

**Au Conseil communal
du Mont-sur-Lausanne**

**Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner le préavis
municipal No 05/2021**

**Transformation, assainissement des installations existantes et
surélévation du collège du Mottier B et aménagement de 11 classes
et d'une médiathèque provisoires en éléments modulaires.**

**Demande de crédit d'ouvrage de CHF 24'145'000.-TTC
(CHF 22'325'000.- + CHF 1'820'000.-) avec contrat de performance
énergétique (CPE).**

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Commission des Finances (ci-après CoFin) s'est réunie, sous la présidence de Monsieur Cédric Mottier, les mardis 1er juin 2021 (en présentiel) et 8 juin (réunion Zoom) pour l'examen de ce préavis. Messieurs Christophe-Vincent Corbaz et Jean-Pierre Moser absents s'étaient excusés lors la première séance et Monsieur Jean-Pierre Moser retenu pour raisons familiales n'a pas non plus été en mesure de participer à la séance en téléconférence. Monsieur Moser a par contre fait part oralement de ses constatations et remarques sur ce préavis au président de la CoFin et à son collègue de parti, Monsieur Brulé, qui ont relayé ensuite ses propos à toute la Commission. Monsieur Moser ayant également participé par ses commentaires à l'élaboration du présent rapport et donné son approbation à la conclusion de celui-ci, sa signature figure également en dernière page,

Messieurs Jean-Pierre Sueur Syndic et Christian Menétrey, Municipal en charge des Bâtiments et de la durabilité, présents lors de la séance du 1^{er} sont remerciés pour les renseignements donnés et les réponses claires à toutes nos questions. Pour l'occasion participait aussi à cette séance, à leur côté et à titre d'observateur, Monsieur Philippe Vaucher, Municipal élu¹.

¹ Monsieur Vaucher sera dès le début de la prochaine législature en charge des finances communales au sein du nouveau dicastère "Ressources & cohésion".

Introduction

Le projet concerne les travaux de transformation et de l'assainissement des installations existantes ainsi que de la surélévation du bâtiment B du site scolaire du Mottier. Il traite également de l'aménagement de 11 classes et d'une médiathèque provisoire en éléments modulaires, sur le même site durant la durée des travaux.

Ce projet fait suite au retrait il y a 6 ans, avant même sa présentation devant le Conseil, d'un premier préavis (no 11/2015) prévoyant pour un montant de CHF 5'500'000.-, la rénovation de ce bâtiment datant de 1977, sans augmentation de sa capacité d'accueil. Deux ans plus tard, une réactualisation de ce projet, en tenant compte cette-fois de ses faibles performances énergétiques et des nouvelles normes de sécurité et d'accueil de personnes en situation de handicap, nécessitait une réévaluation à la hausse de plus de CHF 4'000'000.- à CHF 9'500'000.- du coût, toujours uniquement pour la seule réhabilitation du même bâtiment.

Dans le contexte du développement de notre commune et de l'augmentation de sa démographie, une rénovation "simple" de ce bâtiment ne correspondait plus aux attentes en matière de nombre de classes et autres besoins scolaires de l'établissement scolaire du Mont-sur-Lausanne. Deux variantes ont donc été étudiées en 2018, d'une part la démolition et la reconstruction d'un nouveau collège plus grand au même endroit ou alors une transformation avec surélévation du bâtiment existant. La première variante n'a pas été retenue (évaluée à l'époque à CHF 32'000'000.-), tandis que la seconde variante proposait, pour un montant estimatif de CHF 16'750'000.-, la construction de 13 classes supplémentaires. Dès 2019 apparaît donc ce montant sur le plan des dépenses d'investissements 2020 à 2024 présenté en même temps que les budgets.

Un conflit entre la Commune et son service des bâtiments d'une part et le bureau Graf + Rouault, architecte responsable de la rénovation du centre sportif, et également en charge de ce projet, a contraint la Commune à mettre un terme à la collaboration avec ce bureau d'architecte, et de mandater un nouveau bureau, CCHE architecte à Lausanne pour reprendre le dossier jusqu'à l'appel d'offres pour la réalisation par une entreprise totale.

