

RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PRÉAVIS N° 75 -2024

Demande d'un crédit de construction d'un montant brut de CHF 23'683'500.- TTC, avant déduction des subventions estimées de CHF 547'600.- TTC, soit un montant net de CHF 23'135'900.- TTC relatif au projet de transformation du site scolaire de Verdeaux-Pépinières-Saugiaz, phase 1, en particulier :

- les travaux de rénovation du Collège et des Salles de gymnastique de Verdeaux ;
- la construction des locaux provisoires pour l'enclassement des élèves pendant les travaux ;
- la construction d'une clinique dentaire provisoire pendant les travaux.

Date de la séance :16/12/2024 - 19h.00

Lieu : CTC Renens

Membres de la commission :

	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
Bastienne Joerchel Anhorn (Président·e)	X		
Angela Thode	X		
Ignacy Wilczynski	X		
Benoît Grégoire	X		
Richard Neal	X		
Stéphanie Negri Capt	X		
Sandra Martinelli	X		
Elisabete Cunha	X		
Fatnma tayfur	X		

Invité·e (s) :

Didier Divorne, Municipal

Nathalie Jaccard, Municipale

Antoine Perret, Chef du service Bâtiments-Domains-Logement

Déirdre McKenna, architecte, Cheffe de projet au Service Bâtiments-Domains-Logement

Elodie Wettsetein, Directrice de l'établissement scolaire de Renens-Ouest

Michèle Dedelley, Cheffe de service Culture-Jeunesse- Affaires scolaires

Introduction par Mme McKenna, architecte et cheffe de projet :

Ce préavis porte sur la demande d'un crédit de construction pour la première phase de transformation du site scolaire de Verdeaux-Pépinières Saugiaz, plus précisément les travaux de rénovation du collège et des salles de gymnastiques de Verdeaux ainsi que la construction des locaux provisoires permettant d'accueillir les élèves pendant la période des travaux.

Les travaux sont planifiés sur une période de deux ans et coûtent CHF 23'683'500.- TTC avant déduction des subventions estimées de CHF 547'100.-, soit un montant net de CHF 23'135'900 TTC.

Le projet se veut exemplaire sur le plan écologique, c'est-à-dire qu'il vise une rénovation minimale grâce à une optimisation des volumes existants et une réutilisation maximale des matériaux. Le site ne subira donc pas une métamorphose radicale comme on peut se l'imaginer avec un projet d'une telle ampleur. La rénovation portera principalement sur les installations techniques (chauffage, électricité, sanitaires) qui seront modernisées pour répondre aux normes en vigueur en la matière.

Des containers provisoires seront installés dans le Parc de Verdeaux pendant la période des travaux qui pourront en partie être réutilisés pour d'autres futurs projets de rénovation prévus notamment pour le Collège du 24-Janvier.

La planification est serrée mais réaliste et prévoit des réserves qui permettront de palier à des imprévus.

Questions des commissaires chapitre par chapitre

3. Contexte, enjeux et objectifs

3.1 Contexte des besoins

Qu'en est-il des pavillons des Saugiaz et des Biondes ?

Réponse : les deux pavillons continuent d'être utilisés sans interruption jusqu'à la fin de la première phase.

3.2 Développement urbain et historique des bâtiments

Demande de clarification sur la taille des classes

Réponse : les normes scolaires imposent 78m² pour les classes du cycle 1 (5-8 ans) et 72m² pour les classes du cycle 2 (8-12 ans). Afin d'optimiser et d'anticiper d'éventuelles utilisations futures, il a été décidé de créer des classes de 78m².

Pourquoi un nouveau préavis puisque le crédit accordé en 2021 portait sur l'organisation du concours d'architecture pour l'entier du site ?

Réponse : le crédit alloué en 2021 a permis de faire tout le travail d'étude des plans, des besoins techniques et surtout de procéder à l'appel d'offre pour choisir et regrouper les entreprises mandatées, d'obtenir le permis de construire (qui est alloué). Le préavis actuel porte sur les coûts des travaux. Le deuxième préavis qui portera sur la deuxième phase des travaux est prévu en mars 2026. Il s'agit du même projet avec le même architecte mais avec deux étapes de réalisation.

3.3 Objectifs

Demande de clarification sur les besoins en termes de nombre de classes

Réponse : la rénovation prévoit la construction de 27 classes, qui inclut une petite marge pour pouvoir absorber les besoins en augmentation. Ces besoins ont été définis dans la planification scolaire.

Sur la base de quel horizon cette planification a été faite ?

