



3. Demande d'un crédit d'étude pour la rénovation du toit de la grande salle de Cheyres, mise en conformité des installations électriques et des voies d'évacuations

Numéro d'investissement.	Conseil général 2024/05
Mandant	Conseil communal – Stéphane Rey
Chef de projet	Rémy Gaillard

Préavis				
Service	Nom responsable	Date	Préavis	Commentaire
Conseil Communal	Stéphane Rey	29.04.2024	OK	Il s'agit d'un investissement prévu au budget d'investissement 2024
Administrateur des finances	François Guerry	22.04.2024	OK	Amortissement sur 10 ans et financement par emprunt en cas de liquidités courantes insuffisantes

1. Contexte

Durant ces 15 dernières années, une campagne de rénovation a été menée sur la grande salle de Cheyres. Un premier projet lancé en 2010 a permis de rénover l'enveloppe du bâtiment sans toucher à l'isolation du toit. C'est durant cette étape que la cuisine actuelle et la salle de l'Etourneau ont vu le jour. Ces installations donnent entière satisfaction. D'autres projets ont également abouti : remplacement de l'installation de production de chaleur, rénovation des sous-sols (WC, vestiaires, ventilation), réagencement des bureaux de l'administration.

Le saucissonnage des travaux a présenté plusieurs avantages dont ceux de limiter l'impact sur les ressources en personnel et d'éviter un gros investissement d'un coup. Les travaux ont été réalisés par étape en fonction des moyens financiers.

Il s'agit maintenant de lancer la dernière phase de rénovation et de s'attaquer au plafond de la bâtisse et à des mises en conformité de différentes natures.

Lors des dernières étapes, nous avons pris l'option de travailler sans bureau d'ingénieurs en mandatant nos prestataires habituels pour le développement du projet. Lorsque la compétence d'ingénieurs était nécessaire, ceux-ci ont été d'accord de développer les projets sans garantie d'un mandat (crédit d'engagement accordé par le Conseil général).

Pour la rénovation du toit, la mise en conformité des voies de fuites et de l'installation électrique, il existe de nombreuses options et risques. Chacune d'elles doit être développée et chiffrée. La complexité de cette tâche nécessite des mandats spécifiques et à la vue de leur ampleur aucun bureau n'est prêt à développer un projet sans garantie de mandat.

Cette rénovation sera la dernière étape d'un plan de rénovation lancé il y a bientôt 15 ans et devrait nous permettre de disposer d'un bâtiment fonctionnel pour les 15 prochaines années.

Dans le but de disposer d'options chiffrées et d'affiner l'enveloppe budgétaire pour un assainissement, le Conseil communal sollicite un crédit d'étude pour le développement du projet.

2. Périmètre

Le projet comprend dans son périmètre les installations et les objets suivants :

- Faux plafond : remise en état, insonorisation, calepinage
- Isolation thermique de la toiture
- Etude du renforcement de la charpente dans le but de permettre la pose d'une installation photovoltaïque, contrôle de l'étanchéité
- Mise en conformité des suspentes pour les éléments scéniques
- Mise en conformité des voies de fuites
- Contrôle du dimensionnement de l'installation de ventilation et optimisation
- Installation multimédia : sonorisation, projecteur et écran
- Passage à un éclairage moins gourmand en énergie, contrôle commande
- Optimisation de l'installation électrique, regroupement des équipements secourus, regroupement des équipements de contrôles
- Etude des besoins des différents acteurs.

Le crédit d'étude permettra, sur la base de devis chiffrés des ingénieurs, de choisir la meilleure variante de rénovation. Dans la foulée, un appel d'offre pour les CFC ayant l'impact financier le plus important sera lancé. Cela permettra au Conseil communal de revenir devant le Conseil général avec une demande de crédit d'engagement dans laquelle les risques financiers et de réalisation seront diminués à une hauteur acceptable.

Non compris dans le projet :

- Obtention d'un certificat de performance énergétique CECB, celui-ci fera l'objet d'un mandat global dans le cadre de l'inventaire des bâtiments du patrimoine administratif
- Locaux ne nécessitant pas de travaux (salle de l'Etourneau, cuisine, administration, etc.)
- Revalorisation et remise en conformité des abris PC.

3. Etude des besoins

Notre intention est de pouvoir disposer d'un bâtiment fonctionnel pour les prochaines années, il est essentiel de connaître nos besoins avant d'investir dans cette étape. La projection d'augmentation de la population à l'horizon 2035 est pour notre commune de 3'000 habitants.

Si l'étude participative finalisée en 2020 démontre que la population est contente des infrastructures mises à disposition, la grande salle reste une pièce centrale de notre collectivité et devra alors répondre aux demandes du futur.

