



Rapport du préavis no 08/06.2024 – Section des bâtiments

Demande d'un crédit de Fr. 1'390'900.- pour financer la sécurisation, ainsi que l'entretien et la mise aux normes du Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission nommée par le bureau est composée de Mesdames Maud Favre (suppléante), Concetta Pino, de Messieurs Jean-Yves Aebi, Steve Bugnon, Eric Janicaud (suppléant), Roland Locher ainsi que Mme Miriam Radermacher Pilloud (rapportrice).

La Commission s'est réunie le lundi 26 août 2024 en présence de M. Guisolan (architecte), M. Robert-Grandpierre (RGP Concepts, sécurité), M. Melchiorre (Chef de service SBât) et M. von Overbeck (Municipal), puis a débattu seule. Nous tenons à les remercier pour toutes les informations apportées sur ce dossier complexe et le temps alloué à ce préavis.

1) ANALYSE DU CONTEXTE

Le présent préavis porte sur le Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin, situé à l'Avenue de Taillecou 2 à St-Prex. En 2023 un premier préavis (11/12.2023) avait été déposé par la Municipalité portant sur 2 parties de rénovations du bâtiment :

- Partie A : Assainissement énergétique du bâtiment
- Partie B : Rénovations & mises en conformités

Pour rappel, la Commission chargée d'étudier le préavis 11/12.2023 avait émis les avis suivants dans son rapport du 02.02.2024 :

- La Commission a soutenu à l'unanimité tous les travaux d'assainissement mentionnés dans la partie A du préavis, à savoir l'installation de trois pompes à chaleur en remplacement de la chaudière à gaz, assainissement de l'isolation et la pose de panneaux photovoltaïques intégrés.
- Pour la Partie B (« rénovation et mise en conformité »), la majorité de la Commission a estimé que le projet de mise en conformité et rénovation n'était pas assez complet et avait suggéré à la Municipalité de soumettre un nouveau préavis.

2) PROBLEMATIQUE

Le projet de ce nouveau préavis couvre les parties suivantes :

- 1) Sécurisation & mise aux normes
- 2) Entretien et rénovation nécessaires

2.1. SECURISATION & MISE AUX NORMES

Le permis de construire de 1992 a été utilisé comme base de travail et a démontré qu'une grande partie des voies d'évacuation existantes sont adéquates par rapport au permis d'utilisation actuellement en vigueur, mais quelques adaptations sont néanmoins à apporter à ces dernières. Sachant que le bâtiment est utilisé sous plusieurs configurations, il s'agissait d'étudier plusieurs variantes d'utilisation et donc d'évacuation. Le rapport présenté par RGP Concept sàrl constate les lacunes de sécurité suivantes : « A l'exception des exutoires de fumée en partie haute des voies d'évacuation verticales qui sont manquants, les équipements de protection incendie sont fonctionnels et installés en suffisance. En revanche, l'évacuation des personnes ne peut pas être garantie en raison de certaines lacunes du bâtiment (une seule voie d'évacuation verticale, escalier de la bibliothèque n'est pas coupe-feu, escalier central impraticable en cas de feu quand parois amovibles ouvertes).

Lors de la séance de la commission le 26 août 2024, ces problèmes de sécurité ont été largement discutés. Les propositions de RGP ont été analysées et deux modifications ont été proposées par la Commission :

- 1) L'élargissement d'une porte de 90 à 120 cm sur le côté ouest de la salle de gymnastique qui permet d'augmenter significativement le nombre théorique de personne dans les locaux ;
- 2) La pose d'un rideau anti-feu dans le foyer afin de préserver toutes les fonctionnalités du rez-de-chaussée, comme actuellement utilisées.

La Commission a estimé que ces mesures de sécurité étaient prioritaires pour conserver les utilisations multiples des locaux.

2.2. ENTRETIEN & RENOVATIONS

La deuxième partie de ce préavis concerne les besoins en rénovation et d'entretien du bâtiment. Certaines de ces dépenses sont liées au vieillissement ou à l'usure, mais d'autres sont en relation avec des mises aux normes et finalement dans une moindre mesure, quelques' unes sont esthétiques. Il paraît intelligent d'effectuer certains travaux en même temps que d'autres afin de limiter des coûts liés à la mise en place d'échafaudages, par exemple. La liste de travaux présentée dans ce préavis couvre certains besoins nécessaires d'entretien afin de garantir la pérennité du bâtiment et son bon fonctionnement dans le futur. Les rénovations prévues seront principalement les suivantes :

- Remplacement de matériaux usées (ex. moquette dans la bibliothèque, peinture) ;
- Changement complet de la lustrerie, car ampoules plus disponibles sur le marché ;
- Changement du système de levage de la scène et ses rideaux (mise aux normes) ;
- Remplacement du tableau électrique (mise aux normes) ;
- Changement des stores car partiellement endommagés et non standardisés ;
- Changement des plaques de cuisson (actuellement au gaz) ;
- Amélioration des aménagements extérieurs.

