



Commune de Villars-sur-Glâne
Conseil communal

1752 Villars-sur-Glâne 1
Case postale 176
Chèques postaux 17-193-0
www.villars-sur-glâne.ch

Séance du Conseil général du 2 octobre 2014

MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

relatif à la suite des études pour la réfection de l'enveloppe de l'école de Cormanon

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Nous avons l'avantage de soumettre à votre approbation le message relatif au mandat de l'architecte pour la direction des travaux et au mandat de l'ingénieur chauffage dans le cadre de la réfection de l'enveloppe de l'école de Cormanon.

I. INTRODUCTION

En mai 2012, le Conseil général a accordé un crédit de CHF 200'000.- TTC pour l'étude de réfection de l'enveloppe du bâtiment. En février 2013, il a octroyé un crédit de CHF 350'000.- TTC pour le remplacement des fenêtres.

II. ETUDE EN COURS

Depuis 2012, l'atelier d'architectes Lutz travaille à la préparation du dossier de réfection globale de l'enveloppe. Il a procédé à des relevés des différents bâtiments et a effectué les plans et les détails constructifs. Une solution consistant à préfabriquer en usine des éléments comprenant l'isolation et le revêtement de façades a été définie. Ce choix constructif permet de limiter au maximum les interventions sur le chantier et par là à réduire les nuisances et le temps d'intervention. Dans la mesure du possible, les travaux les plus bruyants seront concentrés sur les vacances scolaires.

Dans un premier temps, le Conseil communal souhaitait travailler avec une entreprise générale mais sans dialogue possible avec l'entreprise (respect des marchés publics), il s'avère que le prix et la qualité du travail ne peuvent être garantis dans le cadre d'une

transformation aussi délicate. Il a dès lors été décidé de travailler de manière plus traditionnelle en donnant un mandat à un bureau d'architectes pour le suivi de la réalisation et l'établissement des soumissions et avec une entreprise par corps de métier.

Concernant le chauffage, une préétude a permis de déterminer que le chauffage à distance était l'énergie la mieux adaptée au site. A relever que les collectivités publiques n'ont plus le droit d'utiliser les énergies fossiles pour chauffer leurs bâtiments selon l'article 22 du règlement sur l'énergie. L'utilisation de la citerne mazout enterrée ne sera plus autorisée car selon une ordonnance fédérale les citernes enterrées à simple paroi doivent être assainies ou mises hors service jusqu'au 31 décembre 2014. Une solution provisoire devra être mise en place jusqu'au raccordement du chauffage à distance prévu pour octobre 2015. Pour information, la construction d'une sous-station permettant d'alimenter le secteur du Platy, Cormanon et les Martinets est à l'étude au centre sportif.

Le bureau Lutz est prêt à déposer le projet pour la mise à l'enquête de la réfection des façades et du chauffage.

III. DESCRIPTIF DES TRAVAUX



Un relevé du bâtiment et un bilan thermique ont été effectués pour permettre d'analyser les possibilités de réfection de l'enveloppe et le remplacement du système de chauffage. Le résultat de cette étude définit un cadre budgétaire et des solutions techniques. Pour chaque bâtiment, un devis a été établi sur la base des surfaces effectives avec 20% de divers et imprévus nécessaires à ce stade de l'étude. Le projet global, y compris la technique, avoisine 5 mios TTC. Le remplacement du système de chauffage et de ventilation représente approximativement CHF 600'000.- TTC, compris dans le montant précité. L'installation de ventilation concerne principalement la halle de gym, les vestiaires et certains locaux sanitaires. Pour la ventilation double-flux des salles de classe, le Conseil communal s'est interrogé sur sa pertinence. Il a donc entrepris une phase test avec l'installation d'un monobloc dans une salle de classe. Des mesures de CO₂ et de température ont été effectuées dans la salle équipée et dans une salle non équipée. Les tests ont démontré qu'une ventilation assurée par l'ouverture manuelle des fenêtres permet de garantir un confort suffisant des salles de classe. L'installation qui aurait un coût approximatif de CHF 500'000.- TTC serait de plus très invasive (monoblocs, tuyaux, etc.). Comme l'installation d'une ventilation mécanique n'est pas obligatoire dans le cadre de la réfection de l'enveloppe, le Conseil communal a décidé d'y renoncer pour les raisons précitées.

