



St-Prex, le 11 août 2024

CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX

Préavis n°06/06.2024 – Section des bâtiments

Demande d'un crédit d'étude de Fr. 303'000.00 pour l'évaluation des besoins de rénovation, d'isolation et d'amélioration énergétique du collège du Cherrat 1-2, ainsi que la pose de panneaux solaires sur le toit des bâtiments (Cherrat 1-2-3)

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission, composée de Mme Simone Dietschi et de MM. Pascal Perrottet et Alexandre Wohnlich, rapporteur, s'est réunie le 5 août 2024 en présence de M. Jan von Overbeck, municipal délégué pour ce préavis, M. Tommaso Melchiorre, chef du Service des bâtiments, et M. Christophe Oppliger, architecte du Bureau ABA Partenaires SA. Tous ont répondu avec beaucoup de compétences à nos diverses questions, ce pour quoi nous les en remercions vivement.

A noter qu'étant donné la période des vacances d'été et les absences prolongées des uns et des autres, la commission n'a pas trouvé de date pouvant réunir plus de membres désignés par le Bureau lors de la dernière séance du Conseil communal du 19 juin 2024 (5 membres + 2 suppléants). La réunion s'est donc tenue avec seulement trois membres de commission.

État des bâtiments du Cherrat et objet du présent préavis

Le préavis n°06/06.2024 traite des études visant à évaluer les besoins en réhabilitation des deux collèges du Cherrat (1 et 2), vieux d'env. 45 ans, respectivement 35 ans, et qui souffrent de nombreuses dégradations liées à leur âge et à leur conception d'une autre époque. Le bâtiment du Cherrat 3 a été construit au début des années 2000 et a une vingtaine d'années. Le préavis ne concerne pas le Cherrat 3, hormis l'étude pour la pose de panneaux solaires sur le toit des trois bâtiments.

Ont particulièrement souffert la toiture des deux bâtiments Cherrat 1 et 2, ainsi que les façades. Rapidement après leur construction, la toiture plate a montré des infiltrations (défaut d'étanchéité). Une réfection partielle de la toiture a été réalisée en 1992-1993, le solde quelques années plus tard. De plus, dès le milieu des années 1990, les façades préfabriquées ont montré des signes de dégradations au niveau de l'accrochage des éléments préfabriqués. Depuis lors, des contrôles externes par un bureau d'ingénieurs spécialisés sont réalisés chaque 5 ans, de sorte à s'assurer de la sécurité des façades préfabriquées. Le dernier contrôle a eu lieu en 2023 et n'a pas fourni de résultats négatifs.

A noter encore que l'isolation thermique des deux bâtiments est clairement défectueuse. Il est mesuré une température en classe entre 15°C et 17°C en janvier, lorsqu'il fait 2°C à l'extérieur. La température dans le bâtiment ne peut pas être augmentée. Des ponts de froid sont constatés au pied des murs intérieurs et les fenêtres doivent impérativement être changées. Sans surprise, une grande déperdition d'énergie est observée dans les deux bâtiments du Cherrat 1 et 2.

Pour le reste, les bâtiments sont régulièrement entretenus.

Le préavis n°06/06.2024 se propose donc d'étudier et d'évaluer spécifiquement les trois éléments suivants :

1. La rénovation des façades des bâtiments (intérieures et extérieures) du Cherrat 1 et 2, y compris l'étude des aspects sécuritaires (voies de fuite, garde-corps, etc.).
2. Une évaluation thermique, afin de proposer un projet d'isolation pour les deux bâtiments Cherrat 1 et 2.
3. La rénovation/réfection des toitures (Cherrat 1 et 2) et la pose de panneaux photovoltaïques sur les toits du Cherrat 1, 2 et 3.

Ces études se feraient dans le cadre d'un avant-projet avec étude de variantes (Phase SIA 31) qui seraient discutées et validées avec la Commune, suivi du projet de l'ouvrage (Phase SIA 32). La phase SIA 33 traitant des demandes d'autorisations auprès des services cantonaux et communaux ad hoc fait également partie de la proposition du présent préavis.

Analyse de la commission

A. Justification des études objet du présent préavis

Au vu de la situation actuelle des bâtiments telle que décrite précédemment, il ne fait aucun doute aux yeux de la commission que les bâtiments du Cherrat 1 et 2 ont besoin de travaux de réhabilitation. En particulier considérant les problèmes sécuritaires (risque de chutes des éléments de façade préfabriqués) et thermiques. Il est en effet difficilement admissible que des enfants doivent étudier dans des classes si faiblement chauffées.

