



# Assainissement de la salle polyvalente de Cugy

## Rapport de la Commission

## Sommaire

I. Introduction.....	3
II. Mandat de la commission .....	3
1. Prise de connaissance du dossier .....	3
1.1 Etude d'assainissement 2009 .....	3
1.2 Etude d'agrandissement 2009 .....	3
1.3 Vision locale.....	4
2. Variantes étudiées .....	4
2.1 Assainissement au coup par coup .....	4
2.2 Assainissement complet du bâtiment.....	5
2.3 Assainissement et agrandissement du bâtiment.....	5
III. Paramètres complémentaires .....	5
1. Contraintes financières.....	5
2. Evolution de la commune .....	6
3. Contraintes temporelles .....	6
IV. Proposition de la commission.....	7
V. Suite à donner .....	7
VI. Annexes.....	7

## **I. Introduction**

Sur demande du Conseil Communal de Cugy, une commission d'étude sur l'assainissement de la salle polyvalente a été constituée en séance du Conseil Général du 12 octobre 2011.

Le mandat de la commission a été défini comme suit :

- Prise de connaissance du dossier
- Choix de la variante
- Suite à donner au projet

La commission est constituée des membres suivants : M. Claude-Alain Mast, Président et conseiller communal ; M. Bernard Grandgirard, conseiller communal ; M. Jean-Gabriel Meylan, conseiller général ; M. Laurent Overney, conseiller général ; M. Patrice Arrighi, conseiller général ; M. Jean-Marc Pillonel, conseiller général ; M. Benoît Rossier, conseiller général.

## **II. Mandat de la commission**

### **1. Prise de connaissance du dossier**

#### **1.1 Etude d'assainissement 2009**

La commission a pris connaissance de l'étude d'assainissement de la salle polyvalente du 3 juin 2009 effectuée par le bureau Chuard et Colliard comprenant : descriptif technique, disponibilité du bâtiment, évaluation de l'état des éléments constructifs et mesures d'assainissement. Le montant devisé en juin 2009 était de CHF 1'121'000 auquel il faut ajouter environ 5% d'augmentation de prix par année, soit une estimation de CHF 1'300'000 en 2012.

#### **1.2 Etude d'agrandissement 2009**

L'étude d'agrandissement consiste d'une part en la mise en conformité totale du bâtiment avec les normes en vigueur et, d'autre part, de l'agrandissement côté place de parc et une extension côté nord.

La variante d'agrandissement prévue a été soigneusement évaluée par la commission. Les plans et devis ont ainsi été analysés. Nous relevons qu'il s'agit d'une variante possible qui nécessiterait une réévaluation fonctionnelle de tout le bâtiment.

Le montant devisé en juin 2009 était de CHF 1'872'000 auquel il faut ajouter environ 5% d'augmentation de prix par année, soit une estimation de CHF 2'170'000 en 2012.

## 1.3 Vision locale

Une vision locale a été effectuée le 18 janvier 2012. Il en ressort les éléments suivants : le bâtiment est d'une manière générale dans son état d'origine, soit de 1972, année de la construction ; les éléments structurels sont sains de même que le bâtiment en général.

On peut cependant relever l'état catastrophique de la baie vitrée côté est, la vétusté du chauffage et de la ventilation ainsi que certains aménagements intérieurs comme le rideau, le sol et la cuisine. D'un point de vue énergétique, l'isolation, tant des façades que de la toiture, ne répond plus aux normes en vigueur et induit des charges d'exploitation importantes. Les normes de sécurité ne sont plus respectées avec notamment: absence d'issues de secours, garde-corps de la galerie trop basse, sécurité de la scène.

Cela étant, la commission se rallie complètement aux éléments relevés dans le dossier d'assainissement de la salle polyvalente effectuée par le bureau Chuard et Colliard en date du 3 juin 2009.

## 2. Variantes étudiées

### 2.1 Assainissement au coup par coup

La variante d'assainissement au coup par coup consiste à n'effectuer que le minimum de travaux en rénovant ou en remplaçant des éléments précis et indépendants. Il peut s'agir par exemple de changer le chauffage, changer les fenêtres ou tout autre élément nécessitant une attention urgente.

Plusieurs problèmes sont liés à cette variante :

Le premier est la réalisation de travaux nécessitant une mise à l'enquête publique. Dans ce cas, il y a des risques que des mesures complémentaires soient exigées par les services de l'Etat, ce qui nous ramène d'office à la variante assainissement complet citée ci-dessous.

Le deuxième est que l'aspect énergétique global ne peut être résolu via cette voie.

Le troisième est que des réparations pourraient être effectuées à fond perdu car si un agrandissement de la salle est réalisé au futur, il faut accepter que l'investissement en rénovation puisse être inutilisable dans le nouveau projet.

Le quatrième est que si des travaux relativement conséquents sont entrepris, cela hypothéquerait toute volonté d'agrandissement pour les 15 à 20 prochaines années.

