

**CONSEIL COMMUNAL**

**CHESEAUX**

**PREAVIS No 46/2025**

**Demande de crédit-cadre pour la réfection du complexe scolaire du Marais-du-Billet  
(bâtiments et surfaces sportives)**

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

**1 - Contexte**

Le préavis 63/05 pour la construction du collège du Marais-du-Billet dans le secteur de Derrière-le-Château a été accepté par le Conseil communal, lors de sa séance du 13 février 2006.

D'autre part, lors de la construction de la salle de gymnastique, les architectes ont proposé l'aménagement d'un local au premier étage pour diverses activités afin d'utiliser l'important volume vide dans la hauteur, le choix s'est alors porté sur la création d'un dojo (préavis 12/07).

Le complexe scolaire a un volume de 10'000 m<sup>3</sup> et compte 12 salles de classes primaire (1 à 6P), des locaux destinés au service de psychologie scolaire, une salle de gymnastique double et un dojo.

Depuis son inauguration en 2009, les bâtiments n'ont pas subi d'importants travaux de réfection mais un entretien courant et régulier a été effectué.

Aujourd'hui, après 16 ans de vie et d'utilisation, nous constatons qu'il est nécessaire d'entreprendre d'importants travaux de réfection sur des éléments et des organes essentiels pour garantir la pérennité des bâtiments (enveloppes des bâtiments, travaux intérieurs et toitures) ainsi que sur les aménagements extérieurs.

Ce préavis s'inscrit dans le volet « entretien des bâtiments » du plan de législature. Il permettra d'assurer l'assainissement et la rénovation du complexe scolaire afin d'en garantir une poursuite de l'exploitation conforme aux attentes actuelles, notamment en matière de sécurité, d'accessibilité et de confort pour les usagers.

Il a pour but d'établir la stratégie de rénovation du Marais du Billet par le biais d'une planification des travaux pour les prochaines années. Le crédit-cadre demandé permettra de déployer les moyens financiers nécessaires afin de réaliser les travaux envisagés, en étant moins lié au calendrier des séances du conseil communal pour la présentation de préavis pour chaque objet, tout en permettant au Conseil communal d'avoir une vue d'ensemble des travaux à réaliser.

Les montants chiffrés dans le préavis sont indiqués sur la base de devis estimatifs demandés à des entreprises spécialisées. Etant entendu avec elles que le moment venu un appel d'offre conforme au droit des marchés publics sera effectué, auquel elles pourront participer.

Finalement, l'installation de panneaux photovoltaïques est prévue sur les deux toitures pour favoriser l'autoconsommation d'énergie renouvelable et optimiser les coûts du projet d'assainissement. Cet investissement fera l'objet d'un préavis séparé.

## 2 – Travaux envisagés

### 2.1 Assainissement des toitures

#### a. Salle de gym :

Durant les deux derniers hivers, nous avons découvert plusieurs fuites d'eau au niveau de la toiture de la salle de gym ainsi qu'au niveau des coupoles.

Des réparations sporadiques ont été réalisées sur l'étanchéité et les coupoles afin de réparer les entrées d'eau, mais sans garantie sur leurs effets à moyen terme.

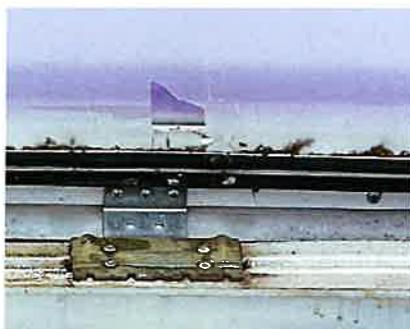
Lors de ces réfections, il a été constaté des malfaçons sur l'exécution des travaux d'étanchéité réalisés lors de la construction du bâtiment (défauts dans les finitions de l'étanchéité).

En effet, le complexe d'isolation est gorgé d'eau et nécessite un assainissement global afin de garantir la continuité des infrastructures du bâtiment.

Il est prévu de maintenir une toiture végétalisée pour poursuivre dans cette démarche environnementale (protection de la surchauffe, même à des températures extrêmes, habitat de substitution pour les oiseaux et les insectes, etc.) La végétalisation n'empêchera pas la pose de panneaux photovoltaïques dans le futur.



*Sondage dans la toiture de la salle de gym*



*Etat d'une coupole*

L'entier des coupoles est en fin de vie et ne répond plus aux exigences sécuritaires actuelles (en cas de travaux sur les coupoles : risque de chute dû à l'absence de filet de protection). Des fuites omniprésentes engendrent des coûts de réparation élevés, il est dès lors prévu de remplacer les 24 coupoles ainsi que les costières (base des coupoles).



