

# RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PRÉAVIS N° 61-2024

Demande d'un crédit de construction brut de CHF 8'534'200 TTC pour le Stade de Censuy : rénovation du bâtiment existant, extension de la buvette et sa mutualisation avec un réfectoire scolaire, réfection du terrain principal et de son éclairage ainsi que rénovation des terrains B et E.

Réponse de la Municipalité au postulat intitulé « Stade Censuy – des infrastructures saines et adaptées aux besoins actuels »

La commission en charge d'étudier ce préavis s'est réunie le jeudi 02 mai à 19h au CTC.

Elle était composée de Mesdames Angela Thode, Liridona Smakiqi, Messieurs Mehmet Korkmaz, Jonas Kocher, Pascal Golay, Robert Mulopo, Suat Ozcan, Stéphane Montabert et Byron Allauca, président rapporteur.

La Municipalité était représentée par Mesdames Patricia Zurcher Maquignaz, Karine Clerc, Conseillères Municipales et Messieurs Jean-François Clément, Didier Divorne, Conseillers Municipaux. Ils étaient accompagnés par plusieurs responsables de leurs services respectifs : M. Jean Claude Bourgeois, Responsable Service Bâtiments-Domains-Logements, Michel Veyre, Secrétaire Municipal, Georges Chevallaz Chef de Service Enfance-Cohésion Sociale, Cédric Peltier Responsable des Espaces Verts et Caroline Tacchini, Cheffe de Service Gestion Urbaine-Développement durable.

**Invités :**

- Madame Barbara Bedu et Monsieur Cédric Bongard architectes, associés du bureau d'Architectes Eponym à Lausanne.
- Messieurs Joël Bonzon, Président du FC Renens, Fabrice Volery, Vice-Président du FC Renens et Dincer Dinc, membre du Comité du FC Renens et responsable de la Buvette

La séance a débuté par un tour de table pour que chacun puisse se présenter, puis la parole a été donnée à la Municipalité pour présenter ce préavis.

Monsieur Jean-François Clément a rappelé l'importance de ce préavis, qui vise à mettre à disposition de la population des infrastructures sportives de qualité. Ce projet, ambitieux, est soutenu de manière unanime par la municipalité. Bien que représentant un investissement conséquent, il est crucial pour permettre aux enfants et adolescents de notre commune et de notre région de pratiquer une activité physique dans de bonnes conditions. Ce projet a été élaboré en collaboration avec les représentants du FC Renens et un bureau d'architectes compétent, et nous sommes convaincus de son caractère indispensable et cohérent avec nos valeurs et nos aspirations.

Monsieur Didier Divorne a souligné que ce projet est transversal, impliquant plusieurs départements. Le bâtiment existant sera mis aux normes, avec une rénovation du sous-sol pour augmenter le nombre de vestiaires, ainsi que la réfection des toilettes et des douches. Un nouveau bâtiment sera construit pour abriter une nouvelle buvette et un réfectoire scolaire de 60 places, ces deux espaces pourraient être combinés pour accueillir des événements plus importants. De plus, ces bâtiments seront équipés de cellules photovoltaïques pour la production d'électricité et seront raccordés au chauffage à distance (CAD) afin de poursuivre la décarbonisation de nos infrastructures.

Madame, Patricia Zurcher Maquignaz a rappelé que cette zone est le principal lieu d'activité physique de la ville, avec le FC Renens comme acteur majeur, mais également d'autres utilisateurs des terrains. L'objectif est de fournir un outil performant au FC Renens, club formateur, pour qu'il puisse jouer dans les meilleures conditions possibles. Actuellement, les terrains en herbe sont en mauvais état, compactés et incapables d'absorber l'eau et l'oxygène nécessaires à la croissance de l'herbe. De même, le terrain synthétique est endommagé. Ce projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs de développement durable du Plan Climat, notamment avec la plantation de nouveaux arbres mieux adaptés aux conditions climatiques actuelles (à la place des arbres existants qui sont en fin de vie) et la création d'une nouvelle haie pour favoriser la biodiversité.

Madame, Karine Clerc a souligné le réel besoin à Renens en termes d'accueil de jour et a salué l'opportunité offerte par ce projet pour la création d'un réfectoire scolaire, en particulier pour les enfants de 7e et 8e années. Situé à proximité de plusieurs écoles, cet endroit représente une opportunité d'offrir une structure différente de celle existante. La décision de limiter le réfectoire à 60 places a été prise afin que l'infrastructure soit adaptée et agréable pour les enfants et le personnel.

