



MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 80-2020

AU CONSEIL COMMUNAL

Chalet Joli-Bois de l'école à la montagne à Ondallaz  
Travaux d'assainissement et de sécurisation

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission:

Jeudi 17 décembre 2020, à 19h00,

Buvette de la Salle de spectacles, rue de Lausanne 37

Préavis déposé au Conseil communal le 10 décembre 2020

Chalet Joli-Bois de l'école à la montagne à Ondallaz  
Travaux d'assainissement et de sécurisation

---

**Table des matières**

<b>1</b>	<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Historique</b> .....	<b>2</b>
2.1	Etat du bâtiment .....	2
<b>3</b>	<b>Descriptif des travaux</b> .....	<b>4</b>
3.1	Travaux de compartimentage et de sécurisation.....	4
3.2	Installations électriques.....	4
3.3	Travaux divers .....	4
3.4	Aménagements extérieurs.....	5
<b>4</b>	<b>Devis</b> .....	<b>5</b>
4.1	Calendrier des travaux .....	6
<b>5</b>	<b>Incidences financières</b> .....	<b>6</b>
5.1	Dépenses déjà engagées.....	6
5.2	Crédit demandé.....	6
5.3	Plan des investissements.....	6
5.4	Coût du capital.....	6
5.5	Transfert de biens immobiliers du patrimoine financier au patrimoine administratif.....	7
<b>6</b>	<b>Conclusion de la Municipalité</b> .....	<b>7</b>

Renens, le 30 novembre 2020

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

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

## **1 Préambule**

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal l'octroi d'un crédit nécessaire pour effectuer divers travaux d'assainissement et de sécurisation, en particulier l'installation électrique et le compartimentage coupe-feu du chalet Joli-Bois de l'école à la montagne à Ondallaz ainsi que l'assainissement des aménagements extérieurs.

## **2 Historique**

C'est en 1956 que la Commune de Renens a fait l'acquisition du chalet « Mon Beau Pays » pour la création d'une école à la montagne et colonie de vacances à l'usage des enfants de Renens. En 1967, les chalets « Joli-Bois » et « Rosée du Soleil » ont été achetés respectivement pour l'extension de l'école à la montagne et l'installation du logement de l'intendant. Et, depuis lors, un certain nombre de travaux ont été réalisés parmi lesquels la mise aux normes de la cuisine existante, l'agrandissement des locaux sanitaires, la création d'une place de jeux et dernièrement, le remplacement de la chaudière (2017).

Depuis 1996, les activités de l'école à la montagne ainsi que des camps de vacances sont regroupées uniquement à « Joli-Bois », le chalet « Mon Beau Pays » étant loué à différentes institutions et particuliers.

Le bâtiment Joli-Bois accueille annuellement:

- **30 classes des établissements scolaires primaire Est et Ouest**  
Ecole à la montagne: classes de 4<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> en automne et au printemps  
Camp de ski: classes de 8<sup>e</sup> en hiver
- **8 camps de vacances** organisés par le service Culture-Jeunesse-Affaires scolaires-Sport  
3 tranches d'âge: 6/9 ans - 12/13 ans -13/15 ans  
Vacances scolaires: relâches/printemps/été/automne

Au total, environ 750 enfants par an bénéficient des prestations proposées par l'équipe éducative d'Ondallaz au chalet Joli-Bois.

### **2.1 Etat du bâtiment**

En 2018, lors du renouvellement du permis d'exploiter, l'ECA a exigé de la commune la mise en place de mesures organisationnelles supplémentaires en cas d'incendie. Ces adaptations ont été rapidement effectuées sous la supervision d'un bureau d'ingénieurs spécialisés en sécurité.

En parallèle, de manière à avoir une vision globale sur l'état du bâtiment, un rapport d'expertise a été établi par un bureau d'architecte en juin 2019. De ce rapport, il ressort que, si l'état actuel du bâtiment répond aux exigences de salubrité et sécurité en vigueur, un certain nombre d'améliorations liées au concept de sécurité ainsi qu'à la vétusté doivent être apportées. Il s'agit en particulier du remplacement d'une partie de l'installation électrique qui est obsolète, et du compartimentage anti-feu.

Selon la loi cantonale du 4 mai 2004 sur la protection des mineurs (LProMin) et son règlement d'application du 5 avril 2017, art. 90 à 93, il est demandé à l'organisateur de « s'assurer auprès du propriétaire du bâtiment que le niveau de risque en matière d'incendie et d'accident a été jugé suffisant par des experts habilités. Le propriétaire doit également renseigner l'organisateur sur les éventuelles mesures organisationnelles à mettre en œuvre pour compenser les risques dans ces domaines ». La Commune de Renens étant à la fois propriétaire du bâtiment et organisatrice des camps, elle engage donc sa responsabilité en tant que propriétaire et celle de la directrice en tant qu'organisatrice.

### Installations électriques

Un contrôle des installations électriques a été effectué il y a quatre ans. Il atteste de la conformité des installations jusqu'en 2020.

Il a été constaté qu'une grande partie de l'installation électrique du chalet est réalisée en TN-C (fils coton) et est dépourvue d'un dispositif de protection à courant différentiel-résiduel DDR ou FI (hormis dans ce cas pour les prises des salles d'eau). Ce type de dispositif est non obligatoire pour les installations existantes avant 1985 et pourraient rester en l'état.

Cependant, selon les recommandations du bureau d'ingénieurs en sécurité et électricité, la vétusté de l'installation électrique combinée à la structure en bois, son remplacement doit être envisagé.

La position de l'ingénieur mandaté est claire et le risque doit être écarté.

