

LA MUNICIPALITE

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ**

PREAVIS No 20/2009

**concernant la création d'un bâtiment
pour des vestiaires et une buvette
« Au Praz-Dagoud »**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission :
le 3 septembre 2009 à 19.00

en la salle de la Municipalité
route des Deux-Villages 23

SOMMAIRE

Chapitres

1. **Objet du préavis**
2. **Historique et programme**
3. **Présentation du projet**
4. **Rapports sur le projet**
 - ⇒ Service des eaux, sols et assainissement
 - ⇒ Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie
 - ⇒ Service de l'emploi, Inspection cantonale du travail
 - ⇒ Service de l'éducation physique et du sport
 - ⇒ Laboratoire cantonal, Contrôle des denrées alimentaires
 - ⇒ Service de l'économie, du logement et du tourisme - Police du commerce
 - ⇒ Service de l'environnement et de l'énergie
5. **Oppositions et observations**
 - ⇒ Remarques générales
 - ⇒ Séances de conciliation
6. **Procédure de marchés publics**
7. **Aspect financier**
 - ⇒ Plan des investissements
 - ⇒ Subvention
 - ⇒ Coût des travaux
8. **Conclusions du préavis**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de CHF 1'775'000.- pour financer les travaux nécessaires à la construction d'un bâtiment pour les vestiaires et une buvette au complexe sportif du Praz-Dagoud.

2. Historique et programme

A la demande de la Commission Consultative Régionale d'Aménagement du Territoire (CORAT), le groupement de mandataires Tappy, Bornand, Michaud SA et Arco Architecture et Conseils SA ont établi une étude d'implantation de nouvelles infrastructures de football pour la région le 10 juin 2002.

Pour le site du Praz-Dagoud, les propositions consistaient à aménager un nouveau terrain de football synthétique, en parallèle à la surface principale existante et à construire quatre nouveaux vestiaires pour renforcer les unités existantes, le nombre total de vestiaires pour le complexe de football étant ainsi porté à huit.

La problématique du terrain de football a été réglée par l'acceptation du préavis 17-2007 concernant le financement régional et l'approbation des préavis 18-2008 et 11-2009, relatifs aux crédits d'étude-construction.

En ce qui concerne les vestiaires, la réflexion a été assez longue pour déterminer le programme. Cette réflexion a porté sur deux niveaux bien distincts : premièrement, celui du concept constructif permettant d'avoir ce dont nous avons besoin pour un rapport qualité-prix le meilleur possible ; deuxièmement, celui du programme, devant tenir compte à la fois des besoins des utilisateurs des terrains et de ceux de la commune.

Relativement au rapport qualité-prix, toutes les options ont été envisagées, depuis les conteneurs jusqu'à la construction en dur, en passant par le préfabriqué et le tout en bois. Cela a pris du temps. Le niveau du prix au m³ a été le critère de base. La solution proposée arrive à un prix du m³ de CHF 628.-, honoraires et TVA compris, ce qui est raisonnable, voire même avantageux pour une construction contenant des éléments relativement onéreux comme les sanitaires et la ventilation.

Le programme, quant à lui, a également donné lieu à d'intenses et longues réflexions. Actuellement, nous avons cinq vestiaires répartis, soit deux dans l'ancien stand et trois dans le bâtiment de la buvette. Le nombre de joueurs, surtout de jeunes, la progression du football féminin et les normes toujours plus sévères nous ont contraints à réfléchir au nombre de vestiaires. Aujourd'hui et demain, ce sont huit vestiaires qui sont et seront nécessaires.

Les deux vestiaires de l'ancien stand, même les plus éloignés, sont ceux dans le meilleur état. Ces deux vestiaires seront maintenus. Le bâtiment, contenant les trois vestiaires actuels et la buvette, est dans un nettement moins bon état.

Les professionnels de la construction liés au FC St-Légier ont élaboré une réflexion et quelques esquisses pour la transformation de ce bâtiment. Ce travail a abouti à la conclusion qu'il fallait abandonner ce bâtiment dans son affectation d'aujourd'hui et le mettre à la disposition de la commune qui a et aura des besoins de locaux tant associatifs que de dépôt.

Dès lors, ce sont six vestiaires qui seront construits à neuf. Sur ces six vestiaires, le FC St-Légier participera financièrement à la construction de deux.

