

LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ

PREAVIS No 09-2008

**relatif aux travaux d'entretien de la
3^{ème} tranche (étape III) du groupe
scolaire du Clos-Béguin
(piscine et salle de gym)**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission:
le mardi 6 mai 2008 à 20h00

dans la cour du collège du Clos-Béguin

SOMMAIRE

1. OBJET DU PREAVIS
2. HISTORIQUE
3. TRAVAUX PROJETES
4. DEVIS ESTIMATIF
5. ASPECT FINANCIER
6. CONCLUSIONS

St-Légier-La Chiésaz, le 14 avril 2008

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

L'objet du présent préavis est une demande d'octroi d'un crédit de CHF 1'300'000.- destiné à l'exécution de travaux de rénovation de l'étape III du groupe scolaire de Clos-Béguin.

Ces travaux porteront d'une part sur la piscine dont le carrelage a 29 ans. Sous réserve de la décision du Conseil communal, cette rénovation pourrait débuter en juin et se terminer en septembre afin de limiter au maximum le temps de non utilisation des locaux par les écoles et autres sociétés.

D'autre part, les travaux concernant la salle de gymnastique seront répartis durant les années 2008 et 2009.

2. Historique

Le groupe scolaire du Clos-Béguin a été construit en cinq étapes, à savoir et dans l'ordre : 1969, 1972, 1979, 1994 et 2003. Environ 500 élèves y trouvent place dans les quelques 20 salles d'enseignement. Deux salles de gymnastique, une piscine et des installations de protection civile complètent cette liste, non exhaustive, des infrastructures principales.

L'étape III, dont la rénovation fait l'objet de ce préavis, comprend, outre 4 classes, l'Aula, une salle de gymnastique et la piscine. L'Aula est plus particulièrement réservée aux écoles tandis que la salle de gymnastique et la piscine, occupées du matin au soir, sont utilisées par les écoles, les sociétés sportives et sont aussi mises à disposition de privés, enfants et adultes.

Construit sur la parcelle no 1402, dont la surface est de 14'883 m² répertoriée en zone d'utilité publique, le volume total des bâtiments scolaires avoisine les 41'670 m³, représentant une valeur ECA de CHF 24'394'531.- (valeur 2007, indice 113).

Depuis quelques années sur la base, entre autre, d'un constat sur l'état de ces infrastructures établi en 1999 par M. Jean-Paul Crausaz, la Municipalité a entrepris d'importantes rénovations et apporté des améliorations nécessaires.

En effet, en 2000, des travaux ont été effectués au niveau des vestiaires, WC, douches, piscine, éclairage, toitures plates et aménagement de l'accès-circulation et des places de jeux.

En 2004-2005, ce sont les étapes I et II qui ont eu droit à une cure de jouvence des façades, fenêtres, radiateurs, peinture intérieure, luminaires et réfection de la place de sport.

Bâtie selon les normes, l'esthétique et avec les matériaux usuels de l'époque, il est apparu que l'étape III, de même que les deux précédentes venant d'être rénovées avaient, extérieurement, mal supporté les outrages du temps.

Les travaux de rénovation touchant l'enveloppe extérieure du bâtiment, la piscine et la salle de gymnastique devraient durer six mois. Afin d'éviter une trop longue fermeture de la piscine, il a été décidé de scinder les travaux en deux parties.

La première phase (préavis no 04-2006) est aujourd'hui terminée. La deuxième phase est l'objet même de ce préavis.

Tenant compte de l'expérience et de la connaissance du site, acquises par le mandataire des rénovations précédentes, la Municipalité a décidé de confier de gré à gré à M. Jean-Paul Crausaz, architecte à Lausanne, le mandat d'étude et de surveillance de ce projet.

3. Travaux projetés

Fenêtres et protection solaire de la piscine

Les vitrages entièrement en bois de la piscine nécessitent une rénovation. Nous proposons de remplacer les anciens verres de faible valeur thermique (valeur $K = \text{env. } 3 \text{ W/m}^2$) par des verres isolants (valeur $K = \text{env. } 1.1 \text{ W/m}^2$) ainsi que des verres à protection solaire sur les vitrages supérieurs, en façade Sud, afin de diminuer le phénomène d'éblouissement.