### Aménagements extérieurs

Les surfaces qui entourent le chalet sont composées de dallages en béton en pied de façade principale au Sud, de surfaces en enrobé pour les accès carrossables au site et le terrain de sport, et de surfaces végétales de type sols de sous-bois, gazon et prairie, pour les chemins et surfaces non carrossables.

Les surfaces en dur, en béton, sont dans un état de vétusté avancé. Les réparations ponctuelles entreprises ces dernières années ne sont pas pérennes. Le risque d'accident lié au décalage des dalles n'est pas négligeable.

Au vu de l'état de vétusté général avancé de ces surfaces, leur remplacement doit être réalisé.

### Sécurité feu, voies d'évacuations et compartimentages AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie)

L'expertise conclut que le niveau de sécurité feu général du bâtiment est acceptable et conforme aux attentes de l'AEAI, notamment grâce aux mesures compensatoires comme la détection incendie totale du bâtiment, l'éclairage de sécurité, ainsi que les mesures organisationnelles mises en place et remises à jour à l'été 2018.

Néanmoins, certaines faiblesses du concept d'évacuation persistent:

- les voies de fuites utilisent des échelles extérieures depuis les fenêtres;
- les escaliers de fuite extérieurs sont étroits et raides;
- les portes extérieures ne s'ouvrent pas dans le sens de fuite;
- l'obligation de transiter par des locaux avec présence de charge thermique.

En aménageant certaines circulations horizontales et verticales existantes, et en réalisant un cloisonnement ciblé avec portes EI30, des améliorations sensibles pourraient être apportées dans la sécurisation des voies de fuites.

La position de l'ingénieur mandaté est claire et le risque doit être écarté.

### **3 Descriptif des travaux**

Les travaux prévus, préconisés par l'expertise, vont permettre de garantir la mise à disposition d'un ouvrage conforme aux exigences, normes et recommandations des experts, tout en assurant la responsabilité, en termes de sécurité incendie et accident, engagée par la commune et la responsable du site.

Ils permettront également de traiter certains points liés à la vétusté et ainsi assurer la préservation du patrimoine.

#### **3.1 Travaux de compartimentage et de sécurisation**

Les travaux prévoient de créer deux zones de compartimentage EI30 afin de sécuriser les voies de fuite vers l'extérieur du chalet en cas de feu. Les deux voies de fuite verticales sont isolées et cloisonnées (doublages et portes EI30) depuis les étages les plus hauts jusqu'aux portes de sortie de secours créées au rez-de-chaussée.

Les voies de fuite sont aussi sécurisées vis-à-vis des hauteurs de garde-corps et des surfaces vitrées existantes remises aux normes.

Des travaux d'entretien et de contrôle de différents points, comme sur les fenêtres détériorées, les situations à risques de chutes, les problèmes ponctuels d'étanchéité, etc., seront entrepris dans le même temps.

#### **3.2 Installations électriques**

Les travaux comprennent la remise en conformité ainsi que la modernisation des installations électriques concernant les espaces communs et les dortoirs du chalet.

La zone de la cuisine, plus récente, n'est pas concernée par les travaux.

Les installations de sécurité du chalet seront toutes mises en conformité (éclairage de sécurité et signalisation d'évacuation).

L'installation de détection incendie sera maintenue et adaptée aux nouveaux aménagements et compartiments de fuites. Ces travaux feront l'objet d'un nouveau contrôle et certification OIBT.

#### **3.3 Travaux divers**

Il est également prévu divers travaux d'assainissement nécessaires tant en termes de santé (amiante) que de vétusté ou de sécurité:

- le désamiantage du sol du réfectoire;
- la pose d'un carrelage;
- les travaux d'étanchéité sur le mur nord du bâtiment par injection de résine;
- le remplacement de certaines fenêtres défectueuses.

### 3.4 Aménagements extérieurs

Les travaux des aménagements extérieurs consistent en un remplacement du dallage en béton du parvis dégradé par une surface en enrobé. Une alimentation électrique extérieure à travers le nouveau parvis est prévue pour permettre la mise en place d'éventuels points lumineux (prises et éclairage extérieur).

Des travaux de maçonnerie sont prévus pour la réparation de l'escalier extérieur en béton qui mène au terrain de sport, ainsi que pour la réparation de bordures cassées et le contrôle de l'étanchéité des pieds des façades en contact avec le parvis.

## 4 Devis

<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>10 500.00</b>
107	Expertise amiante	500.00
113	Désamiantage	10 000.00
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>317 500.00</b>
<b>21</b>	<b>Gros œuvre 1</b>	<b>10 000.00</b>
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	10 000.00
<b>22</b>	<b>Gros œuvre 2</b>	<b>122 000.00</b>
221	Fenêtres, portes extérieures	10 000.00
225	Etanchéités et isolations spéciales	10 000.00
230	Installations électriques	97 000.00
240	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	5 000.00
<b>27</b>	<b>Aménagements intérieurs 1 et 2</b>	<b>185 500.00</b>
271	Plâtrerie	42 000.00
272	Ouvrages métalliques	12 000.00
273	Menuiserie	84 000.00
281	Revêtements de sol	8 500.00
283	Faux-plafonds	18 000.00
285	Traitements des surfaces intérieures	16 000.00
287	Nettoyage du bâtiment	5 000.00
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>120 000.00</b>
411.4	Canalisations	95 000.00
411.5	Construction	
421	Jardins	25 000.00
<b>5</b>	<b>Frais secondaires - compte d'attente - honoraires</b>	<b>250 625.00</b>
510	Autorisations, taxes	500.00
583	Divers et imprévus 15%	91 125.00
591	Honoraires et frais architecte – phases SIA 4.31 à 4.53	117 800.00
592	Honoraires et frais ingénieur civil – phases SIA 4.31 à 4.53	10 500.00
593	Honoraires et frais ingénieur électricien – phases SIA 4.31 à 4.53	19 400.00
596.3	Honoraires et frais spécialiste AEAI – phases SIA 4.31 à 4.53	11 300.00
	Coût de l'ouvrage TTC	448 000.00
	CFC 5 Frais secondaires, divers, honoraires	250 625.00
	TOTAL	698 625.00
	<b>Arrondi à</b>	<b>699 000.00</b>

