



# COMMUNE DE SULLENS

## Municipalité

---

### Préavis municipal 7/2023 au Conseil communal de Sullens

#### Rénovation de la grande salle

##### *Demande d'un crédit d'étude*

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

#### 1. Historique

Inauguré les 3 et 4 septembre 1977, ce bâtiment imaginé par le bureau d'architecture Dolci à Yverdon a déjà vécu de nombreux travaux afin de garantir sa pérennité et sa fonctionnalité au plus proche des besoins de notre village.

Ainsi, tout au long de ces 46 années d'existence, hormis les travaux d'entretien courants, nous pouvons mettre en avant les dates suivantes :

- 1994 : remplacement des vitrages de la salle de sport
- 1995 : remplacement du sol de la salle de sport
- 1999 : création de la salle de classe au premier étage
- 2002 : extension du local engins et du couvert d'entrée
- 2011 : isolation de la toiture et des façades extérieures
- 2019 : remplacement du système de chauffage et ventilation

En 2022, la Municipalité a également entrepris des travaux en lien avec un audit AEAI (incendie) et OIBT (électricité) afin de garantir la sécurité des nombreux utilisateurs de ce complexe.

Contrairement à la salle de gym et à la buvette qui n'ont pas changé d'affectation, l'étage supérieur de ce bâtiment a déjà servi à de nombreux usages tels que:

- L'administration communale
- La bibliothèque villageoise
- Les sociétés locales
- Deux classes d'école
- Une classe MATAS (enseignement spécialisé)

Dans le cadre de la réflexion du transfert provisoire du restaurant à la buvette durant la réfection du bâtiment de l'auberge, nous avons encore établi une liste de travaux d'entretien et d'amélioration qui devront être réalisés prochainement. Cette dernière vient en complément des travaux déjà réalisés et fait écho aux échanges avec les utilisateurs de la salle.

## 2. Projet prévu

Les travaux prévus vous sont détaillés ici en trois parties, ceux relevant de l'entretien, ceux destinés à améliorer ou modifier l'usage du bâtiment et ceux en lien avec l'aménagement provisoire de la buvette en restaurant.

### 2.1. Travaux d'entretien

#### Remplacement de l'éclairage de la salle de sport

Le système d'éclairage actuel est celui d'origine et fonctionne avec des tubes fluorescents. Ceux-ci ne peuvent plus être obtenus dans le commerce depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023.



#### Rénovation des plafonds

Les joints négatifs noirs en tissu qui sont situés entre les lames du plafond de la salle et de la buvette se désagrègent.

De plus, il est probable que le nouvel éclairage ne trouve pas sa place dans les cages actuelles. Pour ces deux raisons, le plafond devra être remplacé.



#### Révision des stores

De nombreux stores extérieurs sont endommagés, une révision et le remplacement de certains sont nécessaires.



### Mise aux normes de la porte de séparation buvette/salle de sport

L'audit AEAI a signalé que la largeur de cette porte n'était pas suffisante et qu'elle doit être augmentée pour maintenir la capacité de la salle à 300 personnes.



### Rénovation des crépis extérieurs

A de nombreux endroits, les crépis sont endommagés par des impacts et doivent être réparés. Un renforcement des angles est à prévoir pour augmenter la résistance de ceux-ci.

