





ASIGOS

PREAVIS n° 10-2023

visant à l'octroi d'un crédit de CHF 140'200.- TTC destiné à la remise en état des socles du pavillon de Corminjoz

Au Conseil intercommunal de l'ASIGOS

Prilly, le 17 janvier 2024

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

1. Préambule

a. Historique

En 2017, afin d'accueillir provisoirement des classes de degrés P1 et P2 ainsi qu'un APEMS, un pavillon provisoire constitué de containers fut érigé à Corminjoz. Un projet de nouveau bâtiment mixte avec 4 classes, une salle de rythmique, un APEMS et des logements situés à Grand-Vigne 11 avait été planifié pour suppléer à cette installation provisoire, mais il n'a jamais vu le jour.

La mise à disposition de pavillons provisoires a été guidée par un choix de variantes économiques. D'une part, Corminjoz a été sélectionné comme emplacement car les fondations (radier en béton) étaient déjà existantes. Cet emplacement avait en effet accueilli précédemment d'anciens locaux scolaires secondaires provisoires qui furent démolis en juin 2016.

D'autre part, l'ensemble des containers était d'occasion. Il provenait de la commune de Bretigny-sur-Morrens qui l'avait utilisé précédemment dans le cadre d'une affection scolaire également.

Il avait été décidé dans un premier temps de louer ces containers car la mise en place était prévue pour une durée de 36 mois.

En juin 2018, le projet de construction évoqué précédemment d'un bâtiment d'affectation mixte (logement/école) fut abandonné. Il a donc été décidé de prolonger l'utilisation du pavillon de Corminjoz pour une durée indéterminée (10 à 15 ans) et il a été décidé de procéder à l'achat de l'ensemble car plus économique que la location sur une durée plus importante.

b. Planification

Dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Affectation (PA) Corminjoz Sud sur les parcelles communales n°834 et n°1986, en plus d'un programme d'habitation collective et d'activités, un nouveau collège primaire est prévu d'être construit. L'entrée en force de ce PA devrait intervenir en 2025. La planification, les procédures de mandats d'études parallèles (MEP), projet de réalisation et travaux suivront pour une mise en exploitation de ce nouvel établissement au mieux en 2030.

Il est ainsi nécessaire d'entretenir et d'entreprendre tous travaux permettant la prolongation de l'utilisation du pavillon de Corminjoz jusqu'à la mise à disposition du futur établissement évoqué cidessus.

2. Situation actuelle

Après plus de 6 ans d'exploitation, le pavillon de Corminjoz initialement prévu pour une durée d'utilisation de 36 mois présente une forte altération des fondations sur lesquelles reposent les containers de ce complexe. Ces éléments constitués de plots, cales et poutres en bois sont dans un stade de dégradation très avancé (pourrissement). Cet état étant facilité par la présence d'eau météorique stagnante sur le radier ainsi que par l'exposition aux intempéries et à une alternance entre des conditions sèches et mouillées.

Cette dégradation des socles provoque un affaissement progressif et différentiel entre les containers qui cause un écartement des joints entre ceux-ci et provoquera à terme des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment.

Un risque de glissement ainsi que d'effondrement des containers n'est pas possible dans l'immédiat. Toutefois des interventions de sécurisation ainsi qu'une réfection générale de ces socles ont et doivent être entreprises pour permettre la poursuite de l'utilisation de ce pavillon en toute sécurité.



Tassement différentiel entre containers



Dégradation (pourrissement) des fondations







Socle containers angle Nord/Ouest

3. Interventions

Toutes les interventions décrites ci-dessous ont été et seront planifiées durant des vacances scolaires pour des raisons de sécurité et afin de ne pas impacter les utilisateurs de ce site.

a. Sécurisation

Dans un premier temps le service Domaines & Bâtiments a procédé à des travaux de sécurisation sur les fondations les plus fortement impactées.

Ces travaux ont consisté au remplacement d'un socle se trouvant en bordure de l'angle Nord/Ouest du bâtiment. Le container prenant place à cet emplacement était en porte-à-faux dans l'angle précité, son socle ayant été complétement chassé, sous l'effet du tassement, en dehors de son emprise. L'intervention a consisté à soulever légèrement à l'aide d'un vérin hydraulique le container concerné, retirer les éléments de fondation défaillants et remplacer ceux-ci par des supports imputrescibles (dallettes en béton et cales en PVC).