Sur ces vitrages, les stores seront remplacés par des stores dont la toile offre une nette amélioration de la protection solaire. L'ensemble de ces stores sera motorisé afin de rendre leur utilisation plus aisée.

Ces nouveaux stores, ainsi que la pose de verres antisolaires précisés ci-dessus, répondront à la remarque de l'APR (Association des piscines romandes) qui, lors de sa visite, a constaté le phénomène d'éblouissement gênant la surveillance du plan d'eau.

La porte de sortie de secours, seul accès direct vers l'extérieur, est passablement endommagée. Nous proposons son remplacement.

Fenêtres de l'aula

Le remplacement de tous les guichets par des volumes plus petits devrait permettre d'avoir des vitrages ouvrants mieux adaptés qu'actuellement. Par le poids des guichets, les ferments sont fortement sollicités et certains guichets s'ouvrent lors de grand vent. Des infiltrations d'eau ont déjà décollé le parquet (rénovation du parquet effectuée en 2006). Une première proposition prévoyait le remplacement de tous les guichets pour un devis de CHF 33'000.- TTC.

Après un nouveau contrôle avec le concierge, le budget pourrait être réduit en ne remplaçant que trois guichets, les autres guichets étant bloqués avec possibilité de les ouvrir uniquement par les concierges pour le nettoyage. Devis de cette variante : CHF 13'000.- TTC.

Installations électriques

Les travaux d'installations électriques projetés consistent principalement aux raccordements des moteurs des nouveaux stores en toile sur les vitrages de la piscine, ainsi qu'au remplacement, dans le bassin, des projecteurs qui ne sont plus étanches.

Serrurerie de la salle de gymnastique - local engins

Le rangement du petit matériel de gymnastique dans les armoires ne correspond plus à l'organisation actuelle (à l'origine : armoires sociétés et armoires école). Depuis de nombreuses années, ce matériel est commun aux sociétés et aux écoles.

Il est donc souhaité, comme dans la salle de gymnastique de l'étape IV, de créer un local pour ranger le matériel, fermé par un grillage, ce qui permet une meilleure gestion et un contrôle permanent.

Menuiserie intérieure - salle de gymnastique

Le revêtement des murs en lames de sapin de la salle de gymnastique est fortement dégradé. Il est proposé de remplacer le lambris par un revêtement de panneaux acoustiques, type « Topakustik » ou similaire. Cette intervention permettrait de remettre en état l'isolation du mur en béton sous les vitrages, de créer des portillons d'accès aux radiateurs et d'améliorer la diffusion de chaleur de ces derniers.

La distribution de chaleur par radiateurs de la salle de gymnastique est située dans une niche sous le grand vitrage Ouest de la salle. Les radiateurs sont totalement cachés derrière un doublage en lames de bois. A l'origine, le lambris était à joint ouvert pour laisser diffuser la chaleur. En raison des risques d'accident (doigt cassé, etc.), les joints ont été obturés par une lamelle de bois et, pour compenser en partie cette perte de diffusion de chaleur, la tablette supérieure a été enlevée et remplacée par un très léger grillage (un bricolage qui empêche les petits objets de tomber derrière le doublage).

D'autre part, l'isolation thermique à l'intérieur de la niche est en désordre et les portillons d'accès aux radiateurs sont très difficiles à ouvrir, voire impossible sans dégrader la paroi en bois.

Si l'on veut régler l'ensemble de la situation et assurer un meilleur rendement du chauffage, il n'y a pas d'autre possibilité que de démonter le doublage existant et recomposer un doublage adapté tout en tenant compte des règles de sécurité à respecter dans une salle de gymnastique (éviter notamment les angles saillants ou les aspérités particulières).

Menuiserie intérieure - Piscine

Les surfaces en bois sont fortement sollicitées par l'eau du nettoyage des plages, en particulier le bas des vitrages et la face des locaux vestiaires et armoires de rangement. Il est proposé de doubler les allèges au bas des vitrages par des panneaux stratifiés compacts et de remplacer également le revêtement en bois de la face des vestiaires et armoires par le même type de panneaux stratifiés.