La mise à l'enquête, et le permis de construire qui a suivi, portent sur huit vestiaires. Les réflexions, menées conjointement entre la Municipalité et le comité du FC St-Légier tout au long de ce processus, ont démontré que quatre vestiaires neufs n'étaient pas suffisants, que les besoins en locaux de la commune ne faisaient que croître et que l'état des trois vestiaires et de la buvette actuelle allait entraîner de grosses dépenses ces prochaines années. Les réflexions ont aussi porté sur la construction d'une nouvelle buvette attachée à la halle de Praz-Dagoud. Il est vite apparu qu'il valait mieux lier une nouvelle buvette exploitée par le FC St-Légier à la construction des nouveaux vestiaires.

La réalisation de six vestiaires et de la buvette permettront d'envisager l'avenir à terme de manière cohérente. En effet, le permis a été octroyé pour huit vestiaires et permettra de préparer les fondements d'une éventuelle extension à huit vestiaires, quand les deux vestiaires de l'ancien stand devront être désaffectés, soit d'ici plusieurs années.

Nous pourrons alors avoir un site de Praz-Dagoud cohérent et utile, tant à la population qu'aux sportifs. Le site des anciens vestiaires, avec ses tilleuls centenaires, formant un très sympathique parc ombragé, pourra être réservé à la population, aux loisirs et à la détente, tandis que le haut, avec ses terrains de football, sera réservé aux sportifs.

3. Présentation du projet

Le projet est composé de six vestiaires individuels avec accès pour chacun au local des douches. Les locaux vestiaires arbitres sont aussi individuels complétés de 2 douches et d'armoires de rangement.

Les locaux sanitaires sont répartis pour les dames et hommes tant pour les zones publiques que sportives.

Des locaux techniques et de rangements, ainsi qu'un bureau - infirmerie, sont projetés.

La buvette est composée d'une zone économat - rangement avec un office pour diverses préparations, la salle permet la mise en place d'environ 40 personnes.

L'installation de chauffage est au gaz.

L'ensemble du projet permet la mise en place de 6 vestiaires. Si nécessaire à l'avenir, une extension à 8 vestiaires est possible.

4. Rapports sur le projet

Service des eaux, sols et assainissement

Ce service a délivré l'autorisation spéciale requise en précisant que les eaux résiduelles de la cuisine seront prétraitées par un décanteur et séparateur de graisses raccordés aux eaux usées.

Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie

Ce service rappelle que les prescriptions de protection incendie, édition 2003, doivent être appliquées.

Service de l'emploi, inspection cantonale du travail

Ce service a délivré l'autorisation spéciale requise en précisant quelques règles pour la santé des travailleurs.

Service de l'éducation physique et du sport

Ce service a donné un préavis favorable en suggérant quelques conseils pour la dotation des locaux.

Laboratoire cantonal, contrôle des denrées alimentaires

Ce service a délivré l'autorisation spéciale requise, sous réserve du respect de la directive du 14 avril 2003 en matière d'hygiène.

Service de l'économie, du logement et du tourisme, police du commerce

Ce service a donné un préavis favorable en précisant que les locaux devront faire l'objet d'une inspection à la fin des travaux.

Service de l'environnement et de l'énergie

Ce service a donné un préavis favorable en précisant les règles à respecter pour la protection contre le bruit et l'installation de chauffage.

5. Oppositions et observations

Remarques générales

Soumis à l'enquête publique du 21 juin au 11 juillet 2005, le projet a suscité 3 oppositions et 4 observations.

Séances de conciliation

Suite aux séances de conciliation du 4 avril 2006, 1 opposition et 2 observations ont été retirées. Par lettres des 26 avril et 7 juin 2006, toutes les interventions restantes ont été levées par la Municipalité. Aucun recours n'a été déposé.

6. Procédure de marchés publics

La commune de St-Légier - La Chiésaz a engagé une procédure en vue de l'adjudication des travaux du gros œuvre 1 et 2 et des aménagements intérieurs 1 et 2 ainsi que les aménagements extérieurs et le mobilier des vestiaires.

La procédure choisie est la procédure sur invitation par une liste de 3 à 4 entreprises (par CFC) établie tant par la commune que par les futurs exploitants.

L'adjudicateur a procédé à l'organisation de la procédure selon la Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP) et son règlement d'application (RMP).

Un cahier des charges (cahier de soumission) a été transmis aux entreprises et un comparatif des coûts a permis d'établir la liste des adjudicataires.

