

RAPPORT DE LA COMMISSION GESTION ET FINANCE

Préavis ASIGOS n° 07-2022

L'assainissement de l'enveloppe et la rénovation énergétique du pavillon scolaire de Sous-Mont

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers intercommunaux, la commission gestion et finance (ci-après COGEF) constituée de :

- son président : Philippe Muggli
- ses membres : Aurélie Barbey, Christian Bovey, Fabien Deillon et Thierry Grandchamp

s'est réunie une première fois le mercredi 5 octobre à Prilly en présence de Monsieur le Municipal Luigi Mancini (Vice-président du CODIR), de Monsieur le Municipal Maurizio Mattia (Prilly, en charge des bâtiments), de Monsieur Vincent Joliat (Chef du service « Domaine & Bâtiments » à Prilly) ainsi que de la commission technique. Nous les remercions pour leurs explications et les réponses aux questions. Madame Aurélie Barbey et Monsieur Thierry Grandchamp étaient excusés pour cette première séance.

Deux membres de la COGEF (Philippe Muggli et Christian Bovey) ont pu visiter le pavillon le lundi 31 octobre, en présence de Monsieur le Municipal Maurizio Mattia (Prilly, en charge des bâtiments), de Madame la Municipale Nathalie Schöni (Jouxten-Mézery), de Monsieur Vincent Joliat (Chef du service « Domaine & Bâtiments » à Prilly), de trois collaborateurs de la commune ainsi que de la commission technique.

La commission s'est encore réunie le mercredi 12 octobre (Aurélie Barbey excusée) et le mardi 1 novembre (Aurélie Barbey et Thierry Grandchamp excusés). La COGEF a statué par échange de message afin de finaliser son rapport.

1. Situation et image du bâtiment

Tout le monde ne connaissant pas le bâtiment et son emplacement, il nous a semblé judicieux de la présenter rapidement. Adresse : Avenue de la Rapille – 1008 Prilly



Vues de l'extérieur



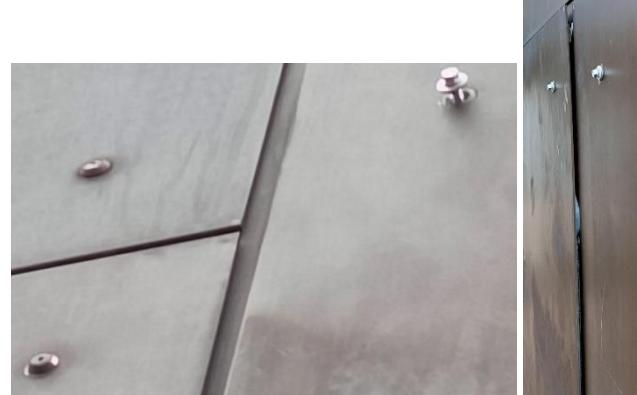
Les fenêtres d'origines et celles modifiées pour améliorer la ventilation en 2012



Stores endommagés



Problèmes des plaques extérieures



2. Observations générales

La COGEF regrette de ne pas avoir été informée plus rapidement de ce projet, pourtant connu déjà depuis plusieurs mois. Lors de la première rencontre, elle n'avait à sa disposition que le préavis, sans ses annexes. Il lui a été difficile de se faire un avis et de préparer des questions pertinentes dans ce contexte.

Ces dépenses n'ont jamais été évoquées durant l'étude de l'ASIGOS+, et n'ont même pas été mentionnées lors du budget 2023.

La COGEF ne comprend pas que l'état des bâtiments scolaires soit si peu connu et qu'il n'y ait pas de plans à court, moyen et long terme pour leur remise en état prenant en compte les besoins en salles de classe afin d'accueillir tous les élèves.

La COGEF se demande si cette rénovation ne devrait pas être l'occasion d'agrandir le bâtiment, par exemple en ajoutant un étage supplémentaire ou en exploitant mieux la surface disponible, afin de simplifier les prochains travaux qui seront nécessaires prochainement, en particulier à Mont-Goulin. Ce dossier arrive très tard, ce qui ne nous

laisse pas beaucoup d'options pour la suite. La COGEF a à nouveau le sentiment d'être mise devant le fait accompli et n'a pas d'autres options que d'accepter pour ne pas péjorer la vie scolaire, les enfants et les enseignants. La COGEF aurait apprécié que les différentes alternatives soient étudiées et chiffrées. L'hypothèse d'un renouvellement progressif avec des pavillons modulaires (tels que ceux installés à Romanel-sur-Lausanne) a été soulevée lors de la première séance. On nous a répondu que compte tenu des frais de démolition, on arriverait à un coût similaire, tout en ayant un édifice moins durable.

Du fait des montants engagés, le CODIR nous indique que cela oblige à refaire une mise au norme complète du bâtiment (feu, antismique, ...)