Sol de la salle de gymnastique

L'état général du sol de la salle de gymnastique, après 29 ans d'utilisation, nécessite une rénovation complète. Il est proposé, après ponçage de la surface actuelle, d'appliquer une nouvelle couche de résine polyuréthane (procédé appelé « retopping »).

Dans le cadre de cette réfection, il sera procédé également au remplacement des douilles défectueuses (emplacement où les engins sont fixés au sol).

Revêtement - carrelage de la piscine

Depuis plusieurs années, des retouches sont effectuées à chaque vidange de la piscine pour recoller du carrelage et refaire les joints. En effet, lors du lavage des différentes surfaces, sol et murs, les carreaux se décollent. L'absence de joints par endroit crée des aspérités dangereuses pour les pieds nus. Il est prévu le remplacement de toutes les surfaces carrelées par du carrelage de plus grandes dimensions (moins de joints), de qualité « Buchtal », adapté aux piscines.

Une variante pour le bassin a été étudiée consistant en un revêtement en PVC « liner » posé sur le carrelage existant, pour autant qu'il soit en bon état et que son raccord étanche soit possible au droit de la goulotte existante. Nous indiquons dans le devis le coût de cette variante. Toutefois, le montant ne comprend pas l'adaptation (dépose, repose) de la goulotte existante ainsi que la modification du nez des plages en bord de bassin, selon les demandes des spécialistes consultés. Nous déconseillons cette variante qui n'est pas adaptée à cette piscine et dont le résultat ne peut pas être garanti.

Travaux de peinture

Dans le cadre des travaux de rénovation de la piscine, il est également prévu un rafraîchissement des boiseries.

Divers

Travaux divers à réaliser dans le cadre de cette rénovation :

- ⇒ Modification d'un siphon d'écoulement des grilles des plages de la piscine permettant un meilleur accès pour en garantir l'entretien régulier
- ⇒ Création de chambres de visites sur les tuyauteries, visibles dans les locaux techniques, pour permettre leur curage régulier
- ⇒ Création de portillons pour l'accès aux installations techniques dans le plafond du hall d'entrée au sous-sol
- ⇒ Commande à arrêt automatique des douches au niveau des plages.

Travaux complémentaires

Aménagements extérieurs

La terrasse du rez, devant les vitrages de la piscine, comprend une grande zone végétalisée. Au cours des années, les plantes ont pris un volume considérable et sont un risque de désordre important de l'étanchéité. Nous conseillons, dans le cadre de cette restauration, de supprimer cette surface de plantations en la remplaçant par des dalles telles que celles déjà posées à la Grande salle. Ces travaux permettront de procéder à un contrôle détaillé de l'étanchéité de la dalle sur sous-sol. Il a été prévu un montant de réserve pour des rénovations ponctuelles en cas de nécessité.

Sur la base du rapport de l'Association des piscines romandes (APR), nous proposons de réaliser les travaux complémentaires suivants :

Piscine

- ⇒ Installation de luminaires de secours
- ⇒ Fermeture de l'accès vestiaires par un grillage métallique
- ⇒ Remplacement des échelles pour l'accès au bassin avec des échelles aux mains-courantes asymétriques
- ⇒ Création d'un muret sur le pourtour des parois du bassin permettant une marche de repos, actuellement inexistante
- ⇒ Changement du système d'accrochage des lignes flottantes (par un support à l'intérieur de la goulotte)
- ⇒ Mise en place de diverses signalisations (profondeurs du bassin, interdictions de plonger, etc ...)

D'autre part, selon le rapport de l'APR, il a été relevé qu'il n'y a pas de local « infirmerie ». Après analyse, nous estimons que le seul endroit possible est de reprendre un espace de 12 à 15 m² sur l'actuel couloir-vestiaire, entre la piscine et la salle de gymnastique (voir croquis annexé).