*Toiture montrant les zones ml drainées*

## b. Collège :

La toiture du collège étant conçue de la même façon que celle de la salle de gym et rencontrant dans une moindre mesure les mêmes problèmes d'étanchéité, nous souhaitons pouvoir l'assainir afin d'avoir une structure saine en prévision de la pose de panneaux photovoltaïques.

### 2.2 Eléments extérieurs des bâtiments

#### a. Salle de gym :

**Stores :** La salle de gym est actuellement équipée de stores en toile sur la façade Est, le long du chemin public, ainsi qu'en façade Ouest.

Avec le temps et les conditions météorologiques, les toiles sont usées et se déchirent malgré le système de sécurité qui remonte les stores en cas de vent.

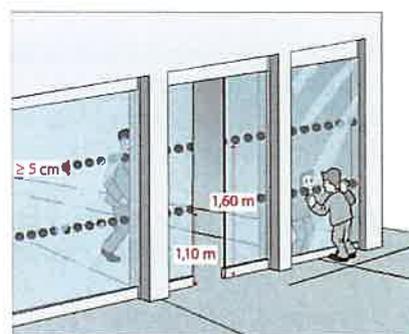
Pour finir, il est arrivé plusieurs fois que lors de l'utilisation des locaux la porte de sortie de secours soit maintenue ouverte endommageant les stores lorsque ces derniers s'ouvrent automatiquement.

Dès lors, il est prévu de remplacer les 12 stores avec un nouveau type d'ombrage, plus résistant au vent et intégré à l'embrasure de la fenêtre. Le système de sécurité qui remonte les stores en cas de fort vent est maintenu.



**Signalétique :** Il est prévu le marquage des éléments en verre pour en assurer la visibilité. En effet, un risque de collision existe avec les portes en verre et vitrages aménagés sur toute la hauteur sans profil horizontal supplémentaire.

Selon la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » qui se base sur la loi sur l'égalité pour les personnes handicapées (LHand), il est recommandé de signaler par un marquage les éléments de verre dans l'espace de circulation de manière à les identifier comme des éléments de séparation.



## b. Collège :



**Stores :** Comme la salle de gym, le collège est équipé de stores en toile sur les 4 façades et avec l'usure, les toiles se déchirent malgré que le bâtiment soit équipé d'un système de sécurité qui les remonte en cas de vent.

Aujourd'hui plusieurs stores sont hors usage (moteurs et toiles). Des frais importants sont occasionnés annuellement lors des interventions de réparation, qui nécessitent des moyens de levage afin d'accéder aux stores et de sécuriser le travail de l'entreprise.

Ce système d'ombrage est peu apprécié par les utilisateurs, car les stores remontent déjà par faible vent, empêchant toute protection contre le soleil dans les classes.

Dès lors, il est prévu de remplacer les 42 stores avec un nouveau type d'ombrage plus résistant au vent, intégré à l'embrasement de la fenêtre. Le système de sécurité qui remonte les stores en cas de fort vent est maintenu.



*Store hors d'usage suite à une panne de moteur*

**Signalétique :** Comme pour la salle de gym, il est prévu le marquage des éléments en verre dans les zones de circulation pour en assurer la visibilité.

## 2.3 Travaux intérieurs

### a. Salle de gym :

**Installation d'un système de gestion des accès par badges :** Ce système, similaire à ceux installés dans d'autres bâtiments communaux, permettra d'uniformiser et de simplifier la gestion des accès. Il offrira une grande flexibilité pour programmer les accès à l'intérieur du bâtiment et aux locaux, définir les horaires et attribuer des droits spécifiques aux utilisateurs.

Ce système répond également aux préoccupations de la Direction générale de l'enseignement obligatoire et de la pédagogie spécialisée (DGEO) ainsi qu'à son plan AMOK, car il permet de

fermer instantanément toutes les portes équipées, renforçant ainsi la sécurité du bâtiment en cas de risque d'intrusion malveillante.

**Chauffage** : Il est prévu de procéder à l'assainissement du tableau de régulation et de commande du chauffage, car le fabricant de l'installation actuelle n'existe plus, rendant impossible l'approvisionnement en pièces de rechange et l'entretien de l'équipement. Afin de résoudre ce problème, il est envisagé d'équiper le bâtiment de composants similaires à ceux utilisés dans d'autres bâtiments de marque Siemens.