## 2.2 Assainissement complet du bâtiment

L'assainissement complet consiste en la mise en conformité totale du bâtiment avec les normes en vigueur tant du côté énergétique que du côté sécuritaire.

Les travaux consisteraient en l'isolation des façades et du toit. Le remplacement des fenêtres, du chauffage et de la ventilation. La réfection des aménagements intérieurs comme le sol, le plafond, l'électricité, l'éclairage et les parois.

Cette variante, au coût élevé, n'apporte aucune plus-value fonctionnelle hormis des adaptations mineures (sortie de secours). Elle hypothéquerait également toute volonté d'agrandissement pour les 15 à 20 prochaines années. Cependant des économies d'énergie, donc de coût de fonctionnement, seraient réalisées.

## 2.3 Assainissement et agrandissement du bâtiment

Cette troisième variante inclut les travaux de la variante 2.2 en y ajoutant une extension du bâtiment actuel. Selon les membres de la commission, celle-ci serait néanmoins à redéfinir lors du projet d'exécution selon les besoins futurs de la commune.

L'avantage principal de combiner assainissement et agrandissement est de bénéficier d'économie d'échelle au niveau de la construction et des frais annexes comme les mises à l'enquête et honoraires divers. Cette variante permettrait de disposer d'un bâtiment répondant au développement communal. Le désavantage consiste cependant en un coût global élevé.

# III. Paramètres complémentaires

Pour donner une suite au projet, la commission se doit de préciser les éléments suivants afin d'étayer son choix.

## 1. Contraintes financières

La commission est consciente de la capacité financière restreinte de la commune. Cependant ce point n'a pas été pris en compte pour le choix de la variante. Au regard de cette contrainte, la commission est d'avis qu'il vaut mieux disposer d'une salle répondant aux besoins que de dépenser des sommes relativement importantes sans améliorations fonctionnelles.

Les répercussions financières seront à prendre en compte sur le budget de fonctionnement en fonction des investissements prévus.

## **2. Evolution de la commune**

La démographie du village pourrait atteindre les 2000 habitants dans les 20 prochaines années, il faut donc en tenir compte et offrir des infrastructures attrayantes. C'est pourquoi une mise à jour de la salle polyvalente est indispensable.

L'autre conséquence d'une augmentation démographique est le besoin en salles d'école. Nous sommes d'avis qu'il ne faut pas prendre en considération les besoins scolaires dans l'extension de la salle polyvalente, principalement en raison de normes étatiques trop contraignantes pour des locaux scolaires. Les possibilités d'extension sont limitées sans condamner tout ou partie du parking.

De plus, des considérations d'association intercommunale seraient à intégrer, ce qui ne nous est pas possible pour ce rapport.

## **3. Contraintes temporelles**

Compte tenu de l'âge du bâtiment, le report à long terme de certains travaux n'est pas possible pour certains éléments. Certaines rénovations auraient déjà dû avoir lieu.

D'autre part, le report de l'assainissement induit une augmentation des coûts du fait de l'inflation, actuellement 5% d'augmentation par an. A titre d'exemple, le montant devisé pour l'agrandissement en 2009 de CHF 1'872'000.- serait d'environ CHF 3'200'000.- en 2020.

Il faut aussi relever l'aspect sécuritaire qui doit inciter à des améliorations rapides. Le risque en ce domaine est d'encourir des restrictions d'utilisation lors de demande d'autorisation de manifestation auprès de la préfecture.

En résumé, plus l'on attend, plus les risques augmentent au point d'arriver à une situation d'urgence et mise devant le fait accompli, ce qui est à éviter absolument.

## **IV. Proposition de la commission**

**Suite aux éléments présentés ci-avant, la commission est unanimement d'avis que la meilleure variante consiste en l'assainissement et l'agrandissement de la salle polyvalente.**

Cependant, deux points sont à relever :

1. Le projet et les devis 2009 d'agrandissement doivent être adaptés et revus de manière à pouvoir répondre plus précisément aux besoins du moment.
2. Compte tenu des différents paramètres cités, l'assainissement et l'agrandissement doivent être entrepris au plus tard dans les 5 ans.

## **V. Suite à donner**

La commission propose les mesures suivantes :

1. Intégrer l'assainissement et l'agrandissement dans la planification financière en adaptant le montant de l'investissement en fonction de l'année de réalisation.
2. Nommer une commission de bâtisse.
3. Planifier un crédit pour une étude complémentaire afin de pouvoir déterminer le montant global de l'investissement.
4. Limiter les frais d'entretien en attendant la réalisation du projet.

## **VI. Annexes**

- Dossier d'assainissement de la salle polyvalente effectuée par le bureau Chuard et Colliard en date du 3 juin 2009
- Rapport du bureau Eco – Consult, études techniques CVS en date du 4 juin 2009

Cugy, le 30 mai 2012

Le Président de la commission

Claude-Alain Mast