## **4.1 Calendrier des travaux**

Quatre mois sont nécessaires au déroulement des travaux. Au regard de la décision cantonale en date du 23 octobre 2020 d'annuler l'ensemble des camps avec hébergement jusqu'à la fin de l'année scolaire 2020/2021, il paraît opportun d'utiliser cette période de cessation d'activité au chalet Joli-Bois pour entreprendre ces travaux.

Tenant compte du délai référendaire de dix jours, à partir de la date de la séance du Conseil communal du 4 février 2021, le chantier pourrait débuter le lundi 1<sup>er</sup> mars 2021 et se terminer par la remise des locaux le 28 juin 2021.

L'équipe d'Ondallaz proposera des journées d'animation nature à Renens pour les classes qui ne pourront bénéficier de leurs camps. La réalisation des travaux sur cette période permettrait aussi d'assurer la prestation offerte chaque année par la commune aux jeunes de Renens en organisant des camps de vacances pour l'été 2021.

## **5 Incidences financières**

### **5.1 Dépenses déjà engagées**

A ce jour, des dépenses pour les études ont été engagées pour un montant de CHF 75'037.45 et se trouvent intégrées dans le présent préavis. Elles ont été enregistrées dans le compte d'attente au bilan pour études N° 9140.7019 – Etude – Réfection dallage et mise aux normes ECA et OIBT.

Ce montant a été financé dans le cadre du préavis N° 2-2016 - Autorisations générales 2016 – 2021, point N° 5 « *Le Conseil communal accorde à la Municipalité une autorisation générale pour la comptabilisation de certains frais d'études qui ne pouvaient être prévus au budget de fonctionnement, ceci à concurrence de CHF 100'000.- au maximum par cas* ».

### **5.2 Crédit demandé**

L'investissement nécessaire pour les travaux d'assainissement et de sécurisation du Chalet Joli-Bois « école à la montagne » à Ondallaz s'élève à CHF 699'000.- TTC.

### **5.3 Plan des investissements**

Cette dépense figure au plan des investissements 2020-2024 adopté par la Municipalité le 28 septembre 2020, comme suit : compte N° 9123.1012 – « Ondallaz – Joli-Bois – travaux d'assainissement et de sécurisation pour un montant de CHF 711'000.-.

Cet investissement sera imputé dans le nouveau compte N° 3430.2047.5030 « Ondallaz – Joli-Bois – travaux d'assainissement et de sécurisation ».

### **5.4 Coût du capital**

Le coût du capital (amortissements + intérêts) représente un coût de fonctionnement annuel moyen d'environ CHF 33'785.00 pendant 30 ans. Ce coût se décompose de la manière suivante: amortissements pour CHF 23'300.00 (CHF 699'000.- divisé par 30 ans) et intérêts pour CHF 10'485.00 (CHF 699'000.- divisé par 2 et multiplié par un taux moyen de 3%).

## **5.5 Transfert de biens immobiliers du patrimoine financier au patrimoine administratif**

Les biens immobiliers qui sont destinés de manière prépondérante à des missions d'intérêts généraux sont inscrits au patrimoine administratif de la Commune. A contrario, les biens immobiliers à vocation prépondérante de rendement sont eux, inscrits au patrimoine financier.

Lors de son acquisition, le site sur lequel se trouve le chalet Joli-Bois abritant les colonies de vacances et les écoles à la montagne a été inscrit au patrimoine financier.

Il y a lieu de corriger cet enregistrement en procédant à un transfert comptable du patrimoine financier au patrimoine administratif sous la rubrique « bâtiments à usage socio-culturel ».

Selon l'article 13 alinéa 1, lettre a du RCom le transfert comptable du patrimoine financier au patrimoine administratif doit faire l'objet d'une acceptation par le Conseil communal.

La valeur comptable du site Ondallaz « Joli-Bois et Rosée du Soleil » est la suivante:

- Parcelle N° 366 Rte des Monts 27-29 CHF 200'700.-

Elle sera inscrite sous le compte du patrimoine administratif N° 3430.2046.5030 « Site Ondallaz – Joli-Bois et Rosée du Soleil ». Compte tenu de l'ancienneté des bâtiments et de leurs acquisitions en 1967, la valeur comptable sera intégralement amortie dès son transfert.

## **6 Conclusion de la Municipalité**

Nos bâtiments d'Ondallaz sont non seulement très appréciés par leurs bénéficiaires, mais participent activement à la dynamique des classes qui s'y rendent. Ils permettent également d'offrir des possibilités de camps hors scolarité qui sont indispensables pour nombre d'enfants.

