

# RAPPORT DE LA COMMISSION GESTION ET FINANCE

Préavis ASIGOS n° 04-2023

Sollicitant un crédit de CHF 20'650'000.- destiné à la rénovation et mise aux normes du collège du Grand-Pré

---

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

La commission gestion et finance (ci-après COGEF) constituée de Aurélie Barbey, Christian Bovey, Fabien Deillon, Thierry Grandchamp et Philippe Muggli (Président) s'est réunie une première fois le 5 juin sur le site du Grand-Pré en présence des membres du CODIR représenté par Mesdames les Municipales Rebecca Joly (Prilly), Nathalie Schöni (Jouxpens), Jennifer Dagon (Romanel) et accompagnés par Monsieur Vincent Joliat (Chef du service Domaines et bâtiments de Prilly) et Monsieur Eric Delos (Responsable du site du Grand-Pré). La Commission adhoc était également présente à cette occasion.

Monsieur Thierry Grandchamp était excusé pour cette première séance où la COGEF a pu échanger avec le CODIR sur la base des questions qu'elle lui avait fait précédemment parvenir.

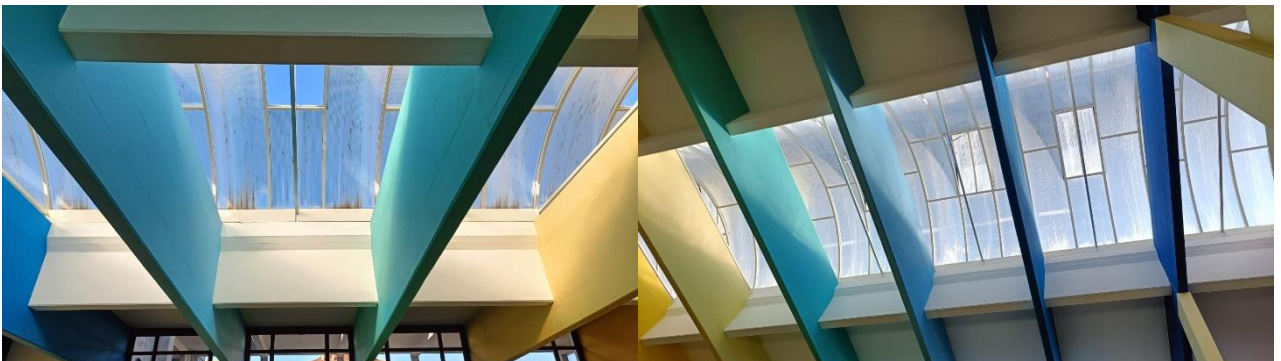
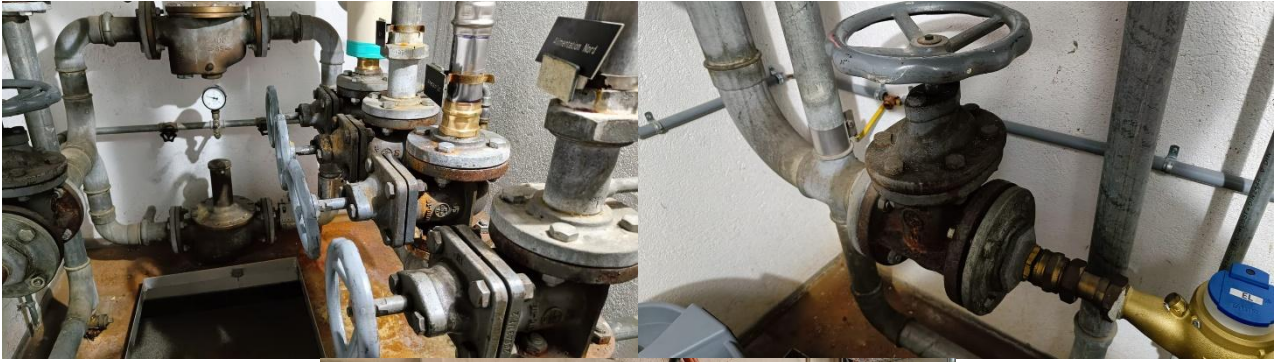
La commission s'est réunie à nouveau le 14 juin afin de statuer et finaliser son rapport.

---

## 1. Observations générales

La COGEF se réjouit de ne pas avoir dû travailler dans l'urgence et sur un préavis bien documenté. Lors de la visite, les explications données étaient très claires et bien vulgarisées. La COGEF a pu se rendre compte des problèmes structurels et d'obsolescence du bâtiment. Les photos ci-après le démontrent.





