

Législature 2017-2021

N°44

**Message du Conseil communal au Conseil général
du 29 mars 2018**

**Octroi d'un crédit d'investissement de CHF 1'223'400.00 TTC pour la rénovation du filtre
de la Plage communale**

1. Introduction

Le 3 octobre 2016, le Conseil général d'Estavayer-le-Lac s'était prononcé en faveur d'un crédit d'étude pour la transformation du filtre de la Plage et des sanitaires du camping communal afin de réaliser les travaux conjointement pour profiter des synergies entre les différentes entreprises pour les travaux communs.

Le bâtiment du « filtre » est marqué par une longue dalle mince qui fait office de seuil entre la ville et le bord du lac. Vu du ciel, son architecture fait penser à un grand paquebot avec ses hublots et ses deux cheminées.

Le filtre abrite plusieurs espaces différents se regroupant sous son grand toit. Il accueille la majeure partie des éléments permettant le bon fonctionnement de la Plage (local de stockage des machines d'entretien, containers à déchets, vestiaires, douches et toilettes de la Plage, dortoirs avec des locaux pour cuisiner et laver, ainsi qu'un réfectoire). Au bout du bâtiment, un grand local de stockage est actuellement loué à la société Alphasurf et il ne sera pas touché par ces travaux.

Cependant, il a été constaté que douches, vestiaires, toilettes, cuisine et dortoirs sont en très mauvais état et manquent de confort. En haute saison et quand le dortoir est occupé, le nombre de douches est insuffisant. L'imposant local des déchets se trouve à l'entrée de la Plage à la vue du public. L'exploitant de la Plage ne dispose que d'un petit local de rangement. Cet espace n'est de loin pas suffisant pour stocker son matériel.

La dalle du filtre a fait l'objet d'une analyse structurelle par un bureau d'ingénieurs. Le rapport indique que la sécurité structurelle est assurée mais que l'étanchéité de la toiture doit être réalisée. En effet, aucune véritable étanchéité n'a été voulue à l'époque de la construction.

Le filtre fait partie du groupe des bâtiments bâtis en 1993. Il n'a fait l'objet que d'un entretien léger. Le Conseil communal a dès lors estimé qu'il méritait une rénovation intégrale puisqu'il abrite de nombreux locaux destinés à l'usage des vacanciers. Ceux-ci, aujourd'hui, ne répondent plus à la demande actuelle et ces installations, très vétustes, renvoient une mauvaise image du site.

2. Le projet

Les architectes ne se sont pas contentés de reprendre les éléments du cahier des charges établi par la commune. Ils ont analysé le fonctionnement des locaux et fait une proposition pour optimiser ce fonctionnement.

Compte tenu de l'état de vétusté des cylindres en bois existants, ils seront entièrement remplacés par des nouvelles constructions légères en gardant les mêmes formes et les mêmes fonctions, avec une distribution différente. La rénovation du filtre vise surtout une remise en état complète de tous les locaux compris dans les cylindres. Les deux cylindres situés au centre bénéficieront d'un traitement particulier étant donné qu'ils correspondent à l'entrée de la Plage. Ils seront munis d'une façade semi-translucide et joueront le rôle de lanterne la nuit tombée. Ils seront exclusivement occupés par tous les sanitaires, à savoir les WC, les vestiaires et les douches, installations utilisées tant par les plagistes de passage que par les campeurs.

Le noyau allongé attenant, occupé actuellement par les dortoirs, restera posé sur le socle existant. Dans ce volume prendront place tous les éléments du programme pour les campeurs et les occupants des dortoirs et de la petite salle. Une nouvelle cuisine avec coin à manger, six nouveaux dortoirs avec accès indépendant et une nouvelle salle multi-usage prendront place dans ce noyau allongé. Tous ces espaces seront ouverts sur l'extérieur par le biais de portes et de portes-fenêtres verticales.

Vu leur utilisation limitée à la belle saison, tant l'espace polyvalent situé au Sud-Ouest que les deux cylindres ne seront pas isolés, mais par contre intégralement fermés, donc à l'abri du vent.

L'eau chaude sanitaire sera produite par des panneaux solaires thermiques situés au centre du toit existant ; en cas de mauvais temps, un chauffage d'appoint par pompe à chaleur air-eau sera installé.

Le grand local pour les déchets et le stockage sera divisé en deux parties. Les deux locaux seront fermés avec des portes sectionnelles en treillis métallique pour permettre la ventilation. L'affectation des locaux restera la même. Cependant, une moitié du local sera aménagée sur deux niveaux (mezzanine) : la partie basse sera destinée à l'entreposage des machines d'entretien et l'étage permettra le rangement de petit matériel.

