

Préavis municipal n° 44 relatif à une demande de crédit pour :

- **la réfection de l'enveloppe
extérieure des vestiaires**
- **la rénovation de la buvette
du FC Gland**

du centre sportif "En Bord"

Date proposée pour la séance de la commission :

- **Jeudi 17 octobre 2013 à 20 h. à la salle Lausanne
(bâtiment administratif, Grand'Rue 38, entrée côté
Lausanne)**

**Municipaux responsables : M. Thierry Genoud
M. Daniel Collaud**

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Historique

Dès l'ouverture du centre sportif en 1984, celui-ci a très rapidement remporté un vif succès et a contribué à l'essor des sociétés principalement bénéficiaires de ces infrastructures à savoir le FC Gland, le Tennis Club, puis à l'issue de la 2^e étape, les Joyeux boulistes (société aujourd'hui disparue).

Au fil du temps, il a fallu entretenir, adapter et compléter les installations pour répondre aux besoins des nombreux sportifs glandois. Cette évolution s'est concrétisée par :

- 1989: la réalisation d'une 2^e étape: terrain de jeux pour les boulistes, deux courts de tennis, un agrandissement du club house offrant des locaux supplémentaires pour le FC Gland et les Joyeux boulistes et la construction d'un skatepark;
- 1998: la construction d'un beach-volley;
- 2004: la pose d'un revêtement synthétique sur le terrain de football stabilisé existant (sable);
- 2005: la création d'une piste "Vita" et la réfection de la piste finlandaise;
- 2005: l'aménagement d'un chemin mixte piétonnier et cyclable en bordure du chemin du Lavasson sur le tronçon "pont de la Vy-Creuse - parking du centre sportif";
- 2008: la rénovation des installations de chauffage des vestiaires;
- 2009: la construction de deux vestiaires supplémentaires;
- 2009: la réalisation d'un nouveau terrain synthétique de football;
- 2013 : la rénovation du skatepark.

Réfection de l'enveloppe extérieure et rénovation de la buvette.

Utilisation

Les vestiaires

Ces locaux sont principalement utilisés par le FC Gland qui compte aujourd'hui 740 membres et 32 équipes, soit le 11^e club Suisse et le 3^e du canton. Les entraînements se déroulent du lundi au vendredi et quelques 14 matchs sont joués chaque semaine en saison.

La buvette - cuisine

Tout au long de la saison de football, la buvette demeure le lieu de rassemblement et d'attente d'un nombre considérable de personnes, à savoir : les joueurs, les parents de juniors, les parents de l'école de foot (104 enfants), les membres et accompagnants des équipes visiteuses, les spectateurs, les promeneurs, etc.. En sus, celle-ci est maintenant utilisée par le groupe (43 membres inscrits) pétanque de VIVAG les mercredis et samedis.

Elle est ouverte env. 140 heures par mois durant les périodes de septembre à novembre et de mars à juin. Son chiffre d'affaires annuel est de 120'000 fr. Il représente le 15% du budget du club. Cet apport financier est très important pour la viabilité financière du FC Gland.

La cuisine est utilisée pour la préparation de repas servis à l'issue des rencontres du vendredi, soit 40 repas pendant 25 à 30 week-ends, les repas d'équipe, les repas de la journée familiale (350 personnes), les tournois (par exemple : « graine de foot » : 600 personnes), etc. En outre, 80 litres de thé sont préparés pour les matchs par week-end.

Par conséquent, la présence d'une chaîne de froid est également indispensable pour y stocker la nourriture, les sandwiches, les boissons, etc.

Situation actuelle

Réalisés en 1984 et 1989, de conception modulaire, les vestiaires sont constitués de murs en béton préfabriqué et d'une toiture plate type "Holorib" recouverte d'une membrane d'étanchéité synthétique "Sarnafil".

Les étanchéités de la toiture ont été régulièrement entretenues et renouvelées. Il n'en est pas de même pour les éléments de façades (panneaux préfabriqués, portes et fenêtres) qui ne répondent plus aux normes d'isolation actuelles et qui présentent des déperditions de chaleur très importantes.

La rénovation des installations de chauffage effectuée en 2008 a permis de diminuer significativement les coûts d'exploitation.

Cependant, compte-tenu de l'augmentation des coûts des énergies, il paraît désormais essentiel d'isoler l'ensemble des locaux, à l'exception de ceux réalisés en 2009.

Quant à la buvette, celle-ci n'a pas fait l'objet de rénovation marquante depuis sa mise en service en 1984.

Les locaux ont été régulièrement entretenus par les services des espaces verts jusqu'en 2011 et par celui de conciergerie par la suite. Cependant, ils souffrent de problèmes de condensation engendrés par une centrale de ventilation sous-dimensionnée (débit à grande vitesse trop faible) et par la présence de ponts thermiques au raccord de la toiture "Holorib" et des arasées des murs périphériques.