Réponse : la planification a été faite avec un horizon plutôt 2030 à l'époque. Le nouveau bâtiment qui sera construit dans la deuxième phase permettra si besoin une surélévation avec l'ajout d'un étage. Toutefois, il faut prendre en compte que la densification est déjà importante à Renens et qu'on arrive un peu à saturation. Dans les nouveaux quartiers, comme Malley ou les Palettes, il est prévu de construire de nouvelles écoles pour répondre aux besoins.

Qu'en est-il du raccordement au chauffage à distance ?

Réponse : le raccordement est prévu avec une livraison dans les temps. Actuellement, ils sont au niveau de l'ECAL et bientôt au niveau du Temple de Renens.

En lien avec l'obtention du permis de construire, les nouvelles directives cantonales pour les constructions qui ont vu le jour en 2022 ont-elles été prises en compte ?

Réponse : le bureau d'architecte Werkbüro Sàrl a reçu toutes les informations nécessaires, il travaille aussi avec un partenaire local vaudois qui est bien au fait des conditions spécifiques vaudoises.

4. Descriptif du projet

4.1. Programme des locaux

Pourquoi 9 salles de consultation ?

Réponse : ces salles sont petites et prévues pour des consultations individuelles en psychologie, psychomotricité et logopédie. Les élèves viennent pendant ou hors horaires scolaires, d'où la nécessité d'une entrée indépendante. Ces services s'adressent à tous les élèves de l'Ouest Renens. Actuellement, ils sont hébergés dans des locaux loués à la rue de Lausanne 21. Il est prévu de mettre fin à ce bail, ce qui représentera une économie. Ce sera surtout aussi une vraie plus-value pour les élèves et les enseignants de pouvoir accéder à ces services sur site.

4.2.1 Organisation des locaux

Salles de gymnastique : est-ce que les différentes associations sportives ont été consultées pour établir leur besoin ?

Réponse : le délégué au sport a été consulté notamment pour les équipements. Pour cette phase, il s'agit d'une rénovation des salles actuelles. Il y a beaucoup de contraintes et il n'est pas possible de faire des miracles. Ces salles ne seront pas homologuées pour de la compétition et n'auront pas de gradins ni de cafétaria. Dans le cadre de la construction du nouveau bâtiment sportif (2^{ème} phase du projet), une consultation plus large est prévue pour bien établir les besoins.

4.2.2 Préaux, aménagement extérieurs et stationnement

Qu'en est-il des aménagements extérieurs ? Est-ce que les recommandations de Philippe Furrer ont été suivies ?

Réponse : tout ce qui relève des aménagements extérieurs viendra avec le deuxième préavis. Philippe Furrer est un partenaire qui a été consulté, il est le coordinateur du projet qui sera présenté avec la deuxième phase du projet. La commune va mettre beaucoup de soin à apporter les réponses adéquates aux besoins et à innover en la matière. Une réponse à deux postulats est aussi en cours sur le même sujet.

4.2.3 Pas de question

4.2.4 Pas de question

4.2.5 Pas de question

4.3 Dispositions pendant les travaux

4.3.1 Locaux provisoires

Les salles spéciales sont prévues pour quelles activités ?

Réponse : 6 salles spéciales sont prévues pour les activités suivantes : sciences, informatique, classe d'accueil, cuisine, musique, dessin. Ce sont des salles qui seront mise à disposition dans le nouveau bâtiment transformé (7-8).

Qu'en est-il de la sécurité pendant la période des travaux ? Ne faudrait-il pas exiger un plan de circulation pour éviter le déplacement des camions, par exemple, pendant les horaires d'arrivée et de sortie de classes des élèves ?

Réponse : la sécurité est une grande préoccupation, la proposition d'organiser au mieux la circulation des camions est retenue.

L'achat et la location des containers coûtent presque la même chose. Ne vaudrait-il pas mieux acheter les deux lots de containers pour pouvoir les réutiliser, voire les relouer aux communes avoisinantes qui ont des besoins similaires ?

Réponse : une option d'achat a été posée sur les containers loués. Cela permettra de les racheter si leur utilité est avérée. Il faut savoir que si on ne les utilise pas, il faut avoir la place de les stocker, ce qui nécessite aussi un permis de construire.

Comment se passe la mise en place des containers ?

Réponse : les containers se montent comme des legos. Les classes ne seront pas luxueuses mais le tout est fonctionnel. La livraison se fait avec un camion remorque : un étage par semaine. Tous les travaux préparatoires doivent d'être faits en amont : chauffage, pompe à chaleur, électricité, eau, wifi. Une fouille sera nécessaire pour accueillir ces équipements et raccordements. Le permis de construire pour les containers et le projet de transformation est déjà délivré.