L'évacuation des eaux claires et usées sera réalisée en système séparatif et raccordée aux réseaux EU/EC extérieurs existants.

Une partie importante du montant total du devis général est consacrée à la réalisation de l'étanchéité de la toiture existante, y.c. la pose d'une ferblanterie de bord (acrotère). Pour réaliser cette intervention, un échafaudage est obligatoire tout autour de la toiture. Ce poste coûte à lui seul environ CHF 150'000.00. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, quant à elle, représente un montant d'environ CHF 40'000.00.

Les travaux devront être planifiés avec précision et anticipation pour pouvoir être réalisés de manière concentrée entre deux saisons. Malgré tout, la fin de la saison 2018 et le début de la saison 2019 de la Plage seront perturbés par le chantier.

3. Devis

	Désignation	TOTAL en CHF (HT)
1	Travaux préparatoires	28'400.00
2	Installation de chantier, gros œuvre	69'600.00
3	Construction en bois et revêtements extérieurs cylindres	178'300.00
4	Portes et fenêtres	103'100.00
5	Toiture, ferblanterie, lanterneaux	144'000.00
6	Installations électriques	43'000.00
7	Chauffage ECS, ventilation	85'900.00
8	Installations sanitaires	32'500.00
9	Menuiseries légères, mobilier, faux plafond	115'100.00
10	Ouvrages métalliques	23'200.00
11	Lift	13'900.00
12	Revêtements, traitement des surfaces	68'800.00
13	Aménagements extérieurs	9'300.00
14	Divers et imprévus (15%)	91'200.00
15	Honoraires architectes, ingénieurs, géomètre	123'100.00
16	Frais divers, taxes, assurances	6'500.00
	TOTAL HT	1'135'900.00
	TVA 7.7% (arrondi)	87'500.00
	TOTAL TTC	1'223'400.00

4. Financement

Le montant de CHF 1'223'400.00 sera porté à charge du dicastère des Bâtiments et des Infrastructures. Le taux d'amortissement est fixé à 3% selon l'article 53 ReLCo. En comptant un taux d'intérêts raisonnable de 2%, la charge financière annuelle sera d'environ CHF 61'170.00. Cet investissement sera financé par l'emprunt.

5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 1'223'400.00 TTC pour la rénovation du filtre de la Plage communale et de l'autoriser à conclure l'emprunt y relatif.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 05.03.2018.

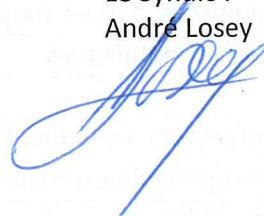
Le Secrétaire général :
Lionel Conus



AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :



Le Syndic :
Andre Losey



Conseiller communal responsable : Jean-Claude Votta, Dicastère des Bâtiments et des Infrastructures

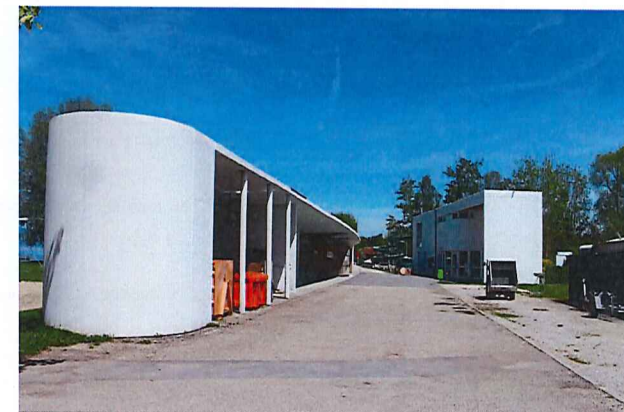
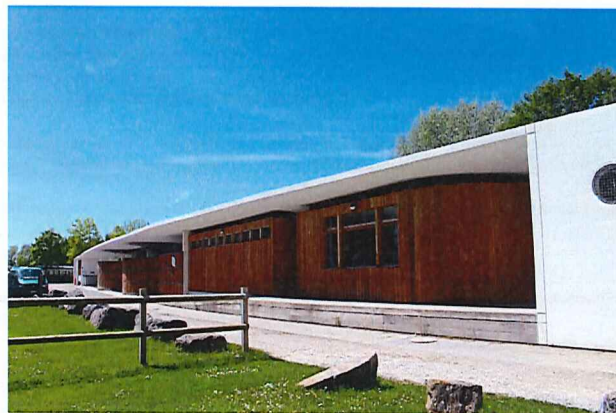
Annexes :

- photo de l'état actuel des bâtiments
- tableau avec les coûts détaillés du projet
- plans du projet
- rapport de la Commission – Plage communale