Des plaques de faux-plafond sont donc régulièrement remplacées (généralement en automne), sans que cela ne puisse enrayer ni ralentir le phénomène de moisissure. C'est la raison pour laquelle les toitures seront isolées de l'intérieur et protégées par une protection solide (grillage ou panneaux "schichtex").

Concernant l'entretien des abords extérieurs, l'emploi de produits herbicides (Roundup par exemple) n'est plus autorisé depuis 2005. Les herbes envahissant les zones pavées doivent donc être arrachées manuellement. Le nombre de cours et de places à traiter étant relativement important (centre sportif, autres bâtiments communaux, places publiques, etc.) la fréquence de ces interventions est plus espacée.

Descriptif du projet

Isolation des vestiaires

La configuration de la construction actuelle des vestiaires permet aisément de procéder à leur isolation périphérique. Ainsi, à l'image des travaux d'extension réalisés en 2009 et parce que cette solution a apporté entière satisfaction, un bardage en panneaux stratifiés de 8 mm d'épaisseur (Argolite compact) sera appliqué sur une isolation de 16 cm d'épaisseur.

Les portes extérieures et les vitrages seront remplacés par de nouveaux éléments en métal léger respectant les normes actuellement en vigueur.

Pour des raisons de coût et de simplicité d'exécution, la toiture sera, quant à elle, isolée depuis l'intérieur, permettant ainsi de ne pas intervenir sur les étanchéités ayant toutes été rénovées dernièrement.

L'installation de chauffage sera conservée et couplée à une nouvelle ventilation mécanique "double flux" permettant l'hiver de préchauffer l'air entrant à l'aide de l'air sortant, et inversement lors des périodes chaudes.

Réfection de la buvette du football club

Une refonte complète de la buvette sera entreprise. Actuellement en deux parties, elle sera aménagée en un unique lieu offrant plus d'espace pour la circulation des personnes et une augmentation de sa capacité. Des rideaux métalliques permettront d'isoler le coin cuisine de la zone buvette.

Vieillissants et plus adaptés, les appareillages en place (tiroirs et vitrines réfrigérées) seront remplacés et une chambre froide sera aménagée.

Sept effractions recensées depuis 2009 justifient les rideaux anti-effractions sur le pourtour du bar énoncés ci-dessus. Ce système serait similaire à celui mis en place à la buvette de la galerie des pas perdus à Grand Champ (exécution 2010) donnant entière satisfaction à ce jour.

Economies d'énergies

La consommation actuelle moyenne de cette construction est de 228 kWh/m². En fonction du bilan thermique effectué pour l'extension et parce que dans cette configuration l'isolation des sols n'est pas possible, il est raisonnable d'envisager que la consommation se situera une fois les travaux effectués, aux alentours de 100 kWh/m², soit un facteur d'économie de environ 2.3 par rapport à la consommation actuelle. Il convient toutefois de rappeler que la mise en place d'une ventilation double flux consomme de l'électricité supplémentaire évaluée à environ 10'000 kWh/m² pour tout le site.

Dans la globalité, il est raisonnable d'estimer une économie financière d'environ fr. 6'000.-/an. Les coûts d'investissements sont certes élevés par rapport aux économies annuelles, mais cette rénovation est à assimiler à une remise à niveau du site existant avec le concept architectural mis en place lors de l'extension.

L'augmentation inévitable du coût des énergies additionnée à des critères d'assainissement des locaux (suppression des moisissures causées par les ponts thermiques) est également à prendre en compte.

Cité de l'énergie - politique énergétique de la ville

En recevant la reconnaissance partenaire en processus "cité de l'énergie" en septembre 2009, la Ville de Gland s'est engagée à poursuivre une politique énergétique exemplaire.

Afin de mettre en œuvre dite politique, la Ville de Gland a mis en place, dès 2009, un catalogue d'actions qui compte 79 mesures concrètes réparties dans 6 domaines. C'est un véritable outil de planification des opérations qui fixe les principaux objectifs communaux et affirme la volonté de la ville de continuer dans la voie du développement durable pour les 4 prochaines années, soit 2013 à 2017.

L'un de ces domaines concerne les bâtiments communaux et les installations publiques, dont l'un des buts est d'obtenir une réduction de la consommation d'énergie.

Ce projet s'intègre parfaitement dans ce concept.

Coût des travaux

Isolation périphérique des vestiaires

Basé sur un devis général établi par le bureau Zimmermann à Gland, le coût se résume comme suit :

Travaux préliminaires	fr.	18'000.--
Charpente métallique et surélévation acrotère	fr.	70'000.--
Isolation périphérique	fr.	253'000.--
Portes extérieures et vitrages	fr.	160'000.--
Ferblanterie	fr.	23'000.--
Isolation et étanchéité toitures plates	fr.	99'180.--
Travaux CVC (chauffage et ventilation)	fr.	335'500.--
Nettoyages divers	fr.	30'000.--
Honoraires architecture et ingénierie	fr.	159'500.--
Aménagements extérieurs	fr.	5'000.--
Frais administratifs	fr.	4'000.--
Divers et imprévus (≈ 3%)	fr.	34'820.--
TOTAL TTC	fr.	1'192'000.--
A cette somme s'ajoute un montant de fr. 10'000.- pour le remplacement des deux horloges irréparables du centre sportif	fr.	10'000.--
TOTAL TTC pour l'isolation vestiaires + remplacement des deux horloges	fr.	1'202'000.--

