



Conseil communal de Vully-les-Lacs

Préavis municipal n°2022/09

Construction d'un collège primaire sur le site d'EPK ; demande de crédit de CHF 7'000'000.-

Rapport de la Commission des finances

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie au complet le 23 novembre 2022 pour l'examen du préavis 2022/09 « Construction d'un collège primaire sur le site d'EPK ». Le 29 novembre 2022, la Commission a rencontré M. Christian Genilloud, Municipal en charge de *l'instruction publique – ARPEJE – Extension EPK – Sport* et délégué pour ce préavis. Des discussions intenses ont permis à la Commission de mieux comprendre les enjeux clés de ce préavis, l'évolution du projet depuis la demande du crédit d'étude en novembre 2021, le processus mis en place par la Municipalité pour la gestion du projet, ainsi que le déroulement prévu pour sa réalisation. La Commission des finances a eu accès à l'ensemble des documents demandés (tableau d'ouverture des offres, dossier de l'offre retenue, etc.). Nous remercions M. Genilloud pour la qualité des explications fournies, sa totale transparence et son engagement dans le projet.

La Commission des finances a analysé l'aspect financier du préavis et regrette le fait que la Commission des bâtisses n'ait pas rédigé de rapport sur les considérations techniques malgré son implication dans la phase d'étude du projet. Dans son étude, la Commission des finances a particulièrement analysé les éléments qui n'ont pas un impact direct sur l'enseignement et sur la qualité de celui-ci, tels que le sous-sol et les liaisons avec EPK. En effet, la Commission est convaincue que la construction d'un nouveau collège est nécessaire pour notre commune et elle ne remet pas en cause les besoins d'un environnement de qualité pour l'enseignement.

Pour mémoire, en novembre 2021 le Conseil communal a accepté d'accorder un crédit d'étude de CHF 330'000 pour l'extension d'EPK et la réalisation d'un collège primaire sans sous-sol comprenant :

- 8 salles de classe
- 1 salle des maîtres
- 2 bureaux pouvant accueillir des élèves à besoins particuliers
- des locaux de conciergerie et techniques
- 1 ascenseur

Dans le préavis 2021/13 (crédit d'étude), le coût pour la réalisation de l'extension d'EPK était estimé à CHF 4'000'000 HT +/- 20% sans l'équipement des classes, ni les aménagements extérieurs, soit CHF 4'800'000 HT pour la fourchette haute.

La Commission des finances note que le montant de CHF 4'650'000 HT +/- 20% indiqué dans le préavis municipal 2022/09 et découlant du préavis d'étude 2021/13 tient compte de l'équipement des classes, contrairement à ce qui est indiqué dans le préavis.

Le projet actuel, tel que présenté par la Municipalité dans le préavis 2022/09 comprend quant à lui :

- 8 salles de classe
- 1 salle des maîtres
- 4 bureaux pouvant accueillir des élèves à besoins particuliers
- des locaux de conciergerie et techniques
- 1 monte-charge
- l'équipement des classes (meublier fixe et tableaux interactifs)
- un sous-sol
- une liaison avec EPK au sous-sol
- une passerelle de liaison avec EPK au 1^{er} étage
- les adaptations nécessaires pour une future éventuelle extension de 3 ou 6 classes, notamment l'ensemble des blocs WC requis.
- des aménagements extérieurs, notamment un double terrain de basket en tartan.

Les estimations des coûts liés aux propositions supplémentaires sont détaillées dans le tableau ci-dessous (Estimation de mai 2022, calcul selon norme SIA 416, après COPIL4).

	Préavis 2021/13 Crédit d'étude	Préavis 2022/09 Crédit de réalisation
Collège primaire de 8 classes selon l'estimation haute du crédit d'étude	4'800'000	4'800'000
Equipement et aménagements		
Equipement des classes		90'000
Aménagements extérieurs		600'000
Propositions supplémentaires		
Monte-charge		25'000
Sous-sol		507'000
Liaison au sous-sol		151'000
Passerelle		252'000
Adaptations pour extension future (3-6 classes)		110'000
Total HT	4'800'000	6'535'000
TVA		504'000
Total		7'039'000

La différence entre la version présentée en novembre 2021 et la version actuelle s'élève donc à CHF 1'735'000 HT, soit une plus-value de 36%.

