

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 4/14 Crédit de construction du bâtiment du "Cœur du Chêne"

(comprenant 12 salles de classes, un restaurant scolaire, une UAPE et un parking souterrain)
Ancien numéro 16/13

Au Conseil Communal d'Aubonne,

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission nommée en séance du 28 novembre 2013 pour le préavis 16/13, puis confirmée pour sa version corrigée n° 4/14, était composée de Mmes Marie-Christine Saxer-Studer, Catherine Zweifel, MM. Alain Biedermann, Jean-Philippe Egger, Sébastien Niytrai, Nicolas Rosat, Serge Thorimbert, Marc-Henri Vallon et du soussigné rapporteur. Il a été fait appel aux suppléants.

Elle a entendu le syndic Luc-Etienne Rossier, les Municipaux responsables Gisèle Burnet et Michel Crottaz, le boursier David Golay, l'architecte Thierry Brütsch, et l'ingénieur responsable du marché public, M. Philippe Sutter. Elle les remercie pour leurs réponses, les explications et les documents fournis, et tout particulièrement de la cordialité des discussions, même serrées, lors de la recherche de la meilleure solution.

A projet exceptionnel, procédure (quelque peu) exceptionnelle :

De par son ampleur financière : le plus gros montant d'investissement demandé à notre Conseil Communal (en francs).

De par sa composition : 7 membres et 2 suppléants nommés, dont 3 faisaient partie de la Commission 11/13, chargée d'étudier le financement du projet d'étude.

De par son étendue : sept séances, dont 3 conjointes avec la CoFin, plus deux du rapporteur avec cette dernière une centaine de mails, sans mentionner les très nombreux téléphones et rencontres moins formelles...

De par les variantes des projets et du préavis, puisque ce sont par exemple 3 versions intermédiaires de préavis qui ont été discutés entre les Commissions et la Municipalité.

De par son traitement : ce préavis et son rapport sont présentés au Conseil le soir même. Cela s'explique car cette dernière mouture n'est que la suite corrigée et complétée du préavis 16/13, voir §1.

1 Introduction

La construction du nouveau bâtiment « Cœur du Chêne » fait l'objet ici du 3^{ème} préavis. Le premier (11/13) demandait le crédit d'étude. Le dépôt du deuxième (16/13) a soulevé de nombreuses questions et la Municipalité a préféré nous en présenter une version remaniée, plutôt que devoir le modifier par divers amendements. Le projet a mûri depuis son dépôt, il y a eu quelques erreurs et oublis, et l'absence de réponse aux 3 vœux exprimés précédemment a encore retardé et compliqué le processus (parking, hauteur du bâtiment et performance énergétique).

La nécessité du « marché public » a été discutée et expliquée dans le rapport sur le crédit d'étude (11/13). Le rapport précédent a discuté et confirmé le besoin d'augmenter la capacité d'accueil du scolaire à Aubonne, de même que le contexte régional et politique.

2 Historique du projet

La commune d'Aubonne s'est portée acquéreur de divers bâtiments sur le plateau du Chêne, de manière à permettre la création d'un centre scolaire et sportif, tel le bâtiment - entrepôt Gaggio, qui sera démoli pour laisser la place au nouveau bâtiment scolaire.

Une étude antérieure confiée à l'architecte Thierry Brüttsch, de gré à gré par la Municipalité, prévoyait la construction d'un bâtiment accueillant l'UAPE, des locaux parascolaires, un centre médical et des appartements. Dans ce cadre, pour une affectation différente, d'après négociations avec le voisinage eurent lieu portant sur l'enveloppe du bâtiment, le nombre de places de parc, la hauteur maximale et le chauffage à bois pour le quartier (refusé).

Le projet a été repris au début 2013, en gardant le volume approuvé, mais en changeant l'affectation du bâtiment en gardant l'UAPE et la cantine scolaire, le reste devenant des salles de classe.

Le quartier du Chêne est réglementé par un Plan de Quartier de 1963, voir sous 7.2.

3 Entreprise adjudicatrice

Le marché public a vu 7 entreprises répondre, pour un montant jusqu'à 12.5 millions. L'entreprise adjudicatrice est **Batineg SA** à Vesenaz (GE), avec une offre à 9.4 millions. Elle a déjà construit entre autres divers collèges, dans la région. Les renseignements obtenus sont tout à fait positifs, tant auprès d'autres communes que des concierges, qui sont finalement souvent les mieux placés pour juger de la qualité de détail.

Des discussions techniques ont été menées, soit pour réduire certaines prestations soit pour des modifications (type de chauffage, qualité thermique, passerelle, rehaussement du restaurant, etc.). La qualité et le délai de réponse a conforté la Municipalité à leur faire une large confiance et a permis de réduire les prestations des mandataires (voir § 3.1).

