

Rapport de la Commission ad hoc

Chargée d'examiner le

Préavis n° 17/2023 : Collège de Champs d'Aullie - Demande de crédit d'étude (municipal responsable : M. Olivier Descloux)

La Commission s'est constituée comme suit :

La présidente :
Le rapporteur :
Les membres :

Chimène Maraviglia
Yves Daniel Essomba
Antoine Chamot
Gaétan Gumy
Brigitte Besson
Olivier Martin
Richard Nicole

Préambule

La Commission s'est réunie le lundi 2 octobre 2023 à 20h00 en présence de Monsieur Olivier Descloux, Municipal responsable du dossier, et de Monsieur Thierry Dessibourg, Chef de service des Bâtiments. La Commission les remercie vivement pour leur disponibilité, la qualité de leurs réponses et les explications apportées lors de la séance.

La Présidente ouvre la séance à 20h et rappelle les principes de fonctionnement d'une Commission ad hoc. Le rapporteur est désigné à l'unanimité.

Résumé des discussions

La parole est donnée à M. Descloux qui rappelle que ce projet est d'une extrême importance pour la Municipalité étant donné les multiples facettes qu'il revêt (construction, urbanistique, mobilité, nuisances sonores, environnemental). M. Dessibourg confirme qu'il s'agit d'un projet phare qui doit tenir compte de la démographie communale.

Le préavis tente d'être le plus transparent possible. Les questions purement financières seront abordées avec la CoFin. La Municipalité est tenue par le temps. En effet la nécessité avérée d'avoir des classes supplémentaires pour la rentrée 2027 est source d'une forte pression de la part des promoteurs.

La Commission souhaite savoir si l'appel d'offre pour le crédit d'étude concernant ce préavis fait à nouveau appel à d'autres bureaux d'architectes. Pour rappel un premier crédit de CHF 400'000.- TTC avait déjà été attribué en mai 2022 pour l'organisation d'un concours d'architectes. Ce concours a donné lieu à des projets incroyables tenant compte des caractéristiques du terrain et de la volonté de la Municipalité

à savoir : situation parcellaire délicate, sous-sol argileux, bruit, circulation, sécurité, infrastructures sportives, parc pour la population. Ce concours a été remporté par un cabinet de jeunes architectes.

Monsieur Dessibourg explique que le bureau d'architecte vainqueur du concours initial va avoir le mandat et qu'un appel d'offre d'architecture ne sera pas à nouveau lancé. Ce bureau d'architecture effectuera donc la faisabilité du projet avec son colistier paysagiste. La commune avait imposé cette « association » dans le cadre du concours. Un jury composé de plusieurs corps de métiers a participé à la désignation de ces bureaux.

La Commission a souhaité savoir si après avoir payé CHF 400'000.- TTC pour trouver une idée, il va falloir payer CHF 3'000'000.- TTC pour voir si cette idée fonctionne ?

M. Descloux explique que le projet retenu est « bon » au vu des contraintes délicates qui se présentent au niveau de la parcelle (ligne à haute tension, terrain en pente, sous-sol argileux, contraintes sonores et de mobilité). 37 bureaux avaient initialement postulé pour le concours. Ce jeune bureau d'architecte a remporté le concours à l'unanimité entre autres parce qu'il possédait toutes les capacités à trouver les solutions techniques face aux contraintes de réalisation. La Municipalité avait pour volonté de permettre à un jeune bureau d'architecte de « rentrer » dans le système. Monsieur Dessibourg précise qu'à ce stade on est déjà plus loin que le concours d'idée. On est déjà dans un avant-projet avec des structures et des dimensions porteuses. Des experts et des ingénieurs ont lors du concours déjà expertisé sa faisabilité et le projet doit à présent être affiné.

Une autre question est posée quant au rapport du coût d'investissement pour l'avant-projet et de celui global du projet qui est de CHF 33'000'000.- TTC.