Constructions de vestiaires et d'une buvette.

Procédure sur invitation

41 entreprises ont été appelées à soumissionner.
38 entreprises ont transmis leur offre.

7. Aspects financiers

Prêt en faveur du FC St-Légier

Les contraintes financières juxtaposées à la nécessité du FC St-Légier de disposer de 6 vestiaires neufs immédiatement a amené la Municipalité à solliciter financièrement le FC St-Légier. La réalisation de 2 vestiaires représentant une charge de CHF 181'000.-. Ce surcoût doit être pris en charge par le club de football pour ces 10 prochaines années. La somme de CHF 19'000.- nécessaire à l'achat de mobilier, porte le total à CHF 200'000.-.

Par ailleurs, le FC St-Légier renonce à solliciter la commune pour les frais d'entretien de nettoyage des locaux mis à disposition (coût annuel CHF 15'000.-) et du marquage des terrains (coût annuel CHF 5'000.-), soit au total CHF 20'000.- par an.

Afin de permettre au FC St-Légier de disposer des meilleures conditions du marché pour financer, sur 10 ans, l'emprunt de CHF 200'000.-, la commune financera cette somme et encaissera directement auprès du club de football, le montant correspondant aux intérêts, fixés à 3%, sur 10 ans.

Une convention entre la commune de St-Légier-La Chiésaz et le FC St-Légier sera établie et règlera les dispositions ci-dessus. En cas de non respect des engagements, les subventions annuelles versées au club seront réduites.

Plan des investissements

Le projet de vestiaires et buvette est porté au plan des investissements 2009-2010 pour un montant de CHF 1'650'000.- TTC.

Subvention

Une demande de subside au Fonds du sport a été envoyée le 12 mai 2009. Un montant de CHF 600'000.- a été alloué, sur un montant subsidiable de 3'388'000.-.

La Municipalité a attribué CHF 400'000.- au terrain de football et CHF 200'000.- à ce projet de vestiaires.

Le coût des travaux s'entend soumissions rentrées (sauf pour les quelques marchés gré à gré à définir).

Construction bâtiment vestiaires et buvette		
Libellé	Montants	Total
Travaux préparatoires	91'000.-	
Gros œuvre 1	586'000.-	
Gros œuvre 2	96'000.-	
Installations électriques	57'000.-	
Installations chauffage	50'000.-	
Installations sanitaires	145'000.-	
Installations ventilation	61'000.-	
Aménagements intérieurs 1	51'000.-	
Aménagements intérieurs 2	206'000.-	
Mobilier	22'000.-	
Aménagements extérieurs	34'000.-	
Frais secondaires	39'000.-	
Divers et imprévus	40'000.-	
Sous-total 1	1'478'000.-	1'478'000.-
Honoraires architecte	120'000.-	
Honoraires ingénieur civil	18'000.-	
Honoraires ingénieur chauffage-ventilation	25'000.-	
Honoraires acousticien	3'000.-	
Honoraires géomètre	4'000.-	
Sous-total 2	170'000.-	170'000.-
Total HT		1'648'000.-
TVA 7.6%		125'248.-
Total TTC arrondi à		1'775'000.-

Coûts d'exploitation

Le FC St-Légier prendra à sa charge les frais relatifs à l'entretien de ces vestiaires.

Par conséquent, les autres charges annuelles relatives à ces vestiaires se présentent comme suit :

Amortissement sur 30 ans (CHF 1'575'000.-)	CHF	52'500.-
Intérêts (3,5% sur CHF 1'575'000.-)	CHF	55'125.-
Eau potable	CHF	500.-
Energie	CHF	5'000.-
Assurances	CHF	1'000.-
Total	CHF	114'125.-

Il y a lieu de relever qu'un montant de CHF 6'000.- est à déduire des coûts d'exploitation, Il s'agit de la somme versée annuellement par le FC St-Légier à titre d'intérêts.