Par contre, comme souvent après un appel d'offre, leur proposition financière pour les réductions, en particulier le redimensionnement du parking, semble très insuffisante, alors que les plus values sont comptées en plein. Ceci a incité la Municipalité à rester au plus près du projet initial.

Malgré cette ombre au tableau, le prix final reste très raisonnable, puisque l'on arrive à un prix de construction de 570.- / m³ SIA (CFC2 = *prix de la construction, sans aménagements, taxes, etc. ET comprenant les montants de l'étude selon préavis 11/13*) pour un bâtiment à haute performance énergétique alors que le prix attendu était de 650.- / m³.

En outre, le choix de travailler en entreprise totale permet de s'affranchir de multiples appels d'offres Marché Public, requis pour chaque mandat dépassant 150'000.-. Cette procédure rallongerait également les délais et rendrait illusoire une remise pour l'été 2015.

3.1 Rôle des mandataires externes

Les mandataires externes sont nommés par la Municipalité pour surveiller les propositions de l'entreprise totale et vérifier les détails constructifs. Ces mandataires ont déjà travaillé sur le projet dans la phase de définition des besoins. Le montant total de ces prestations représente moins de 2% des coûts totaux, ce qui est raisonnable pour réduire les risques.

4 Définition des besoins & Remarques

4.1 Délai de réalisation

Avec l'entrée en vigueur de la LEO (Loi sur l'Enseignement Obligatoire), le regroupement scolaire sur un seul site devient donc obligatoire, entraînant l'abandon des salles de classe à Pré-Baulan. Le projet a été réalisé en gardant l'objectif d'avoir le bâtiment opérationnel pour la rentrée de fin août 2015.

4.2 Affectation du bâtiment

L'UAPE n'utilisera dans un premier temps qu'une partie de l'étage prévu, le reste étant provisoirement utilisé pour des bureaux scolaires, de l'Assagie ou de l'AJEMA. Ceci permet d'attendre les besoins, de permettre à la structure de monter en puissance tout en réduisant les

coûts à charge de l'AJEMA. La location de CHF 250.-/ m² compense les coûts futurs et est comparable à ceux des Portakabin actuels.

Les salles de classe sont de 2 tailles différentes 80 m² et 66 m². Les premières étant à vocation enfantine, les autres pour le primaire. Ces tailles sont celles des nouvelles normes, redéfinies à la baisse par le Canton, valable dès 2014.

Les salles de dégagement et annexes, permettront d'accueillir des demi-classes pour certaines activités, de même qu'une salle des maîtres ou des bureaux.

La cantine scolaire (Pause Croque) servira des plats chauds amenés de l'extérieur ou les réchauffera (régénérera) sur place. La surface de cuisine prévue ne permet pas de préparation complète sur place. Les investissements pour une cuisine professionnelle estimés à 500'000.- seraient également disproportionnés avec le besoin. Ceci est également en accord avec la problématique des employés à temps partiel. Il serait difficile de trouver des professionnels à « plein temps » pour uniquement 38 semaines par an. L'équipement de la cuisine est budgété à 270'000.-, sur la base d'estimation des coûts, fonction du nombre de repas à servir et d'un transport en chaîne du froid, puis régénération, soit réchauffage principalement par fours air-chaud et vapeur, plus des systèmes pour des produits minutes (friteuse, etc.).

Le préau sera séparé en au moins 2 parties, utilisant sur la différence de niveau des aménagements extérieurs prévus. Il est en effet impératif que les enfants à l'UAPE (encadrement des enfants avant et après les horaires d'école) aient une cour de jeux clairement délimitée. Cette dernière sera toutefois utilisée pour les récréations scolaires. Suite à nos demandes, des équipements extérieurs sont prévus, à charge exclusive de la Commune. Les aménagements au sol font partie du mandat Batineg, qui inclut les surfaces du sol adaptées pour une cour des petits et les plantes.

4.3 Mobilier scolaire

Le mobilier scolaire sera à charge de l'Assagie et ne fait pas partie du montant demandé. Un inventaire du matériel de Pré-Baulan est en cours de même que dans les autres établissements. Sur cette base, on pourra décider des compléments à y apporter pour équiper nos nouveaux locaux.

4.4 Communication entre les bâtiments

Une passerelle vitrée au 1^{er} étage est prévue entre les deux nouveaux bâtiments.

Une passerelle ouverte est prévue entre le Chêne (extension 93) et nouveau bâtiment Nord.

4.5 Déplacement UAPE

Le montant de 55'000.- a été dépensé au cours de l'été 2013, pendant la fermeture estivale pour l'aménagement de la place et le déménagement des Portakabin de l'UAPE.