Les travaux projetés concernent les bâtiments construits en 1963, 1969 et 1975 : soit la halle de gymnastique avec les vestiaires, le hall d'entrée, le bâtiment principal des salles de classe et l'ancienne administration communale:

- La toiture : la rénovation de la toiture comprend le démontage de la couverture, de la sous-couverture et des plaques en fibre-ciment ainsi que la pose d'un panneau de sous-toiture, d'une isolation et de nouvelles plaques en fibre-ciment.
- Les façades : la rénovation des façades comprend le démontage des revêtements de la façade actuelle en fibre-ciment et de l'isolation, la pose de châssis en bois préfabriqué, d'une isolation et d'un revêtement de façade ventilée de plaque en fibre-ciment.
- Les fenêtres : les anciennes fenêtres sont remplacées par de nouvelles fenêtres en bois-métal avec un triple vitrage. Les fenêtres des salles de classe ont déjà été changées en 2009 et 2013.
- Les portes : les portes extérieures qui participent à l'enveloppe thermique sont remplacées par de nouveaux éléments vitrés.
- Les stores : l'ensemble des stores sera changé. De nouveaux stores seront installés comme protection contre les éléments naturels.

De plus, afin de rendre accessibles les salles de classe pour les personnes à mobilité réduite, l'étude devra définir les infrastructures à mettre en place (rampes, lift-siège ou autres).

Les travaux se dérouleront en 2015 et 2016.

IV. DEVIS ESTIMATIF

Le devis estimatif a été établi par le bureau d'architectes mandaté pour la planification. Le degré de précision est de +/- 20%. Il s'agit de prix TTC. Les marchés publics devront être appliqués en fonction des montants par CFC.

• Enveloppe du bâtiment	CHF	4'055'000.–
• Modifications intérieures pour personnes à mobilité réduite	CHF	90'000.–
• Chauffage-ventilation	CHF	600'000.–
• Réserve	CHF	180'000.–
• Aménagements extérieurs	CHF	75'000.–
Total arrondi du devis global	CHF	5'000'000.–

V. SUBVENTIONNEMENT – PROGRAMME DES BÂTIMENTS

Un dossier pour le Programme Bâtiments a été déposé pour les bâtiments des salles de classe et de l'ancienne administration communale. La subvention promise avec cette première requête est de CHF 98'645.– TTC, valable jusqu'en mars 2016 (fin des travaux). Une seconde requête sera déposée pour le hall d'entrée, la salle de gym et les vestiaires.

La subvention du Programme Bâtiments sera déduite de la demande de crédit pour les travaux qui sera présentée au Conseil général en février 2015.

VI. MANDAT D'ARCHITECTE POUR LA DIRECTION DES TRAVAUX

Les prestations et honoraires suivants sont à réaliser, conformément à la norme SIA 102 / 2003 :

- Plans d'appel d'offres
- Appels d'offres et adjudication
- Plans d'exécution
- Contrats d'entreprises
- Direction des travaux et contrôle des coûts
- Mise en service, documentation de l'ouvrage, direction des travaux de garantie et décompte final

Le mandat représente un montant de CHF 300'000.– TTC. Pour information, les prestations d'avant-projet, de projet, de mise à l'enquête et de direction architecturale font parties du mandat attribué au bureau Lutz et sont incluses dans le crédit accordé en mai 2012 par le Conseil général.

VII. MANDAT D'INGENIEUR CHAUFFAGE-VENTILATION

Le mandat d'ingénieur couvrira les prestations de la mise à l'enquête, de l'appel d'offres et de la réalisation pour l'assainissement de la ventilation et du chauffage du bâtiment. Le montant des honoraires est de CHF 70'000.–. Le mandat a été attribué au bureau Chammartin & Spicher sous réserve de l'accord du crédit par le Conseil général.

VIII. DEMANDE DE CRÉDIT

Honoraires architecte	CHF 300'000.–
Honoraires d'ingénieur chauffage et ventilation	<u>CHF 70'000.–</u>
Total TTC	CHF 370'000.–

IX. FINANCEMENT

Un montant de CHF 2'500'000.– figure au budget des investissements sous chiffre 290.503.32 pour l'année 2014. Le plan financier prévoit un montant de l'ordre de 5,4 mios de 2013 à 2016.

X. PROPOSITION

Le Conseil communal vous invite à lui accorder un montant de 370'000.-, pour les mandats d'architecte et d'ingénieur spécialiste.

Par ailleurs, ce montant sera financé par l'utilisation des crédits disponibles.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Le Conseiller communal
responsable du dicastère du patrimoine communal
et constructions, infrastructures culturelles, sports



Pierre-Emmanuel Carrel

Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 8 septembre 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin

La Syndique



Erika Schnyder