

Conseil communal Château-d'Oex

9 septembre 2024

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DE L'ÉTUDE DU PREAVIS No 15/2024

Demande de crédit pour la mise en conformité incendie et les travaux d'aménagement des locaux de La Landi.

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

La commission composée de M. Christian Raymond 1er membre, Mme Sophie Maye, M. Michel Berdoz, M. Jérôme Mottier et M. Lucien Rossier Rapporteur s'est réunie le mardi 27 août à 20h30 en salle de municipalité. La Municipalité était représentée par M. Pierre-François Mottier, et M. Pascal Berruex. L'adjoint technique au Service des travaux, construction et urbanisme M. Amaury Berney était également présent.

Le présent rapport a pour objectif d'étudier les travaux de rénovation du bâtiment La Landi, propriété de la commune de Château-d'Oex. Ce projet vise à mettre en conformité les installations de protection incendie et aux normes de sécurité en vigueur, tout en améliorant les conditions d'exploitation du bâtiment.

Historique :

Le bâtiment en question est vendu à la commune de Château-d'Oex le 19.03.2003 (préavis No 03/2003), par La Landi, pour un prix préférentiel de 1'250'000.- au lieu de 2'065'000.-. En contrepartie, un contrat avec une location allégée de 15'000.- jusqu'en 2019 est convenu entre les deux partis. En 2017 l'extension du magasin est créée afin d'agrandir la surface de vente.

Description des travaux :

Les travaux de mise en conformité en protection incendie et d'aménagement consistent à :

- Démolir et évacuer la cloison en verre entre le magasin et le local de stockage, le plafond de la partie arrière du magasin et la chambre froide.
- Construire des séparations résistantes au feu afin de séparer les différentes affectations du bâtiment pour laisser le temps nécessaire aux personnes situées à l'intérieur du magasin d'évacuer en cas d'incendie dans le local de stockage ou vice-versa. Toutes les cloisons seront des structures en bois isolées. Effectivement le magasin étant chauffé et le local stockage non chauffé, ces cloisons font partie de « l'enveloppe chauffée » et au moment où il y a des travaux sur ces éléments de construction, la loi exige de respecter la norme SIA en matière d'énergie. La cloison verticale sera équipée de portes coupe-feu prises en charge par « Landi Molezon Sarine » afin de pouvoir communiquer entre le magasin et le local de stockage, comme actuellement. La longueur des chemins de fuite étant trop importante, une voie d'évacuation verticale a dû être ajoutée. Il s'agit de la création d'un escalier entièrement cloisonné.
- Le plafond existant de la partie arrière du magasin n'est actuellement pas porteur et ne répond également pas aux normes incendies. La municipalité a d'abord étudié un plafond uniquement résistant au feu mais non porteur. Cette solution n'a pas été retenue. En effet, pour rendre le plancher porteur avec une charge utile de 500 Kg/m², seule une plus-value de env. 30000 CHF était nécessaire. Cette plus-value permet une réelle augmentation de la surface de stockage.

- Toutes les installations électriques seront contrôlées et mises aux normes, l'électricité des nouvelles cloisons sera faite à neuf.
- La distribution de chaleur qui chauffe actuellement le magasin devient vétuste et le réparateur peine à trouver des pièces de rechange. Une nouvelle distribution est prévue avec des panneaux rayonnant.
- Au budget est également prévu : un poste défense incendie, divers travaux de peinture, des modifications d'ouverture et sans oublier les diverses prestations d'honoraires.

Calendrier prévisionnel :

Dans le cas d'une acceptation du projet par le conseil communal, les travaux pourraient commencer après la semaine des ballons. Le magasin serait fermé pendant 3 semaines. Les entreprises locales ont été approchées pour la réalisation de ces travaux, mais au vu du délais imparti et de la quantité importante de travail à exécuter en seulement 3 semaines, elles ont préféré décliner l'offre, par manque de ressource humaine.

Conformité réglementaire :

La solution structure bois pour des cloisons REI 60 (résistant, étanche et isolant pendant 60 minutes) a déjà fait ses preuves dans la construction, est homologuée et répond aux normes AEAI.

Pour la réalisation de ces travaux, une mise à l'enquête publique a été faite du 25.03.2023 au 23.04.2023 et n'a suscité aucune opposition. Pendant cette période les différents services cantonaux ont consulté et approuvé les plans ainsi que le concept de protection incendie réalisé par le spécialiste responsable qualité managements.

Aspects financiers, coût du projet en résumé pour la commune

Cloisonnement et voie d'évacuation : 340'000.-

Fenêtre et étanchéité : 19650.-

Installations électriques : 38'760.-

Distribution de chaleur : 110'000.-

Poste incendie : 8'500.-

Honoraires : 141'000.-

Divers : 25'000.-

Mode de financement :

Dans le cadre de ce préavis les membres du conseil communale sont sollicité pour l'octroi d'un crédit 840'000.- qui sera financé par une participation de la Landi pour un montant de 150'000.- et le solde estimé de 690'000.- CHF à la charge de la commune par un emprunt dans le cadre du plafond d'emprunt de la législature en cours.

Étude de rentabilité

Les investissements réalisés génèreront des économies d'énergie significatives et augmenteront la valeur du bien. De plus, l'amélioration des conditions d'exploitation du bâtiment permettra une augmentation de loyers.

Impacts du projet

Impacts positifs :

La protection des personnes au niveau incendie

La mise aux normes de l'installation électrique afin d'éviter des départs d'incendie

Amélioration thermique de l'enveloppe / Economie d'énergie

Augmentation de la surface de stockage pour l'exploitant à un prix très avantageux

Impacts négatifs potentiels :

La plupart de ses améliorations ne seront pas visible pour le publique.

Aucune augmentation de surface de vente dans le magasin.

Conclusion et recommandations

La réalisation de ce projet est indispensable pour garantir la sécurité des personnes, prolonger sa durée de vie et pouvoirs louer ce bâtiment a un exploitant, quel qu'il soit. En investissant dans la rénovation du bâtiment de La Landi, la commune démontre son engagement en faveur de la sécurité et du maintien de surface commerciale pour l'économie locale.

La commission vous recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter le préavis tel que présenté.

Le Rapporteur

Lucien Rossier