4.6 Location du local voirie

Le préavis sollicite un montant de Frs 26'000.- pour location d'un dépôt voirie de mars à décembre 2013, ce qui permettra d'affecter correctement le montant dans les comptes 2013 en anticipant la démolition du bâtiment Gaggio. Ce besoin devrait durer quelques années, jusqu'à la construction d'un nouveau local feu- voirie, qui permettra à terme d'envisager une possible extension des écoles d'Aubonne dans cette direction ; depuis 2014, ce montant figure au budget ordinaire. Ce projet sera évalué en fonction des discussions avec les communes environnantes et des synergies possibles.

4.7 Pré-Baulan

La fermeture des classes de Pré-Baulan n'impacte pas l'utilisation future des salles de gymnastiques. De nombreuses options se présentent à la Municipalité pour le devenir de ce bâtiment, avec des conséquences financières difficiles à cerner.

5 Eléments Energétiques

Les 3 éléments ci-dessous sont encore en discussion de détail avec Batineg afin d'établir le concept définitif et de trouver l'optimum et le compromis idéal.

5.1 Système de chauffage / Qualité thermique

L'installation initialement prévue d'une pompe à chaleur (PAC) avec sondes géothermiques est probablement impossible dans cette zone, car les sondes (-180 m env.) devraient vraisemblablement traverser plusieurs nappes phréatiques, ce qui présente des risques pour ces dernières. Un sondage exploratoire avait été exigé par le canton.

Le mode de chauffage actuellement décidé est un chauffage à gaz, tout en améliorant la performance énergétique du bâtiment. Selon les règles cantonales, une source d'énergie fossile impose un recours à 20% d'énergie renouvelable, qui est le plus souvent remplacée par une surisolation de 20%.

Le dernier projet retenu prévoit la construction d'un bâtiment à haute performance énergétique, largement au delà des exigences du label Minergie®.

L'éventuelle labélisation Minergie-P® (-40% par rapport aux normes) serait subventionnée par la canton à hauteur de 100'000.-, tout en augmentant marginalement les coûts. Ce label exige par exemple des tests d'étanchéité à l'air qui ne sont pas prévus à ce jour.

5.2 Système d'éclairage

L'appel d'offre a été fait avec un système standard d'éclairage de type fluorescent. Aucune optimisation de la gestion des éclairages n'était prévue. On peut pourtant installer, pour un léger surcoût des systèmes plus intelligents et performants. Les éclairages LED coûtent plus cher, mais la différence est amortie entre 6 à 10 ans, sans compter leur durée de vie bien meilleure, réduisant la maintenance presque à néant pour plus de 20 ans.

Une gestion optimisée de la lumière permet de varier automatiquement le niveau de lumière fonction de la présence d'utilisateurs et du niveau d'éclairage extérieur. Ceci est particulièrement intéressant dans une classe où l'on allume la lumière à 8h00 et que, le plus souvent, personne ne l'éteint lorsque le jour se lève. De tels systèmes permettent aussi de gérer finement chaque zone. La commande manuelle est évidemment possible, par exemple pour regarder un écran.

5.3 Installations solaires photovoltaïques (PV)

Les installations prévues répondent à deux besoins fort différents :

- Selon la loi cantonale, 30% de l'eau chaude sanitaire (ECS) doit être produite par une énergie renouvelable. Le canton a exigé l'application des normes « restaurants », malgré les besoins réduits en ECS de la cantine scolaire prévue (pas de préparation des repas, service uniquement à midi, aucun les week-end et vacances, etc.). Le dossier d'enquête prévoit du PV et une production ECS par Pompe à chaleur (PAC) air /eau, transformant l'électricité en chaleur avec un rendement de 250 à 300%. L'énergie électrique en surplus, comme pendant les week-ends et vacances, pourra être réinjectée dans le réseau. Ce budget fait partie du mandat de départ Batineg.
- La Municipalité désire profiter des toitures pour installer une production PV et montrer l'engagement communal et son soutien aux énergies renouvelables. Cette partie d'installation pourrait être subventionnée par la RPC (Rachat à Prix Coûtant) le programme de soutien de la Confédération. Outre l'engagement communal, une telle installation peut être valorisée dans le cadre scolaire et de la communication municipale. Le retour financier est largement favorable. Les coûts additionnels sont portés au budget.

6 Aspects financiers

Voir les annexes du rapport de la CoFin.

6.1 Frais des mandataires

Ont été revus à la baisse pour un montant global de 181'000.-.
Les Commissions estiment que le suivi prévu reste adéquat.