3. Questions

Question orale	Quelle est la durée de vie prévue pour cette construction ?
Réponse orale du CODIR	<i>En principe le bâtiment est fait pour durer (50 ans au moins pour le bois).</i>

Question 1	<p>De nombreuses subventions existent lors de la mise à niveau énergétique d'un bâtiment. Est-ce que des demandes ont été effectuées aux niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fédéral ? - Cantonal ? - Communal ? <p><i>(Cette question ne se limite pas au photovoltaïque.)</i></p>
Réponse CODIR	<p><i>Pour le solaire photovoltaïque la subvention est estimée à CHF 8'000. -- Les subventions pour l'isolation de l'enveloppe ne sont pas attribuées pour un bâtiment construit après l'an 2000. Un subside est disponible pour la pompe à chaleur géothermique, au niveau cantonal (Programme Bâtiments). Les démarches sont à effectuer entre le retour des offres et le début des travaux.</i></p>

Question 2	Quels sont les postes CFC pour lesquels un devis a été demandé en vue de la préparation du devis ?
Réponse CODIR	<i>Des devis ont été demandés pour les CFC : 211.1, 213.5, 214, 221, 222, 224, 228, 231.5, 244, 248, 291 et 292. Les aménagements extérieurs ont été estimés en interne par le service des Travaux.</i>
Remarque COGEF	Pourquoi les postes CFC 213.5 et 272 sont à 0.- dans le devis général ?
Complément COGEF	<p>Nous avons reçu une nouvelle version de l'annexe 2.</p> <p>Le document transmis à l'origine est erroné.</p> <p>La valeur du poste CFC 213.5 est de 65'000.- CHF. Le poste CFC 221 est diminué du même montant. (<i>Transfert du sous-poste CFC 221.9 entre les deux versions</i>)</p>

Question 3	Ce bâtiment étant récent, merci de nous fournir le préavis de construction.
Réponse CODIR	<i>Le préavis de 2003 est annexé à la présente réponse. Il faisait l'objet d'une demande de crédit de CHF 1'805'000. -- (Voir annexe 1). Il est à préciser que ce projet a fait initialement l'objet de coupes budgétaires qui expliquent une partie des coûts additionnels actuels.</i>

Question 4	<p>Quels sont les entretiens courants et spécifiques qui ont été effectués durant les années d'exploitations ? Pour quels montants ? Quelle est la valeur résiduelle à l'actif au 31.12.2021 ? Quelle est la valeur résiduelle à l'actif projetée au 31.12.2022 ?</p>
Réponse CODIR	<p><i>Les entretiens courants ont été exécutés du 20.10.2007 au 24.10.2022 pour un montant de : 314'785 CHF (Voir annexe 2)</i> <i>Les entretiens spécifiques ont été exécutés du 20.10.2007 au 24.10.2022 pour un montant de : 77'956 CHF (Voir annexe 2)</i> <i>Nous n'avons pas d'informations financières sur les éventuels travaux effectués avant 2007, hors celles du préavis.</i> <i>La valeur résiduelle à l'actif au 31.12.2021 est de : 0. -- CHF</i> <i>La valeur résiduelle à l'actif projetée au 31.12.2022 est de : 0. -- CHF</i></p>
Remarque COGEF	<p>Les deux montants sont inversés, il y a 314'785.- CHF d'entretiens spécifiques et 77'956.- CHF d'entretien courant. La COGEF s'interroge quant à la valeur résiduelle à 0.- CHF. Le bâtiment a été construit en 2004. L'amortissement est prévu sur 30 ans, il devrait donc rester un peu plus d'un tiers de la valeur de départ. La COGEF a posé la question, mais n'avait pas de réponse lors de la finalisation de son rapport.</p>

Question 5	Est-il envisageable de sécuriser à court terme le bâtiment à moindre coût ?
Réponse CODIR	<p><i>Non, car les constats sont les suivants :</i> <i>La façade se dégrade à cause d'une mauvaise ventilation du bardage liée à des défauts d'exécution et de conception. Il est indispensable d'intervenir rapidement car les structures mêmes du bâtiment sont touchées. Il y a donc un enjeu de stabilité statique qui est décrit en détail dans le préavis et dans le rapport de l'ingénieur civil transmis précédemment qui est sans appel.</i> <i>Le revêtement de façade doit être repensé pour assurer sa pérennité et notamment répondre aux sollicitations liées aux jeux d'enfants.</i> <i>S'ajoutent à cela les problèmes de surchauffe estivale et de mauvaise aération des locaux.</i> <i>Suite au premier constat visuel, les panneaux de façades ont immédiatement été sécurisés provisoirement par l'ajout de vis. Lors de cette opération, nous avons été confrontés à plusieurs reprises à des vis qui ne prenaient malgré tout pas étant donné que certaines parties de structure sont dégradées. Cette sécurisation à court terme qui cherche à éviter que des panneaux de façades ne tombent est donc faite sans aucune garantie et ne pourra pas être améliorée en l'état.</i> <i>La structure porteuse actuelle a été dimensionnée aux extrêmes limites des exigences statiques et ne permet aucun ajout de charge.</i> <i>Les améliorations incluses dans le préavis (surchauffe, mauvaise aération, capteurs solaires, économies d'énergie) ne peuvent pas être réalisées sans adaptation de la structure et mise aux normes, notamment sismiques, nécessaires.</i></p>