Photos du site



Vues extérieures état existant



Vues intérieures état existant



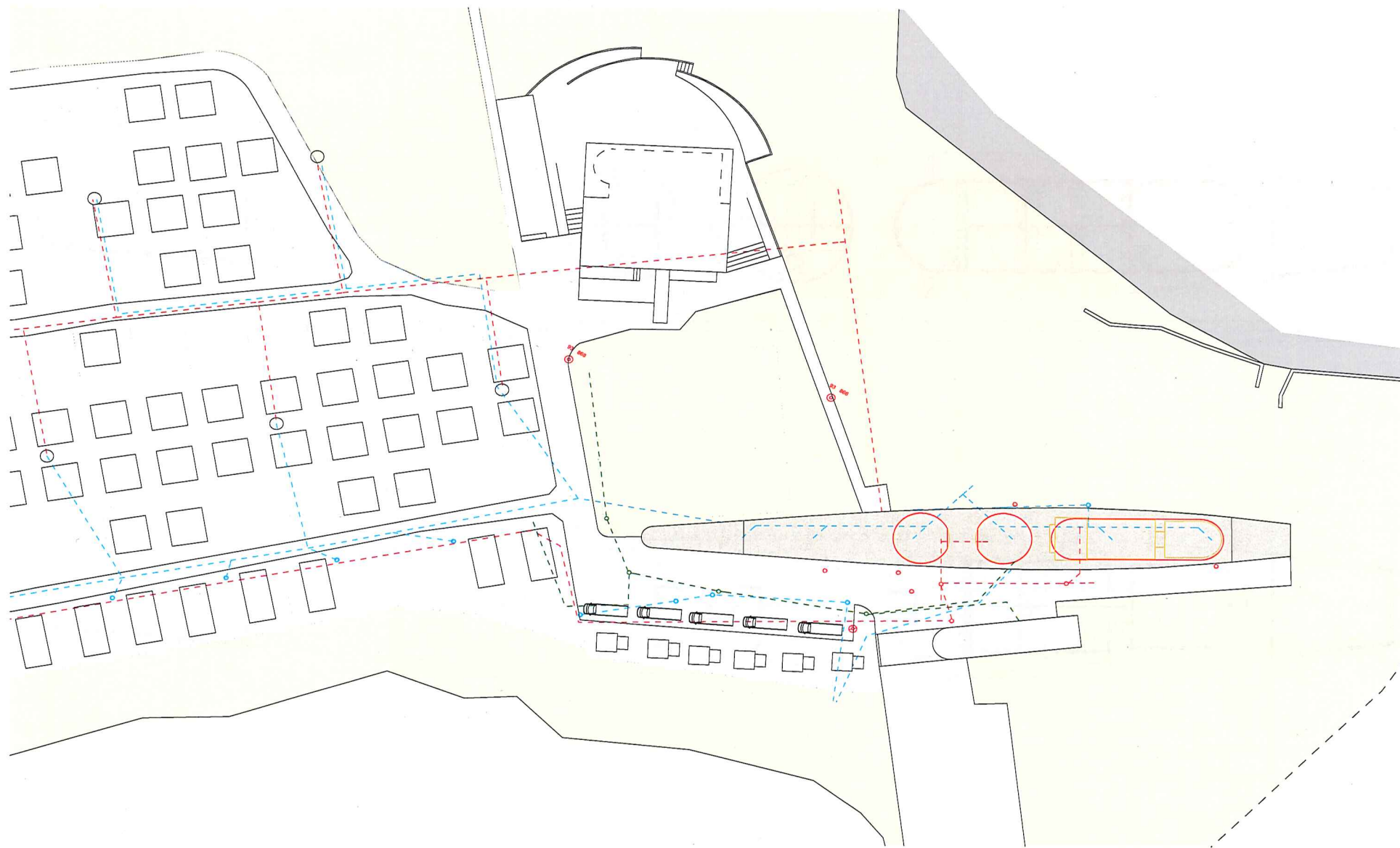
Commune d'Estavayer

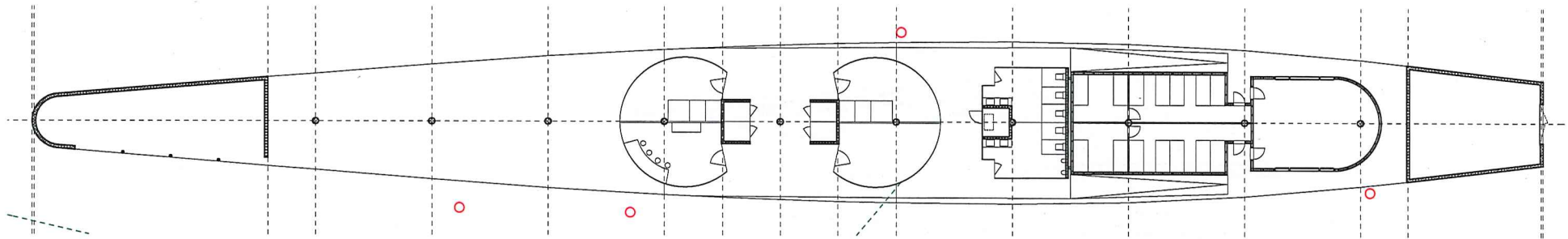
Plage communale_Filtre

Devis détail

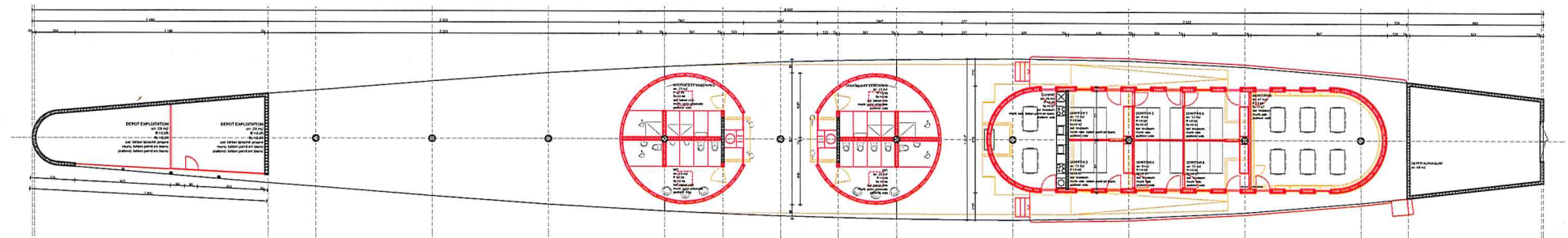
CFC	Désignation	groupe	HT	Descriptif
112	Démolitions	1	1 400	Sciage de 2 têtes de murs.
113	Démontages	1	18 600	Démontage de l'existant, cylindres et dortoir.
135.1	Installations électriques	1	1 900	Installations provisoires de chantier.
135.3	Eau	1	1 900	Installations provisoires de chantier.
138	Tri des déchets de chantier	1	4 600	Bennes pour déchets, démolition et démontage.
211	Installations de chantier	2	9 300	Grue, bennes, cabane de chantier, wc, eau, installations électriques provisoires.
211.1	Echafaudages	2	24 100	Echafaudages sur tout le pourtour du bâtiment.
211.4	Canalisations intérieures	2	6 500	Nouvelles canalisations jusqu'à la sortie du bâtiment.
211.5	Béton et béton armé	2	28 800	Béton pour nouveaux murs dans cylindres, socle dortoir, remplissage rampes existantes.
214	Construction en bois	3	67 800	Structure verticale et plancher 2 cylindres, structure verticale dortoir.
215	Construction légère préfabriquée	3	98 900	Revêtements extérieurs en Ondapress 56 en partie ajourés y.c sous construction.
221.1	Fenêtres, portes extérieures	4	79 900	4 portes pour cylindres, 1 porte pour espace jeux, 10 portes avec ouvrant et moustiquaire en haut, 10 fenêtres fixes
221.6	Portes extérieures en métal	4	23 200	Deux portes sectionnelles dépôts exploitation y.c. cloison de séparation
222	Ferblanterie	5	31 600	Toiture filtre existant, naissances pour eaux de toiture.
224.1	Etanchéités souples (toitures plates)	5	97 500	Etanchéité sur toute la toiture plate et sur le plancher des cylindres.
224.3	Vitrages de toits plats	5	14 900	4 coupoles sur cylindres.
227	Traitement des surfaces extérieures	12	12 100	Peinture extérieure sur tout le bâtiment (sur béton existant).
232	Installations de courant fort	6	32 000	Installations électriques.
233	Lustrerie	6	11 000	Spots, TL et éclairage extérieur sous dalle existante.
240	Chauffage	7	67 300	Installations PAC air/eau
244	Ventilation	7	18 600	Ventilation
250	Installations sanitaires	8	32 500	Installations wc, douches, lavabos, urinoir et cuisine.
