

CANTON DE VAUD



COMMUNE DE CRANS
LÉGISLATURE 2021 – 2026

AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis No 37/25

**Adoption d'un crédit d'étude de
CHF 408'000 TTC pour la rénovation
du centre communal**

DÉLÉGUÉE MUNICIPALE : MME JOHANNA PINI

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

1. Introduction

Le bâtiment du centre communal, abritant l'administration, la salle de gymnastique, la salle de rythmique, le caveau et les bureaux de Municipalité et de l'administration communale a été construit au début des années 80, pour être inauguré en 1982. Aujourd'hui ce bâtiment a plus 40 ans et nécessite une rénovation afin de répondre aux normes et à nos besoins actuels.

La commune a la responsabilité de faire face aux défis climatiques et énergétiques de notre temps. Dans ce cadre la commune se doit d'être exemplaire et rénover ses bâtiments afin qu'ils soient efficaces énergétiquement. Par ailleurs, durant ces 40 ans la population a beaucoup augmenté et les besoins communaux sont en constante hausse, que ce soit pour les loisirs, pour faire face aux charges de travail ou pour conduire des projets.

Ainsi les objectifs poursuivis à travers cette rénovation sont multiples :

- Avoir un bâtiment *énergétiquement efficient*, permettant de réduire la consommation énergétique et les coûts de la commune.
- Répondre à la loi sur l'énergie LVLEne actuellement en préparation <https://www.vd.ch/djes/projet-de-loi-sur-lenergie#c2107239>
- Prévoir et dimensionner une installation de chauffage utilisant les ressources à dispositions (géothermie ou plaquettes), permettant d'alimenter le centre communal et les bâtiments alentours notamment l'école, le bâtiment du Grand Pré 23 et les futurs vestiaires du foot
- Remise en état des installations défectueuses (plancher de la salle de gymnastique, salle de rythmique, vestiaires, peintures extérieures, éclairages, etc.) en favorisant un usage polyvalent.
- En changeant le plancher de la salle de gymnastique, permettre d'utiliser dans le futur cette salle lors de la rénovation de la salle communale ou en complément
- Avoir un bâtiment fonctionnel qui répond à nos besoins présents et futurs

2. Besoins identifiés

Les besoins qui ont été identifiés relativement au centre communal et qui ont donné naissance à ce projet sont les suivants.

Besoin de différentes rénovations :

- Après 40 ans d'usage le parquet de la salle de gymnastique présente une usure significative et nécessite d'être refait.
- La salle de rythmique, qui a connu un dégât des eaux, doit être réaménagée pour permettre un usage polyvalent entre différents utilisateurs.
- Certaines zones des terrasses extérieures présentent des problèmes d'étanchéité et nécessitent qu'on y remédie.

Rénovation Énergétique :

- Le bâtiment, datant de 1982, ne correspond plus aux normes actuelles, et une mise aux normes énergétiques permettrait de réduire la consommation énergétique.

- Nous avons la volonté d'installer des panneaux solaires afin de répondre aux défis énergétiques et climatiques.
- Il y a la nécessité de remplacer les chaudières à mazout par un autre agent énergétique qui est renouvelable
- Il y a la possibilité de créer un réseau de chauffage à distance entre l'administration communale, l'école, le bâtiment du Grand Pré 23 et le futur clubhouse du foot.

Optimisation de l'utilisation des espaces :

- L'administration actuelle occupe tous les bureaux disponibles, et dans les espaces dédiés à l'administration il n'est plus possible d'ajouter des places de travail.
- Le bâtiment dispose de grands volumes qui sont peu ou mal valorisés.
- On constate un manque de salles de réunion pour le travail propice de l'administration et de la Municipalité.

3. Étude de faisabilité et description des travaux prévus

Afin de répondre à ces besoins une étude faisabilité a été menée par le bureau ID GO (antérieurement AFCO Management) en collaboration avec le bureau NG Concept. Les aspects énergétiques et de fonctionnalité du bâtiment ont ainsi été examinés et discutés.