Question 6	Les problèmes de ce bâtiment sont connus depuis le début de l'année. Pour quelle raison ce sujet n'a jamais été abordé durant les séances qui ont eu lieu cette année ?
Réponse CODIR	<p><i>Les problèmes ont été identifiés une première fois par simple constat visuel mais l'ampleur et l'étendue n'a pu être établie qu'à la réception du rapport intermédiaire de l'ingénieur en mars puis via le rapport final en avril 2022. A partir de cet instant le service en charge a constitué une organisation de projet et confié des mandats en vue d'aboutir à ce préavis. Tout ceci a été fait et communiqué à chaque étape validée par la Municipalité de Prilly conformément à ses procédures internes.</i></p> <p><i>Toute cette phase d'étude a été établie sur un crédit de la Ville de Prilly car à cette période de l'année, l'ASIGOS+ était en phase d'élaboration et les bâtiments scolaires primaires étaient régis exclusivement par Prilly.</i></p> <p><i>Dès lors que les travaux d'exécution sont planifiés sur 2023, l'ASIGOS+ a été sollicitée récemment afin de se déterminer logiquement sur ce préavis qui est susceptible de changer de main pour passer de Prilly à l'ASIGOS en cas d'entrée en force de l'ASIGOS+ à la fin de cette année.</i></p>
Remarque COGEF	Déjà début 2022, il était clair que ces travaux seraient pris en charge par l'ASIGOS+, dès lors il aurait été légitime d'informer la COGEF et le plenum à minima lors du budget 2023.

Question 7	Par rapport à l'objectif n°12 de durabilité (page 5 du préavis), des solutions alternatives moins onéreuses ont-elles été envisagées ? (Il s'agit du poste le plus important du préavis)
Réponse CODIR	<p><i>Le bardage en bois prévu est la solution de façade ventilée la moins onéreuse. Les isolants en laine de bois améliorent la protection thermique du bâtiment (inertie) ce qui permettra d'économiser de l'énergie. La différence de coût n'est pas significative. Pour les structures, l'exigence « Bois suisse » pourra être mise en variante pour évaluer la différence de coût avant adjudication.</i></p>
Remarque COGEF	Lors de la visite du pavillon, la COGEF a reposé la question de l'entretien du bois, la solution prévue n'en nécessite pas.

Question 8	Est-ce que l'intégration des écrans ANF a été prise en compte ?
Réponse CODIR	<p><i>Les classes 1-2 P ont été évaluées comme les moins prioritaires par les directeurs pour l'installation des ANF ; ainsi ce seront les derniers bénéficiaires selon notre planning. L'installation est planifiée pour cette classe d'âge pour l'année 2027. Le bâtiment sera donc pré-équipé afin de recevoir ultérieurement ces installations.</i></p>
Remarque COGEF	La COGEF apprécie que cela ait été pris en considération.

4. Observations et souhaits

La COGEF n'est pas unanimement convaincue qu'il s'agisse de la meilleure solution d'un point de vue financier à long terme. Il n'y a pas d'étude démographique pour les besoins sur les 30 prochaines années et les solutions alternatives n'ont pas été étudiées et chiffrées.

La COGEF souhaite qu'une planification des rénovations tenant compte des besoins en enclassement et des nouvelles constructions soient établies dans les plus brefs délais pour l'ensemble de l'ASIGOS.

La configuration interne du bâtiment ne peut pas être modifiée (les murs sont porteurs), le changement d'affectation sera assorti de contraintes. La parcelle n'offre que peu de possibilité pour étendre le bâtiment ou en ajouter un second. La COGEF craint que l'on sous-exploite les possibilités offertes par ce site.

L'ampleur des travaux nécessaires amène la COGEF à s'interroger sur la valeur de reprise de cet objet, des valeurs négatives sont-elles possibles ? Ce cas d'école nous conduit à réitérer la demande que la valeur de reprise comptable de tous les bâtiments rachetés par l'ASIGOS aux communes devra tenir compte des travaux de remises à niveau nécessaires.

5. Conclusions

Compte tenu des éléments ci-dessus, la COGEF refuse à la majorité de ses membres le préavis n°07-2022 et vous invite, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Intercommunal de l'ASIGOS de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL INTERCOMMUNAL DE L'ASIGOS

- vu le préavis CODIR N° 2022-07,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï le rapport de la commission de gestion,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide

- de refuser ce préavis intercommunal.

Prilly, le 3 novembre 2022

Le rapporteur :

Christian Bovey

Les autres membres :

Philippe Muggli
Président

Aurélie Barbey

Fabien Deillon

Thierry Grandchamp