Les travaux à prévoir sont la mise en place d'une paroi vitrée de séparation avec le couloir, la transformation du vitrage donnant sur la piscine pour y créer la porte d'accès, l'adaptation des installations électriques, l'installation d'un poste d'eau, la réalisation d'un revêtement de sol adapté, la mise en place d'un système de protection visuelle (rideaux à lamelles) sur les vitrages, etc...

Afin d'éviter tous ces travaux, nous étudions une variante avec l'actuel local du maître. Si cette solution est acceptée par le service de l'éducation physique et du sport, elle devrait nous permettre de réaliser une économie de plusieurs milliers de francs.

4. Devis estimatif

Voir tableau annexé au présent préavis.

5. Aspect financier

Coût annuel

Cet investissement n'engendre pas de coûts d'entretien supplémentaires. L'amortissement annuel (CHF 60'000.-) ainsi que l'intérêt sur l'investissement résiduel après amortissement seront pris en compte dans le décompte intercommunal relatif au coût des bâtiments de l'établissement scolaire de Blonay - St-Légier-La Chiésaz.

Financement

La Municipalité propose de financer ces dépenses par un emprunt de CHF 1'000'000.-, dès les travaux terminés.

Amortissement

La Municipalité propose d'amortir cet investissement sur une durée de 20 ans au maximum, après prélèvement au fonds de réserve du parc immobilier (CHF 115'600.-).

Plafond d'endettement

Nos emprunts se montent au 31 décembre 2007 à CHF 23'473'512.55 sur un plafond d'endettement autorisé par le Conseil communal de CHF 45'000'000.-.

5. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- ⇒ Autoriser la Municipalité à effectuer les travaux décrits dans le présent préavis
- ⇒ Lui accorder à cet effet un crédit de CHF 1'300'000.-
- ⇒ Financer cette dépense par un emprunt de CHF 1'000'000.-
- ⇒ Prélever CHF 115'600.- au fonds de réserve pour l'entretien du parc immobilier
- ⇒ Amortir l'investissement sur une durée de 20 ans maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

J. de Gautard

J. Steiner

Annexe : - Devis estimatif

Municipal délégué : M. Gérald Gygli

NB : le rapport de l'APR et le croquis de l'infirmierie seront mis à disposition de la commission ad hoc par le Municipal délégué

	SALLE DE GYM	PISCINE	COMPLEMENTS EXPERTISE APR	TERRASSE SUD DEVANT PISCINE	AULA	TOTAL
CFC 221.1 MENUISERIE EXTERIEURE						
<i>Piscine :</i>		Fr. 56'000.00				Fr. 56'000.00
. Changement des verres des vitrages Ouest et Sud, verre isolant k=1.1W/m2 sécurisé, y compris verre "Stopsol" sur bandeau vitré supérieur en façade Sud						
. Remplacement des baguettes après changement des verres						
. Remplacement de la porte sortie de secours						
<i>Aula :</i>					Fr. 13'000.00	Fr. 13'000.00
. Remplacement des guichets ouvrants du vitrage en façade Ouest						
CFC 228 STORES						
<i>Piscine :</i>		Fr. 16'000.00				Fr. 16'000.00
. Remplacement et motorisation des stores toile en façades Sud et Est						
CFC 23 INSTALLATION ELECTRIQUE						
<i>Piscine :</i>		Fr. 7'500.00				Fr. 7'500.00
. Raccordement des moteurs stores toile						
. Remplacement des projecteurs						
CFC 272 SERRURERIE						
<i>Salle de gym :</i>	Fr. 9'000.00					Fr. 9'000.00
. Séparation grillagée dans local engins (pour petit matériel)						
CFC 273 MENUISERIE INTERIEURE						
<i>Salle de gym :</i>	Fr. 133'000.00					Fr. 133'000.00
. Remplacement complet du revêtement des parois en lambris						
. Dépose et repose des engins de gym						
<i>Piscine :</i>		Fr. 52'000.00				Fr. 52'000.00
. Doublage des allèges sous vitrages boisées et renforcement des bancs						
. Dépose du revêtement bois des faces des locaux vestiaires maîtres et handicapés et doublage avec panneaux et portes						

