Commune de Leysin

Leysin, le 6 août 2025/DN

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1854 LEYSIN

PREAVIS NO 5/2025

Centre sportif de la Place Large - Rénovation et développement 4 saisons

Délégué de la Municipalité : M. Daniel Nikles

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

1. Préambule

Le contexte géographique de Leysin et son histoire ont toujours été des moteurs de mouvements et une incitation au sport. Cet ADN se caractérise dans la densité et la diversité de l'offre dont les Centres Sportifs sont la pièce maîtresse.

Pour des raisons historiques, notre Commune dispose de deux Centres Sportifs reconnus d'importance cantonale.

Le Centre de la Place Large, construit en 1987 sur le site de l'ancienne piscine n'est plus de première jeunesse. Des réflexions approfondies ont été menées conjointement par la Municipalité, le Conseil d'administration de GSL SA et son Directeur afin de le mettre au goût du jour et permettre ainsi une meilleure exploitation.

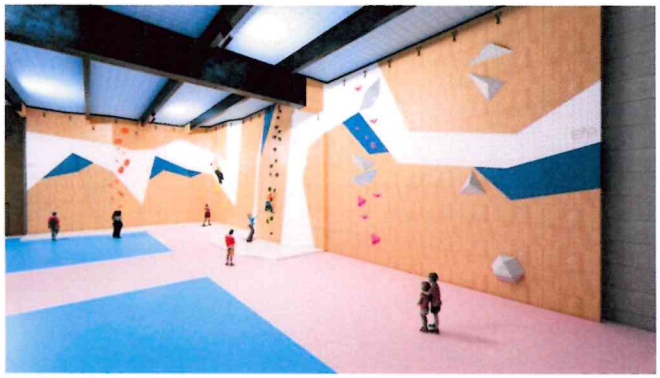
2. Développement durable avec augmentation de l'offre 4 saisons

a) Offre sportive et attractivité

Le projet de rénovation du Centre Sportif de la Place Large a pour but de regrouper, moderniser et optimiser les infrastructures sportives existantes, tout en y intégrant des améliorations notables sur les plans énergétique et fonctionnel.

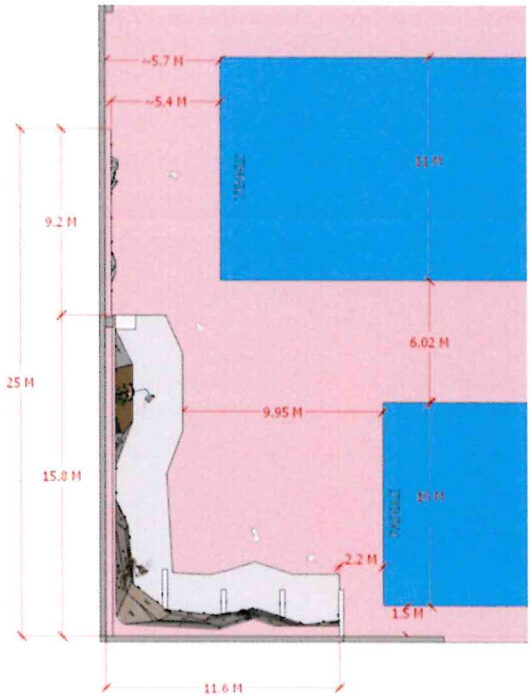
Murs de grimpe

Précurseur dans ce sport grâce à l'un des premiers murs artificiels, force est de constater que cette activité a évolué. Or, certaines infrastructures existantes ne répondent plus aux normes de sécurité actuelles. De plus, l'installation aménagée à la patinoire ne se prête pas à une exploitation adéquate, étant difficilement utilisable de novembre à fin avril. Il appert évident de centraliser et moderniser les infrastructures de grimpe sur le site du Centre sportif de la Place Large.



Tennis Padel

L'espace créé lors de l'intégration du mur de grimpe dans la halle de tennis permet d'installer un court de tennis Padel dans un environnement chauffé et utilisable également en hiver. En effet, l'essor de cette activité en vogue permettra de dynamiser la fréquentation du Centre Sportif.