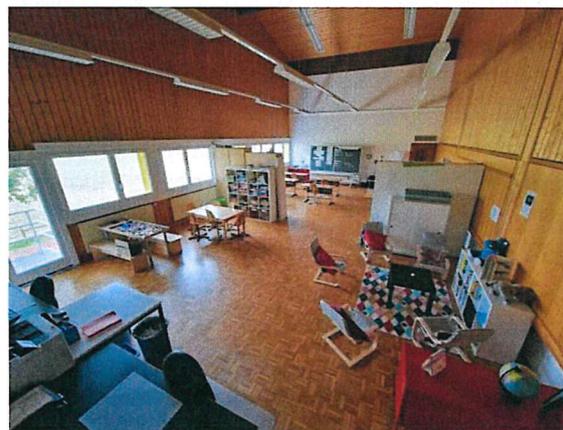


## 2.2. Travaux d'améliorations

### Transformation du premier étage en locaux pour l'APEMS

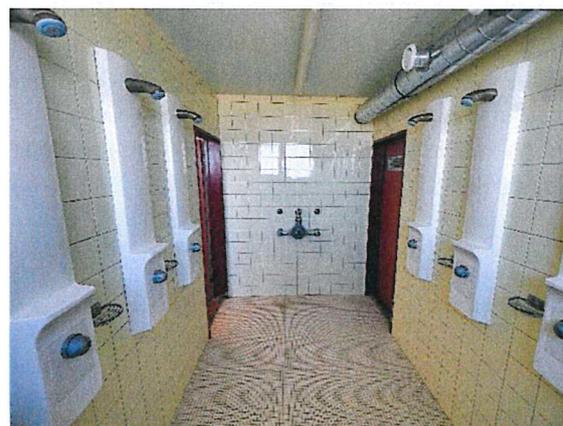
Le premier étage accueille actuellement une classe d'enseignement spécialisé (MATAS) qui comprend entre 3 et 5 élèves.

Nous souhaitons mieux exploiter cette grande surface (~150m<sup>2</sup>) en la transformant pour y accueillir l'APEMS qui pourrait ainsi augmenter son nombre de places réelles de 24 à environ 45 enfants simultanément.



### Création d'une deuxième zone de douches

Le seul local de douche de la salle de gym est actuellement situé entre les deux vestiaires femmes/hommes. Cette situation n'est plus adéquate aujourd'hui pour les sociétés sportives locales qui utilisent ces installations chaque semaine. Nous souhaitons donc créer une zone de douches spécifique par vestiaire.



### Création de WC séparés entre la buvette et la salle de sport

En cas d'utilisation conjointe de la buvette par des locataires et de la salle de sport par les écoles, les normes scolaires nous imposent de mettre à disposition des WC séparés.



### Remplacement de l'éclairage de scène

Le système d'éclairage de scène ne correspond plus aux standards actuels. Composé uniquement de lampes halogènes et de deux blocs de puissance, il consomme beaucoup d'énergie et plusieurs canaux ne fonctionnent plus.

Le nouveau système sera prévu pour être simple d'usage et pour couvrir des besoins basiques (éclairage « en blanc » de la scène).



### Simplification et contrôle du système de sonorisation

Le système de sonorisation de la grande salle et de la buvette nécessite également un contrôle de son fonctionnement ainsi que le remplacement probable de certains équipements. Il est aujourd'hui trop complexe à utiliser et doit rester en permanence allumé ce qui génère une consommation d'énergie inadéquate.



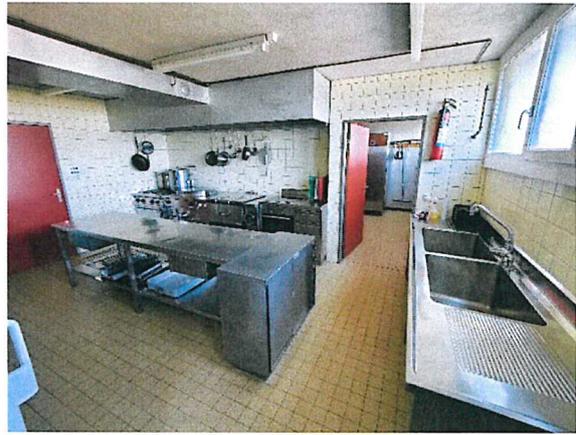
### Amélioration de l'acoustique dans le couloir principal

Le couloir principal qui dessert la buvette, la salle, les WC, les vestiaires et le local engins est entièrement composé de béton et de carrelage ce qui génère de fortes résonances. Ce problème est significatif lors de l'utilisation par les écoles par exemple.



