



COMMUNE DE BAVOIS

PREAVIS MUNICIPAL NO 29/2024 EN SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 8 OCTOBRE 2024

OBJET : Rénovation de la Grande salle

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal de Bavois,

Historique :

La grande salle a été construite en 1950 par l'Union des Sociétés Locales car la commune s'était vu refuser le crédit.

En 1974, la salle des répétitions a été aménagée au-dessus de l'entrée du bâtiment.

En 1994, le chauffage a été remplacé. L'USL n'ayant pas les moyens de financer ces travaux, elle a cédé le bâtiment à la commune qui a pris en charge les coûts de cette installation (env. fr. 300'000.-).

En 2004-2005, une extension comprenant des vestiaires et une cuisine professionnelle ont été ajoutées. Un chauffage au sol a été installé ainsi qu'un nouveau parquet (fr. 950'000.-).

En 2011, les fenêtres de la salle principale ont été remplacées dans un but d'amélioration énergétique (env. fr. 30'000.-). Depuis là, seuls des travaux d'entretien courant ont été effectués.

La chaudière actuelle étant percée, l'installation de chauffage devra dans tous les cas être renouvelée.

Projet :

Pour faire suite au préavis 12/2022 concernant l'étude relative à la rénovation de la grande salle que vous avez adopté en séance du 8 mars 2022, la Municipalité s'est fait accompagner par le bureau d'architecte AMARA. La commission ad hoc a été intégrée tout au long de ce processus et a pu donner régulièrement son avis. Les sociétés locales et les utilisateurs ont également été sollicités afin de pouvoir transmettre leurs vœux quant à leurs besoins.

Après avoir pris en compte tous ces paramètres, plusieurs projets ont été présentés, notamment aux conseillers communaux. La majorité des remarques ayant été faite lors de ces séances a été prise en compte afin d'améliorer le projet. Le bureau d'architectes en collaboration avec la commission et la municipalité ont dû repenser différemment les volumes. Les dispositions internes des salles ont été revues afin de pouvoir offrir un plus grand nombre de possibilités de location tout en permettant également d'avoir un volume unique entièrement ouvert pour les grandes manifestations.

Après une analyse de la statique de l'extension de 2004, il s'est avéré que les structures verticales ne sont pas en mesure de supporter la dalle nécessaire pour les locaux supérieurs prévus. Cette situation a entraîné une étude complémentaire qui génère une augmentation des coûts d'environ fr. 200'000.-.

Une attention particulière a été portée à l'isolation du bâtiment, actuellement extrêmement énergivore, compte tenu de la réglementation future obligeant les collectivités publiques à utiliser les énergies renouvelables ainsi qu'à diminuer drastiquement l'impact environnemental de leur patrimoine bâti. La Municipalité a étudié différentes variantes de chauffage telles que le chauffage à bois. Toutefois, cette solution, bien que permettant d'utiliser le bois de la commune, demanderait de créer un espace de stockage important pour les plaquettes et ce genre d'installation nécessite un entretien relativement important. C'est pour cette raison que le choix s'est porté sur un chauffage par pompe à chaleur air/eau. Celui-ci semble être plus adapté et moins onéreux.

Pour répondre à la demande d'un conseiller, nous avons augmenté la capacité photovoltaïque initialement prévue en recouvrant l'entier des m² disponibles du toit.

Toujours dans un souci d'économie d'énergie, le faux-plafond de la grande salle sera supprimé afin de permettre l'installation en toiture de Velux ayant principalement pour but d'amener un maximum de lumière naturelle mais aussi de créer une ventilation dynamique du bâtiment en cas de forte affluence ou de grosses chaleurs.

Un couloir couvert est créé à l'arrière du bâtiment afin de permettre aux élèves de rejoindre les vestiaires au sec mais aussi aux fournisseurs, lors de manifestations, de pouvoir stocker du matériel à l'abri sur le quai avec accès facilité pour les personnes à mobilité réduite et les chariots. Suite à la remarque d'un conseiller, une distribution de l'accès aux nouveaux volumes créés à l'étage se fera également depuis l'arrière du bâtiment afin d'éviter de traverser les salles qui pourraient être louées.

Les blocs WC actuels seront déplacés en façade de manière à gagner du volume, de pouvoir garder des WC hommes et femmes séparés et d'y adjoindre un WC dédié aux personnes à mobilité réduite. Des WC sont également prévus à l'étage au bénéfice des usagers des locaux supérieurs.