8. Conclusions du préavis

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

- ⇒ Autoriser la Municipalité à exécuter les travaux décrits dans le présent préavis et à signer tous les documents nécessaires
- ⇒ Octroyer à cet effet à la Municipalité un crédit de CHF 1'775'000.-
- ⇒ Amortir cet investissement sur une durée de 30 ans au maximum
- ⇒ Autoriser la Municipalité à emprunter CHF 1'500'000.-
- ⇒ Autoriser la Municipalité à prêter au FC St-Légier la somme de CHF 200'000.-, après avoir établi la convention s'y rapportant
- ⇒ Encaisser la subvention du Fonds du sport.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

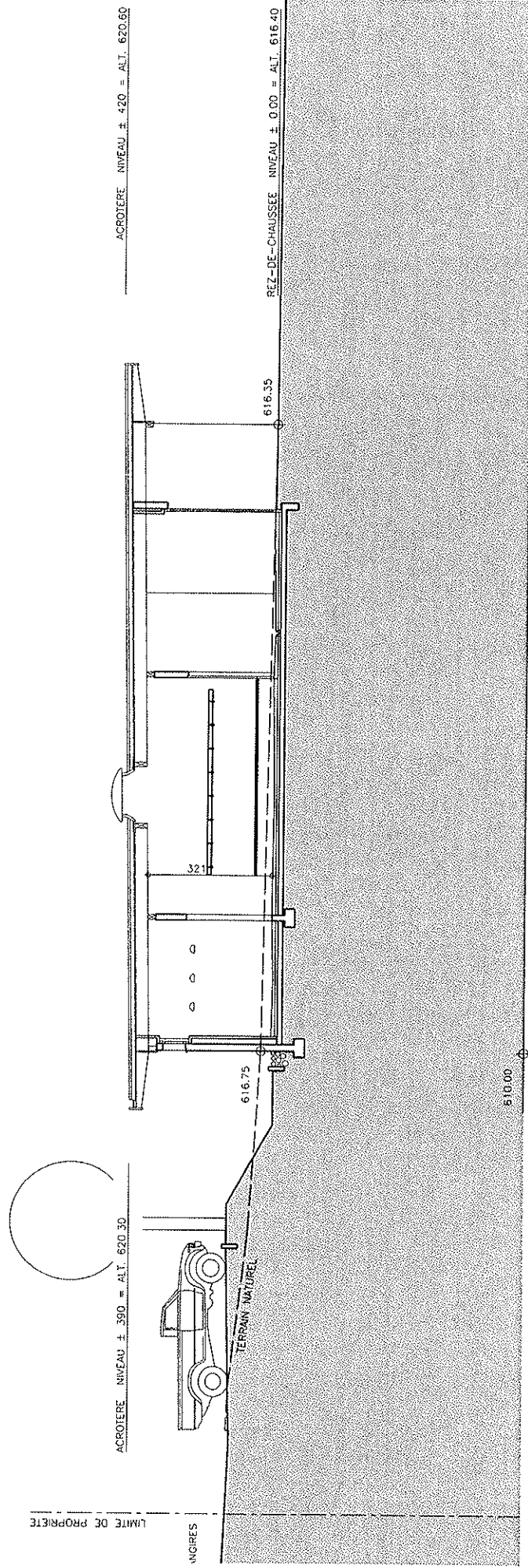
J. de Gautard

J. Steiner

Annexes : Plans des travaux

Municipal délégué : M. de Gautard

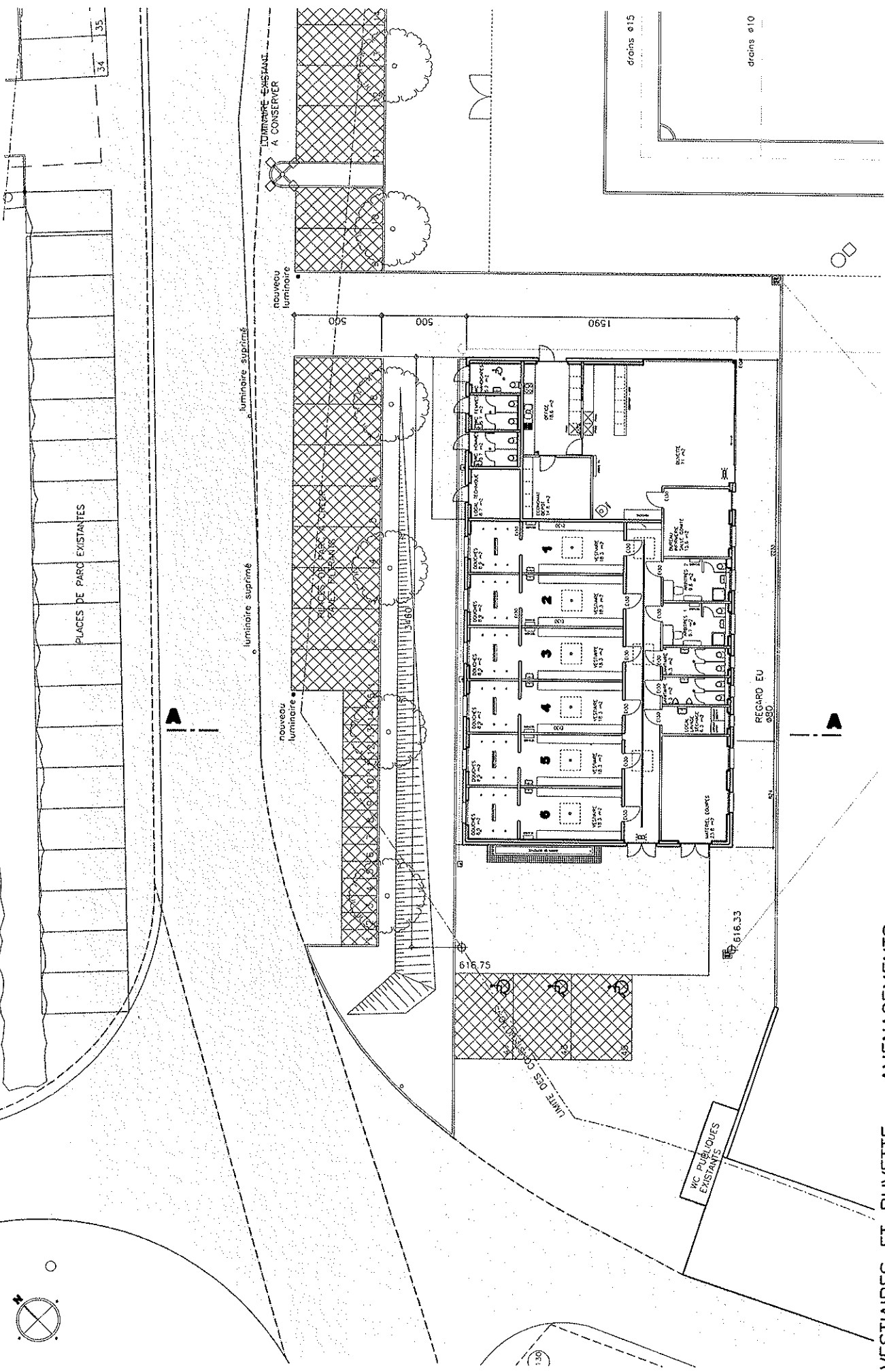
AU PRAZ-DAGOUD, COMMUNE DE ST-LEGIER-LA-CHIESAZ 1806



COUPE A-A

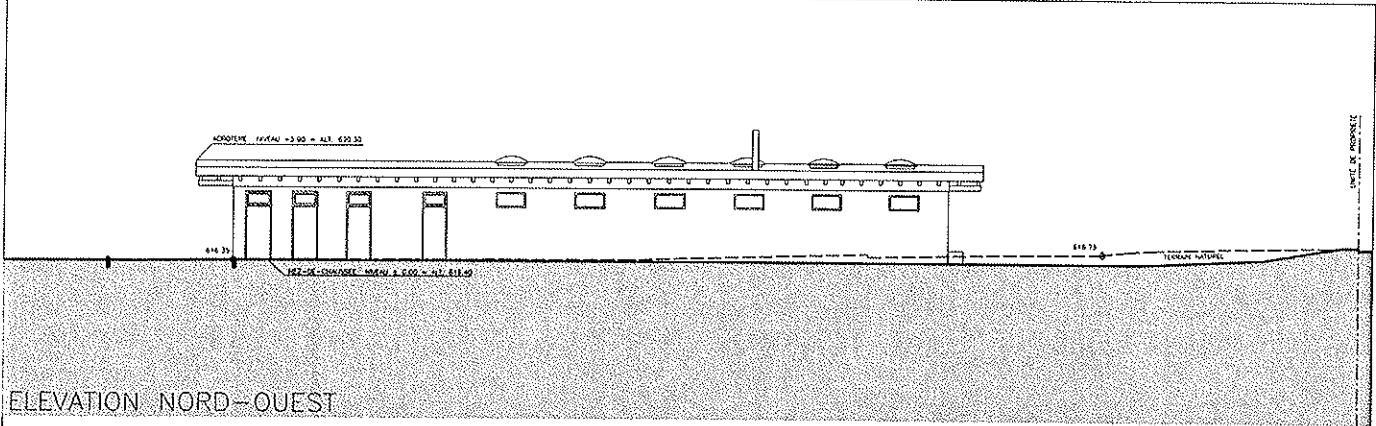
PLAN N° 171-04
JURG ZBINDEN ARCHITECTE
TEL. 021 / 944 33 09
ECHELLE 1/100
AVENUE DE TRAMENAZ 31
FAX 021 / 944 33 11
DATE le 19 juin 2009
1814 LA TOUR-DE-PEÏZ
e-mail jurg.zbinden@hisped.ch