Cette intervention a été réalisée durant les vacances scolaires d'octobre 2023.

b. Réfection

Actuellement seul un constat et une intervention sur les fondations se trouvant en périphérie du pavillon a pu être effectuée. Il n'est pas possible de constater l'état des socles qui prennent place au centre du complexe et d'intervenir sur ceux-ci selon le procédé évoqué précédemment. Toutefois il est plus que probable que ces socles ont également subi une importante dégradation de leur état au cours de ces 6 dernières années. La faible rigidité des planchers intérieurs, les ouvertures (portes et fenêtres) ne fermant plus correctement ont été relevés en présence de l'entreprise BoxPlay SA consultée pour définir les possibilités d'interventions envisageables et portent à confirmer leur mauvais état.

Il est donc nécessaire afin de pouvoir prolonger l'utilisation de ce complexe pour les années à venir d'effectuer le remplacement de l'intégralité des socles des containers et de procéder aux interventions décrites ci-dessous :

- Déménagement temporaire du mobilier présent à l'intérieur de l'école (stockage dans un bâtiment communal à définir) ;
- Démontage des avant-toits et du couvert (y.c. chéneaux et gouttières) ;
- Démontage d'une partie de la clôture de l'enceinte (barrière et portail) pour permettre l'accès au site à une grue ;

- Déplacement du mobilier urbain de la cour de récréation (bancs, bacs de végétation, etc.);
- Désassemblage de tous les containers (y.c. débranchement de tous les techniques CVSE) ;
- Déplacement provisoire des containers en partie Sud de la cour de récréation du pavillon (grutage) ;
- Changement des socles en bois par des supports imputrescibles (dallettes en béton et cales en PVC) et mise de niveau des arrasées des socles ;
- Repose des containers à leur emplacement initial ;
- Réassemblage des containers, des techniques CVSE et repose des avant-toits et du couvert ;
- Replacement du mobilier urbain ;
- Réaménagement du mobilier intérieur.

Ces différentes interventions dont le temps nécessaire est estimé à deux semaines sont envisagées durant les vacances scolaires de Pâques 2024.

5. Durabilité

Le provisoire, dans le cadre d'une utilisation au-delà des échéances initiales représente des coûts d'entretien, de réfection et d'exploitation souvent très importants et péjorent grandement les bénéfices initialement avancés pour des installations de ce type devant être utilisées à court terme.

Actuellement les critères de faibles coûts d'exploitation et de facilité d'entretien, explicités dans la directive de construction durable de la Ville de Prilly ne peuvent plus être garantis. Et les échéances envisagées concernant le maintien du pavillon de Corminjoz (nouveau Collège de Corminjoz prévu au mieux d'ici à 2030) ne permettent plus de justifier de nombreuses interventions sporadiques pour garantir son utilisation dans des conditions acceptables et en toute sécurité.

Concernant les fondations de ce bâtiment, seule l'intervention décrite dans le présent préavis permettra de répondre à cette ligne directrice et garantira la pérennité des fondations de ce bâtiment jusqu'au terme de son utilisation.

6. Phases et planning intentionnel

Comme évoqué précédemment, des travaux ont déjà été engagés par le service Domaines & Bâtiments pour sécuriser le pavillon et permettre son utilisation jusqu'à la réfection complète de ses fondations (vacances scolaires de Pâques 2024). S'agissant d'un site scolaire, il n'est naturellement pas envisageable d'intervenir pour cette seconde intervention, pour des raisons de sécurité et au vu des nuisances occasionnées, en dehors des vacances scolaires. Il est ainsi prévu pour ces travaux d'une durée estimée à 2 semaines d'intervenir comme suit :

Planning intentionnel

Vacances scolaires automne 2023 Sécurisation du container à l'angle Nord/Ouest (réalisé)
29 novembre 2023 Approbation du préavis par votre Conseil
Vacances scolaires de Pâques 2024 Travaux de réfection de tous les socles
Fin des vacances scolaires de Pâques 2024 Mise en service

7. Coûts estimatifs des travaux

Pour rappel les montants TTC suivants ont été engagés à ce jour pour la construction du pavillon de Corminjoz (liste non exhaustive) :

Coûts d'investissement (travaux préparatoires préavis 3-2017 et 12-2018)	189'300.00
Coûts de location des containers entre 2017 et 2018 (estim. selon préavis	103'680.00
12-2018)	
Achats des containers par la Ville de Prilly en 2018 (préavis 12-2018)	245'800.00
TOTAL TTC	538'780.00

Les montants présentés ci-dessus ne prennent pas en compte les adaptations diverses qui ont été engagées en cours d'exploitation.