Par ailleurs, il est dans l'ordre des choses que des bâtiments doivent subir des travaux de rénovation conséquents après quelques dizaines d'années de service, indépendamment des travaux d'entretien courants.

B. Réhabilitation ou démolition/reconstruction

La commission s'est posé la question de l'intérêt réel de rénover ces bâtiments plutôt que de les remplacer (détruire et reconstruire), comme cela a été fait en son temps pour les salles de gymnastique du Cherrat. Ceci aurait l'avantage de "repartir à zéro" avec deux bâtiments neufs et modernes, construits suivant les normes et standards du 21^{ème} siècle, plutôt que de se retrouver avec des structures dont les différentes parties ont été construites et remplacées au fil des ans, donnant une composante "bricolage" et hétéroclite à l'ensemble, ce qui n'est jamais favorable.

Toutefois, selon le Bureau ABA, l'ossature des bâtiments est saine (hors façades et toitures) et il semble difficilement justifiable de la démolir dans ces conditions. Par ailleurs, le surcoût d'une variante "neuve" par rapport à une variante "assainissement" serait dans le cas précis particulièrement important (l'architecte parle d'un facteur 5 environ). Néanmoins, une telle réflexion fera partie de la phase d'avant-projet et d'étude de variantes, de sorte à traiter le sujet exhaustivement.

C. Coût des études proposées et respect de la loi sur les marchés publics

La commission s'est également penchée sur le coût des études proposées dans le préavis. Elle note en particulier que l'architecte (le bureau ABA) cumule le plus de prestations pour les trois phases d'études (SIA 31, 32 et 33), pour un montant total de Fr. 115'000.00 (HT). Il est observé que cette valeur est en-dessous du seuil des marchés publics pour les mandats de gré-à-gré. Par ailleurs, notre Commune a l'habitude de travailler avec le Bureau ABA et est satisfaite des prestations effectuées depuis des années.

Les autres prix du devis estimatif pris individuellement sont plus bas ; certains ont d'ores et déjà été validés avec des professionnels qualifiés.

Le montant total demandé dans le cadre du présent préavis, à savoir un montant TTC de Fr. 303'000.00, semble raisonnable pour la commission, notamment en considérant la réalisation des trois phases d'études avant-projet/étude de variantes (SIA 31), projet de l'ouvrage (SIA 32) et demandes d'autorisations (SIA 33).

Impact sur l'environnement

S'agissant d'un préavis pour des études uniquement, l'impact sur l'environnement est naturellement très réduit, voire nul.

Toutefois et pour parler du projet des travaux de rénovation (hormis les travaux eux-mêmes), l'impact sur l'environnement est naturellement favorable d'un point de vue énergétique. Les bâtiments du Cherrat 1 et 2 sont actuellement les plus gros consommateurs d'énergie de la Commune. La mise en place d'une enveloppe thermique efficace améliorera considérablement la situation qui prévaut, devant se traduire par une réduction conséquente de la consommation d'énergie pour le chauffage des bâtiments.

Pour ce qui concerne la phase des travaux, ceux-ci génèrent naturellement des nuisances sur l'environnement (bruit, pollution de l'air, recyclage des matériaux de déconstruction à évacuer, ciment/béton, etc.), mais ceci est provisoire le temps de la durée des travaux, et dans tous les cas inhérent à toute construction.

Conclusions

Sur la base de ces différents éléments, la commission chargée d'étudier ce préavis est convaincue, à l'unanimité de ses membres présents, de l'opportunité et de la nécessité d'étudier la rénovation des deux bâtiments Cherrat 1 et 2, et de considérer la possibilité de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit des trois bâtiments Cherrat 1, 2 et 3.

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-PREX

- Vu le présent préavis municipal
- Entendu les rapports des commissions chargées de l'étudier
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre l'évaluation des besoins de rénovation, d'isolation et d'amélioration énergétique du collègue du Cherrat 1-2, ainsi que la pose de panneaux solaires sur le toit des bâtiments (Cherrat 1-2-3),
2. De lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 303'000.00 pour entreprendre cette étude,
3. D'admettre que cette dépense soit financée par les recettes courantes ou par l'emprunt.

Pour la commission, le rapporteur :



Alexandre Wohnlich