Ensuite, les représentants du bureau d'architectes Eponym ont fait une présentation PowerPoint sur la transformation du bâtiment existant ainsi que sur la construction du nouveau bâtiment.

Au cours de cette présentation, ils ont illustré, à l'aide d'images, les surfaces existantes ainsi que celles qui seront transformées, à savoir : la remise en état des vestiaires, la création de cabines individuelles pour les douches et la rénovation des WC. Au sous-sol, des locaux techniques, notamment ceux abritant la chaudière à mazout et la citerne, seront récupérés grâce au chauffage à distance, permettant ainsi la création de deux nouveaux vestiaires.

Le rez-de-chaussée subira peu de modifications. Actuellement, il comporte un double vestiaire qui sera transformé en douches individuelles, ainsi qu'une rénovation des WC. L'espace actuellement occupé par la buvette sera réaménagé pour accueillir un local fitness et offrir un espace de stockage pour le matériel du FC Renens. Ces transformations permettront également la création d'un édicule de WC public avec un accès depuis l'extérieur, qui n'existe pas actuellement dans le bâtiment.

Dans le nouveau bâtiment, la majeure partie de la surface sera dédiée à la buvette du FC Renens, d'une superficie de 50 m<sup>2</sup>, comprenant un bar, une cuisine professionnelle, une chambre froide et un espace de stockage. L'autre partie abritera le réfectoire scolaire de 60 places, équipé des WC correspondants, ainsi qu'une zone de service pour les repas, un espace de stockage et un local de nettoyage. Les deux structures seront reliées par une terrasse couverte, créant ainsi une zone conviviale pour la buvette.

La toiture sera désamiantée et la peinture contenant du plomb sera assainie. Cela permettra l'installation d'une nouvelle couverture équipée de panneaux photovoltaïques sur les deux surfaces.

### **Questions des commissaires :**

#### **Q : Y aura-t-il des vestiaires séparés pour les filles ?**

**R :** Non, il n'y aura pas de vestiaires dédiés uniquement aux filles ou aux garçons. Cependant, selon le planning des matchs ou des entraînements, les vestiaires sont déjà séparés par les responsables du FC Renens. Avec ce nouveau projet et l'ajout de nouveaux vestiaires, il sera plus simple de continuer à assurer la séparation entre les vestiaires hommes et femmes. En revanche, dans le nouvel édicule de toilettes publiques, il y aura des installations distinctes pour les hommes et pour les femmes.

#### **Q : Pourquoi n'y a-t-il qu'un seul niveau pour le réfectoire et pourquoi n'a-t-on pas envisagé un deuxième niveau pour des bureaux ou une autre utilité ?**

**R :** La Municipalité a une vision globale des besoins en termes de surfaces administratives. Dans le cadre de l'acquisition des bâtiments situés au 31 rue de Lausanne, il a été envisagé de créer des espaces administratifs adjacents à l'hôtel de ville afin de regrouper un maximum de collaboratrices et collaborateurs au même endroit. C'est pourquoi des études pour la construction d'un étage supplémentaire à cet emplacement n'ont pas été poussées.

#### **Q : Il n'y a pas d'accès à la cuisine professionnelle depuis le réfectoire, est-ce correct ?**

**R :** En effet, l'accès à la cuisine professionnelle se fait uniquement par la buvette. Cela est dû au fait que la production des repas pour le réfectoire est externalisée (les repas chauds étant livrés par une société). L'objectif est de permettre le fonctionnement parallèle des deux entités. Cependant, une mutualisation est envisagée en cas de manifestation exceptionnelle organisée par le FC Renens, grâce à une paroi amovible.

#### **Q : Dans le projet, il est mentionné qu'il serait possible d'aménager un espace-terrasse dans les gradins. Pourriez-vous m'expliquer où ?**

**R :** Effectivement, dans le projet, une plateforme est prévue en bas des gradins existants, destinée à créer une zone VIP délimitée et différenciée, pouvant accueillir un certain nombre de personnes.

#### **Q : Concernant le taux d'intérêt de 3 %, s'agit-il d'un taux standard pour les communes ou est-il négociable ?**

**R :** Le service des finances s'efforce d'obtenir le taux le plus avantageux possible. Nous lançons un appel d'offres auprès des différentes institutions bancaires de la région, puis nous comparons les offres reçues pour choisir la meilleure, en fonction de notre plan d'investissements et de nos besoins.