C'est sur la base de leur travail que ce préavis a été élaboré et qu'une demande de crédit d'ouvrage de CHF 22'325'000.- TTC a été budgétisé.

Par ailleurs, comme les travaux de transformation du Mottier B nécessitent la fermeture temporaire de 4 classes et de la médiathèque, et qu'il faut en plus compter sur l'augmentation du nombre d'élèves à enclasser dans les 2 ans, il est prévu d'installer à termes 11 classes et la médiathèque dans des locaux provisoires situés sur le site du Mottier. Le coût de réalisation de cette étape est estimé à CHF 1'820'000.- dont CHF 566'750.- destinés à l'achat d'éléments modulaires d'une surface de plus de 400 m2, permettant de s'assurer de l'avenir de la médiathèque jusqu'à son déplacement final dans une future maison des Associations.

Examen du préavis

Après avoir :

- reçu les informations générales sur la teneur du projet;
- pris connaissance de la raison du changement d'architecte;
- entendu les explications des choix stratégiques de la Municipalité en termes de réalisation (destruction/construction vs rénovation), de l'utilisation maximale des gabarits autorisés par le PA en réalisant un attique supplémentaire afin de permettre l'accueil d'une deuxième direction dans l'hypothèse de la création de filières distinctes² (primaire et secondaire) dans l'établissement scolaire du Mont-sur-Lausanne;
- compris le recours à un contrat de performance énergétique (CPE) afin de s'assurer de l'efficacité énergétique du nouveau bâtiment;

² En fonction du nombre d'élèves dans un établissement, la DGO peut imposer 2 directions distinctes. Au vu du développement démographique de notre commune, cette hypothèse est hautement vraisemblable.

la Commission des finances s'est intéressée plus spécifiquement aux aspects financiers du projet, laissant à la Commission ad hoc le rôle d'expert sur la nature même des travaux, le bien-fondé des techniques nécessaires à leur réalisation et l'adéquation entre les besoins en termes d'enclassement et le projet proposé.

Les points suivants ont particulièrement été discutés par la CoFin:

Contrat de performance énergétique (CPE).

Dans le cadre des travaux à venir sur le site du Mottier B, une entreprise de services énergétiques (ou EScO), Siemens, en l'occurrence, mettra son savoir-faire au service de notre commune au moment de l'élaboration, de la planification et de la réalisation des travaux de construction afin de s'assurer d'un gain énergétique du bâtiment futur de l'ordre de 30% pour ce qui concerne sa consommation électrique et de 26% pour ce qui touche à son chauffage (correspondant à une économie de l'ordre de CHF 30'000.- annuellement).

Le financement complet des installations sera assuré par la Commune, l'EScO assurant ensuite la gestion du système, garantissant ainsi le haut rendement énergétique et durable du nouveau bâtiment. Un contrat de 15 ans sera passé avec Siemens.

La CoFin remarque que le gain espéré en termes d'économie n'est pas particulièrement ambitieux, mais considère que le processus entrepris, mettant toute la responsabilité du suivi, de la maintenance et des éventuelles réalisations correctives à la charge de l'EScO est une bonne option. Les coûts annuels, environ CHF 8'000.- planifiés pour cette surveillance correspondent à ce qui devrait de toute façon être dépensés, en dehors de tout CPE pour ce travail de suivi.

Toujours dans le domaine de l'énergie, la CoFin a questionné la Municipalité sur son choix de ne couvrir de panneaux photovoltaïques qu'une partie de la toiture du futur collège. Ce choix de réaliser à hauteur de CHF 90'000.- les travaux uniquement nécessaires à la couverture des besoins électriques du bâtiment a été fait dans le but d'économiser CHF 270'000.-, le coût additionnel si toute la toiture devait être équipée.

Coût des travaux

La Commission des finances ayant acté de l'intérêt de construire l'attique complémentaire pour un montant de l'ordre de 3.4 mios s'est aussi intéressée à l'augmentation de l'enveloppe totale destinée à la réhabilitation du Mottier B, qui passe de CHF 16'750'000.- (tel que porté au plan d'investissement) à CHF 18'661'046.- (préavis 5/2021). Or, il appert que toute une série de travaux complémentaires dont la liste est présentée en page 31/37, et approchant CHF 2.6 mios du préavis, n'étaient pas pris en compte dans le budget initial, laissant ainsi voir que les travaux envisagés maintenant sont légèrement moins onéreux que ceux planifiés par l'architecte précédent.