3.1 Aspects énergétiques :

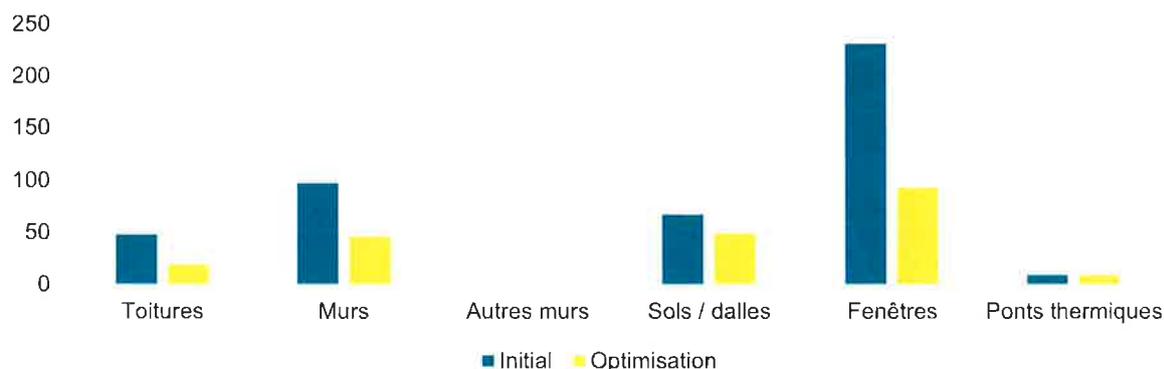
Une analyse énergétique du bâtiment, selon le cahier des charges OFEN, a été réalisé. Il ressort de cette analyse que :

- L'enveloppe du bâtiment, bien qu'encore solide, ne répond plus aux normes d'isolation thermique actuelles, ce qui peut entraîner une perte d'énergie significative.
- Le système de chauffage à mazout, n'est plus aussi efficace qu'il l'était à l'époque de son installation.
- Le système de production d'eau chaude, également par mazout, consomme plus d'énergie que les systèmes plus modernes.
- Le système de ventilation, bien qu'il fonctionne encore, pourrait également bénéficier d'une mise à niveau pour améliorer la qualité de l'air intérieur.

Ce rapport conclut ainsi que « *nous sommes en présence d'un bâtiment qui, malgré son bon entretien, nécessite une rénovation pour améliorer son efficacité énergétique et se conformer aux normes actuelles* ».

L'analyse de l'enveloppe identifie les différentes sources de déperditions thermiques, et ces dernières sont présentées dans le schéma ci-dessous :

Administration - Pertes par transmission



Il apparaît que les fenêtres et les murs contre l'extérieur sont les principaux contributeurs aux pertes thermiques, représentant près de 63% des déperditions totales. Au niveau de l'isolation de la toiture il apparaît que l'isolation est faible/manquante dans certaines parties.

Au niveau du système de chauffage et de production d'eau chaude, tous deux basé sur le mazout, il ressort que « *compte tenu de l'évolution des technologies de chauffage, une mise à jour pourrait améliorer l'efficacité énergétique et réduire les coûts d'exploitation* ».

Finalement le certificat énergétique du bâtiment montre que ce dernier est en classe :

- E pour l'efficacité de l'enveloppe et le besoin de chaleur
- D pour l'efficacité énergétique et la consommation totale d'énergie primaire
- G pour les émissions de gaz à effet de serre

(Ces étiquettes énergétiques sont basées sur l'échelle allant de A « excellent », à G « très mauvais »).

Sur la base de cette analyse les objectifs de rénovation énergétique suivants ont été identifiés :

- Remplacement des fenêtres,
- Amélioration des murs et de la toiture,
- Pose de capteurs solaires photovoltaïques sur la toiture.
- Remplacement du système de chauffage actuel par une centrale de chauffage commune aux 3 bâtiments communaux voisins (centre communal, bâtiment du Grand Pré 23 - commerce et logement – école et futur clubhouse du foot)

Résultats attendus :

- Réduction de la consommation énergétique, à travers une meilleure efficacité énergétique du bâtiment, qui permettrait de diminuer très significativement les coûts énergétiques annuels.
- Meilleur confort du bâtiment grâce à une meilleure isolation et ventilation, ce qui permettra de mieux utiliser le bâtiment.
- Exemplarité de la commune et ainsi répondre au projet de loi sur l'énergie (LVLEne) qui prévoit à l'art. 5 l'exemplarité de l'Etat et des communes.