Tennis intérieurs

Afin d'améliorer le confort de jeu, les surfaces des trois terrains de tennis intérieurs seront rénovées et dotées d'un nouveau type de surface. La volonté sera de conserver une offre tennistique intéressante pour nos partenaires et d'en augmenter la fréquentation.

Paroi intérieure

Afin de limiter les nuisances sonores et garantir une cohabitation harmonieuse entre les différents utilisateurs, la pose d'une paroi de séparation peut s'avérer nécessaire entre les espaces murs de grimpe - padel et les terrains de tennis nos 2, 3 et 4.

Tennis extérieurs

Les courts de tennis extérieurs des deux Centres Sportifs sont hors d'usage. Les canalisations et drainages ne remplissent plus leurs fonctions et l'évacuation des eaux de pluie ne se fait plus que par débordement. Les sous-couches des structures sont elles aussi en fin de vie. Les travaux de remise en état au printemps ainsi que l'entretien courant sont conséquents et onéreux.

Sur la toiture du Centre Sportif de la Place Large, seule la pratique du tennis est autorisée en regard d'une servitude signée lors de la construction du bâtiment.

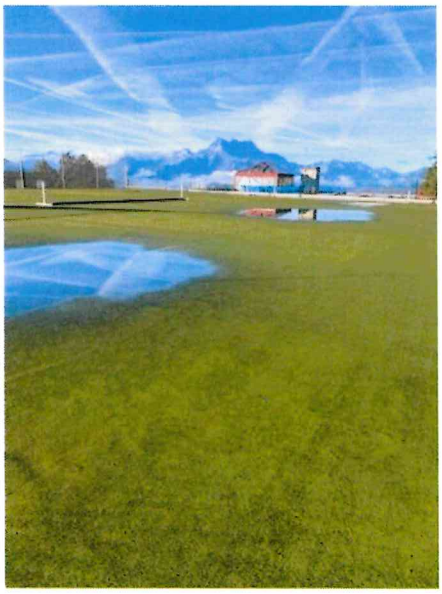
Dès lors, il est proposé l'intervention suivante :

- démontage des 4 courts actuels
- remplacement du gazon synthétique
- correction des pentes et des planies pour une meilleure évacuation des eaux
- nettoyage des caniveaux et pose de nouveaux filets de sécurité.

Il est à noter que le revêtement du court de tennis numéro 5, sur la toiture du parking couvert, se trouve dans un état satisfaisant. Il sera conservé tel quel et servira pour du tennis loisirs et récréatif jusqu'à sa démolition.

En termes d'exploitation les avantages sont :

- synergie avec les tennis intérieurs
- augmentation de la période d'utilisation qui, actuellement se déroule de juin à fin octobre. Suite aux travaux envisagés, les courts seront exploitables d'avril à mi-novembre ou en fonction des conditions météorologiques
- diminution de deux tiers des frais d'entretien annuels pour les terrains de tennis extérieurs. Actuellement ces travaux sont réalisés par des prestataires externes pour environ fr. 15'000.--
- diminution des heures d'entretien
- arrosage des terrains supprimé.



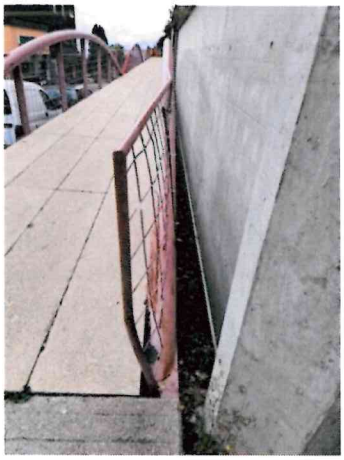
Études et travaux techniques
Des travaux et études seront nécessaires afin d'adapter les installations techniques de la halle de tennis ainsi que ses infrastructures :

- Adaptation des éclairages existants
- Mise aux normes de la signalisation incendie
- Déplacement du système incendie (lance + dévidoir)
- Travaux de ventilation et chauffage, sanitaires
- Travaux d'étanchéité et de ferblanterie
- Portes de services.

b) Accueil et aspect visuel

Passerelle et terrasse
Afin de garantir la sécurité et la qualité des accès, des mesures de réfection de la passerelle sont prévues. Elles comprendront en priorité des réparations de serrurerie ainsi que des interventions de peinture, de maçonnerie et le remplacement de la porte d'accès aux courts de tennis.