L'état actuel du bâtiment répond certes aux normes de sécurité actuelles en vigueur. Toutefois, plusieurs parties d'installations sont particulièrement vétustes et arrivent en fin de vie. Certains délais en lien avec les normes de sécurité arrivent à échéance. Dès lors, la Municipalité considère qu'il est indispensable de procéder aux améliorations proposées dans le présent préavis et d'anticiper des travaux qui devront être de toute façon réalisés dans un futur proche, augmentant ainsi également l'aspect sécuritaire pour ses jeunes locataires. L'impact sur l'organisation des camps et des autres activités s'en trouve ainsi minimisé par cette optimisation des travaux, ce qui est à l'avantage de tous les bénéficiaires de ce magnifique bâtiment et de ses alentours.

---

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

## CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 80-2020 de la Municipalité du 30 novembre 2020,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

**ALLOUE** à la Municipalité un crédit de CHF 699'000.- TTC pour les travaux d'assainissement et de sécurisation au Chalet Joli-Bois de l'école à la montagne à Ondallaz.

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif sous le compte N° 3430.2047.5030 « Ondallaz – Joli-Bois – travaux d'assainissement et de sécurisation ».

Cette dépense sera amortie en 30 ans, conformément à l'art. 17 b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour: 1<sup>er</sup> janvier 2006) sur la comptabilité des communes.

**AUTORISE** le transfert comptable du patrimoine financier sur le compte du patrimoine administratif N° 3430.2046.5030 « Site Ondallaz – Joli-Bois et Rosée du Soleil » de la parcelle N° 366 et des bâtiments Joli-Bois et Rosée du Soleil, route des Monts 27-29 à 1807 Blonay d'une valeur comptable de CHF 200'700.-. Dès son transfert, la valeur comptable figurant au bilan sera entièrement amortie.

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 30 novembre 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:

Jean-François Clément

Le Secrétaire municipal:

Michel Veyre



Annexes: plans et photos du site

Membres de la Municipalité concernés:

- M. Didier Divorne
- Mme Myriam Romano-Malagrifa

Annexe: photos du dallage







## TRAVAUX D'ENTRETIEN DU CHALET JOLI-BOIS

ROUTE DES MONTS 29, 1807 BLONAY - PARCELLE : 366

## PLANS D'APPELS D'OFFRES

1 : 100

YANN OGER ARCHITECTE EPFL SIA  
 ROUTE DE MONTBLESSON 25 - CH 1066 EPALINGES  
 T. 021 784 04 46 / 079 192 51 56 - MAIL@YANNOGER.CH