3.2 Fonctionnalité du bâtiment

Face aux besoins de places de travail supplémentaires, ainsi que la nécessité d'améliorer l'ergonomie de travail de l'administration, et au constat que le bâtiment dispose de grands volumes peu ou pas valorisés, différentes alternatives ont été examinées.

Après examen des espaces de travail actuels, des nécessités de communication au sein de l'administration, mais également des flux des passages, il est jugé nécessaire que l'administration et la Municipalité dispose d'un espace permettant :

1. De disposer de suffisamment de places de travail pour répondre aux besoins présents et futurs.
2. Que chaque service dispose d'un espace qui lui soit spécifique.
3. Une bonne liaison entre les bureaux car les communications sont fréquentes entre les différents services.

Afin de répondre à ces besoins différentes possibilités ont été considérées :

- Extension du bâti sur la terrasse du centre communal (côté terrain de foot).
- Réaménagement à l'intérieur du bâti actuel en utilisant le local « du feu » au rez inférieur.

Après analyse il est ressorti que les coûts pour l'extension sur la terrasse sont très importants, que cela pose de nombreuses questions en termes de statique du bâtiment, des voies de fuites des abris PC, de problématique de raccord de toitures, de luminosité interne du bâtiment, et que cette alternative modifiait l'esthétique du bâtiment. Au vu de ces éléments la Municipalité a décidé de privilégier la voie des réaménagements intérieurs en cherchant une meilleure utilisation de l'espace disponible.

Ainsi la solution retenue est d'affecter tout le rez supérieur à l'administration, et de déplacer la bibliothèque dans le local du feu au rez inférieur. Cette solution permet par ailleurs d'augmenter quelque peu la surface à disposition de la bibliothèque. En remplaçant les portes de garage du local du feu par des vitrages et en créant une ouverture sur le côté est (côté rue du Grand Pré) il est possible de créer pour la bibliothèque un espace lumineux et accueillant, tourné vers l'école dont les élèves sont de grands utilisateurs.

Ainsi, afin d'augmenter la fonctionnalité du bâtiment, les objectifs pour la rénovation sont les suivants :

- Création d'espace de travail supplémentaire avec des bureaux au rez supérieur, et des salles de réunions au premier étage.
- Réalisation d'accès handicapés selon les normes actuelles.
- Augmentation de la surface à disposition de la bibliothèque en la déplaçant au rez inférieur dans l'ancien local du feu.
- Optimisation de l'usage de certains locaux, en particulier de la salle de rythmique pour permettre des usages multiples (école, conservatoire de musique, clubs sportifs)
- Remise en état suite à l'usure des lieux : réfection de la salle de gymnastique et de rythmique permettant un usage polyvalent, étanchéité de la terrasse.
- Meilleure utilisation de l'espace disponible

Les résultats attendus de ces rénovations sont :

- Ce bâtiment iconique sera exemplaire en matière des normes énergétiques.
- Une utilisation optimale de l'espace à disposition à l'intérieur du bâtiment.
- Des espaces permettant le plus de polyvalence possible (salle de rythmique et salle de gymnastique) permettant d'accueillir des activités variées.
- Disposer de suffisamment de place afin que l'administration et la Municipalité puissent conduire leurs missions, présentes et futures, avec des moyens appropriés.

3.3 Estimation du coût du projet

L'étape d'étude de faisabilité a permis d'estimer à +/- 25 % le coût totaux de ces travaux. En ce qui concerne les travaux pour la rénovation et améliorer la fonctionnalité du bâtiment ils sont estimés à CHF 1'400'000.

Pour ce qui est des travaux d'assainissement énergétique ces derniers sont estimés à CHF 1'600'000. L'étude OFEN a montré que sur une période de 25 ans les économies d'énergies (soit la réduction de consommation d'électricité et de mazout) engendrées par cet assainissement couvraient les coûts des travaux (et ceci ne tient pas compte de potentielles subventions).

