

Au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne

Rapport de la commission chargée d'examiner le préavis N°11/2017

Rénovation du Centre sportif du Mottier (piscine (bâtiment E) et salle de gymnastique (bâtiment F)

Demande de crédit d'ouvrage complémentaire de CHF 3'335'000.-

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

La commission s'est réunie le lundi 9 octobre dernier dans la salle de commission 1 du bâtiment administratif. Après les rappels d'usage formulés par la présidente du Conseil Communal, Madame Marie-Dominique GROBETY, la commission ad hoc s'est constituée comme suit :

Président / rapporteur	M. Daniel BESSON
Membres	Mme Laurence MÜLLER-ACHTARI
	Mme Eliane PAROLINI-SUTTER
	Mme Isabel TAHER SELLES
	M. Yves SPANHAUER
	M. Sébastien GREMION
	M. Pietro DE GREGORIO
	M. Jean-Marie URFER
	M. Michel CHARDONNENS

La commission remercie Monsieur André Guex, Municipal des bâtiments, ainsi que Monsieur Christian Menétréy Municipal de l'urbanisme et développement durable pour avoir présenté le dossier de manière détaillée et bien documentée et répondu aux questions et remarques de façon précise et transparente. Tous deux font partie de la commission de construction (Comco).

Le préavis a pour objet la demande d'un crédit d'ouvrage complémentaire pour rénover le Centre sportif (corps de bâtiment E et F) du site scolaire du Mottier. Afin de pouvoir utiliser ces installations de manière durable, le projet consiste à remplacer complètement les installations techniques, qui sont en fin de vie, en respectant les normes actuelles (AEAI, BPA, SIA500, efficacité énergétique, amiante, etc.) pour tous les éléments constructifs le nécessitant. Sur la base de ces éléments et de la capacité financière de la Commune, le Service des bâtiments a recherché des solutions novatrices pour garantir des économies d'énergie et un financement intelligent des services d'installation et d'exploitation. Pour cela, le principe de mise en œuvre d'un contrat de performance énergétique (CPE) a été évalué. Le crédit d'ouvrage ainsi sollicité doit permettre la réalisation de la partie de l'étape 4 de réhabilitation du site scolaire du Mottier relative au corps de bâtiment E et F.

Pour mémoire, il s'agit de la troisième fois que la Municipalité présente un préavis sur ce sujet. En décembre 2015, le crédit demandé était de CHF 4'435'000 pour exécuter les travaux. La municipalité avait retiré le préavis pour se donner le temps de tirer au clair les points évoqués par les commissions ad hoc et finances qui avaient préavisé négativement.

En avril 2016, le Conseil acceptait un crédit de CHF 3'565'000 pour réaliser ce projet. La commission rapportait alors le caractère urgent des travaux à faire, surtout en ce qui concernait la piscine, et concluait qu'en réalisant ce projet, à la fin 2017, il serait délivré un produit fini, complètement rénové et avec la certitude d'avoir un complexe sportif de qualité pour les trente prochaines années. Dans ce préavis, le principe d'un CPE avait été étudié, ce qui était innovateur, mais non sans risque financier pour la commune à raison d'un montant de CHF 1'625'000.-

Dans le préavis du rapport de gestion 4/2017, il est fait mention du préavis 1/2016, mais aucunement des problèmes rencontrés, par contre dans le rapport de la commission de gestion, il est clairement fait mention que le projet était à reprendre complètement et que le planning avait dû être repoussé suite aux nouvelles normes de sécurité et aux contrats énergétiques (CPE).

La Municipalité vient en 2017 à nouveau devant le Conseil communal avec une demande de crédit supplémentaire de CHF 3'335'000 pour arriver à un coût total de CHF 6'900'000 au lieu des CHF 5'190'000 initiaux. Soit un coût supplémentaire de CHF 1'710'000.- de plus que dans le précédent préavis sans tenir compte du CPE.

Il est à relever que l'achèvement complet de la rénovation du site passera encore par la réalisation des travaux non encore budgétés sur le bâtiment du Mottier B.

La commission s'est efforcée de comprendre comment et pourquoi la Municipalité a décidé de reprendre l'étude du projet et de demander un crédit supplémentaire au lieu de réaliser les travaux avalisés par le Conseil communal avec le préavis 1 /2016.

Les principales modifications complémentaires concernent la mise en conformité normative comme la nouvelle installation du traitement de l'eau de la piscine, qui ne sera plus traitée avec du chlore, mais avec du sel, beaucoup plus agréable pour les usagers, mais qui demande une extension du bâtiment au sud pour des besoins en stockage des produits de maintenance de la piscine. Longtemps demandée par les organisateurs de manifestations diverses, le projet prévoit l'intégration d'une buvette en lien avec le local de la conciergerie. Ensuite il a fallu satisfaire aux nouvelles exigences concernant des éléments constructifs comme l'accueil des personnes à mobilité réduite, par exemple un ascenseur d'escalier, des toilettes adaptées et autres facilités, ainsi que de divers équipements de protection des utilisateurs. La Municipalité s'est efforcée aussi de satisfaire les demandes des usagers du complexe, par exemple un panneau d'affichage lumineux pour marquer les scores, permettant ainsi de mettre à disposition une salle de gym aux normes actuelles. La Comco n'a choisi que ce qui était vraiment nécessaires et a renoncé au superflu. La Commission a bien apprécié le fait que les usagers du complexe aient pu exprimer leurs besoins auprès de la Municipalité.

La commission s'est étonnée des changements de normes rapides d'année en année, force est de constater que c'est bien le cas, il est continuellement nécessaire de s'adapter à de nouvelles normes de sécurité, écologique et technique.