date : 16.06.2020

dess. : YO

format : 84/30 cm

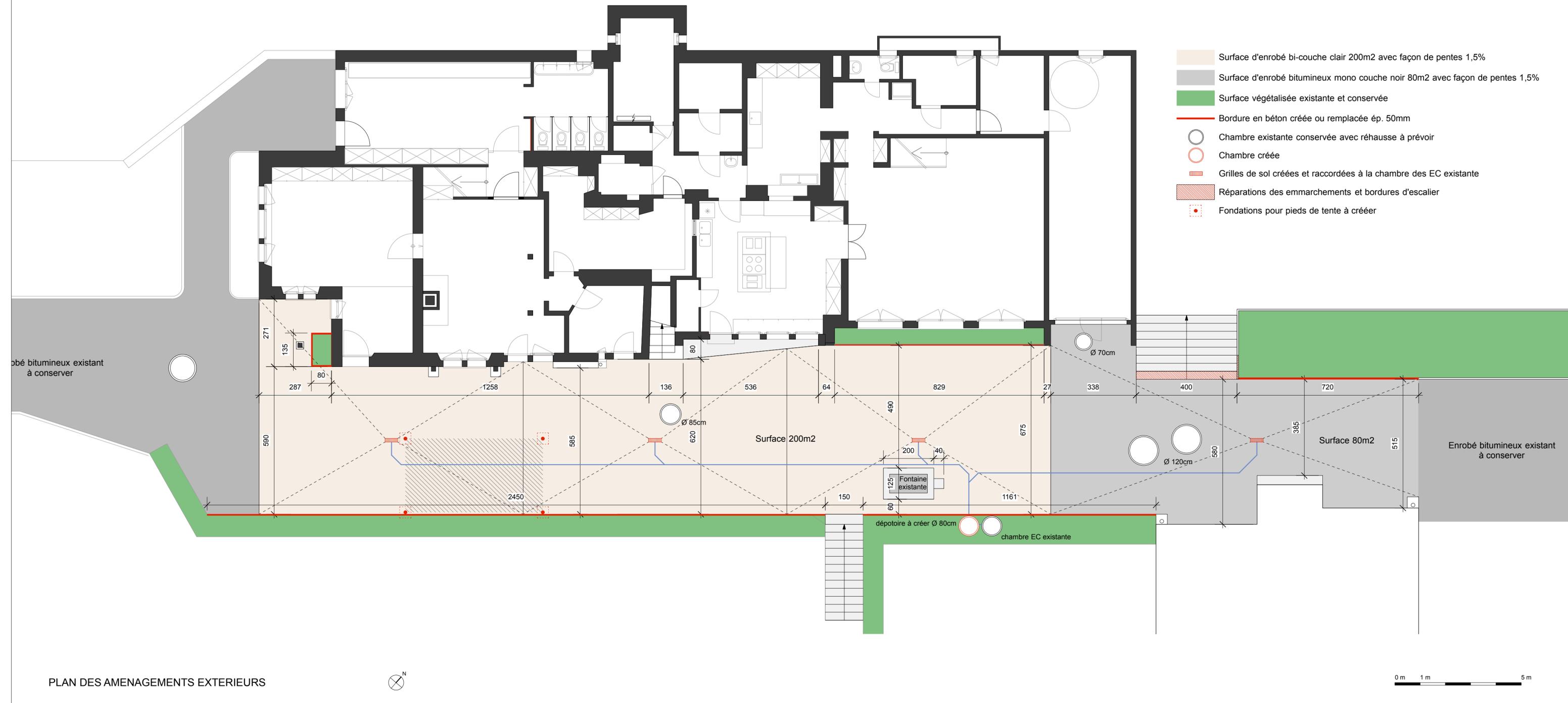
indice : A

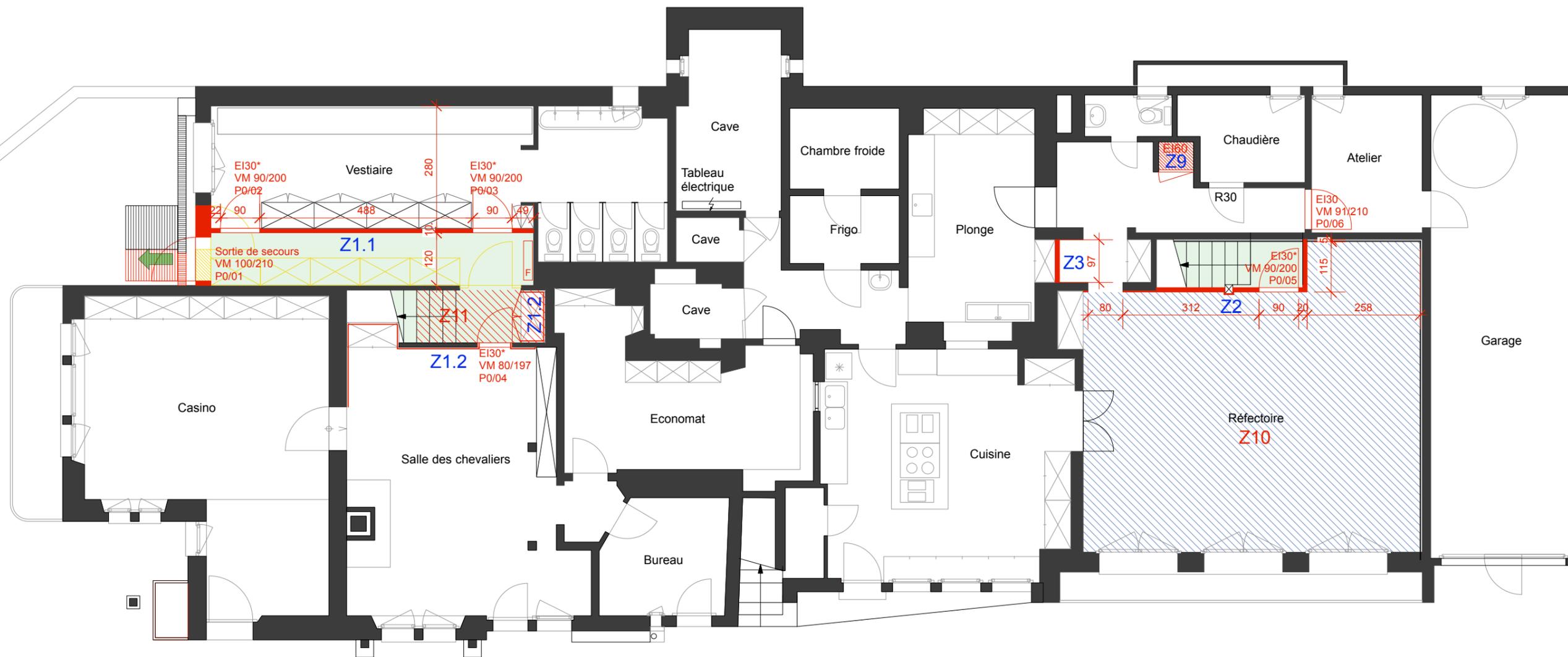