Les travaux de mise en conformité des éléments existants, en termes de sécurité, d'efficacité énergétique et d'accueil d'enfants en situation de handicap étant évalués à environ CHF 9'500'000.-, la construction des 19 salles de classes supplémentaires (13 classes pour l'enseignement secondaire et 6 classes spéciales (i.e. classes de dégagement, salles spéciales pour TM/CTT/AVI, sciences ou informatiques) ainsi que les salles destinées à l'administration de l'établissement scolaire du Mont-sur-Lausanne, coûteront donc environ 12'825'000.-, correspondant à la somme d'environ CHF 675'000 par nouvelle salle de classe.

La taille des classes, de l'ordre de 90 m² au rez et au premier étage, et de 78 à 87 m² dans les étages supérieurs a par ailleurs interpellé la CoFin. Cette dernière, bien que sensibilisée aux exigences de la DGEO en termes de surface pour ce type de locaux, remarque que les classes destinées au même nombre d'élèves peuvent être d'une surface de 40 m² environ, seulement, lorsqu'il s'agit de l'enseignement secondaire au Gymnase. Dans ce contexte, la CoFin espère que la séparation de ces locaux en 2 plus petits, pourra être envisagée dans le futur, en particulier si la Direction de l'établissement scolaire du Mont-sur-Lausanne en a le besoin.

En comparaison avec le bâtiment du Rionzi, les coûts de construction CFC2 (c.à.d. uniquement les frais liés à la construction sans tenir compte des travaux préparatoires, de l'équipement fixe liés à l'exploitation ou encore de ceux en lien à l'aménagement extérieur) se montent respectivement à 2'074 CHF/m² au Mottier

B contre 2'923.- CHF/m² au Rionzi. Le coût au m³ (travaux préparatoires, aménagements extérieurs et frais secondaires exclus) avoisinant 704.- est parfaitement comparable à ce que des experts estiment comme étant le coût normal d'un bâtiment scolaire³.

En 2015, la Cour des comptes du Canton de Vaud publiait un audit des projets de constructions scolaires pour l'enseignement obligatoire⁴. Dans ce document, les coûts de construction TTC au m² (surface nette) étaient calculés pour 17 projets publics et 1 privé, parmi lesquels celui des 3 danseuses. Pour son calcul des coûts de construction de ces collèges, la Cour des comptes avait estimé le coût total du projet, duquel l'ameublement (CFC9) et les frais d'acquisition du terrain (CFC0) avaient été soustraits.

En utilisant cette même méthode de calcul nous parvenons aux résultats suivant:

- Les 3 Danseuses: 42.9 mios pour 8300 m², soit 5'168.- CHF/m²
- Collège du Rionzi: 16.2 mios pour 3860 m², soit 4'136.- CHF/m²
- **Mottier B nouveau: 22.3 mios pour 6978 m², soit 3'199.- CHF/m²**

Bien que ces chiffres ne puissent être totalement comparables: au Mottier B, nous sommes dans le cadre d'une rénovation, certes lourde, avec une extension de deux nouveaux étages supplémentaires, contrairement aux deux autres projets totalement réalisés *de novo*, le coût au m² semble être proportionné pour la Commission des Finances.

Une estimation des subventions cantonales et fédérales a également été faite. Celles-ci devraient être de l'ordre de CHF 180'000.-.

De façon plus anecdotique, la CoFin s'est posé la question de l'intérêt de la mise en conformité parasismique de la structure si aucune obligation n'existe dans le canton de Vaud. La réponse obtenue est qu'en effet il n'y a pas d'obligation lors de rénovations, mais que pour ce qui est des nouvelles constructions (en l'occurrence les 2 étages supplémentaires) la loi est plus exigeante. Le coût estimé de ce supplément est de CHF 70'000.- (y compris adaptation des 2 étages existants).