Le coût total de l'intervention décrite dans le présent préavis est devisé à CHF 140'200.- TTC et est ainsi réparti :

Travaux

CFC 211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie	8'000.00
CFC 230 Installations électriques	17'200.00
CFC 244 Installations de ventilation et de conditionnement d'air	5'900.00
CFC 250 Installations sanitaires	7'300.00
CFC 315 Construction légère préfabriquée (déplacement containers)	74'700.00
CFC 960 Déménagement	8'800.00
Divers et imprévus env. 10%	12'200.00
Honoraires internes suivi projets env. 5%	6'100.00
TOTAL TTC	140'200.00

Remarques sur l'estimation des coûts

- L'estimation des coûts a été construite sur la base de demandes de devis (80%) ainsi que sur l'expérience du service Domaines & Bâtiments (20%), les montants restent donc pour certains estimatifs.
- Ces coûts sont des valeurs actuelles et sont non indexés et non renchéris. En particulier la fluctuation des prix sur le marché des matières premières ne nous permet pas de garantir une validité des estimations sur la durée, même dans les cas d'offres ou consultation d'entreprises.

8. Aspects financiers

Les aspects financiers sont résumés comme suit :

Budget d'investissement	Total	2023	2024	2025	2026	2027
Montant en CHF arrondis						
Dépenses bât. Primaires (objet du préavis)	140 200		140 200			
Subventions	0					
Participations ou autres	0					
Total investissements net	140 200		140 200			
Paramètres de base						
Durée d'amortissements	5					
Année début de l'amortissement	2025					
Année bouclement du préavis	2029					
Taux d'intérêts moyen	1.50%					
Budget de fonctionnement		2023	2024	2025	2026	2027
Montant en CHF arrondis						
Charge d'intérêts		0	0	2 100	1 700	1 300
Charge d'amortissements 3312.000-5120)	0	0	28 040	28 040	28 040
Total charges fonctionnement		0	0	30 140	29 740	29 340
Total revenus fonctionnement					***************************************	
Total charge de fonctionnement net		0	0	30 140	29 740	29 340

Le plafond d'endettement est fixé statutairement à CHF 30 millions. Ce plafond est en cours de révision. Il incombe au Responsable des Finances de l'Association de le respecter et d'informer le Codir. La Préfecture effectue une supervision annuelle lors de la remise des Etats financiers de l'exercice bouclé.

9. Conclusion

Le provisoire aussi judicieux soit-il lorsque les échéances sont à court terme, connues et garanties ne permet en aucun cas une prolongation de son utilisation sans conséquence. Le pavillon de Corminjoz réalisé en 2017 avec la conviction qu'un nouvel établissement serait rapidement mis à disposition répondait alors, sur le principe, à ces exigences. Cependant différents repositionnements ont mené et mènent à l'heure actuelle une prolongation importante de la durée d'utilisation de ce site. Il est ainsi essentiel de procéder à une pérennisation de certains constituants de ce bâtiment qui n'ont en aucun cas été prévus pour durer dans le temps.

Aussi peu approprié que fut le choix des éléments de fondation des containers de ce site (socles en bois), le rachat des containers en 2019 par la Ville de Prilly afin de contenir les coûts notamment de ceux de location il ne permet plus de bénéficier d'éventuelle garantie de la part du fournisseur.

Afin de permettre l'utilisation future de ce pavillon et pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de procéder à présent au remplacement de ces fondations. Aussi important que soient les travaux induits par cette intervention.

Le Conseil Intercommunal de l'ASIGOS

- ayant eu connaissance du préavis ASIGOS n°10-2023 ;
- après avoir entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet

décide

- 1) d'accorder au CODIR un crédit de CHF 140'200.- TTC destiné à la remise en état des socles du pavillon de Corminjoz ;
- 2) d'autoriser le CODIR à prendre tous les engagements imposés par le projet du présent préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
- 3) de financer cette dépense par la trésorerie courante et/ou par l'emprunt ;
- 4) d'amortir cette dépense sur une durée de 5 ans par le débit du compte 3312.000-5120;
- 5) de prendre note que la charge d'intérêts annuelle sera d'environ CHF 2'100.— pour la première année.

AU NOM DU COMITE DE DIRECTION DE L'ASIGOS

La Présidente:

La Secrétaire :

Rebecca Joly

Nathalie Prior