### Rénovation de la cuisine

L'agencement actuel de la cuisine n'est plus optimal pour l'utilisation par de nombreux traiteurs. Il comporte une grande zone de stockage à l'arrière qui est difficilement exploitable. De plus, certains appareils existants doivent être révisés ou remplacés et la mise à disposition d'un four combiné professionnel est souvent demandée par les locataires.



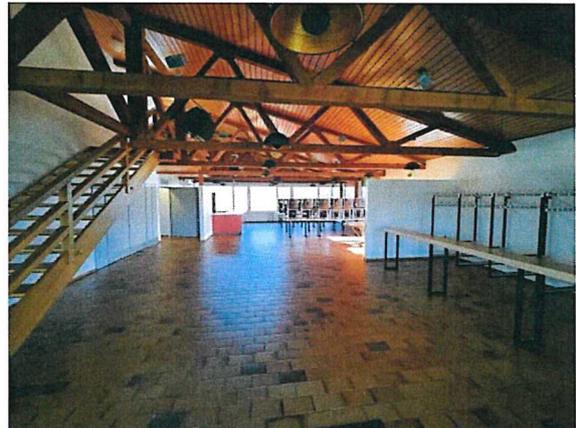
### Remplacement du bar de la buvette

La structure du bar de la buvette ainsi que les armoires sont toujours d'origine et les charnières sont « fatiguées ». De plus, les normes d'hygiène actuelles exigent l'usage de matériaux type inox pour les surfaces de service.



### Rénovation esthétique et fonctionnelle de la buvette

L'organisation actuelle de la buvette avec l'escalier qui monte au 1<sup>er</sup> étage ainsi que les deux murs présents au centre diminue considérablement l'espace utilisable de cette pièce. Très souvent louée pour des fêtes familiales (anniversaire, mariage, ...) ce local mériterait également un rafraîchissement esthétique ainsi qu'un peu de lumière supplémentaire avec la création de fenêtres sur la façade sud. La Municipalité souhaiterait également accueillir les séances du Conseil communal à cet endroit.



### Recouvrement du toit par des panneaux solaires

Dans le but d'être exemplaire, la Municipalité souhaite également compléter l'installation de panneaux solaires sur le toit de ce bâtiment particulièrement bien orienté.



### 2.3. Aménagement provisoire de la buvette en restaurant

L'aménagement de la buvette en restaurant éphémère pour la durée des travaux de l'auberge sera également étudié dans le cadre de ce mandat.

Le cas échéant, un préavis spécifique vous sera présenté pour les aménagements du restaurant éphémère.

## 3. Architecte

Au vu de l'ampleur des différents travaux cumulés, la Municipalité a souhaité confier les réflexions et le suivi de cet ensemble à un architecte afin de garantir leur bonne facture et leur conformité aux différentes normes applicables aux locaux publics, sportifs et scolaires.

Pour le choix du bureau d'architecture, en respect des normes sur les marchés publics, nous avons réalisé une procédure sur invitation. Nous avons fait parvenir le dossier à quatre bureaux vaudois ayant tous des expériences dans ce type de projet.

Au terme du délai de réponse, les quatre bureaux ont rendu un dossier conforme et ceux-ci ont été analysés en fonction des 5 critères pondérés suivants :

- Personnes clés impliquées (25%)
- Organisation du candidat pour ce mandat (15%)
- Réflexion et motivation (20%)
- Montant des honoraires (25%)
- Temps à consacrer pour le mandat (15%)