Monsieur Dessibourg explique qu'il existe des tableaux qui calculent ce genre de proportionnalité de coûts entre d'une part les honoraires d'architecte et le coût d'ouvrage. Les coûts estimés par Monsieur Dessibourg et ceux présentés par le bureau d'architecte sont quasi identiques. L'expérience permet de dire que 10% d'honoraire pour les frais d'étude sur un coût total de CHF 33'000'000.- TTC sont réalistes. Monsieur Descloux précise l'importance de relever que le montant de CHF 3'000'000.- TTC est inclus dans les coûts de CHF 33'000'000.- TTC. Il n'est pas impossible qu'une amplitude survienne encore sur le haut comme sur le bas. Plus le projet avancera et plus la cible sera « contenue ». À ce stade le chiffre est à $\pm 20\%$ comme tous les devis d'architectes pour les préavis car pris très en amont. Monsieur Dessibourg explique que le fait de donner ce crédit d'étude permettrait d'avoir un crédit à $\pm 5\%$ ce qui permettrait d'avoir un crédit d'ouvrage le plus précis possible.

La Commission demande si ce crédit d'étude peut être dépassé ?

La Municipalité ne peut dépenser que les crédits autorisés par le Conseil communal. En cas de dépassement de crédit, elle repassera devant le Conseil communal. Monsieur Descloux précise encore que la Municipalité s'est adjoint les services d'une personne expérimentée en la qualité de M. Dessibourg qui maîtrise le suivi de ce genre de projet. Ce qui permettra d'éviter de revivre des situations comme celle du projet des « 3 danseuses ».

Qu'en est-il de l'investissement nécessaire au niveau du programme des locaux ? En effet, CHF 33'000'000.- TTC seront dépensés pour la construction de salles de classes uniquement pour le primaire. Avec tant de salles de classes, celles du Mottier s'avèreront à la longue probablement trop petites pour contenir le flux d'élèves en croissance continue.

Monsieur Descloux rappelle que le Mottier B est actuellement en train d'être surélevé de 2 étages. La démographie pose un réel risque. Le choix de la Municipalité a été de construire le maximum de classes et d'infrastructures possibles sur cette partie de la commune. Si fondamentalement, un problème d'espace devait se présenter au Collège du Mottier, la Municipalité pourrait envisager de mettre des élèves plus âgés sur le site de Champs d'Aullie. Une des contraintes fixées aux architectes était la réversibilité des locaux. Les UAPE prévues pourraient être transformées en salles de classes. Cette parcelle de Champs d'Aullie est par ailleurs la dernière qui pourrait accueillir la construction d'une nouvelle école. Les salles de gym, le réfectoire, les UAPE et les divers espaces sont conçus de telle manière qu'ils puissent être transformés en salle de classes au besoin.

La Commission rappelle que la CCU avait émis le souhait de ne pas tomber dans le surdimensionnement, car la commune a des capacités d'absorption de population limitées et il lui semble que la commune réagit plutôt à une pression des promoteurs immobiliers.

Selon M. Descloux, la commune a un devoir légal d'accueillir des enfants dans des locaux scolaires. Il y a de fait une pression qui existe sur l'aménagement du territoire. Ce projet c'est aussi une salle de Gym double avec gradin escamotable, une UAPE et un parc constituant une immense plus-value attractive.

La Commission pose la question de savoir si le programme des locaux est figé ou s'il peut encore être évolutif.

Le Municipal explique que les différentes étapes constituent un véritable domino entre l'étude de faisabilité qui définit le cadre, les normes fixées par le canton et le calendrier à respecter. La surface constructible n'est pas illimitée. La Municipalité s'est en outre inspirée des nouveaux collèges sur le Canton. Ce projet correspond exactement aux méthodes de travail actuelles et la modularité des classes est adaptée en conséquence.

La Commission estime qu'une réflexion sur l'équipement plutôt high-tech ou basique de l'ensemble des bâtiments doit être envisagée, afin d'éviter de dépenser des montants exorbitants pour ce type de matériel.

La Municipalité essaye de réaliser au mieux une construction qui répond aux enjeux d'aujourd'hui, qu'ils soient sociétaux, éducatifs, constructifs, environnementaux et financiers.

La Commission insiste sur les coûts conséquents de certains mobiliers.

Monsieur Dessibourg précise que sur ce point rien n'est encore arrêté. Un appel d'offre en marché public va être lancé. Si du mobilier récupérable encore en bon état était trouvé en suffisance, cette perspective sera bien évidemment étudiée.