## 2. Questions


Sujet	Besoins scolaires (Page 1)
Question	Lors des échanges sur Asigos+, il était sauf erreur question de mettre éventuellement les élèves de Malley avec Renens. Si cela est exact, pourquoi devraient-ils maintenant être enclassés au Grand-Pré ?
Réponse CODIR	Cela est toujours prévu pour les élèves de la 1P à la 6P. Ensuite, les élèves de Malley sur la commune de Prilly poursuivront leur scolarité à Prilly et ceux de Renens à Renens (dès la 7P). D'après les informations en notre possession, cela a toujours été convenu ainsi.
Remarque COGEF	<a href="#">La COGEF prend note.</a>

Sujet	Adjudication avant-projet (Page 2)
Question	Pouvez-vous nous présenter les 4 offres ? Les bureaux d'ingénieurs ont-ils été mis en concurrence ?
Réponse CODIR	<p>Quatre offres ont été demandées et trois offres rentrées pour les architectes. Afin que l'on puisse comparer les offres, nous avons demandé un rendu détaillé, avec une liste des prestations et une estimation en heures, le nombre de séances prévues avec les ingénieurs et la manière de gérer la coordination du tout. En plus de sa proposition d'honoraires, et afin d'évaluer la qualité de l'offre, le mandataire devait résumer sa compréhension de la problématique et des enjeux sous forme d'un texte. Les mandataires transmettent également les personnes clés du bureau qui travailleront sur l'avant-projet. Tous ces aspects ont été analysés et le CODIR a pu confirmer ces mandataires en connaissance de l'analyse de ces éléments pour choisir les meilleures offres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bureaux Lutz à Givisiez</b> – offre à CHF 138'000.- TTC pour une estimation de 910 heures de travail</li> <li>- <b>Bureau Glatz-Delachaux</b> à Nyon – offre à CHF 150'435.- TTC pour une estimation de 1'164 heures de travail.</li> <li>- <b>Bureau QUBB</b> à Fribourg – offre à 132'875.- TTC pour une estimation de 1'005 heures de travail.</li> <li>- <b>Atelier O</b> à Romanel, qui ont renoncé à rendre une offre.</li> </ul> <p>Oui tous le bureaux ingénieurs ont été mis en concurrence, à l'exception du bureau sécurité incendie (petit montant et travail de grande qualité pour le bureau FSE).</p> <p><u>Chauffage, ventilation, sanitaire et physique du bâtiment</u> : <b>Energil</b> – CHF 38'772.- TTC, <b>Tecnoservice</b> - CHF 48'680.40 TTC, <b>Planair</b> – CHF 52'342.20 TTC  <u>Electricité</u> : <b>Tecnoservice</b> – CHF 17'770.50 TTC, <b>Pro-Inel</b> – CHF 23'532.45 TTC, <b>JPiller</b> – CHF 41'085.40 TTC.  <u>Sanitaire</u> : <b>Duchein</b> – CHF 30'290.- TTC  <u>Ingénieur civil</u> : <b>Ingeni</b> – CHF 38'980.40 TTC, <b>Gex &amp; Dorthe</b> – CHF 44'157.- TTC, <b>Boss &amp; Associés</b> – CHF 58'675.- TTC</p>
Remarque COGEF	<a href="#">Les personnes présentes lors de la visite du 5 juin ont pu consulter les offres.</a> <a href="#">LA COGEF prend note.</a>

Sujet	Nouvelles classes (Page 8)
Question	Qu'est-ce qui fera office de vestiaire s'il est démonté ?
Réponse CODIR	Actuellement les élèves n'utilisent plus cet espace comme vestiaire, à part pour y pendre quelques vestes ou sacs pendant la classe. Il y a des casiers dans les couloirs pour leur matériel. Une série de crochets peut être maintenue si nécessaire mais la plupart des affaires sont soit dans les casiers soit sur les chaises et tables des élèves. Nous avons travaillé avec les enseignants pour élaborer cette proposition selon leur utilisation.
Remarque COGEF	La COGEF prend note.

