

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6 -2020
Sollicitant l'octroi d'un crédit d'ouvrage pour la reconstruction de la buvette et des
vestiaires du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et la réfection de l'éclairage des terrains
de football N^{os} 1 & 3

Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly

Prilly, le 24.02.2020

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée d'examiner le préavis n° 6-2020 s'est réunie à la salle de conférence au 1^{er} étage du bâtiment B du Château, le 13 février 2020, de 18h30 à 21h00, dans la composition suivante :

- Monsieur Jean-Baptiste Di Natale, PDC, confirmé dans sa position de Président
- Monsieur Blaise DRAYER, Les Verts, confirmé dans sa position de rapporteur
- Monsieur Christian BURDET, SOC
- Madame Samira KHEMISSA , SOC
- Monsieur Christian MAILLARD, PLR
- Monsieur Werner MEIENHOFER , SOC
- Madame Aylin SARI, PLR

La Municipalité est représentée par Monsieur Maurizio Mattia et accompagnée de Monsieur Colin Jequier, Chef de service Energie & Environnement ainsi que Monsieur Lamacchia de IL-A architectes Sàrl.

Après la bienvenue et une brève introduction du Président de la Commission, Monsieur le Municipal Maurizio Mattia nous fait un historique de l'incident qui fait que ces travaux sont nécessaires puis passe la parole à Monsieur Lamacchia pour une présentation du projet.

Il nous apprend que certaines normes émises par l'ASF (Association Suisse de Foot) font qu'il était nécessaire entre autres choses d'avoir une zone de séchage entre les douches et les vestiaires ainsi que des vestiaires filles, des vestiaires pour les arbitres ainsi que des douches individuelles. Pour ce faire il est nécessaire d'agrandir le bâtiment pour garder le nombre de vestiaires actuels et de réviser les espaces intérieurs actuels. Cette extension se fera sur la place de jeu actuelle qui sera « déplacée ».

Les toilettes extérieures, qui étaient fermées la plupart du temps, hors tournois, pour des raisons de déprédations seront déplacées à l'intérieur et il sera nécessaire de passer par l'entrée Foyer/buvette pour les atteindre. De ce fait, les toilettes seront accessibles uniquement lorsque la buvette sera ouverte.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6 -2020
Sollicitant l'octroi d'un crédit d'ouvrage pour la reconstruction de la buvette et des
vestiaires du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et la réfection de l'éclairage des terrains
de football N°s 1 & 3

Pour des raisons de sécurité, il sera aussi nécessaire de construire un deuxième escalier comme point de fuite dans la zone qui sera excavée pour l'extension du bâtiment.

Les façades, qui seront ventilées, seront isolées avec de la laine minérale et la finition de la façade sud, protégée par un grand avant-toit sera en bois alors que les autres façades seront dans un autre matériau, qui n'est pas encore défini de manière définitive, mais cela pourrait être de l'aluminium.

Il est prévu de recouvrir le pan de toit au sud par un mélange de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques qui auront une même apparence. Les premiers étants utilisés pour chauffer, avec un complément gaz si nécessaire qui permet de chauffer l'eau en instantané, la citerne de 3000l d'eau ainsi que de permettre de chauffer le bâtiment à l'aide de convecteurs sous les bancs des vestiaires et d'un chauffage au sol pour la buvette.

Pour cette première partie du projet, qui consiste en la rénovation et l'extension du bâtiment, la mise à l'enquête pourrait être lancée avant la fin du mois, soit avant notre conseil du 9 mars 2020. Si le conseil venait à refuser le projet, il serait toujours possible de retirer cette mise à l'enquête.

Concernant les aménagements extérieurs, la mise à l'enquête se fera dans un deuxième temps.

Il est prévu de remplacer le terrain de basket/volley actuel, qui est en mauvais état par un terrain multisport, protégé par un grillage mais en accès public ainsi que de créer une nouvelle place de jeux pour les enfants.

Il est prévu d'arboriser la zone se trouvant à droite du terrain multisport et du bâtiment avec des essences indigènes et de mettre des bancs qui permettront de profiter de cette ombre.

Suite au succès des engins d'entraînement urbains qui avaient été posés en tests il y'a quelques années, il est prévu d'en mettre quelques-uns dans la zone entre la route et le terrain multisport pour permettre aux promeneurs de faire de l'exercice.

À la suite ou durant la présentation, les questions suivantes sont posées par les commissaires :

Q : Comment se feront les accès au bâtiment par les véhicules

R : Comme actuellement, soit en passant par la route qui se trouve entre la future zone arborisée et le terrain de foot.