Contrairement à ce qu'il est indiqué dans le préavis municipal, les **options supplémentaires** n'ont pas été validées par le Conseil communal, mais tout au plus par une majorité de la Commission des bâtisses, laquelle ne s'est pas penchée sur les conséquences financières de ces propositions. Sans préjuger du bien-fondé de ces options, la Commission des finances regrette de ne pas avoir été consultée plus tôt dans le processus de validation, voire même le Conseil communal, au vu du montant important de ces options.

Dans le crédit d'étude, l'**équipement des classes** est estimé à CHF 70'000 par classe, alors qu'il s'élève à CHF 90'000 au total dans le crédit de réalisation. Cette différence s'explique par

le fait qu'au final seuls le mobilier fixe et les tableaux interactifs sont pris en charge par la commune. Les chaises, tables et le reste du mobilier sont à la charge de l'ARPEJE.

Les **aménagements extérieurs** représentent l'un des surcoûts les plus importants par rapport au crédit d'étude. Ces aménagements sont nécessaires pour répondre aux normes en vigueur et devraient de toute façon être réalisés à un moment ou à une autre. La Commission des finances estime qu'il est dès lors judicieux de les réaliser dans le cadre de l'extension EPK et appuie la Municipalité sur ce point.

Dans le préavis du crédit d'étude, il n'est pas préconisé de **sous-sol** pour éviter les soucis d'infiltration d'eau. Le projet final prévoit cependant un sous-sol pour un montant estimé à CHF 658'000, liaison avec EPK incluse. Au vu du montant élevé de cette proposition et de son impact quasi nul sur la qualité de l'enseignement, ce point a fait l'objet de beaucoup de débat à l'interne de la Commission et de discussions avec la Municipalité. Les arguments suivants parlent en faveur de la réalisation du sous-sol :

- L'option de réaliser les locaux techniques hors-sol aurait eu un impact sur l'éventuelle future extension de 3-6 classes.
- L'espace à disposition sur le site école/halle de gym pour la réalisation de l'ensemble des besoins de la commune en matière d'éducation et de sport est très limité.
- Un sous-sol avec liaison entre les collèges permet une optimisation de l'utilisation des locaux au sous-sol d'EPK, actuellement sous-utilisés.
- Des locaux techniques sont nécessaires pour l'installation de boilers permettant de produire l'eau chaude sanitaire à partir des panneaux photovoltaïques dans l'optique de favoriser l'autoconsommation de l'énergie produite, plus rentable que sa revente.
- L'intégration de sanitaires au sous-sol permet de réaliser l'éventuelle future extension de 3-6 classes sans construire de WCs supplémentaires tout en respectant les normes en vigueur.
- Les liaisons entre EPK et son extension permettent de réellement intégrer l'extension au complexe scolaire.

La réalisation de la **galerie aérienne** avec l'EPK pour un coût estimé à CHF 252'000 HT a également été débattue en regard de son utilité pratique, de son impact financier et de la plus-value esthétique apportée au complexe scolaire.

La majorité de la Commission des finances se positionne en faveur de l'acceptation du crédit de construction du collège primaire extension-EPK y compris les propositions supplémentaires pour un total de CHF 7'000'000.

Reporté sur la durée d'amortissement de 30 ans, le montant des options supplémentaires (CHF 1'045'000) s'élève à CHF 35'000 HT par année, soit un montant acceptable au vu du projet pour notre Commune.

La Commission des finances note que l'adjudication du projet à une entreprise totale se fait à prix forfaitaire et qu'il n'est donc pas soumis aux variations économiques sauf événement d'ordre mondial.