**Remplacement des luminaires** : L'éclairage des différents locaux du bâtiment utilise des technologies énergivores et désormais obsolètes, telles que des spots halogènes et des tubes néon, dont la production a cessé. Nous proposons de remplacer l'éclairage du bâtiment par des luminaires à LED, plus économes en énergie et durables.

**Réfection des vestiaires et des sanitaires** : L'assainissement des sanitaires comprend plusieurs mesures :

1. Mise en conformité des WC handicapés selon les normes SIA 500, afin d'assurer que les installations soient bien accessibles et adaptées aux besoins des personnes en situation de handicap.
2. Remplacement des revêtements synthétiques usés des sols et des murs par du carrelage pour respecter les recommandations cantonales concernant les locaux sanitaires dans les bâtiments scolaires et adapter les locaux aux standards actuels de sécurité et d'hygiène.
3. Assainissement des faux-plafonds des locaux sanitaires
4. Remplacement du mobilier des 6 vestiaires arrivé en fin de vie et nécessitant un entretien constant sans garantie de longévité.

Ces travaux permettront d'améliorer la sécurité, l'accessibilité et la conformité des locaux sanitaires dans le cadre scolaire.



**Remplacement du revêtement synthétique du couloir d'accès aux vestiaires** : Il est également prévu de remplacer le revêtement synthétique du couloir, cloqué par endroits, par du carrelage, plus simple à l'entretien.

**Rénovation des revêtements en parquet de la salle de judo** : Des réparations ponctuelles seront effectuées pour combler les trous et fissures, suivies d'un ponçage complet et de la vitrification du parquet en trois couches pour assurer sa durabilité.



**Réfection de la salle de gym :** Les panneaux de revêtement mural en bois de la salle de sport, ont été endommagés à plusieurs endroits par les engins de gym. Ils seront rénovés et blindés pour les rendre plus résistants.

D'autre part, un plafond acoustique sera installé dans le couloir d'accès aux vestiaires pour améliorer l'acoustique de l'espace.

**Ascenseur :** L'assainissement des tableaux des commandes de l'ascenseur sera effectué, et un système de lecteur de badges sera mis en place pour améliorer la sécurité et la gestion de l'accès à l'ascenseur.



#### **b. Collège :**

**Installation d'un système de gestion des accès par badges :** Pour les mêmes raisons que pour la salle de gym, il est prévu le déploiement du système de gestion des accès.

**Chauffage :** Comme pour la salle de gym, Il est prévu de procéder à l'assainissement du tableau de régulation et de commande du chauffage.

**Remplacement des luminaires :** Nous proposons de remplacer l'éclairage du bâtiment par des luminaires à LED pouvant s'insérer dans les suspensions existantes. Le concept d'éclairage a pris en compte l'intensité des luminaires, leur couleur et la possibilité de varier l'intensité au besoin, en fonction de l'usage.

**Réfection des sanitaires :** L'assainissement des sanitaires est également prévu, soit :

1. Mise en conformité des WC handicapés.
2. Remplacement du revêtement synthétique des sols et des murs par du carrelage.
3. Assainissement des faux-plafonds

**Ascenseur :** comme pour la salle de gym, il est prévu l'assainissement des tableaux des commandes de l'ascenseur ainsi que la mise en place du système de lecteur de badge.

**Réfection des enduits intérieurs :** En 2024, nous avons procédé à la mise en place des tableaux interactifs dans les 10 salles de classe, en remplacement des tableaux noirs afin de répondre aux standards de la DGEO.

L'installation des écrans pédagogiques nécessite l'installation de prises informatiques (RJ45) et électriques, ainsi que de nouvelles fixations contre les murs.

À la suite de ces travaux, nous souhaitons reboucher les trous laissés par les anciennes fixations et réfectionner les murs.

**Réfection des sols des classes en parquet :** Des réparations ponctuelles seront effectuées pour combler les trous et fissures, suivies d'un ponçage complet et de la vitrification du parquet en trois couches pour assurer sa durabilité et son esthétique.



## 2.4 Aménagement extérieurs

Les revêtements des terrains de sport en tartan sont en mauvais état et doivent être réfectionnés.

Il est prévu la réfection de la piste de course 80 m, de la piste de saut en longueur ainsi que le terrain de basket.

D'autre part, la pose d'une nouvelle clôture le long de la haie préservera les installations et sécurisera les activités sportives des nombreux piétons qui passent à travers la haie.



