CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS
PREAVIS NO. 2023/09

Collège Mars – Surélévation, rénovation et assainissement énergétique – Crédit de construction

---

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

La Commission des finances s'est réunie le mardi 11 octobre 2023. Sa composition était la suivante :

Président :	Jean-Claude Merminod [UDC]
Rapporteur :	Eric Darbellay [PLR+ID]
Membres présents :	Pierre Dufay de Lavallaz et Guillaume Leuba [Les Vert.e.s] Rémy Enga Luye et Jean-Paul Dudt [PSIG] Basile Bischoff [PLR + ID]
Membres excusés :	Pavle Velkov, Nader Donzel et Patrick Fracheboud [FORUM]

La Commission remercie les présences de M. Christian Maeder (Syndic), Mme Danièle Petoud (Municipale du Service des Bâtiments/Evacuation des eaux/Durabilité-SBED) ainsi que son Chef de service et Adjoint au Chef de service, MM. Michel Grandchamp et M. Cédric Defferrard (Adjoint au Chef de Service -SBED), Mme Pascale Manzini (Municipale du Service des activités scolaires et parascolaires) ainsi que son Chef de service M. Axel Noverraz et M. Frédéric Dufour (Directeur des écoles d'Ecublens).

Préambule
La Commission a siégé malgré n'avoir reçu le préavis que la veille, voire le jour-même, de la séance. Elle comprend qu'il puisse y avoir des « couacs » au niveau du greffe mais regrette cette situation considérant l'importance du préavis. Au vu vu des personnes réunies par la Municipalité pour la présentation du préavis, la séance s'est néanmoins tenue. Considérant la situation, un des commissaires n'a cependant pas désiré voter. La Commission se réserve le droit de ne pas siéger si le cas devait se reproduire. Elle considère nécessaire de recevoir les préavis au minimum une semaine avant la date agendée de sa séance.

Chiffres financiers clés du préavis
Le crédit de construction de Fr. 14 560 000.- TTC (Fr. 13 468 000.- HT) doit servir à financer :

1. la rénovation et l'assainissement énergétique du collège Mars du site scolaire du Pontet ;
2. la surélévation de 1 étage du collège pour la création de 3 salles de classe, 1 salle d'informatique, 2 salles de dégagement divisibles ainsi que d'1 salle d'art visuel (7 salles au total) pour un total de classes passant de 11 classes actuellement à 18 classes ;
3. une école provisoire lors des travaux susmentionnés.

Le prix de la rénovation/assainissement énergétique ainsi que la surélévation/création de salles de classe est de Fr. 11 408 000.- HT (y compris les Fr. 830 000.- des crédits d'étude 2021/07 et 2022/07 liés au projet) et le prix de l'école provisoire de Fr. 2 060 000.- HT.

CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS
PREAVIS NO. 2023/09

Collège Mars – Surélévation, rénovation et assainissement énergétique – Crédit de construction

---

Ce projet figure au plan des investissements 2022-2027, brochure du budget 2023, hors crédit d'étude pour un montant de Fr. 10 800 000.- (ou environ Fr. 10 030 000 HT au taux de 7.7%) avant déduction de subventions de Fr. 100 000.-. Sans l'école provisoire, le crédit présenté est donc légèrement plus élevé d'environ Fr. 550 000.- HT (Fr. 11 408 000.- ./. Fr. 830 000.- - Fr. 10 030 000.-). Pour rappel, lors du 2ème crédit d'étude, le montant du projet avait été devisé à Fr. 10.8 millions +./. 20%, soit un maximum Fr. 12.97 millions. Le montant demandé aujourd'hui de Fr. 11.408 millions est donc dans les limites fixées lors du 2ème crédit d'étude.

Ecole provisoire : Fr. 2 060 000.- HT ou environ Fr. 2.2 millions TTC :

- le prix est basé sur des appels d'offres et sera réalisé sous forme de contrat en entreprise générale. Le prix ne devrait donc pas subir de modification ;
- le montant des travaux d'installation et remise en état du terrain s'élèvent à environ Fr. 1 540 000.- (installation de chantier, transport/grutage ainsi que réalisation/démontage) et la location des Portakabin à environ Fr. 520 000.- (environ 100 containers). L'école provisoire sera sur 2 étages et nécessite donc des fondations ce qui renchérit son coût ;
- le coût de l'école provisoire (en y ajoutant les autres postes du point 1 du tableau 9.1 soit Fr. 2 582 000.- HT) sera amorti sur 4 ans sur la base des nouvelles normes MCH2 indiquant un amortissement entre 4 et 10 ans pour du mobilier, cela même si la durée d'utilisation effective sera probablement inférieure à 4 ans.