258	Agencements de cuisine	9	23 200	Cuisine à 10 éléments de 60 cm de large.
261	Ascenseurs monte-charge	11	13 900	Lift pour personnes à mobilité réduite.
272	Ouvrages métalliques	10	23 200	2 garde-corps en bordures de socle côté dortoirs.
273	Menuiserie			Bancs pour vestiaires et douches, casiers et réduit boiler pour les 2 cylindres; 4 portes intérieures et 2 armoires pour les dortoirs.
		9	17 600	
277	Cloisons en éléments	9	32 500	Cabines pour toilettes, douches et vestiaires de type Büwa.
281	Revêtements de sol	12	23 200	Traitement de sol à l'intérieur des 3 noyaux en béton ciré ou résine, CHF 160.- / m2.
282.5	Revêtements de parois en bois et dérivés du bois			Parois intérieures des locaux cuisine, dortoirs et réfectoire en panneau OSB, y.c. lambourrage de sous-construction, CHF 60.- / m2.
		12	13 500	
282.6	Revêtements paroi en matières synthétiques, textiles, etc.	3	11 600	Panneaux translucides à emboîtement y.c. lambourrage de sous-construction, CHF 60.- / m2.
283	Faux-plafonds			Faux-plafond suspendu en panneaux OSB et isolation supérieure XPS collée sous dalle existante, dans les locaux cuisine, dortoirs et réfectoire.
		9	18 600	
285	Traitement des surfaces intérieures	12	20 000	Peinture sur béton sur les faces intérieures du bâtiment.
287	Nettoyage du bâtiment	2	900	Nettoyage de fin de chantier.
421	Jardinage	13	9 300	Remise en état des alentours.
90	Meubles	9	23 200	18 lits à 2 étages, signalétique.
	Divers et imprévus (15%)	14	91 200	15% du bâtiment
291	Honoraires architectes	15	110 500	Honoraires arrêtés à forfait selon devis général.
292	Honoraires ingénieur civil	15	2 300	Selon offre pour terrassement - béton armé - maçonnerie.
294	Honoraires ingénieur CVCR (y.c. CFC 295 installations sanitaires)			Selon offre pour le bilan thermique, les plans d'exécution et le suivi des installations CVS.
		15	8 400	
296	Géomètre	15	1 900	Plan de situation pour mise à l'enquête selon procédure simplifiée
511	Autorisations, taxes	16	1 400	Mise à l'enquête
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	16	2 800	Echantillon, maquette, reproduction de documents
531	Assurances pour travaux en cours	16	2 300	Assurance de chantier.
	Total HT		1 135 900	
	TVA 7.7%		87 500	
	Total TTC arrondi		1 223 400	