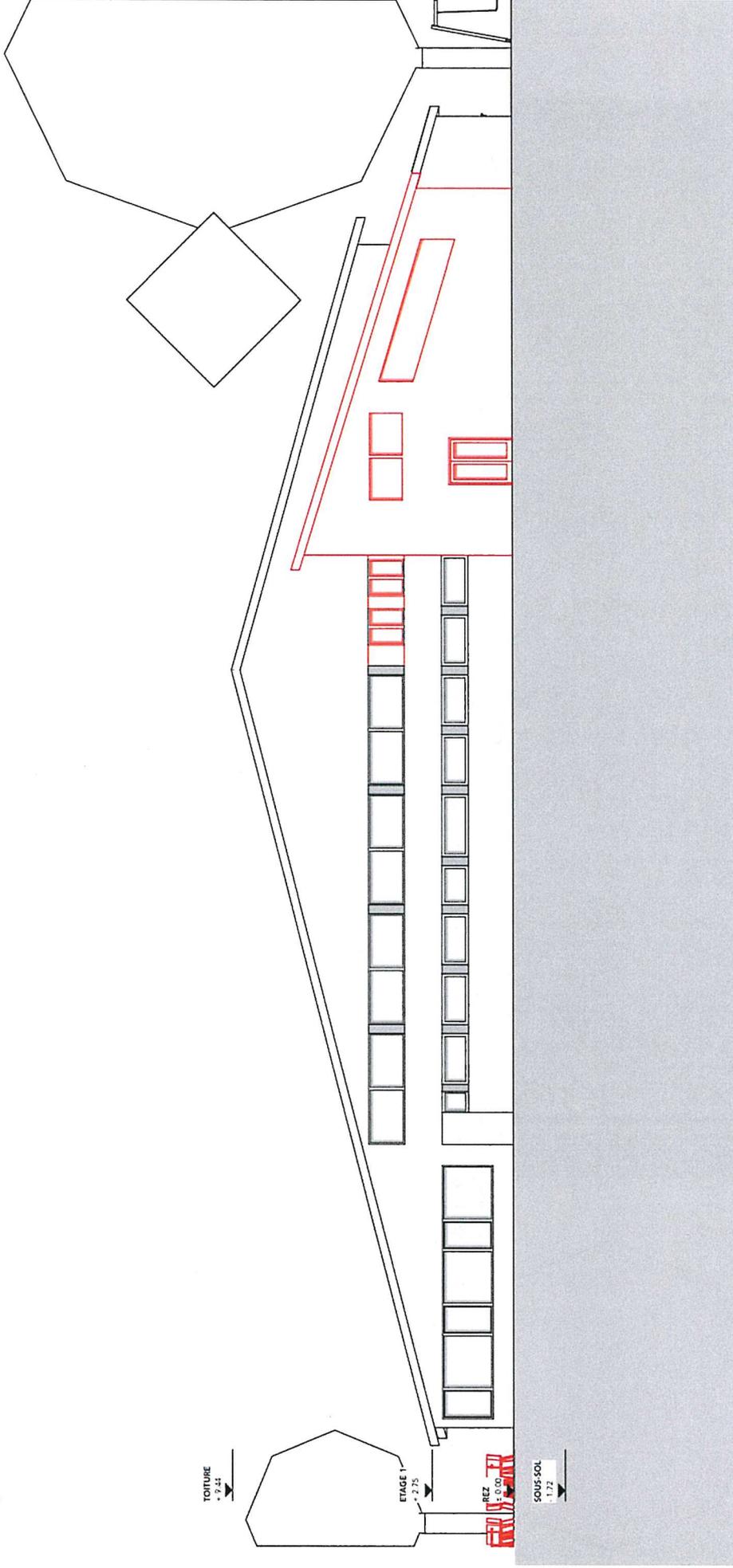
Avec 462.5 points sur un maximum de 500, c'est le bureau *AARC Architectes Sàrl* à Echallens qui a été identifié comme le plus avantageux avec, hormis une offre financière intéressante, une grande expérience dans des travaux similaires ainsi qu'une motivation démontrée par des propositions pertinentes.