Afin de répondre aux normes cantonales pour les places de stationnement pour ce type de salle, l'aménagement des places de parc devra être revu et les surfaces actuellement disponibles en gravier et le terrain de basket devront être incorporés au projet. Ces places ne seront dédiées au stationnement que lors de grosses manifestations. Le terrain de basket pourra continuer à être utilisé dans l'intervalle.

Une étude a été menée dans le but d'améliorer l'acoustique de la grande salle lors de manifestations musicales ainsi que d'optimiser la diffusion d'images et de sons notamment pour le conseil communal. Des rampes lumineuses et une régie sont également prévues.

Une présentation du projet en image sera faite lors de la séance du Conseil communal en présence de l'architecte.

Au mois de mai 2024, sur proposition d'un membre du Conseil communal, la Municipalité a décidé de demander d'élaborer un projet de construction d'une nouvelle salle auprès d'une entreprise générale ayant une grande compétence dans ce domaine. Vous trouverez en annexe le projet que nous avons reçu au mois de juillet dernier. Celui-ci a été fait sur la base d'un

cahier des charges transmis par la Municipalité correspondant aux besoins et dimensions du projet de rénovation afin que les projets soient comparables.

Projet d'une salle neuve

Points forts	Points faibles
Hall d'entrée plus vaste de 50 m ²	Toit plat non réglementaire
Salle principale plus vaste de 55 m ²	Entrée située côté nord (bise)
Parvis couvert de 130 m ²	↔ Trop petit pour remplacer la cantine
WC plus nombreux à l'étage	Budget cuisine trop faible d'env. 100'000.-
Goudronnage parking	↔ Suppression terrain basket
Locaux de rangement d'env. 130 m ² pour les sociétés locales et le matériel, libérables lors de grosses manifestations	↔ Obligation pour les sociétés de libérer leurs locaux lors de grosses manifestations
	Coût env. 7'000'000.- pas supportable par le plafond d'endettement
	Destruction de la rénovation faite en 2004 (coût de 950'000.-)
	Impact écologique non négligeable d'une destruction et reconstruction

Projet rénovation

Points forts	Points faibles
Conservation patrimoine et histoire	Contraintes du bâtiment existant
Locaux séparés dédiés aux utilisateurs (sociétés et école)	
Coût possible dans le plafond d'endettement	
Scène en hauteur conservée	
Conservation cantine	
Possibilité d'utiliser simultanément les salles individuellement ou ensemble	

Par conséquent, bien que le projet de reconstruction présente des qualités réelles, celui-ci ne remplit pas l'intégralité du cahier des charges. De surcroît, son coût est malheureusement hors de portée des finances communales actuelles.

Coût de la rénovation :

Le montant total prévu pour les travaux de rénovation s'élève à fr. 4'200'000.- TTC comprenant :

- Frais d'étude selon préavis 12/2022 : fr. 75'000.-
- Coût de construction selon retours des soumissions : fr. 3'915'000.-
- Divers et imprévus : fr. 210'000.-

Estimation des charges (-) et produits (+) avec la situation actuelle :

	2023	Après travaux
Chauffage	Fr. -18'000.-	Fr. -6'000.-
Vente d'électricité (est. 12cts/kwh)	Fr. 0.-	Fr. +20'000.-
Emprunt : amortissement sur 30 ans	Fr. 0.-	Fr. -130'000.-
Intérêts passifs (est. 2%)	Fr. 0.-	Fr. -78'000.-
Total	Fr. -18'000.-	Fr. -194'000.-

Amortissement comptable :

Le Conseil Communal prend note que ce projet sera amorti de la manière suivante :

- En prélevant fr. 300'000.- sur le fond de réserve « travaux bâtiments » (9282.007.00),
- En amortissant comptablement le solde de fr. 3'900'000.- sur une durée de 30 ans dès la fin des travaux.

Conclusion :

En conclusion, la Municipalité invite le Conseil communal à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal,

- vu le préavis municipal ci-dessus,
- considérant que celui-ci figure à l'ordre du jour,
- ayant entendu les rapports de la commission de gestion et finances et de la commission ad hoc,

Décide :

- D'autoriser la Municipalité à effectuer les travaux de rénovation de la grande salle.
- D'autoriser la Municipalité à financer fr. 500'000.- par la trésorerie courante.
- De l'autoriser à contracter un emprunt de fr. 3'700'000.- auprès d'un établissement bancaire ou d'autres institutions aux meilleures conditions du moment.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic La Secrétaire
 
Thierry Salzmann Carole Pose



Bavois, le 9 septembre 2024