au bas des escaliers

Remplacement du carrelage.

Local chaufferie-ventilation

Changement de l'adoucisseur, des monoblocs de ventilation, d'une partie des nourrices, mise à jour de la régulation du chauffage. Nouvelles portes EI30. Pas de remplacement des chaudières ni des brûleurs. Reprise de toute l'électricité.

Locaux sanitaires

Complète remise à neuf (WC, parois et portes, appareils, lavabos).

Couloir entre vestiaires

Dégagement du sol jusqu'au radier, isolation, étanchéité, pose carrelage.

Local technique

Tableau électrique remplacé, remis à neuf et adapté à la rénovation future du bâtiment.

Vestiaires maîtres/arbitres

Remis à neuf.

Vestiaires

Les 2 vestiaires gauche et droite comprennent actuellement un local commun de douches; ils deviennent 2 vestiaires avec chacun un local de douches. Travail jusqu'au radier, isolation, étanchéité; écoulements/canalisation conservées selon l'état, le chauffage par radiateur devient chauffage sol, sans surcoût. Carrelage sol (alternative rejetée : sol coulé, qui devient trop glissant). Catelles sur les murs jusqu'au plafond (nettoyage, désinfection).

Couloir et accès sous-sol

Un seul modèle de carrelage pour faire une unité. Tous les luminaires sont changés en LED. Les murs sont repeints (sauf les vestiaires-douches et les sanitaires en faïence).

Les murs extérieurs nord et sud n'étaient pas prévus d'être isolés.

Ce programme sera conservé, mais sera actualisé pour le prochain préavis de crédit d'ouvrage.

4. SITUATION AU DEBUT FEVRIER 2017

La Municipalité a pris le temps de reposer tous les problèmes et de parler avec son mandataire. Tout d'abord, elle propose toujours de travailler par étape dans ce site, dans le but de ne pas compromettre les activités sportives et scolaires. La rénovation de l'entier du bâtiment peut attendre, et devra surtout attendre la construction d'une salle VD4 dans le site du Chêne. Le chauffage sera revu à ce moment-là.

De plus, autre élément important, le bureau Regtec nous a démontré que le timing ne nous permet plus de commencer les travaux avant la fin de l'été 2018, même si le préavis n° 7/17 avait été accepté fin février : les travaux interviendraient en pleine Expo Aubonnoise, et même en pleine période scolaire.

En conséquence, nous avons pris la décision citée plus haut, à savoir de retirer le préavis n° 7/17 et de présenter une demande de crédit d'étude. Cela nous permet d'avoir le temps d'étudier le dossier en détail et de présenter un futur préavis de crédit d'ouvrage basé sur des soumissions rentrées. Le but à terme est de réaliser les travaux pendant l'été 2019. Ils devraient durer 4 mois. Ce temps relativement court nous oblige à être bien organisés dans le planning de travail.

5. LE CREDIT D'ETUDES

Il couvre les honoraires concernant les prestations suivantes :

- Sonder le sol jusqu'au radier à différents endroits, afin d'en connaître la composition et d'en préciser son isolation. Cela permettra de préciser les travaux à faire.
- Etablir un plan de travail précis de tout le sous-sol, y compris une isolation du radier dans une large part de la surface, et y compris une isolation des murs nord et sud.
- Dresser des plans des futurs vestiaires et des locaux de douches.
- Prévoir un chauffage au sol dans les vestiaires et douches.
- Rédiger les soumissions pour tous les corps de métiers (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité, maçonnerie, démolition), les analyser après retour et établir le devis général.
- Prévoir une installation de chantier avec aussi peu d'emprise au sol que possible et peu gênante pour les usagers.
- Prévoir des vestiaires de remplacement pendant la durée des travaux, en pensant aussi à isoler les jeunes enfants des adultes.

Les honoraires déjà payés sont de Fr. 14'276.--. Ils comprennent les études et projets faits par Regtec et Microscan.

Le montant nécessaire à ces travaux d'étude est, arrondi, de Fr. 100'000.--, y compris les honoraires déjà payés.