## 4. Plan d'avant-projet

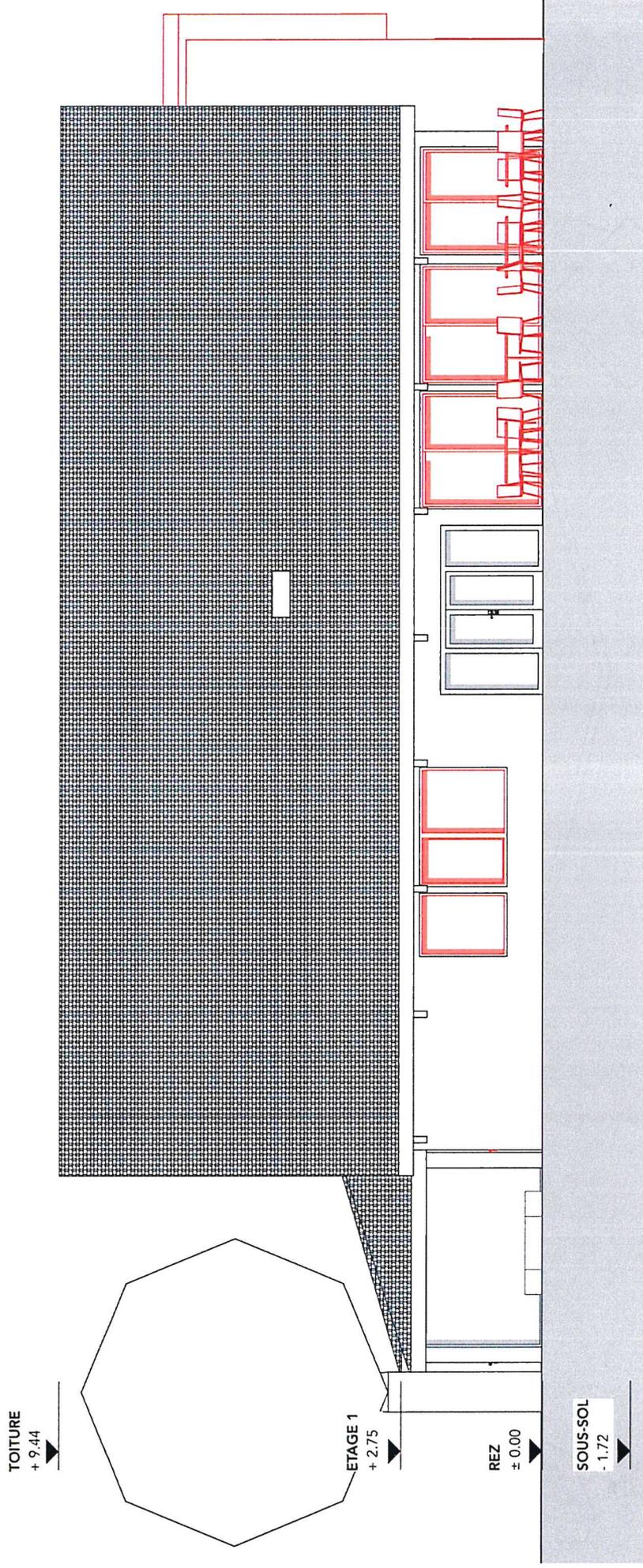
Les discussions préliminaires avec le bureau d'architecture en vue d'établir le présent préavis ont permis d'établir un premier avant-projet qui donne un aperçu provisoire des travaux envisagés ayant un impact sur l'organisation du bâtiment.

Ces premiers plans vous sont présentés afin d'illustrer les intentions du projet mais ne sont à considérer que comme une source de réflexion.