Rénovation de la buvette

Basé sur un devis général établi par le cuisiniste BBG à Vich, le coût se résume comme suit :

Démontage ancien mobilier + démolition ancien bar	fr.	20'000.--
Fourniture et pose de mobilier de cuisine + plan de travail en "Corian"	fr.	22'200.--
Fourniture et pose d'appareillages de froid professionnels (une chambre froide, un bar à boissons et deux armoires de réfrigération)	fr.	31'700.--
Raccordement / modification de plomberie	fr.	8'000.--
Raccordement / modifications électriques	fr.	8'000.--
Fabrication d'un nouveau comptoir + carrelage crédence et divers	fr.	10'000.--
Fourniture et pose d'un rideau anti-effractions au-dessus du comptoir	fr.	20'000.--
Divers et imprévus (≈ 3%)	fr.	3'100.--
TOTAL TTC	fr.	123'000.--

Le montant total des travaux se résume comme suit :

Isolation des vestiaires + remplacement des deux horloges	fr.	1'202'000.--
Rénovation de la buvette	fr.	123'000.--
TOTAL TTC	fr.	1'325'000.--

Programme

En cas d'acceptation du crédit de construction par le conseil communal, les travaux débuteront au printemps 2014 pour une durée de 10 mois.

Subsides

En principe, ces travaux pourraient faire l'objet d'un subside de la part du Fonds du sport qui gère et redistribue la part vaudoise des bénéfices annuels de la Loterie Romande dévolus au sport pour le Canton de Vaud. Une demande a été présentée en date du 23 août 2013. Cependant, le gestionnaire de ce fonds nous a informés que la prochaine séance du conseil de fondation aura lieu fin novembre 2013. Elle statuera alors sur notre demande.

En sus, étant donné que ces subventions ne seront octroyées qu'au terme des travaux et sur présentation du décompte final, aucune prévision en la matière n'est prise en considération dans la présente demande de crédit.

Enfin, après vérification auprès du Fonds du sport vaudois, excepté un sponsoring, aucun autre organisme privé ou cantonal n'est susceptible d'accorder une subvention complémentaire.

Financement

S'agissant de la rénovation d'un bâtiment entrant dans le concept "Cité de l'énergie", un montant de fr. 350'000.- sera prélevé dans le fonds de réserve "efficacités énergétiques". Toutefois, nous sollicitons, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt, ne tenant pas compte du montant susmentionné, aux conditions les plus favorables.

Le tableau récapitulatif joint en annexe au présent préavis permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le conseil communal.

Amortissement

Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.5% nos coûts financiers pour la première année pourraient s'élever comme suit :

- Intérêt 2.5% sur le nouvel emprunt de fr. 1'325'000.-- soit fr. 33'125.-- ;
- Amortissement de la valeur résiduelle des travaux de fr. 975'000.-- (1'325'000.-- ./ 350'000.- de prélèvement sur le fonds de réserve "efficacités énergétiques") sur une durée de 30 ans soit fr. 32'500.--.

Nos charges financières pourraient donc s'élever pour la première année à un total de fr. 65'625.--.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- | | |
|-----|---|
| oui | - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ; |
| oui | - le rapport de la commission des finances ; |

considérant

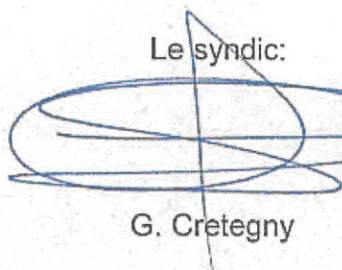
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

- I.
 - d'accorder le crédit de 1'325'400 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre ces travaux ;
- II.
 - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 1'325'000 francs et à prélever la somme de 350'000 francs dans le fonds de réserve "efficacités énergétiques".

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

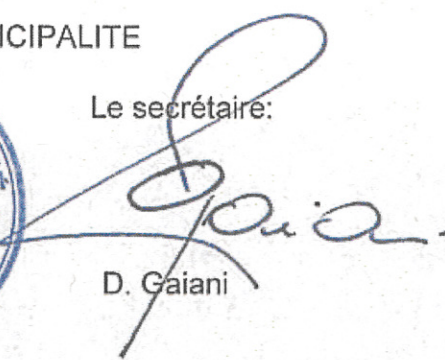
Le syndic:



G. Creteigny



Le secrétaire:



D. Gaiani

Annexes:

- › Annexe 1 : simulation ancien / nouveau parement ;
- › Annexe 2 : plan général des travaux ;
- › Annexe 3 : tableau du plafond d'endettement.

Annexe 1 : simulation ancien / nouveau parement



Etat actuel



Etat futur