Q : L'électricité générée par les panneaux photovoltaïques n'étant que peu utilisée au moment de la production, est-il prévu de poser des batteries pour pouvoir utiliser cette énergie lorsqu'elle est nécessaire.

R : Pas pour l'instant car les batteries sont encore peu rentables mais sera sûrement envisagé par la suite lorsque le nombre de batteries des voitures électriques recyclées pour cette utilisation seront disponibles en nombre, et donc à moindre coût, sur le marché.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6 -2020
Sollicitant l'octroi d'un crédit d'ouvrage pour la reconstruction de la buvette et des
vestiaires du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et la réfection de l'éclairage des terrains
de football N°s 1 & 3

Une partie de l'électricité est utilisée durant la journée pour la ventilation, importante dans le bâtiment, en raison de l'humidité générée par les vestiaires.

Q : L'isolation en Minergie Eco ne provoque-t-elle pas des surcoûts importants

R : Le service Energie & Environnement utilise en général la norme **Minergie P Eco** qui nécessite un certain nombre de critères et contrôles supplémentaires. Dans le cas de ce bâtiment et en raison de sa fréquentation, qui se fait surtout en dehors de la période très froide, seul la norme Minergie Eco a été retenue. La seule différence avec la norme Minergie, qui permet d'obtenir des aides du Canton, est l'utilisation de matériaux écologiques tels que du bois, de l'aluminium, des peintures respectueuses de l'environnement et par exemple de la laine de pierre en lieu et place de polystyrène expansé qui, en plus de ne pas être écologique brûle assez facilement.

Q : Faut-il prévoir des coûts d'entretien de la façade bois

R : Non car elle est protégée par l'avant-toit.

Q : Est-il prévu de mettre un système d'alarme en place

R : Non, mais en revanche toutes les fenêtres seront protégées par des stores de sécurité ou des grillages ajourés pour les petites fenêtres pour le sous-sol côté nord.

Q : Le coût de rénovation au m³ n'est-il pas très élevé. N'aurait-il pas été mieux de construire neuf ?

R : Le bâtiment actuel fait 2193m³ à quoi il faut ajouter 720m³ pour l'extension soit un total de 2913m³, ce qui équivaut à un coût par m³ d'environ CHF 1'000.- si l'on prend le chiffre tel quel mais il faut savoir qu'il est prévu, dans cette somme, CHF 180'000.- pour des imprévus.

On compte en général un coût d'environ CHF 700.- par m³ pour un nouveau bâtiment mais c'est sans compter que dans le cas présent, en raison des arrivées et évacuations multiples, ainsi que la nécessité de se mettre en séparatif le coût pour une construction neuve serait d'environ CHF 900.- par m³

En plus de cela, le bâtiment actuel est trop près de la forêt et le bâtiment aurait dû être déplacé. Dans le cas présent le Canton a accepté une extension malgré la proximité de la forêt.

Q : De quand date l'éclairage actuel

R : Il a 10 ans mais a très vite posé problème en raison des câblages sous-dimensionnés et les ampoules sont chères et sont compliquées à changer

Le but est de les remplacer par des éclairages LED qui en plus de ne pas/peu avoir besoin d'être remplacés ont l'avantage d'être plus directionnelles ce qui améliorera le confort du voisinage et des joueurs.

Q : Est-il prévu de « domotiser » ces éclairages

R : C'est en étude

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6 -2020
Sollicitant l'octroi d'un crédit d'ouvrage pour la reconstruction de la buvette et des
vestiaires du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et la réfection de l'éclairage des terrains
de football N^{os} 1 & 3

Q : Est-il prévu un éclairage pour le terrain multisport

R : Non, il n'est pas prévu d'éclairer ce terrain pour éviter des jeux tardifs.

Un commissaire fait remarquer qu'il serait bien d'installer des tubes pour cet éclairage pendant les travaux si le besoin se faisait sentir par la suite.

Q : En sait-on plus sur la cause de l'incendie

R : Non, la cause n'est pas entièrement connue.

Q : A quoi correspond la somme qui sera versée par l'ECA

R : Elle correspond à la valeur ECA du bâtiment moins la valeur qu'ils donnent à ce qu'il reste.

L'ECA ne tient pas compte dans ses calculs le fait que la reconstruction nécessite une mise aux normes actuelles.

Q : au point 2 de la page 2 il est noté la somme de CHF 330'000.- pour la réfection de l'espace de jeux et de sport situé au sud du bâtiment. Est-ce que cette somme comprend tous les aménagements extérieurs tels que le parc à vélo et moto, la zone arborisée, ...