Plan de situation





Etat existant



Projet

Rapport de la commission – Plage communale

Cher collègue,

Le bâtiment du Filtre est en mauvais état. La dalle du toit est fissurée et la réalisation d'une étanchéité est **impérative**. Comme les locaux ne sont que partiellement couverts, les dégradations sont importantes. Ce bâtiment, dans son état actuel porte atteinte à l'image de notre ville. En effet, visité par de nombreux Staviacois, il est également fréquenté par une multitude de touristes, arrivant à pieds, en voiture, en petit train ou même en bateau. L'entrée de la plage communale devrait être mieux mise en valeur. Elle devrait être la carte de visite visible depuis le lac.

Une commission de la plage a été créée lors de la précédente législature. Puis depuis la fusion, une nouvelle équipe, composée d'un conseiller communal ainsi que de 8 conseillers généraux, a poursuivi le travail.

- Jean-Claude VOTTA (Conseiller communal)
- Patrice MARMY
- Conrad CASTALDI
- Yves BLANC (présent lors de l'ancienne législature)
- Serge THORIMBERT (présent lors de l'ancienne législature)
- Jean-Daniel PILLONEL
- Thierry ROULIN
- Jean-Marc BERSET
- Nicolas GIACOMOTTI

Diverses possibilités ont été étudiées dont notamment la démolition du filtre actuel. Cependant les architectes nous ont convaincu qu'une rénovation du bâtiment actuel est la meilleure solution. L'option d'une démolition du filtre a été écartée en raison de son coût important. Et ce bâtiment, en forme de bateau fait en quelque sorte partie de l'histoire et il serait intéressant de conserver cette image.

Malgré le fait que la construction des sanitaires du camping est plus pressante que la rénovation globale du filtre, il serait évident de pouvoir effectuer ces deux objets en parallèle afin de bénéficier des synergies et surtout d'éviter au maximum les nuisances pour la plage et ses riverains.

Le bâtiment existant présente les problèmes suivants :

- Dégradation importante des toilettes-douches (local non fermé, ouvert au-dessus)
- Esthétique du bâtiment
- Dortoir difficilement modulable
- Emplacement de la déchèterie du camping visible dès l'entrée de la plage
- **Absence d'endroit fermé pour les groupes et campeurs en cas d'intempéries**
- Entretien difficile
- Etanchéité du toit du bâtiment

Notre commission a donc travaillé en collaboration avec le bureau d'architecture Staviacois Chablais Fischer Sàrl afin de combler ces carences. Nous avons donc, lors de la dernière séance de la commission de la plage, décidé du projet définitif à l'unanimité des personnes présentes. Selon nos discussions, le projet devait être voté en même temps que la demande de crédit pour les toilettes du camping d'Estavayer-le-Lac.