Des travaux sont aussi planifiés sur la terrasse devant l'entrée principale. Ils comprendront l'évacuation des dalles et graviers existants, le contrôle des pentes et de l'étanchéité, ainsi que des réparations de ferblanterie, avant la pose d'un revêtement bitumineux. Ces interventions visent à assurer le confort des hôtes et l'image de notre destination.



Éléments de façade et faux plafonds
Les éléments de la façade, au niveau de la terrasse, seront également rafraîchis avec les travaux suivants :

- crépis et peinture (faces intérieures et extérieures)
- peinture des menuiseries
- démontage de l'existant
- pose d'un nouveau faux plafond.

Travaux intérieurs

Afin d'améliorer la qualité de l'accueil de la clientèle, les travaux permettront d'optimiser l'agencement et le confort, contribuant ainsi à renforcer l'attractivité.

Les espaces administratifs et les deux salles de réunions ne sont pas concernés par ces travaux.

Suppression des cloisonnements inutiles

À l'intérieur, le retrait de parois superflues libère les axes de circulation et les couloirs gagnent en largeur, les angles morts disparaissent et l'ascenseur est directement accessible sans contournement. Cette rationalisation de l'espace améliore la visibilité, simplifie l'orientation et réduit les temps de trajet pour tous.

Les interventions comprennent :

- le démontage des faux plafonds, éclairages, meuble d'accueil et séparations obsolètes
- la pose d'un nouveau faux plafond et d'un éclairage modernisé
- la mise en place d'un sol adapté
- l'adaptation des installations électriques et informatiques
- des travaux de peinture et de crépis.

Optimisations PMR (personnes à mobilité réduite)

Les travaux prévus permettront d'améliorer de manière significative l'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Une attention particulière est portée à l'accessibilité, afin de garantir un parcours plus fluide, sécurisé et confortable pour tous les usagers.

c) Efficience énergétique des infrastructures

Les travaux ont pour objectif de :

- réduire la consommation d'énergie
- mettre en conformité et aux normes environnementales
- sécuriser les installations techniques
- améliorer les équipements.

Vitrages piscine

Installés en 1989, ces vitrages ont subi, sous l'effet des amplitudes thermiques et de l'absence de ventilation entre les cadres et les vitrages, une dégradation du vide d'air isolant contenu dans les doubles vitrages.

Les travaux envisagés sont :
- démontage et évacuation des vitrages existants
- fournitures et pose de nouveaux vitrages
- petits travaux de menuiserie intérieure
- travaux de peinture extérieurs
- aménagements extérieurs légers.

Les installations techniques de la piscine représentent plus de 80 % des frais énergétiques totaux. Ces actions auront un impact important sur les consommations.

Vitrages de la tour

Il est indispensable d'intervenir sur cet élément, compte tenu de son état actuel. Toutefois, un délai est nécessaire afin de développer un projet cohérent et adapté. La décision de remédier à sa vétusté ayant été prise récemment, il n'a pas encore été possible de mandater un architecte pour étudier les choix structurels et esthétiques importants que cela implique.
Plusieurs solutions sont actuellement à l'étude :

1. remplacement à l'identique des vitrages existants
2. pose d'un revêtement extérieur permettant d'intégrer des éléments de communication
3. pose d'un bardage étanche assurant une protection durable
4. d'autres options alternatives à définir selon les études à venir.

Optimisations énergétiques

Dans le cadre du projet, une optimisation des installations énergivores liées à la consommation de gaz naturel et d'électricité s'impose. Les équipements techniques tels que la ventilation, le chauffage de l'air et de l'eau, ainsi que le système de pompage de la piscine nécessitent l'intégration d'un système de monitoring énergétique et de régulation centralisée de type MCR (Mesure, Contrôle, Régulation).