La Commission salue l'approche pragmatique de cette rénovation qui se veut fonctionnelle, tout en garantissant un aspect esthétique, harmonieux et accueillant du lieu.

2.3. BUDGET

Dans le préavis 11/12.2023, le budget alloué à la mise aux normes et à la rénovation se chiffrait à **Fr. 856 200.- TTC**. Or dans ce préavis, le budget proposé s'élève à **Fr. 1'390'900.- TTC**, ce qui représente une plus-value de **Fr. 534 700.- TTC**.

CFC	Budget préavis 11/12.2023	Budget préavis 08/06.2024	Diff.
1 travaux préparatoires	18'000 CHF	25'000 CHF	7'000 CHF
2 Bâtiment	648'000 CHF	778'779 CHF	130'779 CHF
3 Equipement d'exploitation	- CHF	377'600 CHF	377'600 CHF
4 Aménagements intérieurs	76'044 CHF	96'700 CHF	20'656 CHF
5 Frais secondaires / imprévus	50'000 CHF	8'600 CHF	- 41'400 CHF
Total Hors TVA	792'044 CHF	1'286'679 CHF	494'635 CHF
TTC	856'200 CHF	1'390'900 CHF	534'700 CHF

Cette différence s'explique principalement par :

- **Poste exploitation** : Plus-value de Fr. 377 600.- HT due au changement complet de la lustrerie. Ce poste a été sous-estimé dans le premier budget. En effet tous les supports doivent également être changés car les ampoules ne sont plus disponibles sur le marché. Les plaques de cuisson dans la cuisine doivent être remplacées (suppression du gaz car installation de la PAC). La modification du levage de la scène, ainsi que la modification du tableau électrique sont prévues et ces derniers représentent les gros postes relatifs à ce surcoût.
- **Poste Bâtiment** : Plus-value de Fr. 130 779.- HT due changement complet de signalétique dû au concept de sécurité et l'adaptation aux voies de secours / changement des rideaux de la scène (mise aux normes).

À la suite de la présentation du concept de voies de secours, la Commission avait demandé le chiffrage de l'élargissement de la porte ouest et des murs rideaux anti-feu. RGP et l'architecte M. Guisolan ont évalué et chiffré ces modifications: Fr. 15'000.- pour la porte, Fr. 70 000.- pour le mur rideau et les aménagements nécessaires (qui remplacent certains éléments déjà inclus dans le budget précédent). RGP a fourni un nouveau rapport complet avec ces deux modifications validées par l'ECA.

Ces montants ne sont donc pas inclus dans le budget actuel mais la Commission ne souhaite pas soumettre d'amendement pour ces dépenses de Fr. 85 000 en sus. Elle recommande à la Municipalité de couvrir ces dernières par les réserves du budget de ce préavis ou le cas échéant le budget actuel (ou budget d'exploitation du bâtiment).

2.4. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La rénovation complète du Vieux moulin s'inscrit dans la politique de transition énergétique ce que salue la Commission (isolation du bâtiment, le remplacement de la chaudière à gaz par une pompe

à chaleur ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques auront un impact positif sur le long terme). La Commission recommande à la Municipalité d'encourager les mandataires à favoriser les entreprises locales et l'utilisation de matériaux à faible impact sur l'environnement.

3) AVIS DE LA COMMISSION

- La Commission salue l'effort de la Municipalité pour la soumission rapide d'un préavis abouti et une proposition plus approfondie
- Le temps supplémentaire alloué a permis l'élaboration d'un plan de sécurité et de voies de secours plus adéquats et un concept finalement validé par l'ECA, ce qui évitera de potentiels travaux complémentaires dans le futur proche.
- La Commission constate que la plus-value est significative par rapport au premier préavis 11/12.2023, mais la comprends et la soutien au vu des remarques ci-dessus. Néanmoins elle recommande à la Municipalité d'effectuer les travaux dans l'enveloppe de CHF 1'390'900 du préavis.
- La Commission recommande d'établir une charte d'utilisation des locaux, en fonction de la configuration du bâtiment, afin que les normes de sécurité incendie et celles des voies de secours puissent être respectées.

4) CONCLUSIONS

En conclusion et vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- Vu le présent préavis municipal ;
- Entendu les rapports des commissions chargées de l'étudier ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre la sécurisation, ainsi que l'entretien et la mise aux normes du Centre culturel et sportif du Vieux-Moulin,
2. De lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 1'390'900.00, pour entreprendre ces travaux,
3. D'admettre que cette dépense soit financée par les recettes communales courantes ou par emprunt.

Pour la Commission,
Miriam Radermacher Pilloud
(Rapporteuse)