Le Conseil communal n'était malheureusement pas entièrement du même avis que la commission. Au lieu de nous rassembler afin de confronter nos avis, le conseil communal a décidé de séparer ces deux investissements et de les présenter séparément. De plus, il nous a informés, alors que les dossiers étaient déjà prêts à l'envoi, qu'il a décidé de modifier le projet de la commission.

Alors que la commission a siégé à plusieurs reprises, le conseil communal à lui décidé après une brève présentation de modifier le projet et cela sans même chercher prendre l'avis de la commission.

C'est la raison pour laquelle la commission vous propose son projet qui d'ailleurs avait été avalisé dans un premier temps par le conseil communal.

Sur le papier, la différence est minime. En effet, l'investissement est pratiquement semblable, l'essentiel de la rénovation du filtre aussi. Toutefois, nous ne sommes pas du même avis sur l'affectation des deux extrémités du bâtiment.

La réflexion de la mise en place d'un local couvert et fermé pour les utilisateurs de la plage communale en cas d'intempérie, a créé une problématique. En effet, la commune, étant propriétaire des infrastructures de la plage, se doit de mettre à disposition de ces locataires des locaux de stockage. Des recherches ont été effectuées afin de trouver un emplacement pour des garages préfabriqués, toutefois les restrictions de la grande Caricaie ne nous permettent pas cette possibilité.

Il est important de comprendre que la partie ouverte du filtre (ou se trouve la table de ping-pong) doit rester ouverte afin que le petit train communal puisse manœuvrer.)

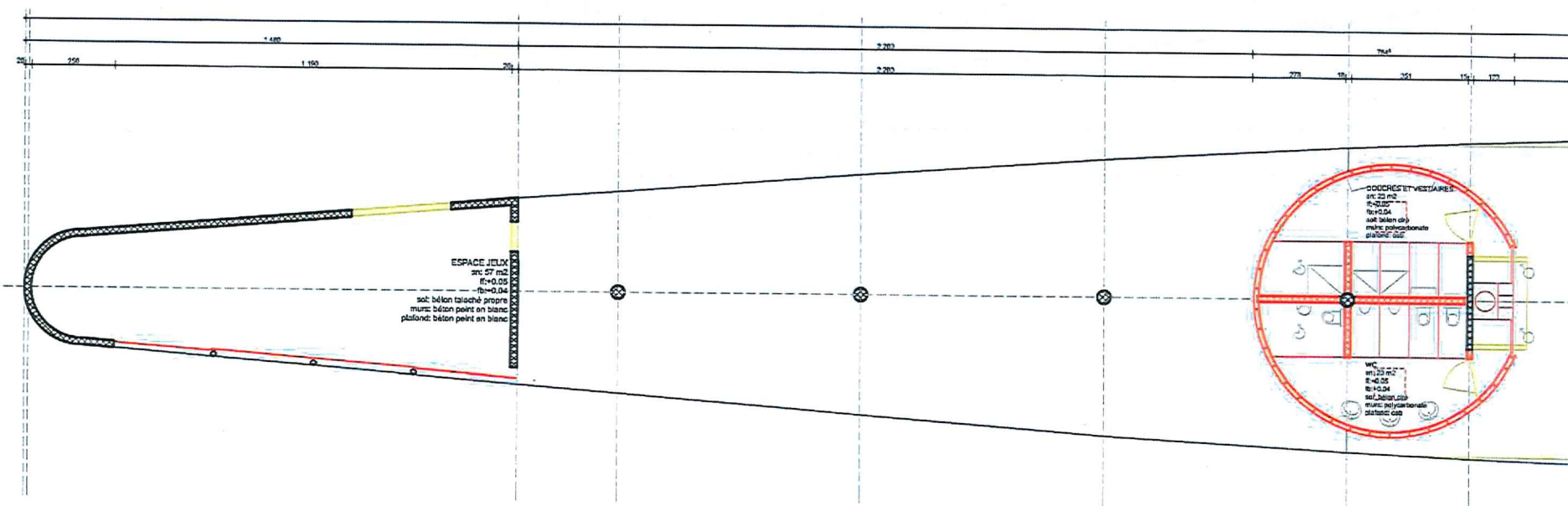
Le dilemme est : annuler la réalisation de l'espace de loisir nécessaire en cas d'intempérie pour avantager une société privée locale s'investissant dans le tourisme estival depuis de nombreuses années et utilisant le local situé du côté nord du filtre pour stocker du matériel ou comme proposer par la commission de la plage la reprise de l'entier du filtre et la réaffectation des locaux y c. ceux qui sont loués.

