

## Rapport de la commission des finances au Conseil communal sur le préavis No 49/2020

### Demande de crédit de construction pour un nouveau bâtiment scolaire au chemin de Derrière la Ville – DLV6

---

Présidence : Jean-Paul Bruand

Membres : Liliane Annen, Jean-Dominique Decotignie, Alessandro Fabbri, Lauris Loat

---

### Préambule

Le but de ce préavis est d'octroyer à la municipalité un crédit de construction pour la réalisation d'un bâtiment scolaire à Derrière la Ville suite au préavis 37/2019 portant sur l'octroi d'un crédit d'études pour cet objet.

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie, avec la commission ad hoc, le 24 août 2020 dans la salle des conférences du bâtiment communal, en présence de

- Monsieur Louis Savary, syndic
- Madame Jacqueline Dieperink, municipale
- Monsieur Thierry Auberson, président du conseil communal

Lors de cette séance, la commission a posé un certain nombre de questions qui ont toutes reçu une réponse immédiate ou dans les jours qui ont suivi. De plus amples questions ont été posées par courriel par la suite et ont reçu des réponses détaillées.

Les grandes lignes du rapport et la conclusion de la commission ont été discutés lors de cette séance. La finalisation du rapport a été faite par échange de courriels.

La commission remercie le syndic et la municipale pour les renseignements fournis.

La demande porte sur le crédit de construction d'un nouveau bâtiment scolaire nécessité par une augmentation importante des élèves à partir de 2021 due à l'ouverture des nouveaux quartiers des Grand-Pré et Pâquis. Un crédit d'études a été octroyé en juin 2019 et a permis d'élaborer :

- Une étude de faisabilité
- L'étude d'un avant-projet
- La demande d'autorisation de construire
- L'appel d'offres pour entreprise totale

## **Commentaires**

En guise de préambule, la commission rappelle qu'elle ne se prononce que sur les éléments financiers ou ayant des implications financières.

La commission prend acte du travail effectué dans le cadre du crédit d'études et considère que le coût du projet est très raisonnable en comparaison avec ceux de projets équivalents dans d'autres communes. Il est néanmoins réaliste et obtenu par la conception d'un bâtiment simple et un choix de matériaux standards.

L'investissement demandé est inscrit au plan des investissements dans le budget 2020 pour un montant de Fr.13'500'000.- alors que le crédit demandé est de Fr.14'245'000.-. Ce montant est basé sur les soumissions. Les liquidités actuelles de la commune devraient permettre de n'emprunter qu'une partie de la somme demandée ce qui réduit notablement les coûts de l'amortissement. Le taux d'intérêt mentionné dans le préavis est à considérer comme un maximum et sera, selon toutes vraisemblances, bien inférieur.

Les coûts d'exploitation sont basés sur ceux engendrés par le collège du Marais du Billet et le bâtiment de la petite enfance. Ils semblent néanmoins faibles en comparaison mutatis mutandis avec ceux du bâtiment de la petite enfance. Notons que les panneaux solaires de quelques 240m<sup>2</sup> (production environ 42MWh/an) ne pourront de loin pas fournir toute l'électricité nécessaire au bâtiment (estimés à 113MWh/an).

Par contre, la commission émet des réserves quant à certains points du projet. Tout d'abord, le bâtiment a été dimensionné pour les besoins prévisibles de la commune jusqu'en 2030. Les besoins des autres communes de la Chamberonne n'ont pas pu être obtenus par la municipalité. La commission regrette vivement que le bâtiment n'ait pas été prévu pour être surélevé permettant ainsi de créer dans le futur 8 classes au-dessus des classes prévues. Les arguments présentés (« cela ne vaut pas la peine », « les locaux techniques sont insuffisants ») n'ont pu être argumentés sachant que l'aile sud pouvait être entièrement excavée (ce qui n'est pas le cas). Il nous semble que les auteurs du projet auraient dû présenter un argumentaire sérieux pour justifier cette impossibilité d'extension. A nos questions, la municipalité a répondu que la tendance actuelle de l'augmentation de la population dans le canton était au tassement et que, selon la LAT, il fallait d'abord utiliser les réserves dans les zones fortement urbanisées avant de construire dans les zones plus éloignées des centres. Il est donc fort peu probable que les zones constructibles de Cheseaux le soient avant un horizon lointain. D'autre part, les exigences en matière de surface de préau en fonction du nombre de classes ne permettraient une extension sur cette parcelle qu'au prix de la suppression des places de parc.

Par ailleurs, les fondations du bâtiment se situent dans la nappe phréatique et de ce fait la construction peut souffrir des variations de niveau de la nappe notamment en cas de sécheresse prolongée. Les dommages engendrés par ces événements ne sont pas pris en compte dans l'élaboration des coûts annexes. A nos questions, le bureau d'étude a répondu que « le sol de fondation étant peu compressible (moraine consolidée) et la hauteur de sol compressible sous la fondation étant faible (toit du rocher à proximité), le tassement du sol de fondation sera très faible ». La conclusion du bureau d'étude est donc que le risque de problèmes est faible. Par contre, il ne nous a pas été indiqué si ce risque avait été pris en compte dans les calculs des fondations. Or les risques sont à la charge de la commune. Une étude plus approfondie serait bien utile et un suivi des tassements à l'état de service est recommandé comme mentionné dans l'étude géotechnique.

Finalement, la commission souhaite vivement que la polyvalence des locaux soit plus étudiée. Le réfectoire pourra servir à des manifestations ce qui est bien. Il pourrait en être de même de la bibliothèque.

## **Conclusions**

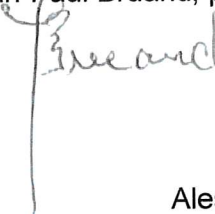
Sur la base de ces considérations, et malgré les réserves émises, la commission des finances, unanime, vous recommande,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- d'accorder à la Municipalité un crédit de 14'245'000.00 frs pour la création d'un nouveau bâtiment scolaire au chemin de Derrière la Ville DLV6
- d'amortir cet investissement sur une durée de 30 ans au maximum dès 2021
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché
- de décharger la Commission des finances de son mandat

Cheseaux-sur-Lausanne, le 18 septembre 2020

Commission des finances :

Jean-Paul Bruand, président



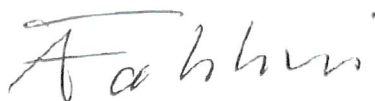
Liliane Annen



Jean-Dominique Decotignie,  
rapporteur



Alessandro Fabbri



Lauris Loat