4. Démarches administratives

Les travaux décrits ci-dessus vont nécessiter une mise à l'enquête publique de 30 jours (procédure CAMAC).

5. Coût de l'étude

Afin de réaliser ces travaux il est à présent nécessaire de réaliser les phases SIA suivantes et qui sont l'objet de ce **crédit d'étude** :

- 31 Avant-projet,
- 32 Projet
- 33 Mise à l'enquête
- 41 Appel d'offres et proposition d'adjudication

Pour réaliser ce projet complexe nous avons besoin d'être appuyé par différents spécialistes, notamment un assistant maître d'ouvrage (AMO) qui aura pour tâche de coordonner cette étude et de faire l'interface entre le maître d'ouvrage, c'est-à-dire la commune, et les différents intervenants. Il a pour rôle de défendre les intérêts du maître de l'ouvrage et de le soutenir dans les décisions à prendre tout au long du processus. Par ailleurs il appuiera la commune pour conduire les différents appels d'offres nécessaires pour cette étude notamment auprès des mandataires suivants : architecte, ingénieur civil, ingénieur CVCSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), ingénieur thermicien, géomètre, spécialiste sécurité incendie, acousticien, expert amiante, et ensuite coordonner les différents intervenants

L'objectif de cette étude est de :

- Disposer de toutes les informations (plans, détails, etc.) nécessaires à la phase de réalisation ;
- Obtention d'un permis de construire ;
- Sur la base des appels d'offre, retenir (pas adjuger) les entreprises nécessaires à la bonne exécution de ce projet ;
- Établir un budget complet des travaux et le crédit de réalisation correspondant.

Budget pour la phase d'étude :

Honoraires pour l'assistant maître d'ouvrage	CHF	82'000
Honoraires pour prestations des ingénieurs spécialistes, dont :	CHF	275'000
- <i>Architecte</i>	CHF	160'000
- <i>Autres mandataires :</i>	CHF	115'000
o <i>Ingénieur civil</i>		
o <i>Ingénieur CVCSE</i>		
o <i>Ingénieur thermicien</i>		
o <i>Géomètre</i>		
o <i>Spécialiste sécurité incendie</i>		
o <i>Acousticien</i>		
o <i>Expert Amiante</i>		
Divers imprévus (environ 5%)	CHF	20'000
Total HT pour la phase d'étude	CHF	377'000
TVA 8.1%	CHF	30'537
Total TTC pour la phase d'étude (arrondi)	CHF	408'000

Les honoraires des ingénieurs spécialistes ne seront engagés qu'avec l'accord du Maître d'Ouvrage et sur la base d'une offre.

Les divers et imprévus ont pour but de pouvoir faire face à d'éventuels aléas ou adaptations nécessaires du projet. Ce poste ne peut pas être engagé sans l'accord du Maître d'Ouvrage.

6. Financement

Cette charge sera financée par la trésorerie. La dette actuelle de la Commune se monte à CHF 2'500'000.

7. Conclusion

En conclusion des éléments précédemment évoqués, l'étude complète afin de rénover le centre communal nécessite un montant de CHF 408'000. - (TTC avec 8.1% de TVA). L'objectif de cette étude est de disposer d'un projet complet et chiffré, afin de pouvoir ensuite préparer le préavis de demande de crédit de réalisation pour la rénovation et l'assainissement du centre communal.

Ceci étant exposé, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRANS (VD)

- Vu le préavis No 37/25 relatif à la demande d'un crédit de CHF 408'000.- (TTC) pour la phase d'étude de la rénovation du centre communal ;
- Ouï les rapports de la Commission Travaux et de la Commission des Finances, chargées de l'étude de cet objet ;
- Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'accorder un crédit de CHF 408'000.00 TTC pour la phase d'étude de la rénovation du centre communal ;
2. de porter le montant de CHF 408'000.00 TTC, en augmentation du compte 1404.01 Bâtiment du Centre Communal ;
3. d'amortir cette somme sur 30 ans, soit CHF 13'600.- par année.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 20 janvier 2025, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal lors de sa séance du 10 mars 2025.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic La Secrétaire


Robert Middleton


Pascaline Keller