Jusqu'à maintenant, la commune, dans le cadre de l'exploitation de la plage communale n'en n'avait pas besoin, mais les améliorations du complexe demandent plus d'espace pour l'accueil des touristes et le stockage du matériel nécessaire à l'entretien. De de fait, il est important que les besoins de la commune soient priorisés sur ceux des privés. Une nouvelle répartition des espaces disponibles pourra se faire plus tard le cas échéant.

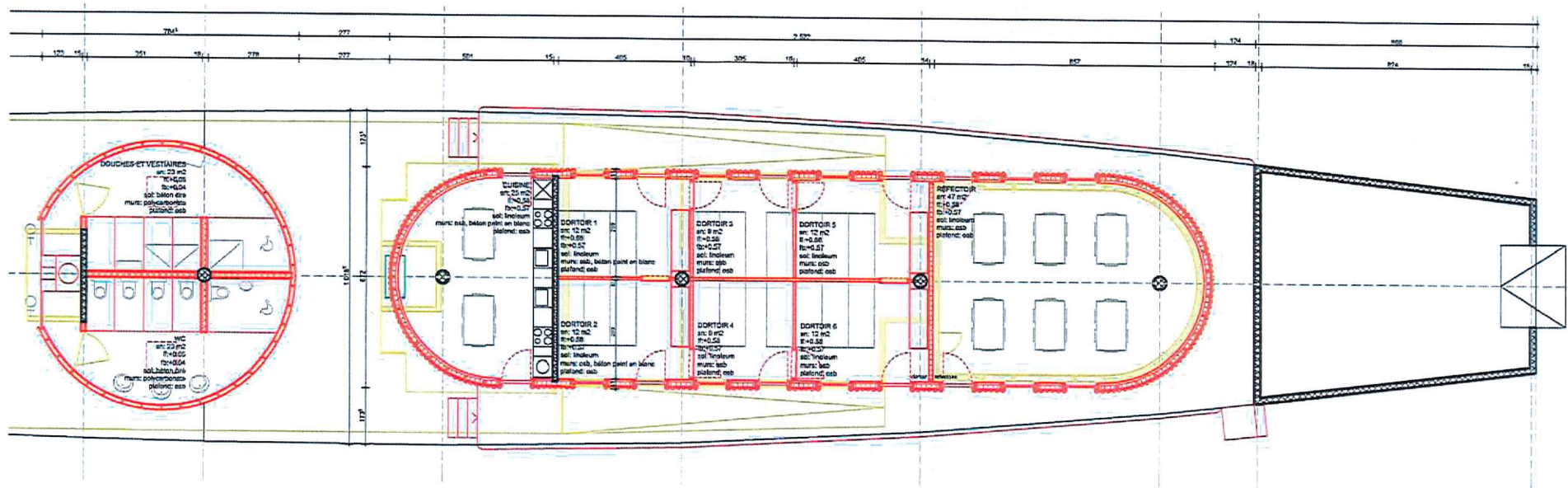
En conclusion, nous recommandons au Conseil Général de voter la proposition de la commission de la nouvelle plage en lieu et place de celle du conseil communal.

Sur cet objet, nous invitons aussi les personnes doutant de la nécessité de tels investissements à se rendre sur place et à visiter l'intérieur des locaux.