**Q : Le prix d'achat du combustible entre 2025 et 2026 a presque triplé. Quelle est la raison de cette différence de prix ?**

**R :** Le montant de 2025 correspond à une période de fonctionnement de trois mois, tandis que celui de 2026 concerne l'ensemble de l'année. À l'avenir, avec le raccordement au chauffage à distance, le coût sera légèrement plus élevé, mais c'est une volonté de la Municipalité de contribuer à la décarbonisation. Par ailleurs, la rénovation du bâtiment existant permettra d'assainir énergétiquement, ce qui pourrait entraîner une diminution de la consommation énergétique de 40 à 50 % par rapport à la consommation actuelle, quelle que soit l'énergie utilisée.

**Q : Concernant les érables, une étude a-t-elle été réalisée concernant les risques qu'ils peuvent représenter ?**

**R :** Oui, en particulier, nous avons pris en compte leur âge ; ce sont des arbres en fin de vie qui ont été maltraités pendant plus de quarante ans. Sur certains d'entre eux, il est dangereux de monter car les branches tombent spontanément. Ce projet offre une belle opportunité de remplacer ces arbres et de planter de nouvelles espèces en harmonie avec le futur aménagement du parking de Censuy.

**Q : Y aura-t-il des arbres fruitiers ?**

**R :** Oui, en plus des arbres majeurs, il y aura un cordon arbustif et un cordon boisé. Les 16 érables qui seront abattus seront remplacés par au moins 16 arbres majeurs, parmi lesquels des arbres fruitiers.

**Q : Lors de la discussion relative au préavis 21-2022, il y avait un vœu d'étudier l'opportunité de récolter l'eau de pluie. Selon l'étude réalisée, les toits de deux bâtiments ne permettraient de récupérer que 18 % des besoins en eau. Ce chiffre semble minimaliste. Selon d'autres expériences et des expériences personnelles, il est possible de récupérer une quantité d'eau de pluie plus importante. Le rapport coût/avantages actuel peut sembler élevé, car le calcul a été basé sur un prix de 1 franc par mètre cube, mais ce prix pourrait augmenter à l'avenir. Une réflexion a-t-elle été menée sur ce sujet ?**

**R :** C'est une préoccupation réelle pour la Municipalité. Nous avons examiné cette option, mais le rapport coût/avantage actuel est quinze fois plus élevé. Nous avons la chance d'être directement alimentés depuis le lac Léman, donc le prix de 1 franc par mètre cube ne devrait pas varier et restera stable dans les années à venir. Ce coût représente la valeur de l'eau non traitée, ce qui explique pourquoi nous avons décidé de ne pas opter pour la récupération de l'eau de pluie dans ce projet. Cependant, cette question et ce vœu sont très pertinents, car nous sommes conscients que l'eau sera le prochain défi majeur pour notre société. La Municipalité et nos services en sont conscients, mais pour ce projet, nous avons choisi de ne pas mettre en œuvre cette option.

**Q : Le local de fitness est-il destiné à l'utilisation exclusive des joueurs ?**

**R :** Oui, il est réservé exclusivement aux jeunes du club. Bien qu'il ne soit pas très spacieux, il contiendra deux machines et un vélo pour leur usage.

**Q : Est-il prévu un investissement pour améliorer le système sonore (haut-parleurs, amplification) ?**

**R :** Oui, il est prévu de remplacer le matériel existant pour le mettre à niveau, mais il n'est pas prévu d'augmenter la quantité existante.

**Q : L'accès à la tribune pour les personnes à mobilité réduite est-il garanti ?**

**R :** Oui, une installation de type "monte-personnes" sera installée pour assurer l'accessibilité.

**Q : Y aura-t-il un parking pour les vélos et les trottinettes ?**

**R :** Actuellement, il existe déjà un espace réservé aux vélos. Si, à l'avenir, il y a un besoin accru de places pour les vélos, cela pourra être envisagé sans nécessiter de modification du présent préavis.

**Q : Est-ce que l'eau des toilettes provient également du lac ?**

**R :** Oui, il s'agit de l'eau du lac. Cependant, l'eau utilisée pour la cuisine, la baignoire et les toilettes, qui est évacuée dans le réseau d'assainissement, est soumise à des taxes d'épuration, ce qui la rend plus coûteuse. En revanche, l'eau utilisée pour l'arrosage des cultures et des jardins, qui est rejetée

dans la nature, est facturée au coût de production. De plus, la commune dispose de compteurs séparés pour ces différents usages.