6.2 Locations

Le § 9.2 détaille le mode de calcul des coûts. Le bâtiment projeté représente 13.25 unités pondérées pour les salles, plus 2.3 pour la cantine. Selon les règlements de l'Assagie, celle-ci participe annuellement de la manière suivante :

- participation aux frais fixes de 140'000.-
- amortissement de l'investissement 265'000.- (sur 30 ans)
- intérêts linéaires 143'000.-

20% env. de ces montants sont à la charge d'Aubonne via sa participation à l'Assagie.

La location de l'étage UAPE rapportera 70'000.- / an à charge de l'AJEMA, pour des coûts de subvention pratiquement inchangés par rapport à la situation actuelle.

6.3 Budget Assagie

Les divers montants à charge pour l'Assagie ont été sortis du préavis demandé, puisque c'est à cette dernière de demander et d'approuver le matériel. Ils sont toutefois portés pour information dans le préavis (§9.1), toujours supportés par notre Commune pour 20%.

7 Appréciation de la Commission

En préambule, la Commission regrette la précipitation de la gestion de ce projet, d'autant plus que le Conseil n'a pas été tenu au courant du démarrage des phases préparatoires de ce chantier au début 2013 : les Commissions auraient pu être nommées et intégrées bien plus tôt dans les réflexions, pour anticiper quelques questions et accélérer le processus de décision.

Si elle comprend bien la volonté d'ouvrir ces classes en août 2015, elle ne partage pas ce besoin impérieux. Un retard d'une année, bien qu'ayant un impact négatif sur l'organisation scolaire et les coûts, aurait été jugé supportable par une partie de la Commission.

7.1 Besoins

La Commission demande que les utilisateurs soient rapidement consultés et deviennent partie prenante du projet. Ils pourront faire des propositions, tant sur le résultat final que pour l'organisation des travaux et n'accepteront que mieux les inévitables désagréments du chantier à venir.

Selon les informations recueillies, les besoins des utilisateurs n'ont été que très partiellement pris en compte. En particulier, ce projet n'a été revu que par la direction des écoles localisée au Château. Le projet n'a pas intégré les besoins et les idées des responsables des petites classes, alors que ce bâtiment leur est destiné.

Les équipes de cuisine, dépendant directement de l'Assagie ont commencé à visiter d'autres sites, afin de définir leurs besoins et manière de travailler.

7.2 Intégration locale / PGA

La zone du Chêne est colloquée en plan d'extension, dont le règlement et le plan date de 1963. Etonnamment cette zone est subdivisée en 2 zones : « Habitation Collective » et « Artisanale ». Le bâtiment prévu est situé dans cette seconde zone, alors que les autres bâtiments scolaires sont en zone d'habitation. La hauteur est limitée à 18 m à la corniche, avec 6 étages (y compris rez-de-chaussée) pour la zone d'habitation, mais 3 étages pour la zone Artisanale. La Commission estime que ce règlement devrait être d'urgence actualisé, si

possible intégré avec la nouvelle version du PGA, en incluant une zone d'utilité publique ou scolaire correspondant à la réalité.

Suite au vœu de la Commission précédente, La Municipalité a volontiers accepté la possibilité d'une surélévation ultérieure du bâtiment, à une hauteur au moins égale à celle des bâtiments d'habitation voisins, et exigé que les structures porteuses soient dimensionnées de manière suffisante. Ceci induit un coût additionnel très raisonnable de CHF 60'000.-

7.3 Parking

Après de très nombreux échanges, changements et tergiversations, la Commission se rallie à la décision de la Municipalité de conserver le volume au sous-sol initialement prévu.

7.4 Cuisine

L'équipement prévu pour la cuisine professionnelle nous semble adéquat. Les détails pratiques sont encore en cours de réflexion.

8 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Commission vous propose, M. le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis Municipal N° 4/14 relatif au crédit de construction du bâtiment du Cœur du Chêne, comprenant 12 salles de classes, un restaurant scolaire, une UAPE et un parking souterrain
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- attendu que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

De voter le décret suivant :

Le Conseil Communal d'Aubonne

- autorise la Municipalité à procéder aux travaux tels que présentés
- autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles à cet effet
- accorde un crédit de Frs. 12'000'000.- TTC pour la réalisation de ces travaux
- autorise la Municipalité à recourir à l'emprunt pour tout ou partie du montant, dans les limites fixées par le plafond d'endettement validé par le Conseil Communal
- autorise la Municipalité à amortir cet investissement par une annuité fixe sur 30 ans à partir de la fin des travaux
- accorde à la Municipalité un crédit extrabudgétaire pour l'année 2014 de Frs. 26'000.- pour la location du dépôt voirie de mars à décembre (compte 432.3161 – location local voirie Es Bon)

Aubonne, le 13 février 2014

Le rapporteur

Vladimir Mange