R : Oui cette somme contient bien ces points qui se trouvent dans le projet. Elle ne comprend cependant pas la réfection de l'enrobé se trouvant entre le bâtiment et le terrain multisport ainsi qu'un local pour les containers.

Un commissaire fait remarquer que le terrain entre le bâtiment et le futur terrain multisport n'est pas en bon état et qu'il serait intéressant d'avoir le coût de ces travaux afin de profiter du fait que les engins sont sur place et surtout éviter des travaux par la suite.

Q : Pourquoi la mise à l'enquête se fait-elle en 2 phases

R : La raison principale est que, alors qu'il y'a peu de probabilité qu'il y'ait opposition pour la reconstruction du bâtiment, il y'a plus de risques qu'il y'ait des oppositions sur les extérieurs à cause des potentielles nuisances.

Q : Est-il prévu des accès handicapés

R : Le haut est prévu pour les handicapés, cependant le bas, donc les vestiaires, ne sont pas prévus pour un accès handicapé.

Q : Pourquoi les points 1,2 et 3 de la page du Préavis n'ont pas été remis dans les conclusions, cela aurait été souhaitable.

R : Nous n'y avons pas pensé, ça aurait effectivement été une bonne idée.

Q : A quoi correspondent ces CHF 658'000.- du fonds de réserve « Fleur-de-Lys »

R : Ils correspondent à la somme payée par la SI (société immobilière) pour la transaction immobilière acceptée lors d'un précédent conseil.

Q : Une participation du FC Prilly serait-elle envisageable

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6 -2020
Sollicitant l'octroi d'un crédit d'ouvrage pour la reconstruction de la buvette et des
vestiaires du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et la réfection de l'éclairage des terrains
de football N°s 1 & 3

R : Le FC Prilly paie déjà une location symbolique mais selon les comptes de la société, il n'est pas envisageable de demander plus.

Q : Les commissaires demandent s'il est possible d'obtenir une copie de la présentation

R : L'architecte nous transmet sa clé USB pour que l'on copie la présentation

Q : Y aura-t-il une distinction claire entre les accès et cheminements piétonniers et les véhicules?

R : Oui y aura une délimitation avec une arborisation et une mise en place de plots

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, M. le Président remercie Monsieur le Municipal, le chef de service Energie & Environnement ainsi le représentant de IL-A architectes Sàrl qui quittent la salle.

Discussion finale et délibération de la commission

Un commissaire trouve que le préavis a été très bien présenté et que bien que cela soit onéreux, les travaux sont nécessaires.

Un autre commissaire abonde dans son sens et ne trouve pas de points négatifs au projet, qui est indispensable malgré des coûts élevés.

Un commissaire trouve dommage que l'on mette systématiquement qu'il faille faire appel à l'emprunt, tel que mentionné au bas de la page 10.

Un commissaire trouve très positif qu'il y ait aussi une zone prévue pour les tous petits.

Les commissaires trouvent qu'il aurait été souhaitable que les points 1,2 et 3 de la page 2 du Préavis soient mentionnés dans les conclusions et pas juste le total.

Les commissaires désireraient connaître le coût pour la réfection de l'enrobé pour la zone entre le bâtiment et le futur terrain multisport qui n'est pas en bon état afin de pouvoir, le cas échéant, faire un amendement au présent préavis et y ajouter la somme nécessaire.

Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à l'unanimité qu'elle accepte le préavis.

La séance est levée à 21h00.

Conclusions

En vertu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prilly,

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 6 -2020
Sollicitant l'octroi d'un crédit d'ouvrage pour la reconstruction de la buvette et des vestiaires du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et la réfection de l'éclairage des terrains de football N^{os} 1 & 3

- Vu le préavis municipal n° 6-2020
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
-

décide

1. d'autoriser le crédit d'ouvrage pour un montant d'investissement total brut de CHF 3'486'110.00 ;
2. d'amortir l'investissement net de 2'268'750.00 de la manière suivante :
 - a. amortissement initial de CHF 658'000.00 par dissolution du fonds de réserve « Fleur-de-Lys » ;
 - b. d'amortir le solde de CHF 1'610'750.00 sur une durée de 20 ans, à raison de CHF 81'000.00 par an, par le compte 3321.000.3510 dès l'année qui suit la fin des travaux ;
 - c. de comptabiliser annuellement la charge d'intérêt dans le compte 3909.000.3510 ;
3. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du présent préavis, en vue de sa mise en œuvre;

Au nom de la commission :

Jean-Baptiste Di Natale, Président

Blaise Drayer rapporteur