Rénovation/assainissement énergétique et surélévation/création de salles de classe : Fr. 11 408 000.- HT ou env. Fr. 12.360 millions TTC:

- cette partie sera exécutée en mode traditionnel (le SBED étant bien entendu accompagné par des mandataires, tel que architectes, ….) par opposition au mode d'exécution en entreprise générale choisi pour l'école provisoire;
- les deux plus gros postes de cette partie sont la rénovation des façades (isolation, revêtements, vitrages et stores) pour Fr. 2 615 000.- ou 23% du total ainsi que les honoraires pour Fr. 1 430 000.- ou 13% du total (dont Fr. 830 000 de crédit d'étude ou 7%) ;
- en pourcentage, la rénovation se monte à 70% du total du coût ou Fr. 8.70 millions, la surélévation à 24% ou Fr. 2.93 millions et les travaux de liaison à 6% ou Fr. 0.73 millions (chiffres du SBED selon extrapolation du devis estimatif établi par le bureau d'architecte) ;
- plus de 25% du coût de cette partie (soit Fr. 2 793 000.- étant la somme des positions du tableau 9.1 ayant une « * » divisé par Fr. 10 578 000 (Fr. 11 408 000 ci-dessus moins Fr. 830 000 des crédit d'étude) est encore au stade d'estimation tous les retours d'offres n'ayant pas encore été obtenus. Notons que dans les montants estimés sont inclus Fr. 530 000.- pour les divers et imprévus, Fr. 500 000.- pour les aménagements extérieurs, Fr. 500 000.- pour le mobilier de salles de classe ainsi que Fr. 200 000.- pour les divers et imprévus pour le renchérissement.

Adéquation des besoins et analyse des coûts

La Commission avait émis un vœu lors de la revue du 2ème crédit d'étude (préavis 2022/07). Le vœu était de : «recevoir une analyse de l'ensemble des besoins du site du Pontet comparant le degré d'occupation des locaux avant et après transformation, ceci afin d'appréhender si d'autres besoins en salles de classe existeraient encore sur ce site et dans quel horizon de temps.

La Commission aimerait recevoir cette analyse lors de la revue du budget 2023 ou à tout le moins lors du dépôt du préavis du crédit de construction de rénovation/surévaluation du collège Mars. La Commission estime que

cette analyse est nécessaire afin que le Conseil puisse apprécier tant l'adéquation entre les besoins et demandes de construction/rénovation de bâtiments scolaires que leurs impacts financiers de recevoir une analyse détaillée de l'ensemble des besoins du site du Pontet.[1]»

Ce vœu n'a pas été suivi par la Municipalité. Néanmoins, sur la base des informations orales transmises lors de la séance, la Commission note que la Municipalité considérant :

- le besoin de rénovation et assainissement énergétique du collège en adéquation avec les objectifs du plan climat ;
- les besoins actuels en salles de classe du site scolaire du Pontet, en salles de dégagement (inexistantes à ce jour) et de la difficulté d'utilisation du site d'Epenex (Epenex sera loué au Canton comme structure gymnasiale provisoire dès le 1er avril 2024 pour une durée de 5 ans pour un total de Fr. 1 901 790.- TTC sur les 5 ans) ;
- les contraintes posées par le Canton dans l'organisation des sites scolaires (sites en primaire et secondaires) ;
- la volonté des Communes de l'Ouest de ne pas se regrouper au niveau secondaire ;

estime que le crédit de construction demandé est la solution la plus efficiente en terme financier et organisationnel.

Au niveau financier, une démolition et reconstruction s'avérerait plus onéreuse. Selon les données obtenues par le SBED sur les dernières constructions sur le canton de Vaud, le coût moyen au m^2 est de Fr. 4 834/ m^2. Tenant compte de 3 037 m^2 de surface après transformation (point 5 du préavis), des coûts de démolition d'environ Fr. 1 000 000.- et de l'école provisoire d'environ Fr. 2 200 000.-, le coût à neuf est estimé à environ Fr. 21.2 millions contre les Fr. 14.56 millions du préavis. A un prix de Fr. 4 500/ m^2, le coût à neuf est encore d'environ Fr. 20 millions.