Le caractère urgent de la rénovation de la piscine reste d'actualité, l'état de vétusté est surveillé constamment, la Municipalité espère la maintenir en exploitation jusqu'au début des travaux.

La Municipalité tient toujours au principe d'un contrat CPE, mais préfère investir CHF 809'000.- dans les installations techniques à la place de l'Esco (Entreprise de services Energétique) en raison de taux d'intérêts d'emprunt favorables actuellement, environs 0.5% à 0.75 %, plutôt que les plus de 2% qu'aurait coûté le CPE pour cette partie d'investissement. Cela permet d'économiser environ CHF 165'000.- sur 15 ans.

Le CPE est un outil destiné à la réhabilitation énergétique d'un bâtiment ou d'un parc immobilier avec le principe qui consiste à réaliser un projet d'efficacité énergétique dont le financement est assuré sur la base des économies d'énergie et de maintenance générées par ledit projet. Ce type de contrat permet au bénéficiaire -l'Esco- de maîtriser et garantir la performance énergétique et ainsi optimiser ses coûts de fonctionnement.

Pour résumer simplement : La Commune s'évite des soucis d'exploitation et d'entretien technique du matériel pendant la durée du contrat, car réalisés par l'entreprise, et s'assure ainsi de reprendre des installations parfaitement entretenues à la fin du contrat.

En outre ce type de contrat offre également la garantie que les installations seront de bonne qualité, car l'Esco a tout intérêt à obtenir une efficacité énergétique optimale pour optimiser ses coûts de fonctionnement. Cinq entreprises ont répondu pour le CPE, trois projets répondaient aux critères et c'est l'entreprise Siemens qui s'occupera pendant 15 ans de gérer l'entretien et la totalité de l'engineering. Pour garantir des économies d'énergie, cette entreprise posera, par exemple, des panneaux solaires sur le toit de la piscine.

Le tableau récapitulatif des coûts de la page six montre clairement l'avantage de ce contrat CPE dans le contexte qui nous occupe sur une durée de 15 ans. Il est important de noter que l'Esco garantit au client une économie de CHF 60'000.- par an. Si les économies sont inférieures à ce montant durant une année, l'Esco paie la différence, mais si durant une année les économies énergétiques sont supérieures à CHF 60'000.-, l'Esco et le client se partagent les bénéfices selon un ratio défini. La démarche de la Municipalité pour la recherche de solutions innovatrices afin de minimiser le coût d'exploitation à long termes doit être soulignée.

Une question s'est posée afin de connaître ce qui se passe à la fin du contrat de 15 ans, c'est-à-dire, lorsque le fonctionnement des installations devra être assuré par la Commune. Selon le préavis, et c'est garanti par le contrat, les installations seront de bonnes qualités, mais il n'est fait aucunement mention de la durée de vie des divers équipements et comment et par qui ces installations seront entretenues par la suite. La Municipalité a confirmé que la Commune est propriétaire de ces installations et que Siemens est responsable selon leur contrat avec remboursement pendant 15 ans, mais pour la suite, la Commune devra voir pour un contrat d'entretien, comme pour toutes les installations de la Commune et bien sûr ceci

sera budgétisé comme pour tous les autres contrats d'entretien. Pour la durée de vie, cela peut différer d'un élément à l'autre, l'isolation et la structure ont une durée de vie au minimum de 30 ans, mais il est difficile pour la Municipalité de prévoir pour les pompes ou tout autre matériel d'usure, cela peut aller de 16 à 30 ans ou même plus. La Commission recommande à la Municipalité d'anticiper le plus tôt possible ce thème afin de ne pas se trouver à devoir remplacer du matériel aussitôt que le contrat CPE se termine sans avoir une planification de renouvellement des installations et une idée précise sur la durée de vie du matériel.

Sous réserve de l'acceptation par le Conseil de ce préavis, ces travaux auront un impact quant à l'utilisation par les usagers de ces locaux, non-seulement les écoles, mais aussi les sociétés locales et sportives utilisant ces infrastructures sporadiquement ou régulièrement. La commission recommande de bien communiquer le calendrier des indisponibilités à tous les utilisateurs.

La commission est consciente que la montant complémentaire demandé pour ces travaux représente une forte somme, mais est persuadée que le retour sur investissement sera intéressant à long terme, avec des bâtiments mis aux normes les plus récentes, des installations efficaces et économiques et un confort d'utilisation amélioré pour les usagers. Sans compter qu'il ne sera plus nécessaire de sortir des montants de plusieurs milliers de francs chaque année pour des entretien non prévisible du bâtiment, comme les CHF 34'360.- en 2016 et CHF 30'129.- en 2015.

De l'avis de la Commission, le projet revisité par la Municipalité paraît parfaitement cohérent et bien étudié dans les détails. Après l'analyse approfondie de ce préavis et suite à une discussion très collégiale au sein de la commission, cette dernière, à l'unanimité des membres présents, propose par conséquent au Conseil communal d'adopter le présent préavis 11/2017 tel que présenté, soit :

- D'autoriser la Municipalité à exécuter le projet de rénovation des bâtiments E et F du centre sportif du Mottier et de lui accorder à cet effet un crédit complémentaire de CHF 3'335'000.- (TTC), montant à financer par les liquidités courantes ou par voie d'emprunt. L'amortissement interviendra dès la fin des travaux sur une durée de 30 ans par le compte de fonctionnement "Amortissements obligatoires / bâtiments" 230.3312

Fait au Mont-sur-Lausanne, le 30 octobre 2017

Le Président / Rapporteur Daniel BESSON



Les Membres Laurence MÜLLER- ACHTARI



Eliane PAROLINI-SUTTER



Isabel TAHER SELLES



Yves SPANHAUER



Sébastien GREMION



Pietro DE GREGORIO



Jean-Marie URFER



Michel CHARDONNENS