Etape provisoire

Le choix d'une réalisation de type "Portakabin" a été fait sur la base de l'économie, une structure modulaire en bois s'avérant plus onéreuse. Ce sont les mêmes principes qui ont guidés le choix d'une part d'acheter une partie de la structure (i.e. le premier étage), l'utilisation de cette surface étant prévue pour une durée de 5-8 ans, tout d'abord pour recevoir la médiathèque et 2 classes, puis dès la fin du chantier, pour être uniquement occupée par la médiathèque jusqu'à son déplacement définitif dans la future Maison communale et des associations prévue dans le bâtiment de Crétaison; et d'autre part pour la location des autres éléments de façon échelonnée en fonction des besoins en termes d'enclassement (les frais supplémentaires liés à une intervention en 2 temps s'avérant nettement moindres à celui de la location de l'ensemble des "containers" pour toute la durée des travaux de réhabilitation du collège du Mottier B).

La Commission s'est interrogée sur l'avenir de la structure achetée par la Commune pour recevoir provisoirement la médiathèque. Cette structure étant constituée de modules de taille standard, ils pourront soit être utilisés en complément des éléments déjà existants dans la commune (APEMS de la Clochette ou de celle présente sur le site de Mont-Calme) pour d'autres usages à définir ou encore revendus.

L'utilisation du site du Mottier pour recevoir cette installation a également été jugée comme évidente par la Commission.

³ Combien coûte une école ? Prix de la construction: 24Heures , 31 mai 2021, accédé sur <https://www.24heures.ch/combien-coute-une-ecole-982739673445>

⁴ https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/cour_comptes/1_Rapports_d_audit/32_Rapport.pdf

Discussion

Suite à l'examen de ce préavis, la Commission des finances a aussi traité des points suivants:

Justification des travaux

A l'unanimité de la Commission, ces travaux ont été considérés comme nécessaires. Avec l'achèvement de cette dernière étape se terminera l'ensemble des travaux de réhabilitation du site scolaire du Mottier, ce qui permettra de pourvoir à toutes les demandes présentes et futures, de la Direction de l'Etablissement scolaire du Mont-sur-Lausanne, en termes de nombre de classes nécessaires à l'ensembles des enfants susceptibles d'être scolarisés au niveau secondaire lorsque notre commune sera arrivée au terme de son développement démographique (14'000 habitants au maximum d'ici 2035).

Le choix de regrouper toutes les classes secondaires sur un même site, d'y intégrer pour la durée des travaux les locaux provisoires et la médiathèque paraît également judicieux dans la perspective de la densification du Centre du Mont. D'une part parce que cette centralisation du développement montain fait partie du projet Mont-Centre, mais aussi parce que cela permet également de diminuer les besoins en termes de déplacement des élèves durant la journée, et en particulier au moment des repas et des activités parascolaires liés à "la journée continue".

En conclusion, la Commission trouve le projet solide, apprécie la qualité du préavis et est convaincue de sa justification. Néanmoins, elle remarque que le laps de temps entre la décision du Conseil et le début des travaux, est, comme à l'habitude dans notre commune, très court.

Toutefois, comme afin de permettre une rentrée scolaire 2022 normale, les locaux provisoires doivent être opérationnels à ce moment, il faudrait dans l'idéal débiter ces travaux déjà cet été. Ce sentiment d'urgence laisse planer le sentiment d'un manque d'anticipation que la CoFin regrette. Encore une fois, la Commission aspire à l'avenir à une plus grande transparence dans la planification à court, moyen et long termes des investissements jugés indispensables par la Municipalité.

Doit-on faire ces travaux maintenant, peut-on se permettre de différer ces réparations?

La Commission des Finances s'est interrogée sur le bien-fondé de réaliser ces travaux maintenant, ou au contraire sur l'intérêt qu'il y aurait pour la Commune de différer ces derniers, éventuellement pour réévaluer le programme, par exemple en le redimensionnant.