LE MAITRE D'OUVRAGE :

VILLE DE RENENS  
 P.A. SERVICE DES BATIMENTS  
 RUE DU LAC 14  
 1020 RENENS

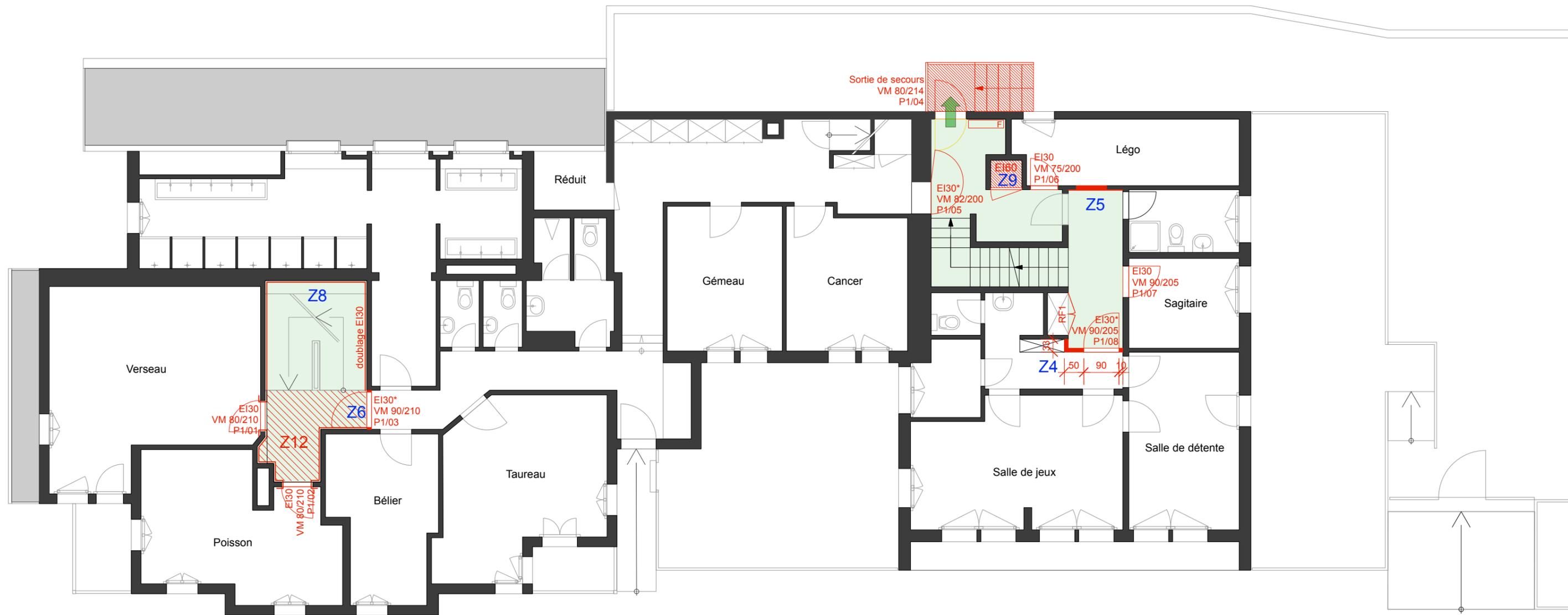
L'ARCHITECTE :