	SALLE DE GYM	PISCINE	COMPLEMENTS EXPERTISE APR	TERRASSE SUD DEVANT PISCINE	AULA	TOTAL
CFC 281 REVETEMENT DE SOL						
<i>Salle de gym :</i>	Fr. 56'000.00					Fr. 56'000.00
. Rénovation du sol (technique retopping)						
. Changement des douilles dans sol pour fixation des engins						
<i>Piscine bassin :</i>		Fr. 150'000.00				Fr. 150'000.00
. Rénovation des parois et fond du bassin en carrelage						
. Variante revêtement en Liner : de Fr. 120'000.-- à 140'000.-- (sans compter adaptation de la goulotte)						
<i>Piscine plages :</i>		Fr. 250'000.00				Fr. 250'000.00
. Rénovation du sol en carrelage et remplacement des grilles d'écoulement						
. Réserve pour aspiration des poussières pendant le piquage du carrelage par entreprise spécialisée						
CFC 285 PEINTURE						
<i>Piscine :</i>		Fr. 15'000.00				Fr. 15'000.00
. Rafraîchissement des vitrages bois						
CFC 289 DIVERS						
<i>Piscine :</i>		Fr. 15'000.00				Fr. 15'000.00
. Déplacement d'un syphon sur tuyauteries, écoulement des plages						
. Création de portillons d'accès des gaines techniques dans plafonds bois du hall d'entrée						
. Création de regard de visites sur gaines de ventilation et canalisations dans locaux techniques						
. Vanne motorisée des douches au niveau des plages						
CFC 4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS						
<i>Terrasse sud devant piscine :</i>				Fr. 100'000.00		Fr. 100'000.00
. Suppression de la zone végétalisée et réaménagement avec dallettes devant les vitrages Sud de la piscine						
. Réserve pour remise en état éventuelle de l'étanchéité sous						

	SALLE DE GYM	PISCINE	COMPLEMENTS EXPERTISE APR	TERRASSE SUD DEVANT PISCINE	AULA	TOTAL
MISE EN CONFORMITE DE LA PISCINE - SELON EXPERTISE DE L'APR (Association des piscines romandes)			Fr. 108'000.00			Fr. 108'000.00
. Remplacement des échelles pour accès aux bassins	Fr. 15'000.-					
. Création d'une marche de repos sur le pourtour des parois du bassin	Fr. 41'000.-					
. Support pour lignes flottantes à l'intérieur de la goulotte	Fr. 10'000.-					
. Installation de luminaires de secours et indication de sortie de secours	Fr. 24'000.-					
. Fermeture de l'accès vestiaire	Fr. 15'000.-					
. Diverses signalisations sur le pourtour du bassin (profondeur, interdiction de plonger, etc...)	Fr. 3'000.-					
Création d'un local infirmerie :			Fr. 27'000.00			Fr. 27'000.00
. Adaptation de l'actuel bureau des maîtres en local infirmerie						
. Création d'un nouveau local des maîtres						
. Adaptation de l'installation électrique						
. Divers						
TOTAL TRAVAUX	Fr. 198'000.00	Fr. 561'500.00	Fr. 135'000.00	Fr. 100'000.00	Fr. 13'000.00	Fr. 1'007'500.00
CFC 291 HONORAIRES ARCHITECTE	Fr. 32'500.00	Fr. 92'500.00	Fr. 22'000.00	Fr. 16'000.00	Fr. 2'000.00	Fr. 165'000.00
CFC 5 FRAIS SECONDAIRES, y compris intérêts intercalaires	Fr. 2'500.00	Fr. 7'000.00	Fr. 1'700.00	Fr. 1'300.00	Fr. 500.00	Fr. 58'000.00
CFC 6 DIVERS ET IMPREVUS	Fr. 13'500.00	Fr. 35'500.00	Fr. 8'500.00	Fr. 6'000.00	Fr. 1'000.00	Fr. 64'500.00
COUT TOTAL	Fr. 246'500.00	Fr. 696'500.00	Fr. 167'200.00	Fr. 123'300.00	Fr. 16'500.00	Fr. 1'295'000.00