Sur ces points, la Cofin est arrivée aux conclusions suivantes:

- Chaque année qui passe augmente le risque de faire exploser la facture des travaux à réaliser (augmentation du coût de la vie, des matériaux, changement de normes architecturales, de la taille des classes, besoins de la DGEO.... Sans compter de possibles augmentations des taux d'intérêts des emprunts communaux).
- Le coût énergétique du bâtiment actuel est important. Des modifications de son enveloppe afin d'améliorer son efficacité énergétique sont donc indispensables rapidement, ne serait-ce que parce que la Commune ayant renouvelé en 2018 son label Cité de l'énergie, elle se doit de maintenir active sa politique en matière de politique énergétique et de respect de l'environnement en étant exemplaire pour ses propres bâtiments.
- Tout nouveau projet de réhabilitation de ces locaux, voire leurs destruction/reconstruction nécessiteraient des frais d'études supplémentaires, qui pourraient excéder les éventuelles économies que l'on supposerait attendre d'un redimensionnement des travaux à faire. La Cofin est par ailleurs assez convaincue de la qualité du projet présenté et n' imagine pas que des améliorations fondamentales puissent être envisagées avec un nouveau projet.
- Il faut éviter à la Commune de devoir réaliser en même temps les travaux au Mottier B et la construction du nouveau collège de Champ d'Aulie. Ce dernier, qui sera nécessaire à l'enclassement des futurs élèves de niveau primaire devant aussi être réalisé prochainement afin d'intégrer les enfants des nouveaux arrivants dans notre commune, prévus dans les 5-10 ans.

La Commune peut-elle se payer cette étape à 24 millions?

Au 31 décembre 2020, la dette communale se monte à CHF 61'000'000.-, pour un plafond d'endettement voté en début de législature à 100'000'000.-.

L'investissement prévu dans le cadre du présent préavis est aussi à mettre en perspective avec les autres investissements que notre commune devra sans doute réaliser dans les prochains 5-10 ans, avec en particulier le Collège primaire de Champ d'Aulie (35 mios), la Cantine du Châtaigner et réfection de la grande salle du Petit-Mont (actuellement prévus 6.2 mios), Lignes TL no 3, Blécherette-Grand Mont (env. 4 mios), Maison communale des Associations de Crétaison (8 mios) pour ne citer que les plus onéreux.

Sur les 10 dernières années, la capacité d'autofinancement de notre Commune s'est montée en moyenne à CHF 5'900'000.- par an, il est donc évident que des choix devront être faits et que quelques-unes de ces réalisations devront soit être redimensionnées soit reportées.

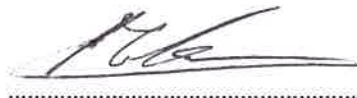
Néanmoins, au vu de la situation financière actuelle dans laquelle se trouve notre Commune, la CoFin est parvenue à la conclusion que le projet faisant l'objet du présent préavis peut être réalisé maintenant, et que son financement par l'emprunt est justifié.

Conclusion

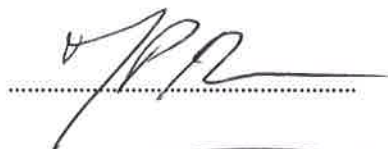
En conclusion, la Commission des Finances, à l'unanimité de ses membres, propose au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne d'autoriser la Municipalité à exécuter le projet de transformation et de surélévation du Collège du Mottier B avec l'aménagement de 11 classes et d'une médiathèque provisoires et de lui accorder à cet effet un crédit de CHF 24'145'000.- TTC (CHF 22'325'000.- + CHF 1'820'000.-), 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.

Le Mont-sur-Lausanne, le 17 juin 2021

Le président : Cédric Mottier



Les membres : Jean-Pascal Blanc



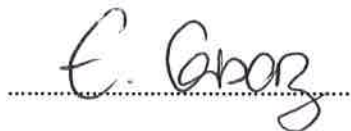
Arnaud Brulé



Christophe-Vincent Corbaz



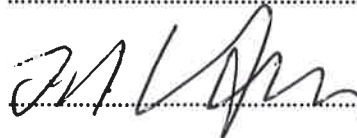
Elisabeth Corbaz-Schwarz



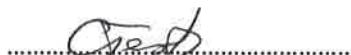
Olivier Maggioni



Jean-Pierre Moser



Claudine Testaz-Rouiller



Le rapporteur : Marc Maillard