Sujet	Récapitulation des interventions (Encart, page 13)
Question	On nous a toujours donné comme référence de prix un coût de 1 million par classe. Dans ce contexte, du neuf devrait coûter 26 millions avec les classes de dégagement (moins en réalité, les salles de classes et autres étant inclus dans ce calcul). Ce préavis de rénovation est chiffré à 20 millions qui doivent représenter le tiers du prix du neuf (donc 60 millions). Qu'est-ce qui justifie cet écart ?
Réponse CODIR	Ce ratio est principalement utilisé dans un contexte de pré-planification, il sert à faire des estimations grossières hors complexités propres aux sites et contextes spécifiques. Par ailleurs ce ratio devrait probablement être revu assez fortement à la hausse par rapport aux coûts de construction actuels.  Dans le cas d'espèce, le devis a été établi sur la base d'une étude détaillée spécifique au contexte, au bâtiment et à ses problématiques (y compris son « cancer » avancé du béton). Nous n'avons pas prévu une intervention extravagante mais une remise aux normes soignée et une réfection durable et la plus humble possible pour le bâtiment avec des interventions par touches ponctuelles telles que décrites dans le préavis. Il n'y a pas eu d'investissements majeurs depuis sa construction achevée en 1969 pour l'entretien lourd de ce bâtiment. Les coûts seraient plus bas si les interventions sur les bétons, comme exemple parmi d'autre, avaient été faites il y a 20 ans lors des premiers désordres constatés.
Remarque COGEF	La COGEF rappelle que lors de l'établissement du budget 2023, les travaux de rénovations lourdes pour le Grand-Pré avaient été estimés à 10mioCHF contre 20mioCHF demandés dans le présent préavis. Malgré l'impact de l'inflation, l'estimation initialement budgétisée était donc largement sous-estimée. Compte tenu de la réponse du CODIR quant au coût de 1.5mioCHF par classe, nous recommandons à celui-ci de revoir son tableau des investissements futurs pour les collèges de Romanel, Prilly et Jouxens tels que présentés lors du budget 2023. La COGEF souhaite, afin d'éviter une situation similaire dans le futur, qu'une stratégie claire quant à l'entretien des bâtiments existants soit définie et tenue par le CODIR. La COGEF a posé la question du coût de construction initial du bâtiment et de ses extensions, mais est malheureusement restée sans réponse.

Sujet	Appel d'offre suite du projet (Page 13)
Question	Est-ce que remettre en concurrence les ingénieurs représente un réel surcoût ?
Réponse CODIR	<p>Nous ne sommes pas opposés à une remise en concurrence de principe mais nous tenons à rappeler que le bureau Energil était le plus avantageux lors de l'appel d'offre initial, pour tous les postes (sanitaire, chauffage, ventilation et physique du bâtiment). De plus, la qualité de leur travail est très satisfaisante et ils ont une approche tout à fait adaptée à ce type de rénovation. Leur concept est solide et pointu, nous gagnerons du temps en phase projet en les gardant. Il n'y a aucune garantie qu'une remise en concurrence nous permettent d'avoir une meilleure offre de qualité équivalente.</p> <p>Une grande partie de la connaissance globale acquise par Energil au cours de cette phase serait perdue et aurait un impact non-négligeable sur l'augmentation du coût de ce poste d'honoraires.</p> <p>Pour terminer, organiser un nouvel appel d'offre représente également des heures en plus pour le service DBG, qui sont également facturées à l'ASIGOS.</p>
Remarque COGEF	<p>Les 3.7mioCHF du poste Honoraires incluent 708kCHF d'honoraires internes refacturés par la ville de Prilly. La COGEF insiste sur le fait qu'émettre un nouvel appel d'offre pour les 3mioCHF restants permettrait tout du moins d'avoir un levier de négociation sur le bureau choisi, à défaut de changer de partenaire à ce stade.</p>

Sujet	Tableau financier (Page 19)
Question	Combien vont représenter en franc les économies d'énergie ? Ne devraient-elles pas apparaître dans le tableau du budget de fonctionnement ? Même question pour les charges d'entretien qui devraient également baisser ?
Réponse CODIR	<p>Sur la base des calculs théoriques de l'ingénieur, et en prenant en compte un prix du CAD à 16cts/kWh, cela représente une économie financière d'environ CHF 38'900.- CHF/an en ce qui concerne le chauffage. Le calcul est plus compliqué pour l'électricité, qui dépend fortement de l'achat de notre production. Pour la production photovoltaïque uniquement, l'ingénieur a estimé une énergie consommée d'environ 38'041 kWh et un excédent réinjecté dans le réseau d'environ 67'738 kWh, en moyenne sur l'année.</p> <p>Ces chiffres restent très théoriques au vu des fluctuations des prix de l'énergie. Le comportement des utilisateurs influence également les chiffres de consommation calculés par les ingénieurs.</p> <p>A ce stade le service des Finances ne souhaite pas entrer dans ce type de détail mais il y aura une remise à niveau sur le budget de fonctionnement dès 2027, pour prendre en compte les économies projetées.</p>
Remarque COGEF	<p>La COGEF aurait souhaité recevoir le montant économisé pour l'électricité estimé au tarif actuel ainsi que les coûts d'entretien inhérents aux nouvelles installations.</p> <p>CAD :</p> 