La Commission pose la question de la mobilité, de la sécurité, ainsi que des nuisances sonores par rapport au site.

La question du bruit a été étudiée dans le cadre de l'étude de faisabilité. Les zones où le bruit pourrait être impactant sont connues. Le projet retenu y répondait grandement par la manière dont les bâtiments seront disposés. Cela doit encore être affiné et le crédit d'étude servira aussi à cela. Le centre de la gendarmerie ainsi que la DGMR vont voir des constructions émerger, formant ainsi un nouveau quartier autour de Champs d'Aullie. Ce qui aura pour conséquence la mise en place d'un certain nombre d'aménagements dont une ligne de bus. La question de la mobilité a été réglée au niveau du quartier. Un

crédit pour l'équipement du quartier de Champs d'Aullie a été voté par le Conseil communal qui inclut la question de la mobilité et de la sécurité.

La Commission s'inquiète du sort réservé aux arbres présents actuellement sur la parcelle.

Monsieur Dessibourg explique que les arbres sont cartographiés : essence, état sanitaire... Tout est pris en compte. Malheureusement, certains arbres seront supprimés mais le projet retenu permet de conserver le maximum possible d'arbres sur le terrain. Chaque arbre coupé dans la zone du plan de quartier sera remplacé par une autre plantation.

Monsieur Descloux complète ces informations en expliquant que la question des arbres a été l'objet d'un mandat de spécialistes, lors de l'étude de faisabilité. L'étude d'un possible déplacement des arbres va être pris en compte. Il y a actuellement une septantaine d'arbres sur site dont 65% pourraient-être abattus.

La Commission estime qu'il faudrait agir en amont en tenant compte de l'initiative « Des arbres pour la commune » adoptée le 12.12.2022 pour l'augmentation de la canopée sur le territoire communal.

Dans ce cadre, la Municipalité doit fortement suggérer aux architectes et professionnels de déplacer les arbres au lieu de les couper. La repousse prendrait des années avant d'être bénéfique pour les usagers.

In fine, il est nécessaire de préserver autant d'arbres que possible. La Municipalité doit se montrer exemplaire à ce sujet.

C'est parce que sur l'une des deux surfaces émergentes du bâtiment le toit est exploité comme une aire de préau à tous temps faisant office de terrain de sport, ce qui permet la réalisation d'un parc. C'est sans doute ça le highlight de ce projet.

En cas d'acceptation par le Conseil communal du crédit de CHF 3'000'000.- TTC, le calendrier prévisionnel tiendrait son cours sauf opposition ou succession d'imprévus d'ordre technique. Le planning est serré mais réaliste. En cas de retard il pourrait y avoir des impacts financiers qui seraient relayés au Conseil communal en cas de dépassement du budget.

Conclusion

La Commission, avec 6 oui et 1 abstention, recommande au Conseil communal d'accepter le préavis n° 17/2023 « Collège de Champs d'Aullie - Demande de crédit d'étude » et de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- d'accorder le crédit d'étude de CHF 3'000'000.- TTC pour financer la poursuite du développement du projet jusqu'à sa phase de réalisation avec les mandataires sélectionnés ;
- d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes et à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions du marché, dans le cadre du plafond d'endettement ;
- d'autoriser la Municipalité à intégrer cette dépense au montant total du futur crédit d'ouvrage qui sera amorti dès la fin des travaux, conformément à l'article 17 du règlement sur la comptabilité des communes.

Toutefois, la Commission espère que le projet sera raisonnable et recommande à la Municipalité de suggérer fortement aux architectes et professionnels que ce crédit d'études prenne en compte :

- les montants engagés en termes de commodités sans tomber dans la surenchère et le standing hightech ;
- les problématiques de la mobilité, de la sécurité, ainsi que des nuisances sonores ;
- le respect de l'initiative « Des arbres pour la commune », avec une recommandation particulière de déplacer des arbres le maximum possible au lieu de les abattre ou cas échéant, à compenser les abattages selon le ratio de deux arbres plantés pour un spécimen abattu, comme le stipule le texte de l'initiative.

Le Mont-sur-Lausanne, le 30 octobre 2023



La présidente : Chimène Maraviglia



Le rapporteur : Yves Daniel Essomba