**Q : Est-il envisageable d'utiliser de l'eau non potable pour l'arrosage des jardins, terrains de sport ?**

**R :** Oui, cela serait possible, mais nécessiterait la construction d'un nouveau réseau pour acheminer l'eau directement depuis le lac. Actuellement, nous avons une concession avec le SIL, propriétaire du réseau existant. La construction d'un nouveau réseau impliquerait un investissement de quelques centaines de milliers de francs de la part de notre commune.

**Q : Quel est le taux d'occupation de ces locaux pour envisager une isolation comme celle prévue dans ce projet ?**

**R :** Ces locaux sont occupés tous les soirs de 17h à environ 22h, ainsi que les week-ends toute la journée. Cependant, indépendamment du taux d'occupation de ces locaux, nous devons nous conformer aux nouvelles normes de consommation énergétique imposées par la loi lors de la construction de nouveaux bâtiments.

**Q : Avez-vous estimé les gains potentiels de l'installation des panneaux solaires ?**

**R :** Oui, cela est détaillé dans le préavis. Il s'agit d'un gain d'environ 22 000 francs par an, grâce à la réinjection dans le réseau. Avec cette production d'énergie, la consommation du bâtiment serait couverte, sauf durant les nuits et les jours de mauvais temps, où nous devrions continuer à acheter de l'électricité.

**Q : Avec cette dépense et les nouvelles infrastructures, le FC Renens devrait-il viser la montée en première ligue ?**

**R :** Non, la Ville de Renens valorise l'activité physique, l'apprentissage, le fair-play, le vivre-ensemble et le respect des règles. Notre ambition n'est pas de participer à des compétitions de haut niveau nécessitant des dépenses importantes pour encadrer certains supporters. Nous aspirons à promouvoir un sport populaire, accessible à tous, permettant à davantage de jeunes de la ville de s'entraîner sur ces nouveaux terrains.

Suite à un tour de table, l'un des commissaires ayant participé à la séance sur le préavis 21-2022, exprime son étonnement quant au montant prévu pour le projet. Cependant, après avoir reçu des explications détaillées, il comprend que cette somme n'est pas excessive. En effet, tous les éléments ont été refaits, des canalisations aux toilettes, en passant par les douches, le chauffage, le carrelage et l'isolation, malgré le fait que lors de la visite des locaux il y a deux ans, certaines de ces installations semblaient en bon état et auraient pu être réutilisées.

Un autre commissaire souligne que la somme de 8 millions est conséquente, mais que les installations, bien qu'entretenues, sont vieilles et ne répondent plus aux normes actuelles. Par conséquent, ne pas profiter de ce projet pour mettre toutes les installations du bâtiment aux nouvelles normes pourrait nous coûter plus cher à l'avenir. L'avantage est que nous obtiendrons un bâtiment sain qui nous coûtera moins cher dans son ensemble.

Une discussion est relancée sur la récupération d'eau, à laquelle un autre commissaire répond que les normes publiques diffèrent de celles bricolées dans le secteur privé, et que par conséquent, cette comparaison n'est pas pertinente. De même, il reste le regret de ne pas avoir profité de ce projet pour construire un deuxième étage sur le nouveau bâtiment afin d'y aménager des locaux administratifs.

### **Détermination de la commission**

C'est à l'unanimité que les conclusions du préavis ont été acceptées par les commissaires.

## **Conclusions :**

### **Le Conseil communal de Renens**

Vu le préavis no 61-2024 de la Municipalité du 15 avril 2024,

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

**APPROUVE** la réponse de la Municipalité au postulat intitulé « Stade du Censuy — Des infrastructures saines et adaptées aux besoins actuels ».

**ALLOUE** à la Municipalité un crédit de construction de **CHF 8'534'200.- TTC** pour le Stade du Censuy rénovation du bâtiment existant, extension de la buvette et sa mutualisation avec un réfectoire scolaire ainsi que pour la réfection du terrain principal A et de son éclairage et de la rénovation des terrains B et E, avant déduction des subventions estimées relatives à l'assainissement énergétique, aux panneaux photovoltaïques ainsi qu'aux équipements sportifs extérieurs, y compris l'éclairage, pour un montant TTC de CHF 483'400.-, soit un montant net à charge de la Ville de Renens estimé à CHF 8'050'800.- TTC. Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans les comptes d'investissements du patrimoine administratif suivants :

N° 3450.2063.5030 — Rénovation et extension bâtiment Stade du Censuy pour CHF 5'440'500.- TTC, avant subventions estimées de CHF 138'000.-, soit un total net de CHF 5'302'500.- TTC.

N° 3450.3076.5060 — Equipement d'exploitation du bâtiment Stade du Censuy pour CHF 339'900.- TTC.