4.3.2 Pas de question

4.3.3 Pas de question

5. Planning

5.1 Planning général

Quelle est la réserve disponible en terme de planning?

Réponse : pour le collège, le planning est confortable, pour les salles de gymnastiques, c'est serré. Il y a toutefois un peu de réserve en cas de retards imprévus (notamment sur les vacances scolaires). Les entreprises vont aussi être mises à contribution pour accélérer les travaux si nécessaire. Elles s'engagent aussi sur le planning.

5.2 Pilotage

Comment est prévu la répartition du cahier des charges entre le Service des Bâtiments-Domaines-Logement et le bureau d'architecte ?

Réponse : les normes SIA donnent le cadre. Les responsabilités sont bien calées. Quand on mandate une entreprise, il faut bien clarifier les 3 phases : commander, contrôler, corriger.

Les ressources mises à disposition sont-elles suffisantes (1600 heures) ?

Réponse : le projet est prioritaire et les ressources seront mises à disposition. Le problème est plutôt du côté des autres projets et activités qui doivent être menés en parallèle. Un poste à 0,7 EPT a été récemment créé pour répondre à une partie des besoins.

6. Description des coûts

6.1 Coûts d'investissement

6.1.1 Coûts de transformation des bâtiments existants

Comment ont été calculés les coûts ?

Réponse : ils ont été calculés de poste à poste, selon un plan détaillé, avec des descriptifs très précis. On constate que la fourchette de 20% annoncée dans le préavis de 2021 est respectée malgré la forte augmentation des prix de la construction. Il est intéressant de noter que par rapport aux prix annoncés, on est plus cher pour les locaux provisoires et moins cher pour les locaux transformés.

6.1.2 Coûts des aménagements provisoires

Comment se fait-il qu'il y ait des pourcentages différents pour les frais divers, 10%, 6% ou 3%

Réponse : ces pourcentages sont définis en fonction des risques. En général pour des travaux de transformation, on compte 15% de divers et imprévus. Dans cette situation, le bâtiment est bien connu, il a fait l'objet de nombreux sondages, on connaît son état. 10% de divers et imprévus ont été jugés suffisants. Pour les containers, on a affaire à une seule entreprise, les risques sont plus petits. Pour la clinique dentaire, il s'agit de travaux relativement modestes. Les deux phases de rénovation sont autonomes les unes des autres. S'il y a un dépassement sur la phase 1, le dépassement sera soumis à un nouveau préavis. Idem pour la phase 2.

L'entier du prix des locaux provisoires est reporté sur la phase 1 ?

Réponse : oui, c'est le choix qui a été fait sauf évidemment les frais d'entretien et d'électricité.

Le déménagement est-il compris dans le budget ?

Réponse : oui

6.2 Coûts de fonctionnement

Le personnel en charge de l'entretien sera-t-il affecté à l'entretien des locaux provisoires ?

Réponse : oui.

7. Incidences financières

7.1 pas de question

7.2 pas de question

7.3 pas de question

7.4 Coût du capital

Pourquoi est-il prévu une durée de 10 ans pour les amortissements de locaux provisoires utilisés seulement pendant 6 ans ?

Réponse : la durée des amortissements est fixée par la loi.

- L'amortissement tel que prévu dans le préavis est appliqué tant que les containers sont en notre possession
- En cas de vente, un amortissement extraordinaire est fait pour solder totalement la valeur du bien

(Complément de réponse apportée par M. Divorne par mail)

7.5 Pas de question

7.6 Pas de question

8. Marché public : pas de question

9. Durabilité et Plan Climat

9.1 Pas de question

9.2 Pas de question

9.3 Energie électrique

Le toit de la salle de gymnastique ne peut pas supporter le poids de panneaux solaires, mais alors peut-il supporter le poids de la neige ?

Réponse : oui le toit été contrôlé et certifié, il peut supporter le poids de la neige même en cas de chute abondante.

9.4 Pas de question

9.5 Energie gris, réemploi et matériaux

Qu'en est-il de l'amiante ?

Réponse : c'est une problématique bien maîtrisée. On connaît exactement où se trouve l'amiante et l'assainissement se fera dans de très bonnes conditions.

10. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

10.1 Accessibilité

L'accès pour les véhicules transportant des personnes en situation d'handicape est-il assuré ?

Réponse : oui, un accès carrossable pour les pompiers et les personnes en situation d'handicap est prévu jusqu'aux entrées du bâtiment.

11. Communication : pas de question

Divers :

Qu'en est-il du vœu formulé dans le préavis de 2021 de construire une passerelle par-dessus la route du Bugnon ?