Comme mentionné dans le préavis municipal, un audit des projets de constructions scolaires pour l'enseignement obligatoire a été réalisé par la Cour des Comptes du Canton de Vaud en 2015¹. En faisant abstraction d'un projet à Belmont-sur-Lausanne avec des caractéristiques

¹ Audit des projets de constructions scolaires pour l'enseignement obligatoire – Cour des comptes du Canton de Vaud – Rapport n°32 du 12 juin 2015 -

https://www.vd.sia.ch/sites/vd.sia.ch/files/actuel_audit_constructions_scolaires_0.pdf

très particulières (terrain en pente, intégration au bâti existant), le prix des constructions varie de CHF 3'179 à CHF 5'467 par unité de surface (coûts TTC par surface nette). La moyenne se situant à CHF 4'306/m² et l'extension d'EPK à CHF 4'050/m². Dans notre région et à titre de comparaison, le collège du Cudrefin qui figure dans cette étude revient à CHF 3'564/m². Pour rappel, le collège de Cudrefin a été achevé en 2014 pour un coût total de CHF 7'715'000 et un total de 8 classes.

La Commission des finances est d'avis qu'une version légèrement moins chère du projet aurait pu être réalisée, mais que le report du projet et les frais d'études supplémentaires occasionnés ne permettraient peut-être pas à la Commune de réaliser d'économies au final.

La Commission des finances tient à rendre attentif le Conseil communal, ainsi que la Municipalité, que l'évolution de la situation financière de la Commune ne permettra probablement pas toujours de valider des projets de cette qualité.

Concernant le financement, après explications reçues du Municipal en charge des finances, M. François Haenni, les préavis municipaux doivent bien mentionner le montant total du crédit demandé et les sources de financement (dans le cas présent par la trésorerie et l'emprunt), mais il n'est pas obligatoire d'en indiquer les montants spécifiques, laissant ainsi à la Municipalité une marge de manœuvre, en fonction par exemple des taux d'emprunt sur les marchés et du niveau des liquidités de la bourse communale.

La Commission des finances tient finalement à souligner l'engagement de la Municipalité sur ce projet et tient à l'en remercier. Elle remercie également la Commission des bâtisses pour son appui à la Municipalité lors de la phase d'étude du projet.

En résumé :

La Commission des finances s'est réunie au complet et s'est également entretenue avec M. Genilloud, Municipal en charges du préavis, ce qui lui a permis d'analyser l'aspect financier du projet. La Commission regrette que la Commission des bâtisses engagée auprès de la Municipalité lors de la phase d'étude n'ait pas rédigé de rapport sur les aspects techniques.

La Commission des finances a notamment analysé les différences entre le montant de construction estimé lors du crédit d'étude (CHF 4'800'000 HT) et lors du crédit de construction (CHF 6'535'000 HT). Cette différence s'explique par les coûts d'aménagements extérieurs non inclus dans le crédit d'étude, ainsi que par des propositions supplémentaires. La Commission des finances s'est principalement penchée sur les éléments sans lien direct avec la qualité de l'enseignement, à savoir le sous-sol et les liaisons avec EPK. Après des discussions fournies, la majorité de la Commission des finances se positionne en faveur de l'acceptation du crédit de construction, y compris les propositions supplémentaires pour un montant de CHF 7'000'000.

La Commission des finances tient finalement à rendre attentif le Conseil communal et la Municipalité, que l'évolution de la situation financière de la Commune ne permettra probablement pas toujours de valider des projets de cette qualité. Elle remercie également la Municipalité pour son engagement sur ce projet.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances à la majorité propose au Conseil communal de soutenir le préavis municipal 2022/09 tel que présenté, à savoir :

- D'autoriser la Municipalité à construire un collège primaire sur le site d'EPK ;
- D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 7'000'000 pour cette construction ;
- D'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt et/ou aux disponibilités de la bourse communale pour financer cette construction ;
- D'amortir cette dépense de CHF 7'000'000 sur une période de 30 ans, à raison de CHF 234'000 par année et par le biais du chapitre 3519.

Vully-les-Lacs, le 5 décembre 2022

La Commission des finances

Julien Schwab Anne Jobin Damian Fioretta Antoine Parisod Cédric Bardet