AU PRAZ-DAGOUD, COMMUNE DE ST-LEGIER-LA-CHIESAZ 1806

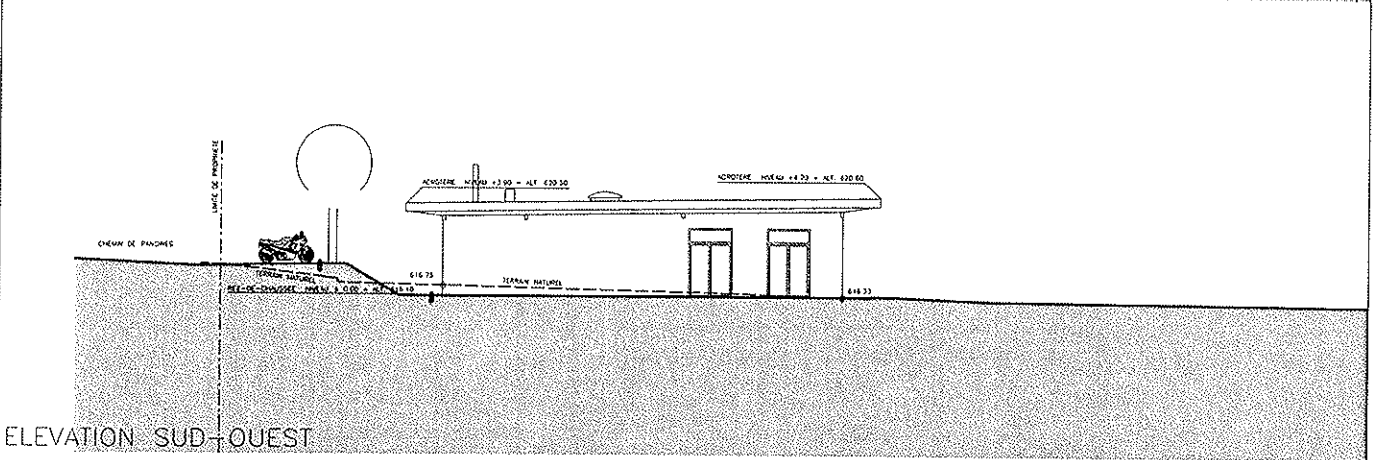


VESTIAIRES ET BUVETTE -- AMENAGEMENTS

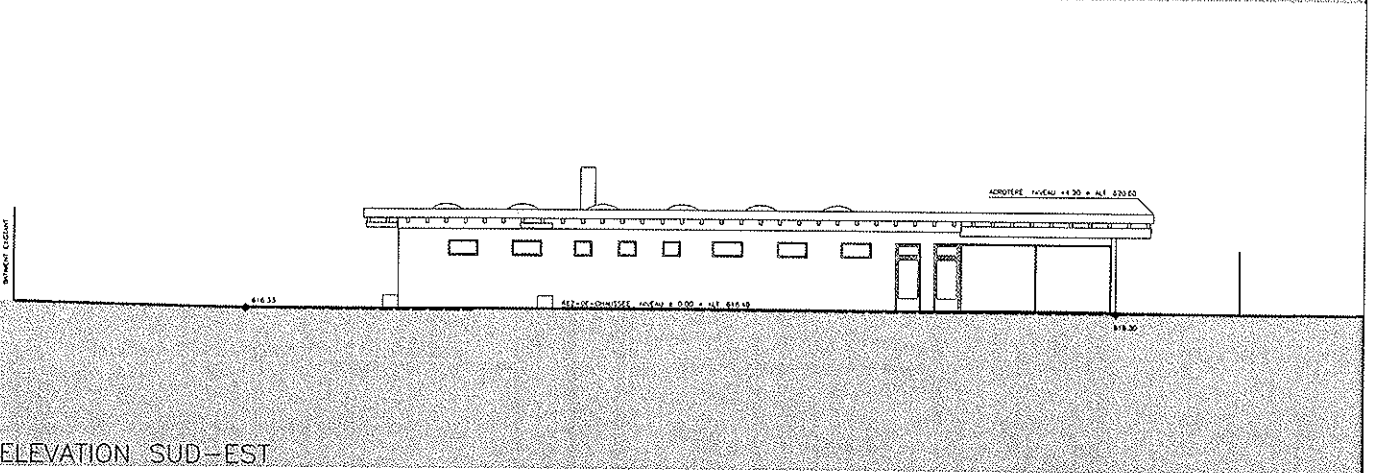
PLAN N° 171-01
 ECHELLE 1/200
 DATE le 19 juin 2009
 JURG ZBINDEN ARCHITECTE AVENUE DE TRAMENAZ 31 1814 LA TOUR-DE-PELZ
 TEL. 021 / 944 33 09 FAX 021 / 944 33 11 e-mail jurg.zbinden@hispeed.ch