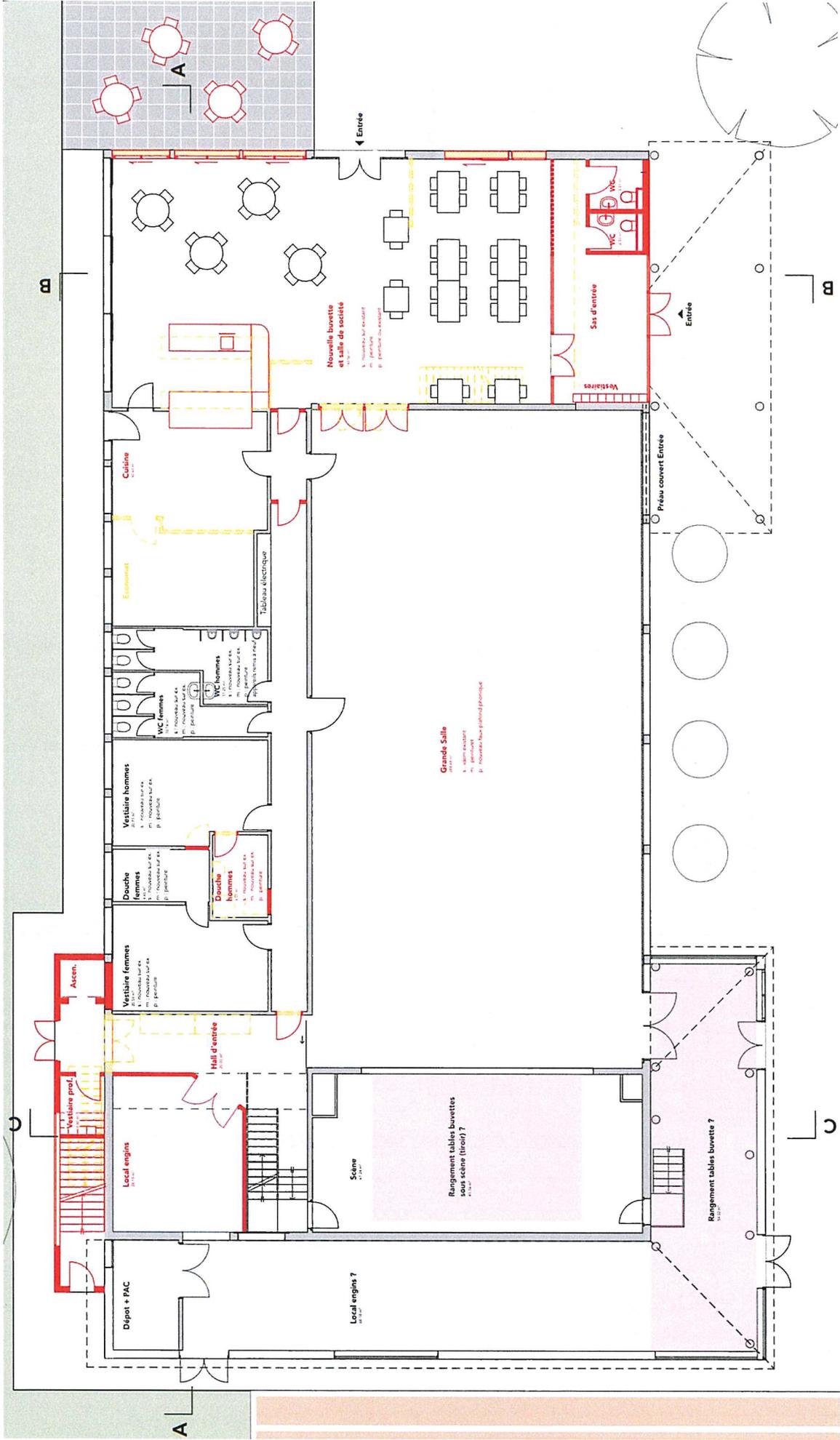
### 4.1. Façade Est



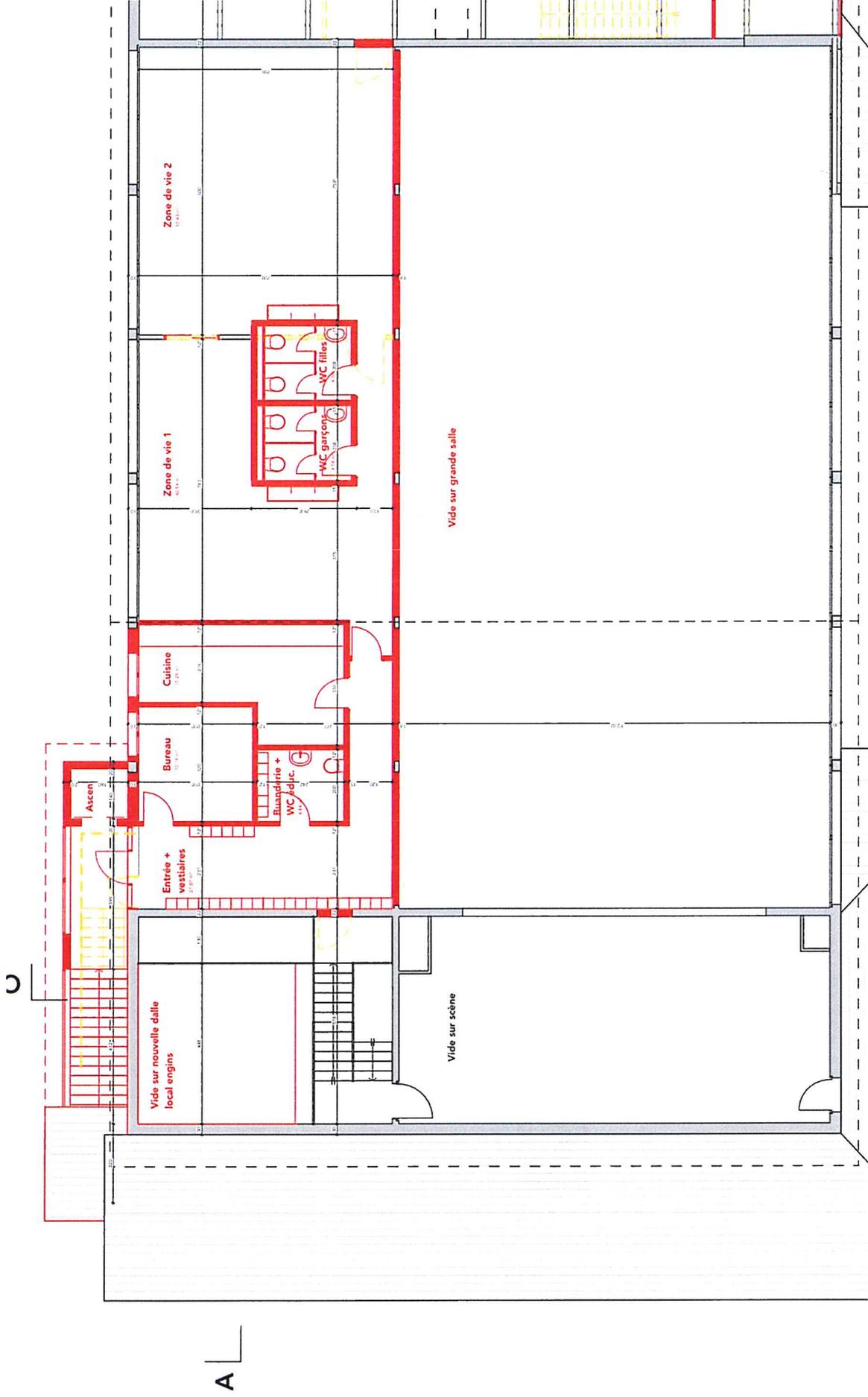
## 4.2. Façade sud



4.3. Rez



#### 4.4. Etage



## 5. Estimation du cadre financier du projet

Les coûts du projet, tels que décrits ci-dessus, sont encore difficilement estimables vu les nombreuses variantes possibles. Une première estimation évalue l'investissement aux environs de CHF 1 million.