6. **CECB, ISOLATION DES MURS** (aspects juridiques, bases légales)

a) Le CECB est obligatoire en cas de vente du bâtiment et du remplacement de la source de chaleur. Pour les travaux envisagés, il n'est donc pas obligatoire. Malgré tout, dans le but d'informer, nous avons demandé à un bureau d'ingénieurs en énergie (Enerconseils, Vevey) de nous préciser le prix d'un CECB. Nous avons été fort surpris d'apprendre qu'un tel certificat n'est tout simplement pas concevable pour le type de bâtiment concerné. Nous citons les lignes de leur courriel :

*"- d'une part un CECB est rattaché à un n° EGID (Identification fédérale du Bâtiment) de bâtiment ; on ne peut pas le faire de manière partielle par étage,
- d'autre part on ne peut pas faire de CECB pour une telle affectation des locaux (abris PC, locaux technique, vestiaires).*

Un CECB ne peut être établi pour un tel bâtiment. En effet, les CECB se limitent aux affectations d'habitats individuels, collectifs, aux immeubles d'administration et aux écoles simples. Si la surface des salles de classes (affectation école) couvre au moins le 75% du bâtiment, il est admis que le reste du bâtiment soit d'une autre affectation et qu'un CECB puisse être établi. Ça n'est pas le cas dans cette situation.

Vous trouverez ces informations sous : <https://www.cecb.ch/Pages/GEAK/System/FAQPage.aspx>"

La nécessité d'établir un CECB n'est donc pas démontrée.

b) Isolation de murs

Nous avons fait un travail de recherche et consulté les articles de la Loi sur l'Énergie LVLEne ; nous avons constaté que la limite n'est pas très évidente à apprécier concernant les surfaces à isoler ou non. S'agissant d'une rénovation dont le coût est inférieur à 50% de la Valeur ECA du bâtiment, cette restauration n'est pas considérée comme "lourde". Des contacts avec les services cantonaux ne nous ont pas apporté de conclusion claire concernant l'interprétation des bases juridiques relatives à une éventuelle obligation d'isoler dans ce cas spécifique.

Malgré cela, nous demanderons d'ajouter aux soumissions de maçonnerie le devis consacré à l'isolation des murs donnant sur l'extérieur.

7. **FINANCEMENT ET ARMORTISSEMENT**

7.1 Plan des investissements

Le crédit d'études n'apparaît pas sur le plan quinquennal 2018-2022 puisqu'il était préalablement prévu de passer directement au crédit d'ouvrage qui y figure pour Fr. 1'125'000.00.

7.2 Financement

Le crédit de Fr. 100'000.-- sera couvert par la trésorerie courante ou par un emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal le 29 novembre 2016.

7.3 Amortissement

L'investissement de Fr. 100'000.-- sera amorti par un prélèvement au fonds de réserve « Entretien des bâtiments communaux », compte N° 9281.14 qui présente actuellement un solde de Fr. 1'000'000.-- au 31.12.2017.

7.4 Impact sur le compte de fonctionnement

Pas de frais de fonctionnement complémentaires.

8. CONCLUSION

Une fois ce préavis n° 2/18 accepté, nous reviendrons devant le Conseil avec un préavis de crédit d'ouvrage, programmé en octobre 2018.

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

- vu le préavis municipal n° 2/18 relatif à la demande de crédit d'études pour des travaux au sous-sol du Centre Culturel et Sportif du Chêne (CCSC)
- 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 poursuivre les études pour les travaux au sous-sol du Centre Culturel et Sportif du Chêne (CCSC),
- accorde à la Municipalité le montant du crédit de Fr. 100'000.-- TTC
- autorise la Municipalité à financer cet objet par la trésorerie courante ou par un emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite du plafond d'endettement adopté par le Conseil communal le 29 novembre 2016
- autorise la Municipalité à amortir intégralement cet investissement par un prélèvement au fonds de réserve « Entretien des bâtiments communaux », compte N° 9281.14 du bilan.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 mars 2018

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

La secrétaire :

L.-E. Rossier

C. Dubois

Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 27 mars 2018

Mots-clés :

ISOS : Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

PDCn : Plan Directeur Cantonal

CUS : Coefficient d'Utilisation du Sol

PEP : Plan d'extension partiel (ancienne nomenclature de PPA)