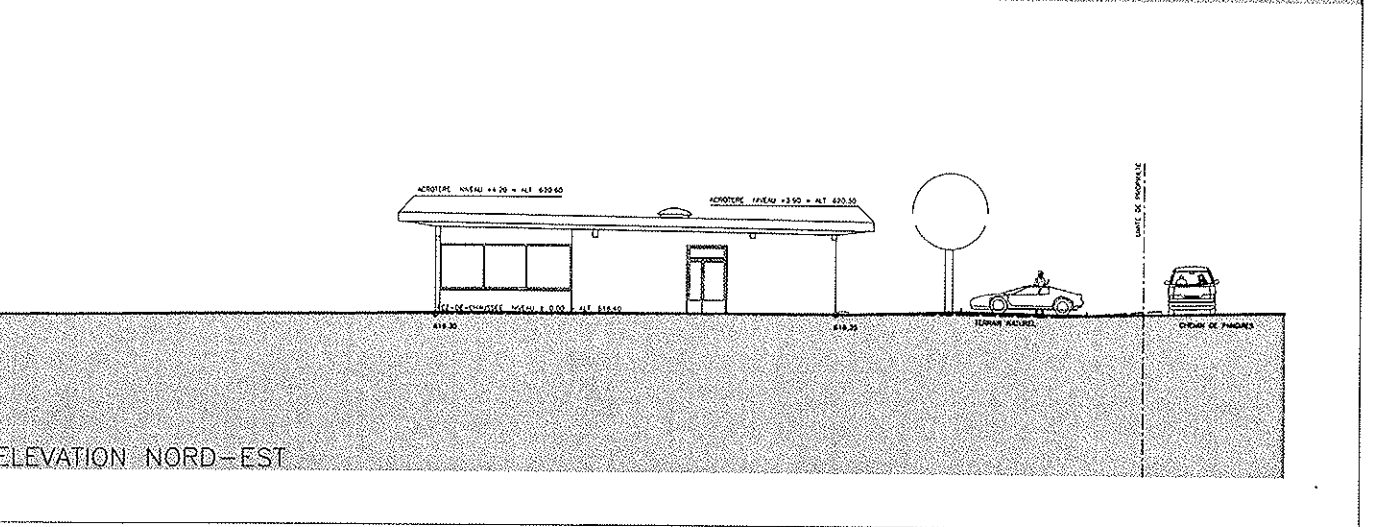
ELEVATION NORD-OUEST



ELEVATION SUD-OUEST



ELEVATION SUD-EST





ELEVATION NORD-EST

VESTIAIRES & BUVETTE - ELEVATIONS

PLAN N° 171
 JURG ZBINDEN ARCHITECTE
 TEL. 021 / 944 33 09

ECHELLE 1/200
 AVENUE DE TRAMENAZ 31
 FAX 021 / 944 33 11

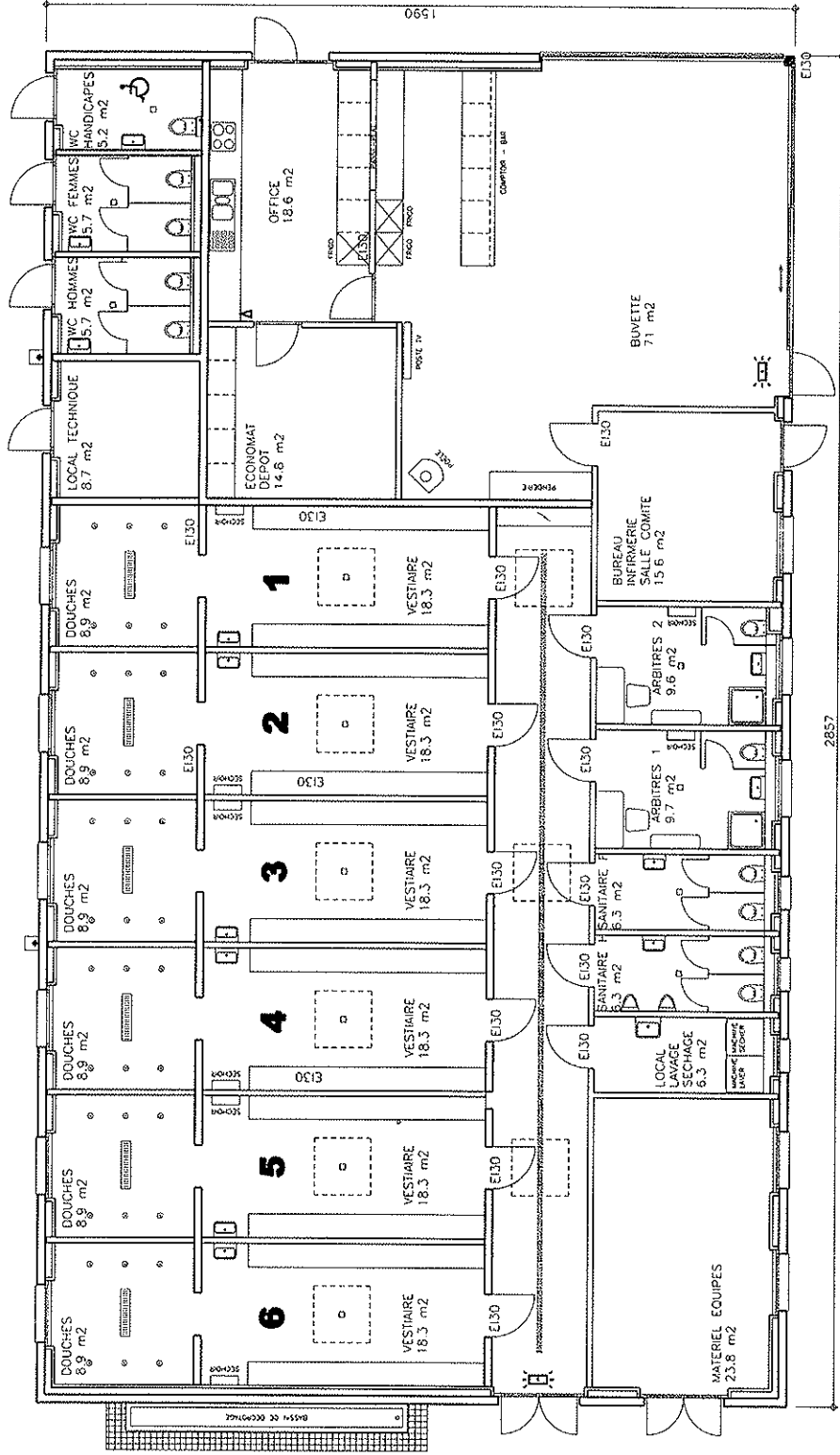
DATE le 19 juin 2009
 1814 LA TOUR-DE-PERLZ
 e-mail jurg.zbinden@hispeed.ch

 A CONSTRUIRE
 A DEMOLIR

AU PRAZ-DAGOUD, COMMUNE DE ST-LEGIER-LA-CHIESAZ 1806



A
1/100



A
1/100

VESTIAIRES ET BUVETTE - REZ

PLAN N° 171-02
JURG ZBINDEN ARCHITECTE
TEL. 021 / 944 33 09
E-CHELLE 1/100
DATE le 19 juin 2009
1814 LA TOUR-DE-PELZ
e-mail: jurg.zbinden@hispeed.ch