*Piste de course*

### 3 – Coût des travaux

Le devis estimatif pour l'ensemble des travaux se monte à CHF 3'415'000.00. Cette estimation se base sur des offres demandées à des entreprises spécialisées, étant entendu que l'attribution de certains travaux ne pourra se faire qu'après un appel d'offre suivant les marchés publics.

	Montants TTC		
	Gym	Collège	Total
<b>2.1 Assainissement des toitures</b>			
Réfection de la toiture, étanchéité, isolation, végétalisation	600'000.00	350'000.00	950'000.00
Remplacement des coupoles	60'000.00	--	60'000.00
Etudes et honoraires	4'000.00	4'000.00	8'000.00
<b>Totaux</b>	<b>664'000.00</b>	<b>354'000.00</b>	<b>1'018'000.00</b>
<b>2.2 Eléments extérieurs des bâtiments</b>			
Stores	61'000.00	116'000.00	177'000.00
Signalétique	5'000.00	3'000.00	8'000.00
<b>Totaux</b>	<b>66'000.00</b>	<b>119'000.00</b>	<b>185'000.00</b>
<b>2.3 Travaux intérieurs</b>			
Installation d'un système de gestion des accès par badges	127'000.00	118'000.00	245'000.00
Chauffage	35'000.00	35'000.00	70'000.00
Remplacement des luminaires	95'000.00	120'000.00	215'000.00
Réfection des vestiaires et des sanitaires	325'000.00	145'000.00	470'000.00
Rénovation des revêtements en parquet	10'000.00	65'000.00	75'000.00
Réfection de la salle de gym, revêtements muraux et panneaux acoustiques	45'000.00	--	45'000.00
Ascenseurs	5'000.00	5'000.00	10'000.00
Réfection des enduits intérieurs	--	19'000.00	19'000.00
<b>Totaux</b>	<b>642'000.00</b>	<b>507'000.00</b>	<b>1'149'000.00</b>
<b>2.4 Aménagement extérieurs</b>			
Réfection des terrains de sport	370'000.00	--	370'000.00
Pose d'une clôture	10'000.00	--	10'000.00
<b>Totaux</b>	<b>380'000.00</b>	<b>--</b>	<b>380'000.00</b>
<b>2.6 Divers</b>			
Honoraires BAMO 15%	262'800.00	147'000.00	409'800.00
Divers et imprévus 10% et pour arrondi	175'200.00	98'000.00	273'200.00
<b>Totaux</b>	<b>438'000.00</b>	<b>245'000.00</b>	<b>683'000.00</b>
<b>Totaux finaux</b>	<b>2'190'000.00</b>	<b>1'225'000.00</b>	<b>3'415'000.00</b>

Amortissement : conformément aux directives MCH2 le montant sera amorti sur 10 ans dès l'année civile suivant l'entrée en jouissance de la construction.

### 4 – Planning des travaux

Il est prévu d'étaler la réalisation de ces travaux sur 3 ou 4 ans en fonction de la fourniture du matériel, de la disponibilité des entreprises et des vacances scolaires.

## **5 – Conclusion**

Afin de pouvoir procéder à ces travaux d'entretien nécessaires pour garantir la durée de vie du complexe scolaire du Marais-du-Billet, ainsi que le confort et la sécurité de ses usagers, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir lui accorder un crédit de CHF 3'415'000.00 TTC pour la « demande de crédit-cadre pour la réfection du complexe scolaire du Marais-du-Billet (bâtiments et surfaces sportives)» et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX**

- vu le préavis municipal N° 46/2025 du 28 avril 2025
- vu le rapport de la commission des finances
- vu le rapport de la commission ad hoc
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

### **DECIDE**

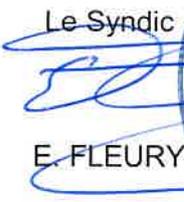
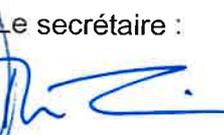
- d'accepter le préavis 46/2025 pour la « demande de crédit-cadre pour la réfection du complexe scolaire du Marais-du-Billet (bâtiments et surfaces sportives) »
- d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 3'415'000.00 TTC pour ce faire, financé par la trésorerie courante ou par un emprunt aux meilleures conditions du marché.

### **DECHARGE**

la commission des finances et la commission ad hoc de leur mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 28 avril 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  Le secrétaire : 



E. FLEURY R. THELIN