Bien que plusieurs mesures d'optimisation aient déjà été mises en œuvre ces dernières années, un important potentiel d'amélioration subsiste.

L'analyse fine des courbes de charge, la modulation des puissances en fonction des besoins réels, ainsi que l'intégration d'énergies renouvelables devront être approfondies en collaboration avec des bureaux spécialisés.

Un suivi complet des installations durant une période représentative, incluant des phases de froid et de chaleur, est indispensable pour garantir une exploitation énergétique optimale.

Accompagnement et maîtrise d'ouvrage (AMO)

La mise en place d'une aide à maître d'ouvrage est nécessaire et permet une gestion rigoureuse et structurée.

Ses tâches sont les suivantes :

- rédaction des cahiers des charges, appels d'offres et planification précise des travaux
- suivi technique et financier
- coordination entre les entreprises, les architectes et le maître d'ouvrage
- faire respecter les délais, les coûts et la qualité des travaux.

Gouvernance des travaux

La gouvernance des travaux est assurée conjointement par le Directeur de Gestion Sportive Leysin SA, la Commission de construction déjà active dans la rénovation du Centre sportif de Crettex-Jacquet et le bureau d'aide à maître d'ouvrage. Cette organisation associe pilotage stratégique, compétences techniques et expertise opérationnelle afin assurer le respect des échéances, du budget et des standards de qualité des réalisations.

3. Coût et financement

Les coûts du projet s'articulent de la manière suivante :

Améliorer l'offre sportive et augmenter l'attractivité	Murs de grimpe	Fr. 240'000.--
	Padel	Fr. 45'000.--
	Paroi de séparation	Fr. 80'000.--
	Tennis intérieurs	Fr. 100'000.--
	Tennis extérieurs	Fr. 300'000.--
Sous total		**Fr. 765'000.--**
Améliorer la qualité de l'accueil et l'aspect visuel	Passerelle, terrasse, peinture	Fr. 300'000.--
Sous total		**Fr. 300'000.--**
Améliorer l'efficience énergétique des infrastructures	Vitrages piscine	Fr. 150'000.--
	Vitrages de la tour	Fr. 450'000.--
	Optimisations énergétiques (études + travaux)	Fr. 160'000.—
Sous total		**Fr. 760'000.--**
Etudes/Divers		Fr. 100'000.--
AMO		Fr 60'000.--
Sous total		**Fr. 160'000.--**
Divers arrondis		**Fr. 15'000.--**
TOTAL TTC		**Fr. 2'000'000.--**

Ce projet fait l'objet de demandes d'aides financières LADE/LPR, par le biais de Chablais Région, sous la responsabilité partagée de GSL SA et de la Commune.

Le Service de l'Éducation et du Sport (SEPS) et le Fond du Sport Vaudois sont également sollicités.

Les amortissements comptables sont calculés sur une période de 10 ans dès l'année qui suit la fin des travaux, à l'exception des vitrages du bâtiment qui seront amortis sur 30 ans.

5. Calendrier

Validation par le Conseil communal	Septembre 2025
Travaux :	
Tennis Padel	Décembre 2025
Mur de grimpe - Tennis extérieurs	Printemps 2026
Vitrage piscine + menuiserie extérieure	Printemps 2026
Passerelle + terrasse extérieure + tour	Automne 2026
Réception	Printemps 2027

A l'exception d'une partie de l'offre sportive, les autres travaux restent subordonnés à la confirmation des aides financières LADE/LPR.

6. ***Conclusions***

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 25.09.2025

Vu le préavis municipal no 5/2025 du 06.08.2025

Ouï le rapport des Commissions désignées pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de Fr 2'000'000.-- pour la rénovation et le développement 4 saisons du Centre sportif de la Place Large,
2. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement sur les liquidités courantes ou par le biais d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du marché dans le cadre du plafond d'endettement de fr. 60'000'000.-- adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 16 décembre 2021 ; plafond utilisé au 31 décembre 2024 à hauteur de fr. 43'668'758.--.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 18 août 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :	Le Secrétaire :
Jean-Marc Udriot	Jean-Jacques Bonvin