Sujet	Plafond d'endettement
Question	Dans les statuts, le plafond d'endettement est à 30 millions. Dans les comptes 2022, on est à 11.5 millions d'emprunt. Si on ajoute 2 millions pour le pavillon de Sous-Mont, 2 millions pour le pavillon provisoire à Romanel, cela ne laisse que 14.5 millions de disponible. Comment pouvons-nous procéder pour cette dépense ?
Réponse CODIR	Pour le moment, la trésorerie permet de voir les dépenses, y compris pour la rénovation du Grand Pré, sans craindre de dépasser le plafond d'endettement (les dépenses auront principalement lieu dès 2025-2026). Toutefois, un projet de relevé le plafond d'endettement est de toute façon en route, comme déjà communiqué au Conseil intercommunal et à la Cogef.
Remarque COGEF	<a href="#">Ce point est repris dans les conclusions du présent rapport.</a>

Sujet	Problème de capacité
<i>Question supplémentaires orales lors de la visite</i>	La COGEF demande si on ne s'expose pas à un risque de manque de capacité d'enclassement à moyen terme en n'agrandissant pas le bâtiment ou tout du moins en ne le structurant pas différemment pour en augmenter le nombre de classes.
Réponse CODIR	Les nouveaux quartiers prévus en 2023-2024 à Romanel et 2025-2027 à Prilly apporteront certes de nouveaux habitants, mais en général on constate une arrivée de familles avec des enfants en bas âge, donc les besoins en classes supplémentaires de 7-8P ne devrait pas se faire ressentir à l'horizon de 5 ans. A moyen terme il est donc prévu d'avoir deux sites 7-8P, Grand-Pré et le nouveau site à construire à Romanel.

Sujet	Fissures
<i>Question supplémentaires orales lors de la visite</i>	Lors de la visite, la COGEF a constaté plusieurs fissures dans les murs et a questionné le CODIR à ce sujet, mais a été rassurée par celui-ci.
	

### 3. Observations et souhaits

Le collège après rénovation comptera 16 classes. Cet entretien est prévu pour une trentaine d'années. En comptant 20 élèves par classe, ce qui représente un peu moins de 10'000 élèves. Cet investissement représente donc un coût d'environ 3000.- CHF par élève et par année en tenant compte d'un taux d'intérêt de 3%.

La COGEF se demande si le volume de ce bâtiment ne pourrait pas conduire à une optimisation avec ajout de classes supplémentaires.

La COGEF souhaite, afin d'éviter une situation similaire dans le futur, qu'une stratégie claire quant à l'entretien régulier des bâtiments existants soit définie et tenue par le CODIR. Ceci pour prévenir une détérioration des bâtiments qui entraîne indubitablement de lourdes rénovations à long terme.

La COGEF rappelle que statutairement le plafond d'endettement est fixé à 30mioCHF avec un emprunt actuel de 11.5mioCHF. Selon le tableau des emprunts ainsi que celui des investissements du budget 2023, il faudra financer à court terme :

- Le rachat des bâtiments primaires 6mioCHF
- Travaux 2023 (y.c. première tranche du présent préavis) 6mioCHF
- Tranche 2024 du présent préavis 5mioCHF
- Autre selon budget d'investissement 11.5mioCHF entre 2023 et 2024

Soit un total d'investissement supplémentaire de 28.5mioCHF ce qui, compte tenu de l'emprunt actuel, rend l'augmentation du plafond d'endettement urgente.

#### 4. Conclusions

Compte tenu des éléments ci-dessus, la COGEF accepte à l'unanimité le préavis n°04-2023 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 intercommunal N°04-2023,
- Oui le rapport des commissions chargées d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

#### Décide

1. d'accorder au CODIR un crédit d'investissement de CHF 20'650'000.--- destiné à la rénovation du bâtiment du Grand-Pré sis sur la Commune de Prilly ;
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante et/ou par l'emprunt ;
3. de comptabiliser les éventuelles subventions au crédit du 6610.000 2023.04.5120
4. d'amortir la dépense d'investissement concernant l'immobilier sur une durée de 30 ans à raison de CHF 645'500.-- par année au compte 3312.000-5120 Bâtiments primaires Prilly, dès l'année qui suit la fin des travaux ;
5. d'amortir la dépense d'investissement concernant les installations provisoires et le mobilier sur une durée de 5 ans à raison de CHF 257'300.- par année au compte 3313.000-5120 Bâtiments primaires Prilly, dès l'année qui suit la fin des travaux ;
6. de comptabiliser annuellement la charge d'intérêt au compte 3909.000-5120 ;
7. d'autoriser le CODIR à prendre tous les engagements imposés par le projet du présent préavis en vue de sa mise en œuvre.

Prilly, le 15 juin 2023

La rapportrice :

---

Aurélie Barbey

Les autres membres :

---

Philippe Muggli  
*Président*

---

Christian Bovey

---

Fabien Deillon

---

Thierry Grandchamp