8.2 Plan du rez-de-chaussée



8.2 Plan du rez-de-chaussée



Commune d'Estavayer

Plage communale_Filtre

Devis détail

CFC	Désignation	Total TTC	TTC	groupe	HT	Descriptif
112	Démolitions	7'000.00	6 000	1	5 600	Sciage de 2 têtes de murs.
113	Démontages	23'000.00	20 000	1	18 600	Démontage de l'existant, cylindres et dortoir.
135.1	Installations électriques	2'500.00	2 000	1	1 900	Installations provisoires de chantier.
135.3	Eau	2'500.00	2 000	1	1 900	Installations provisoires de chantier.
138	Tri des déchets de chantier	6'000.00	5 000	1	4 600	Bennes pour déchets, démolition et démontage.
211.0	Installations de chantier	11'500.00	10 000	2	9 300	Grue, bennes, cabane de chantier, wc, eau, installations électriques provisoires.
211.1	Echafaudages	32'000.00	26 000	2	24 100	Echafaudages sur tout le pourtour du bâtiment.
211.4	Canalisations intérieures	8'000.00	7 000	2	6 500	Nouvelles canalisations jusqu'à la sortie du bâtiment.
211.5	Béton et béton armé	35'000.00	31 000	2	28 800	Béton pour nouveaux murs dans cylindres, socle dortoir, remplissage rampes existantes.
214	Construction en bois	85'000.00	73 000	3	67 800	Structure verticale et plancher 2 cylindres, structure verticale dortoir.
215	Construction légère préfabriquée	123'000.00	106 500	3	98 900	Revêtements extérieurs en Ondapress 56 en partie ajourés y.c sous construction.
221	Fenêtres, portes extérieures	97'500.00	91 500	4	85 000	4 portes pour cylindres, 1 porte pour espace jeux, 10 portes avec ouvrant et moustiquaire en haut, 10 fenêtres fixes, 1 fenêtre ronde pour espace jeux (CHF 4000.-)
222	Ferblanterie	39'500.00	34 000	5	31 600	Toiture filtre existant, naissances pour eaux de toiture.
224.1	Etanchéités souples (toitures plates)	81'500.00	105 000	5	97 500	Etanchéité sur toute la toiture plate et sur le plancher des cylindres.
224.3	Vitrages de toits plats	16'000.00	16 000	5	14 900	4 coupoles sur cylindres.
227	Traitement des surfaces extérieures	14'000.00	14 000	12	13 000	Option si peinture extérieure sur tout le bâtiment (sur béton existant).
232	Installations de courant fort	37'000.00	37 000	6	32 000	Installations électriques.
233	Lustrerie	14'000.00	14 000	6	11 000	Spots, TL et éclairage extérieur sous dalle existante.
240	Chauffage	72'500.00	72 500	7	67 300	Installations PAC air/eau
244	Ventilation	30'000.00	30 000	7	27 900	Ventilation
250	Installations sanitaires	35'000.00	35 000	8	32 500	Installations wc, douches, lavabos, urinoir et cuisine.
258	Agencements de cuisine	25'000.00	25 000	9	23 200	Cuisine à 10 éléments de 60 cm de large.
261	Ascenseurs monte-charge	17'000.00	15 000	11	13 900	Lift pour personnes à mobilité réduite.
272	Ouvrages métalliques	78'000.00	67 000	10	62 200	2 portes coulissantes et 2 panneaux fixes pour espace jeux (env 42'000.-) , 2 garde-corps en bordures de socle côté dortoirs.
273	Menuiserie	22'000.00	19 000	9	17 600	Bancs pour vestiaires et douches, casiers et réduit boiler pour les 2 cylindres; 4 portes intérieures et 2 armoires pour les dortoirs.
277	Cloisons en éléments	40'000.00	35 000	9	32 500	Cabines pour toilettes , douches et vestiaires de type Büwa.
281	Revêtements de sol	29'000.00	25 000	12	23 200	Traitement de sol à l'intérieur des 3 noyaux en béton ciré ou résine, CHF 160.- / m2.
283	Revêtements de parois en bois et dérivés du bois	17'000.00	14 500	12	13 500	Parois intérieures des locaux cuisine, dortoirs et réfectoire en panneau OSB, y.c. lambourrage de sous-construction, CHF 60.- / m2.
283	Revêtements paroi en matières synthétiques, textiles, etc.	14'500.00	12 500	3	11 600	Panneaux translucides à emboîtement y.c. lambourrage de sous-construction, CHF 60.- / m2.
283	Faux-plafonds	24'000.00	20 000	9	18 600	Faux-plafond suspendu en panneaux OSB et isolation supérieure XPS collée sous dalle existante, dans les locaux cuisine, dortoirs et réfectoire.
285	Traitement des surfaces intérieures	24'500.00	21 500	12	20 000	Option peinture sur béton sur les façades intérieures du bâtiment.
287	Nettoyage du bâtiment	1'000.00	1 000	2	900	Nettoyage de fin de chantier.
421	Jardinage	11'500.00	10 000	13	9 300	Remise en état de alentours.
90	Meubles	29 000	25 000	9	23 200	18 lits à 2 étages, signalétique.
	Divers et imprévus (10%)		102 800	14	95 500	10% du bâtiment
291	Honoraires architectes	132'000.00	119 000	15	110 500	Honoraires arrêtés à forfait selon devis général.
292	Honoraires ingénieur civil	2'500.00	2 500	15	2 300	Selon offre pour terrassement - béton armé - maçonnerie.
294	Honoraires ingénieur CVCR (y.c. CFC 295 installations sanitaires)	9'000.00	9 000	15	8 400	Selon offre pour le bilan thermique, les plans d'exécution et le suivi des installations CVS.
296	Géomètre	2'000.00	2 000	15	1 900	Plan de situation pour mise à l'enquête selon procédure simplifiée
511	Autorisations, taxes	0	1 500	16	1 400	Mise à l'enquête
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	3 000	3 000	16	2 800	Echantillon, maquette, reproduction de documents
531	Assurances pour travaux en cours	2 500	2 500	16	2 300	Assurance de chantier.
	Total HT				1 175 500	
	TVA 7.7%				90 500	
	Total TTC arrondi	1'263'500	1 270 300		1 266 000	