N° 3620.3077.5060 - Réfection et rénovation des terrains A, B et E pour CHF 2'753'800.- TTC, avant subventions estimées de CHF 345'400.-, soit un total net de CHF 2'408'400.- TTC.

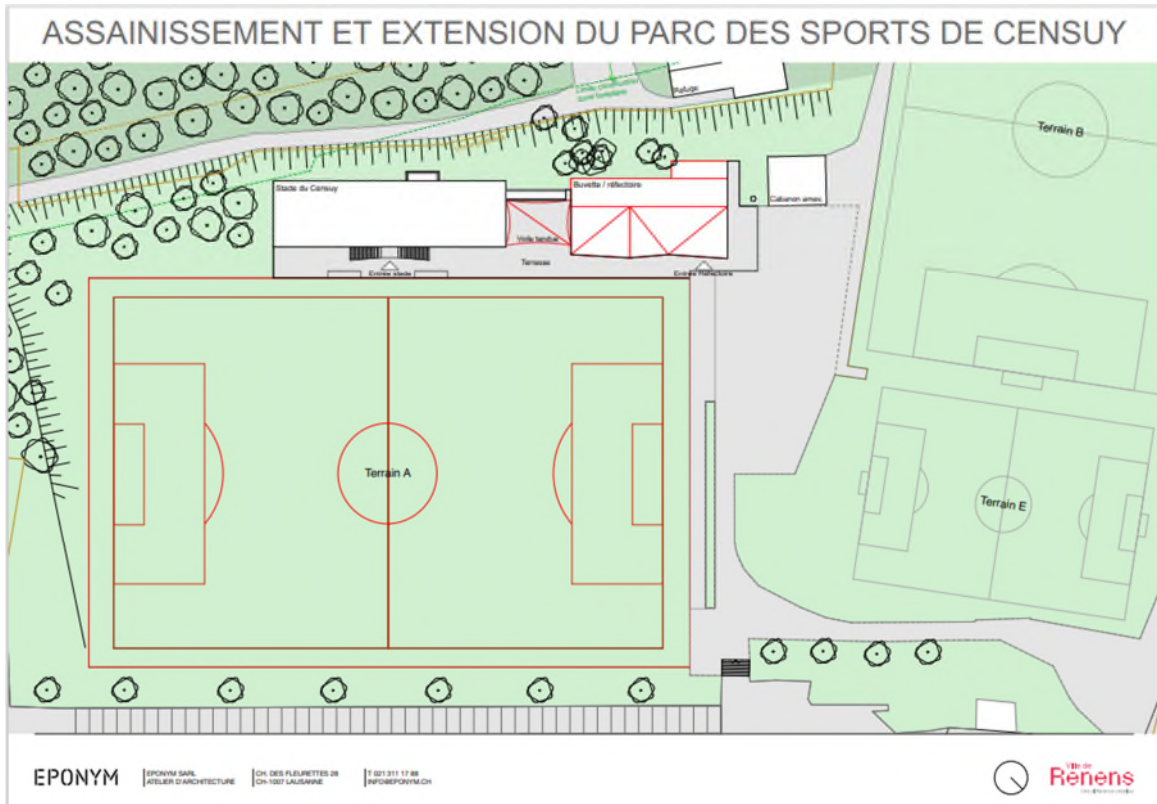
**AUTORISE** à la Municipalité à augmenter la dotation en personnel à raison de 0.55 ETP dédié au nettoyage du bâtiment du stade du Censuy et à raison de 1.05 ETP dédié au nouveau réfectoire scolaire.

**ACCEPTE** la charge de fonctionnement unique supplémentaire au budget 2024 telle que décrite au chapitre 9.5 des incidences financières pour un montant total de CHF 20'000.- TTC imputée au compte de la section N° 3451 — Stade du Censuy relative à l'implémentation d'une buvette provisoire.

**PREND ACTE** que soient portés aux budgets 2025 et suivants, les charges et revenus supplémentaires de fonctionnement inhérents au présent préavis tels que décrits au chapitre 9.5 des incidences financières

—  
Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 avril 2024.

## Annexes : (extrait de la présentation PP faite en commission)



FAÇADE NORD STADE + FAÇADE NORD RÉFECTOIRE

**Liste de présence :**

Angela Thode -----

Liridona Smakiqi -----

Mehmet Korkmaz -----

Jonas Kocher -----

Pascal Golay -----

Robert Mulopo -----

Suat Ozcan -----

Stéphane Montabert -----

Byron Allauca,  
Président-rapporteur -----