YANN OGER ARCHITECTE EPFL SIA  
 ROUTE DE MONTBLESSON 25  
 1066 EPALINGES

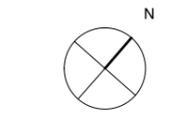




-  voie de fuite verticale EI30
-  faux-plafond EI30 en plaques de plâtre 2x 12.5mm
-  faux-plafond acoustique en plaques de plâtre 8/18
-  doublage EI30 en plaques de plâtre 2x 12.5mm
-  cloison EI60 en plaques de plâtre ép. totale 100mm
-  E130 porte EI30 en bois avec cadre applique
-  E130\* porte EI30 asservie à la DI en bois avec cadre applique et ferme porte asservi



- voie de fuite verticale EI30
- faux-plafond EI30 en plaques de plâtre 2x 12.5mm
- faux-plafond acoustique en plaques de plâtre 8/18
- doublage EI30 en plaques de plâtre 2x 12.5mm
- cloison EI60 en plaques de plâtre ép. totale 100mm
- EI30 porte EI30 en bois avec cadre applique
- EI30\* porte EI30 asservie à la DI en bois avec cadre applique et ferme porte asservi

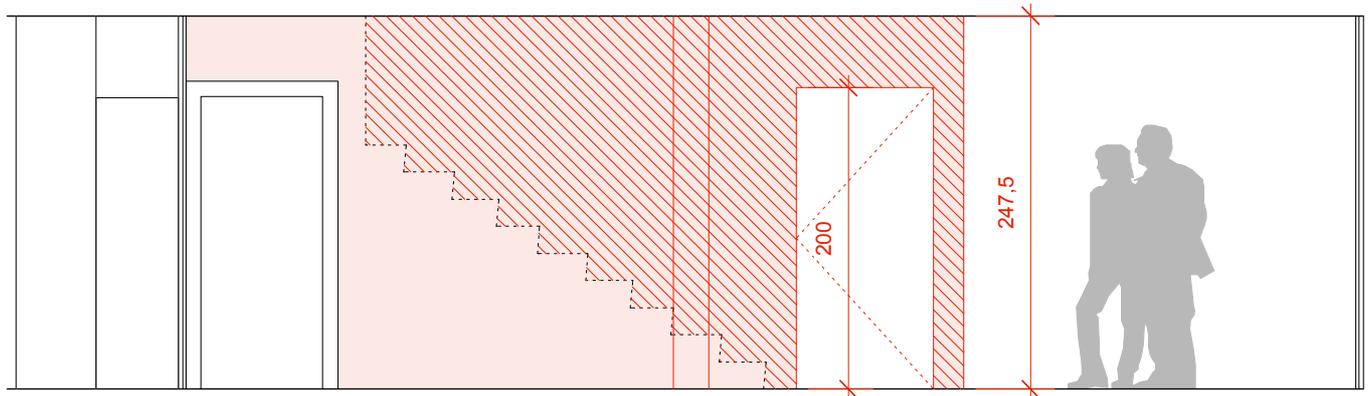
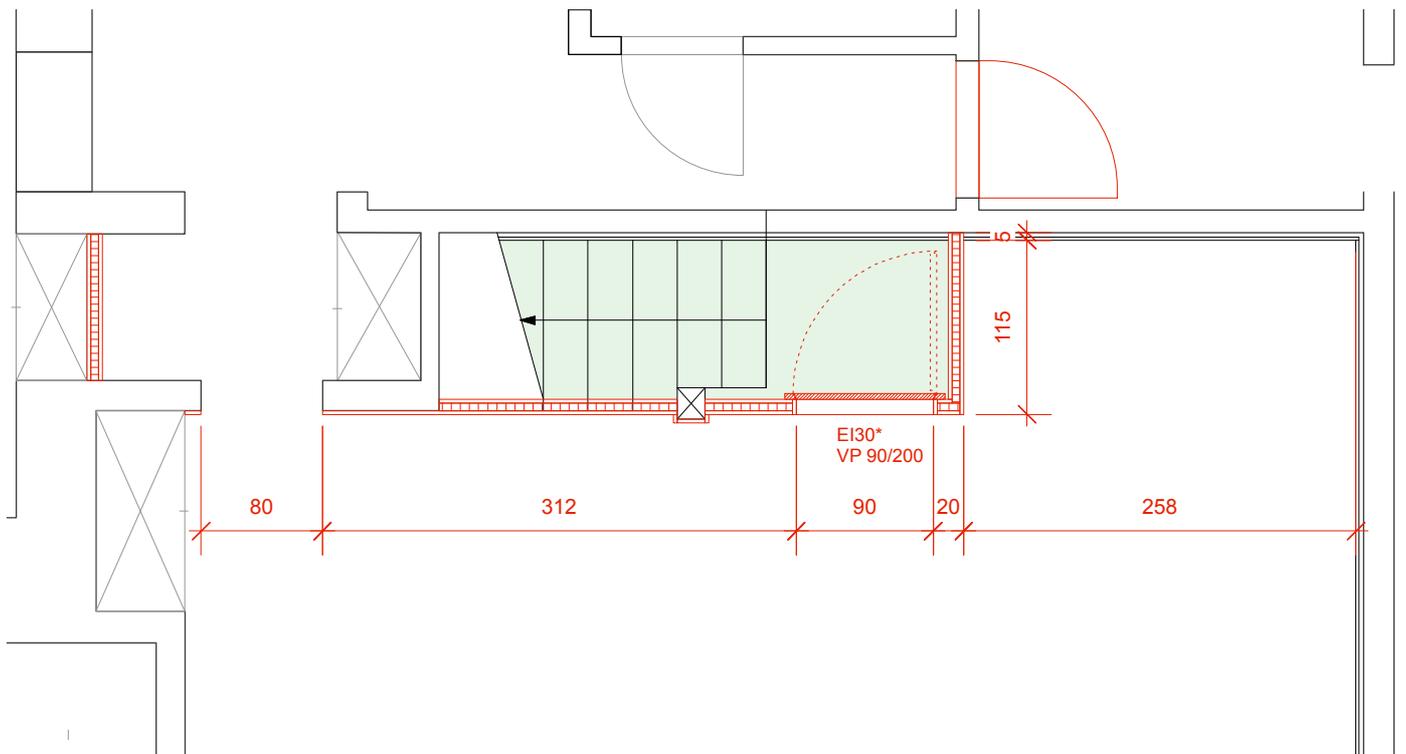