La question de la sécurité des élèves lors de la traversée de la rue du Bugnon est en discussion. Une réunion est prévue avec tous les acteurs concernés, dont la PoOuest. Dans ce cadre, la construction d'une passerelle a été jugée disproportionnée par rapport aux besoins. Des pistes et des solutions sont en cours d'élaboration qui doivent encore être validées par le canton.

21h00 : le tour des questions est terminé. Les représentants ·e-s de la Municipalité et les responsables communaux en charge du projet sont remercié·e-s pour la grande qualité du projet et les réponses complètes apportées lors de la discussion. Ces derniers et dernières quittent la séance.

Délibération de la commission

Un tour de table permet récolter les avis des commissaires qui concordent : le préavis est complet et clair. Le projet est excellent et sa dimension écologique appréciée. Il a été tenu compte des propositions d'amélioration apportées à l'occasion des préavis précédents. Les réponses apportées aux questions ont été détaillées et pertinentes.

Pour les locaux provisoires, les options prises avec l'achat de la moitié des containers et la location avec une possibilité d'achat sur l'autre moitié sont jugées pertinentes.

Il reste la préoccupation des commissaires quant à la sécurité du chantier pour les enfants et les familles. Les travaux auront également un impact important sur le voisinage et les personnes âgées qui habitent le quartier.

La majorité des commissaires émet le vœu suivant :

Un soin particulier sera apporté à la sécurité autour du chantier notamment en ce qui concerne la circulation des camions. Des horaires seront aménagés et imposés pour éviter le mixage entre camion et élèves aux moments clés de la rentrée et la sortie des classes. Une communication efficace sera faite aux parents et aux élèves avant le début du chantier pour bien expliquer la situation et dissuader les dépôts en véhicules privés. Une attention particulière sera apportée à la problématique en cas de retard des travaux sur la route de Cossonay qui prévoient une circulation à sens unique sur le chemin de Jouxteus et le haut de la rue du Bugnon pendant 6 mois entre janvier et juin 2025.

Détermination de la commission

Les conclusions du préavis sont acceptées à la majorité des commissaires et une abstention.

CONCLUSIONS

Le Conseil communal de Renens,

Vu le préavis municipal N° 75-2024 de la Municipalité du 2 décembre 2024,

ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cet objet,

ALLOUE à la Municipalité un crédit de CHF 23'683'500.- brut TTC avant déduction des subventions estimées à CHF 547'600.-, soit un total estimé de CHF 23'135'900.- net TTC pour les travaux de rénovation du Collège et des Salles de gymnastique de Verdeaux, ainsi que pour la construction des locaux provisoires pour l'enclassement des élèves pendant les travaux et enfin pour la construction d'une clinique dentaire provisoire pendant les travaux.

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans les comptes d'investissements du patrimoine administratif suivants :

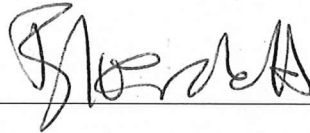
- N° 3500.2064.5030 – Rénovation du collège et des salles de gymnastique de Verdeaux pour CHF 18'320'500.- brut TTC, avant les subventions estimées de CHF 547'600.-, soit un total estimé de CHF 17'772'900.- net TTC.
- N° 3500.3080.5060 – Ameublement collège et salles de gymnastique de Verdeaux pour CHF 299'500.- brut TTC.
- N° 3500.2065.5030 – Achat et construction locaux provisoires – Corbettes pour

CHF 2'957'400.- brut TTC.

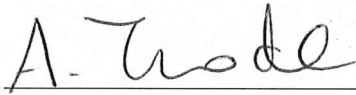
- N° 3500.2066.5030 – Location et construction locaux provisoires – Verdeaux pour MCHF 1'944'000.- brut TTC.
- N° 3500.2067.5030 – Aménagement locaux provisoires – Clinique dentaire pour CHF 162'100.- brut TTC.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 2 décembre 2024.

Bastienne Joerchel (Président·e, les Vert·e·s)



Angela Thode (les Vert·e·s)

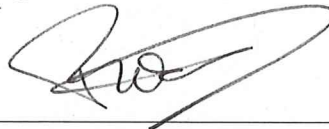


Ignacy Wilczynski (UDC)

Benoît Grégoire (PS)



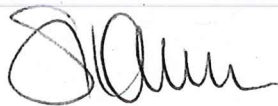
Richard Neal (PS)



Stéphanie Negri Capt (PLR-PVL)



Sandra Martinelli (PLR-PVL)



Elisabete Cunha (Fourmi Rouge)



Fatma Tayfur (Fourmi Rouge)