De plus, il ne semble pas judicieux de reporter l'investissement et d'inclure les salles de classe dans le futur projet au Pontet relatif à de nouvelles salles de gym et salle polyvalente (Fr. 13 000 000.- à l'inventaire du plan des investissements 2022-2027, brochure du budget 2023). Une construction à neuf de 4 salles de classe dans ces nouvelles structures se révèlerait aussi plus onéreux. Selon le SBED, le coût d'une classe pour ledit préavis est d'environ 685 000.-/classe (total des 18 classes) contre un coût de Fr. 800 000.-/classe pour Croset Parc. Finalement, en plus d'un coût moindre par rapport à une reconstruction la Municipalité considère judicieux de réutiliser l'existant d'un point de vue durabilité notamment considérant les structures porteuses du bâtiment encore en bon état.

Concernant l'école provisoire, une location est meilleure marché par rapport à un achat des Portakabin. La location est d'environ Fr. 1 500.-/m^2 (coût calculé pour une surface de 1 500 m^2 pour 11 classes) contre une fourchette entre Fr. 2 500.-/m^2. et Fr. 3 000.-/m^2 selon les comparaisons effectuées par le SBED. Ceci considérant qu'il n'est pas sûr de pouvoir réutiliser les Portakabin dans un futur proche, l'évolution des règles en matière de bâtiments provisoires pouvant potentiellement changer dans un future proche et rendre hors norme ce genre de container.

[1] Rapport du 20 mai 2022 de la Commission des finances sur le préavis 2022/07 «Collège Mars – Rénovation et assainissement énergétique - Crédit d'étude complémentaire pour la surélévation du bâtiment», préavis traité en séance du Conseil Communal du 6 juin 2022.

Sur la base de ce qui précède, la solution retenue semble la plus efficiente à court terme. Elle permet de « voir venir » et de se pencher sur une planification plus détaillée du site du Pontet à moyen terme. La réflexion est en cours avec notamment un concours concernant l'implantation des nouvelles salles de gym et salle polyvalente ainsi que d'une nouvelle végétalisation du site. Il faut donc s'attendre à un nouveau besoin de financement pour ce site à moyen terme. Il est également à relever que le site de la Coquerellaz est également en manque de salles de classe. Ces besoins ne figurent cependant pas dans le plan des investissements 2022-2027.

Enfin les éléments suivants sont encore à relever :

- les coûts d'exploitation du bâtiment transformé seront plus élevés d'environ Fr. 60 000.- TTC. L'augmentation se justifie par une plus grande surface à entretenir (notamment besoin supplémentaire d'auxiliaire de nettoyage), des contrats de maintenance supplémentaires (par exemple un ascenseur est créé) et une consommation électrique plus importante ;
- les frais de chauffage inclus dans les coûts d'exploitation sont en hausse malgré l'assainissement énergétique et une notation selon CECB+ de A pour la consommation et B pour l'isolation, après transformation ;
- le projet bénéficiera de subventions (non mentionnées dans le préavis). La Commission a reçu le détail après sa séance. A ce jour, les subventions garanties par la Direction générale de l'environnement (DGE) sont Fr. 1'500.- pour le CECB+ et Fr. 79 680.-. pour le bonus lié à l'efficacité de l'enveloppe/façade. D'autres subventions pourraient être obtenues dans le cadre du projet de « parc » photovoltaïque et du raccordement à ECUCAD. Toutes les subventions pourraient atteindre plus de Fr. 170 000.-.

CONCLUSION

Après délibération, à l'exception d'un non-votant, c'est avec 4 oui et 2 abstentions que la Commission des finances vous recommande, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter le préavis 2023/09 tel que présenté.

La Commission émet néanmoins un vœu étant que les coûts de l'école provisoire soient amortis sur leur durée d'utilisation dès sa mise en exploitation et pas sur 4 ans.

Ecublens, le 23 octobre 2023

Le Président	Le Rapporteur
Jean-Claude Merminod	Eric Darbellay