## 6. Travaux d'études couverts par le présent préavis

Le présent crédit d'étude comprend les travaux suivants :

- Le projet d'ouvrage
- L'estimation des coûts et des délais d'exécution
- La procédure de demande d'autorisation de construire
- Le devis général détaillé par CFC à 3 chiffres
- Les plans d'appels d'offres et les détails principaux
- Les appels d'offres pour les travaux
- L'application des procédures de marchés publics

A noter que l'avant-projet présenté dans ce préavis a été financé par les liquidités courantes dans le respect des compétences de la Municipalité.

## 7. Montant du crédit d'étude demandé

Convaincue de la pertinence de ces travaux qui devront permettre à notre grande salle de continuer à servir les divers besoins de notre village, la Municipalité soumet à votre approbation un crédit d'étude de CHF 160'000.- TTC basé sur des offres retenues par le bureau d'architecture.

Architecte	67'210.-
Ingénieur civil	3'250.-
Ingénieurs chauffage, ventilation, sanitaire & physique du bâtiment	19'560.-
Ingénieur électricité	14'586.-
Ingénieur AEAI	5'945.-
Géomètre	1'300.-
Acousticien	4'160.-
Spécialiste Cuisine	7'475.-
Spécialiste audio	6'000.-
<b>Total honoraires</b>	<b>129'486.-</b>
Autorisation, taxes (enquête)	6'000.-
Réserve pour imprévus	10'000.-
<b>Total frais secondaires</b>	<b>16'000.-</b>
<b>Total étude HT</b>	<b>145'486.-</b>
TVA 8.1 % & arrondi	14'514.-
<b>Total étude TTC</b>	<b>160'000.-</b>

## 8. Financement

Cette étude sera financée par les liquidités courantes et les emprunts en cours.

Une reprise sur le fond de réserve « Etude des bâtiments » de CHF 50'000.- sera effectuée.

S'agissant du patrimoine administratif, celui-ci devrait être amorti sur 10 ans ou selon les modalités à redéfinir dans le préavis de construction qui vous sera présenté ultérieurement.

Cet engagement financier n'apporte aucune charge annuelle, si ce n'est les éventuels intérêts de l'emprunt.

La Municipalité prie le Conseil communal de Sullens de bien vouloir donner suite à la consultation suivante :

## CONCLUSION

Vu ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal, dans sa séance du 7 décembre 2023, après avoir :  
vu le préavis municipal n° 7/2023  
entendu le rapport de la Commission des finances,  
entendu le rapport de la Commission ad hoc,  
considéré que cet objet a été porté à l'ordre du jour,  
décide :

### Article 1 :

d'autoriser la Municipalité à:

- a) réaliser l'étude pour les travaux d'entretien de la grande salle
- b) réaliser l'étude pour les travaux d'amélioration de la grande salle
- c) réaliser l'étude pour l'aménagement provisoire de la buvette en restaurant

### Article 2 :

d'accorder un crédit d'investissement de CHF 160'000.- à cet effet. Ce montant sera financé par les liquidités courantes, les emprunts en cours, par un nouvel emprunt aux meilleures conditions

### Article 3 :

d'autoriser la reprise de la réserve pour l'étude du bâtiment de CHF 50'000.-

### Article 4 :

qu'à la fin des travaux, l'amortissement du crédit d'investissement mentionné à l'article 2 s'effectuera par (chiffres en CHF) :

▪ Reprise de réserve	50'000.-
▪ Investissement	<u>110'000.-</u>
▪ Total	CHF 160'000.-

S'agissant du patrimoine administratif, le montant de CHF 110'000.- devrait être amorti sur 10 ans ou selon les modalités à redéfinir dans le préavis de construction qui vous sera présenté ultérieurement.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 novembre 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

  
C. Gozel



La Secrétaire :

  
N. Bégel

Responsable du préavis : M. Didier Simond, municipal

Commission des finances : M. Nicolas Valet, M. Eric Dubauloz, M. Mathieu Capi,  
Mme Aline Jordan, M. Frank Dayen

Commission ad hoc : Mme Virginie Joss, M. Natale Tosto, M. Giuseppe Gambale