A cet effet, il est prévu de sonder l'ensemble des sociétés locales sportives et culturelles dans le but de connaître leurs besoins futurs. La même démarche sera menée auprès de la direction de l'école et de l'accueil extrascolaire (AES). Le Conseil communal a déjà exprimé ses besoins au niveau de l'administration et institutions politiques (Conseil général et commissions), ceux-ci feront l'objet d'une mesure dans le cadre du MEP.

Comme dans le cadre de la rénovation des sous-sols, cette démarche servira à alimenter l'étude afin que les équipements puissent être mis à niveau et correspondre aux besoins futurs.

4. Orientations et constitution de variantes

D'une manière générale, l'étude concerne de futurs travaux en lien avec la structure du bâtiment. Indépendamment de l'affectation qui sera donnée par le MEP (Mandat d'étude parallèle), ces futurs travaux seront nécessaires afin de disposer d'une enveloppe de bâtiment conforme.

Le crédit d'étude permettra d'affiner les orientations développées dans le cadre d'un préprojet démarré en 2022. Celles-ci mettent en concurrence plusieurs options sur la base de critères multiples tels que les coûts, la durabilité des investissements, le confort d'utilisation, les services offerts aux utilisateurs et les questions énergétiques dans le but d'atteindre la neutralité carbone inscrite dans le plan communal des énergies.

A ce stade trois orientations se profilent et comprennent les travaux suivants :

- 1) Maintien de la charpente actuelle sans optimisation de la ventilation
- 2) Maintien de la charpente actuelle avec optimisation de la performance énergétique
- 3) Renforcement de la charpente avec amélioration significative de la performance énergétique et installation solaire photovoltaïque

En fonction des recommandations des ingénieurs, le Conseil communal se réserve la possibilité de faire un mélange des orientations proposées ci-dessus. La commission de l'aménagement du territoire et de l'énergie sera consultée par rapport aux différentes variantes, le Conseil général sera ainsi représenté dans cette prise de décision.

En cas de refus :

- Le Conseil communal se verra dans l'obligation de choisir à « l'aveugle » une des trois variantes sans connaître l'ensemble des avantages et désavantages de chacune d'elles.
- La précision du devis général en vue d'une demande de crédit d'engagement sera mauvaise et le risque de dépassement sera élevé
- Il subsistera de nombreux risques techniques
- Finalement le risque de travaux ne prenant pas en compte les besoins de notre commune à long terme.

5. Planning intentionnel

Automne 2022	Lancement de l'étude préliminaire
Automne 2023	Présentation des résultats de l'étude préliminaire sous la forme de trois variantes (Conseil communal)
Mai 2024	Demande d'un crédit d'étude pour le développement du projet
Décembre 2024	Choix d'une variante par le Conseil communal
Printemps 2025	Demande d'un crédit d'engagement pour l'assainissement
Eté 2025	Lancement des travaux
Fin 2025- début 2026	Fin des travaux

En fonction de l'importance des travaux, la grande salle devra probablement être fermée pour une durée de 8 à 10 semaines. Un dialogue avec les utilisateurs sera entériné dès que la variante finale sera adoptée par le Conseil communal (direction des écoles et sociétés locales).

6. Coût de l'étude

Les coûts du crédit d'étude se basent sur un devis du bureau d'architecture faisant suite à plusieurs visions locales et à une étude préliminaire. Il englobe les phases SIA 31, 32, 33 et 41.

Phase SIA	Libellé	Coûts TTC
31, 32	Architecture : avant-projet et projet de l'ouvrage	CHF 30'000.00
33	Demande d'autorisation	CH 4'000.00
41	Appel d'offres, comparaisons et propositions d'adjudication	CHF 26'000.00
Spécialiste	Ingénieur électricien	CHF 11'000.00
Spécialiste	Ingénieur CVC	CHF 27'000.00
Spécialiste	Ingénieur bois	CHF 21'000.00
Spécialiste	Ingénieur en protection incendie et contrôle qualité	CHF 6'000.00
	Total	CHF 125'000.00

Le devis se base sur des offres des ingénieurs électriciens, ingénieur CVC, ingénieur bois pour la charpente, un ingénieur en protection incendie, un spécialiste de la sonorisation et les honoraires de l'architecte.

7. Financement et amortissements

Financement par emprunt en cas de liquidités courantes insuffisantes.

- Intérêts : 2.1 %
- Amortissements : 10% par an soit CHF 12'500.00 dès l'année qui suit la fin de l'étude.

8. Proposition de décision

En conclusion, ce projet permettra de finaliser la campagne de rénovation de la grande salle lancée il y a plus de 15 ans et de mettre en conformité un des bâtiments principaux de notre commune aux exigences du plan communal des énergies. En conséquence le Conseil communal demande :

- de valider la présente fiche de projet
- d'octroyer un crédit d'étude de CHF 125'000.- pour la réfection du toit de la grande salle de Cheyres

Châbles, le 29 avril 2024
Stéphane Rey, Conseiller communal