- voie de fuite verticale Ei30
- faux-plafond Ei30 en plaques de plâtre 2x 12.5mm
- faux-plafond acoustique en plaques de plâtre 8/18
- doublage Ei30 en plaques de plâtre 2x 12.5mm
- cloison Ei60 en plaques de plâtre ép. totale 100mm
- Ei30 porte Ei30 en bois avec cadre applique
- Ei30\* porte Ei30 asservie à la DI en bois avec cadre applique et ferme porte asservi

REN17 - Travaux de transformations et d'assainissement du chalet *Joli-Bois* à Ondallaz-sur-Blonay  
 Plans d'appels d'offres - Plan de l'étage +2 - ech 1/100 / form. A3 / 02.07.2020

Yann Oger architecte EPFL SIA / Route de Montblesson 25 / 1066 Epalinges / 079 192 51 56 / mail@yannoger.ch

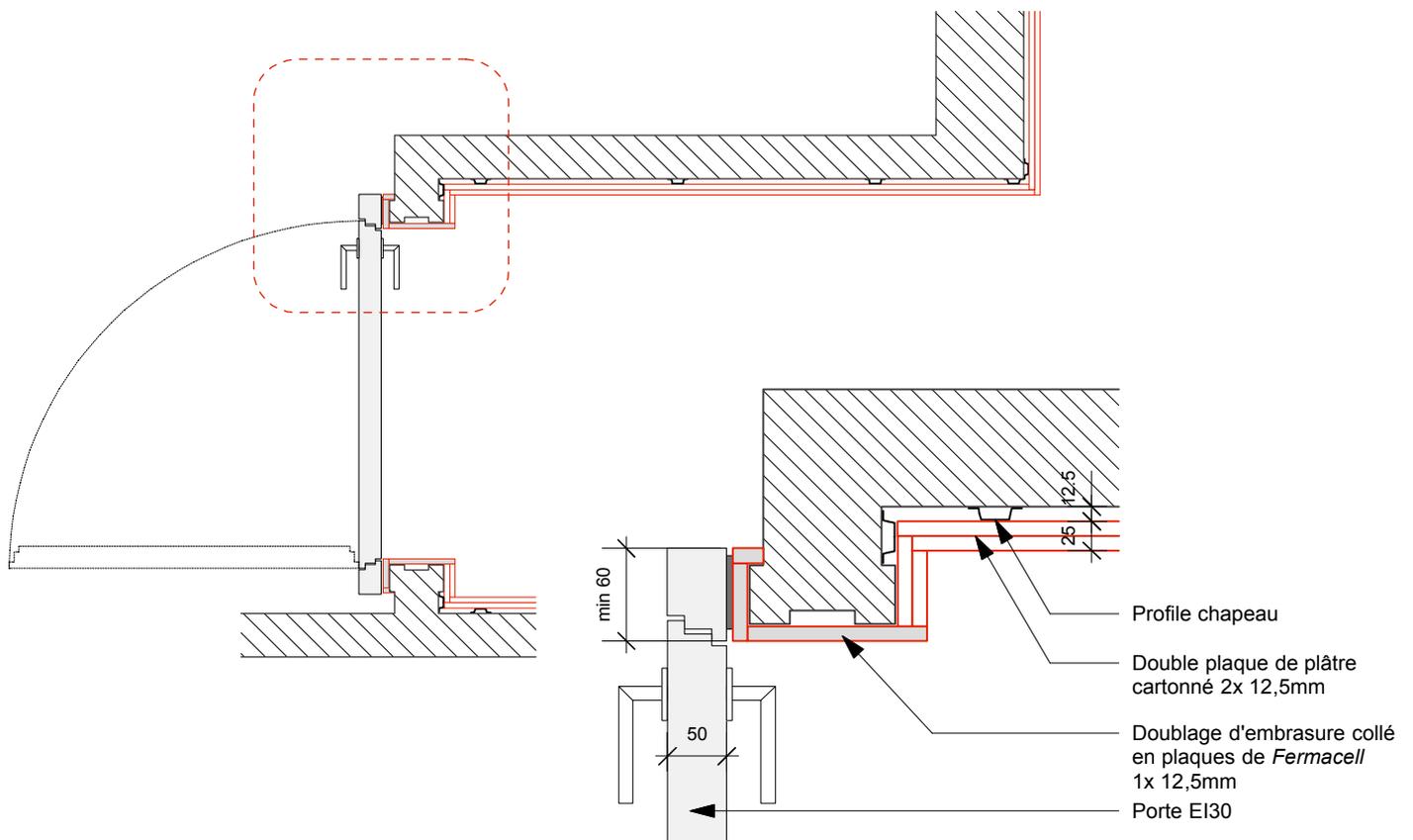
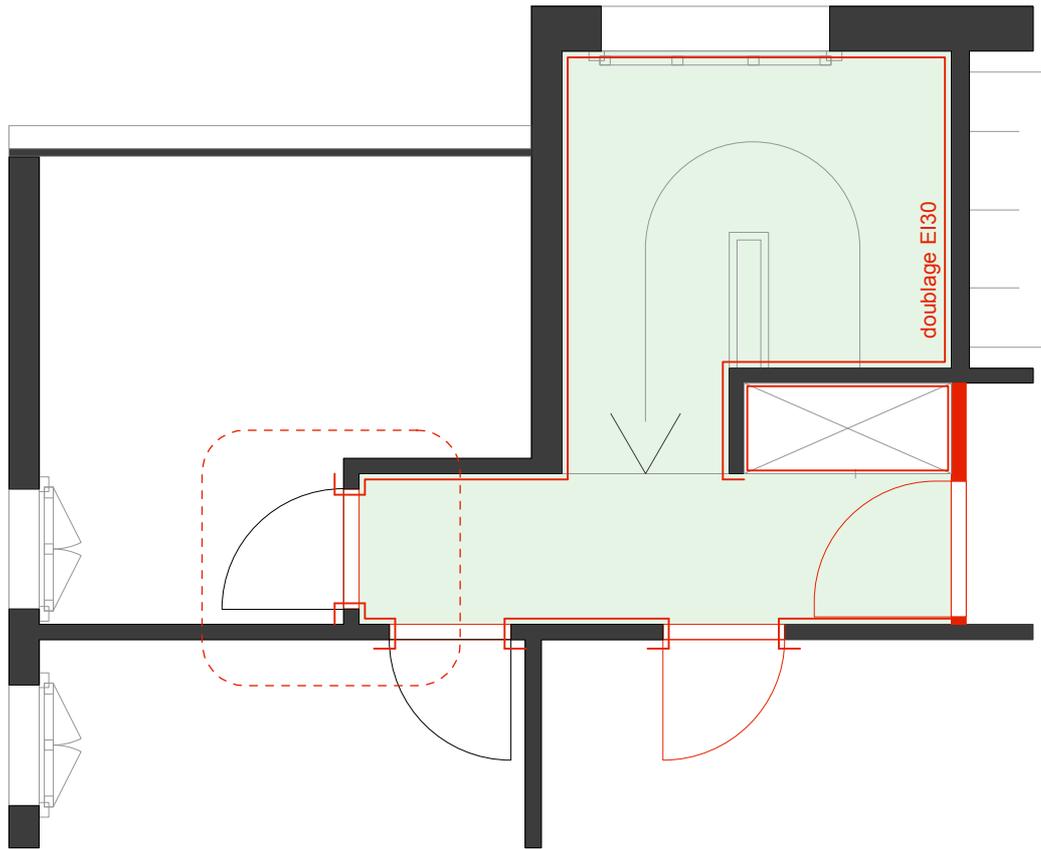


-  Doublage collé en plaques de plâtre 2x 12,5mm
-  Cloison en plaques de plâtre ép. 100mm

**Plans N° AO\_DET\_PLA\_Z2**

REN17 - Travaux de transformations et d'assainissement du chalet *Joli-Bois* à Ondallaz-sur-Blonay  
 Plans d'appels d'offres - **Escalier de secours Rez Est** - ech 1/50 / form. A4 / 30.05.2020

Yann Oger architecte EPFL SIA / Route de Montblesson 25 / 1066 Epalinges / 079 192 51 56 / mail@yannoger.ch



Plans N° AO\_DET\_PLA\_Z8 = Détail du doublage EI30 et raccord avec embrasures en bois existantes

REN17 - Travaux de transformations et d'assainissement du chalet *Joli-Bois* à Ondallaz-sur-Blonay  
Plans d'appels d'offres - **Doublage EI30 cage d'escalier Ouest** - ech 1/50 / form. A4 / 30.05.2020

Yann Oger architecte EPFL SIA / Route de Montblesson 25 / 1066 Epalinges / 079 192 51 56 / mail@yannoger.ch