



Au Conseil communal d'Aigle

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis
2021-04

du 8 février 2021 relatif à :

La rénovation de l'enveloppe de l'hôtel de ville, de son annexe et à la réaffectation des locaux – place du marché 1

Commission composée de :

M. Pierre-Yves Brélaz	PLR	2 séances
M. Jean-Marc Soutter	PLR	1 séance
M. Pierre-Alain Schweizer	PLR	2 séances
M. Stéphane Tille	UDC	2 séances
M. Marcel Jacques Bacca	EA	2 séances
M. Lionel Bileci	Alt/Verts	2 séances
M. Murat Erdeniz, rapporteur	PSA	2 séances

La commission s'est réunie deux fois. Le jeudi 4 mars 2021 et le mercredi 10 mars 2021. Les deux fois à 20h00 à la salle Chevron de l'ancien hôtel de ville.

La première séance a eu lieu en présence de Madame la Municipale I. Rime, Messieurs les Municipaux G. Devaud, J.-L. Duroux, et Monsieur le syndic F. Borloz. La deuxième séance avec la Municipalité *in corpore*.

Les deux séances ont eu lieu également en présence de Madame Roulin, Cheffe du Service patrimoine et environnement urbain de la ville d'Aigle, et de Monsieur Graf, du bureau d'architectes Graf + Rouault, bureau auteur de l'étude de synthèse.

Lors de la deuxième séance, la commission a eu une présentation powerpoint de Monsieur Graf pour répondre aux demandes et questions posées lors de la 1^{ère} séance.

La commission remercie la Municipalité ainsi que Madame Roulin et Monsieur Graf pour leur disponibilité, et leur capacité à répondre aux très nombreuses interrogations de la commission. Nous sommes satisfaits des réponses obtenues.

En préambule, la commission souhaite préciser qu'elle ne s'est occupée que du projet et des chiffres cités dans le préavis. Nous laissons à La COFIN l'analyse financière, la pertinence de la dépense et la capacité d'endettement de notre ville.

La commission déplore que pour un objet de cette importance, il y ait un délai de traitement et de réflexion si court. Ce préavis concerne un bâtiment emblématique, et nécessite un investissement financier conséquent pour notre commune.

URGENCE DU PROJET

Il est apparu important dans un premier temps pour la commission de comprendre l'état d'urgence de ce préavis, et de comprendre la nécessité de le voter au conseil du 25 mars 2021. Pourquoi cela ne peut-il pas attendre quelques semaines, par exemple le conseil de mai ? Ce préavis n'est pas frappé de la mention à caractère d'urgence.

En effet, il n'a échappé à personne que le montant demandé est important, des élections sont en cours, que nous sommes toujours dans une situation sanitaire difficile avec toutes sortes de conséquences, et que notre ville a atteint, pour ne pas dire dépassé déjà le plafond d'endettement fixé.

La commission estime que des informations importantes sont manquantes ou approximatives dans ce préavis. Cela peut démontrer une certaine précipitation dans sa rédaction.

La commission a bien compris que la Municipalité a présenté un préavis fini à 95%. Raison pour laquelle elle s'est mise complètement à disposition de la commission ad hoc pour le compléter par ses explications.

Notre Municipalité souhaite aller très vite, sur la motivation d'un délai très court pour faire prendre une décision à ce conseil. Ceci afin de bénéficier de l'opportunité de la gratuité des locaux du site de l'ancien hôpital, et commencer les études au mois d'avril 2021 déjà.

Selon cette dernière, il est impératif de suivre le calendrier défini dans le préavis afin que les locaux de l'ancien hôpital puissent être occupés jusqu'à la fin du 2^{ème} trimestre 2023, échéance prévue pour le début des travaux de construction du gymnase cantonal.

Faisant référence à d'éventuelles oppositions au gymnase cantonal, une partie de la commission estime qu'il est légitime de penser que l'occupation gratuite des locaux de l'ancien hôpital pourrait aller au-delà de la date du calendrier planifié par la Municipalité.

D'après cette dernière, en cas d'opposition, celles-ci pourraient être levées relativement rapidement dans un délai de 6 mois. Une partie de la commission trouve ce délai très optimiste. En effet cela peut aller jusqu'à 12 mois pour une procédure au tribunal cantonal, de même au tribunal fédéral.

Toutefois, il faut relever que le gymnase est un enjeu cantonal important. Son calendrier a déjà une année de retard. Il devient urgent, d'après le Conseil d'Etat, d'obtenir 24 nouvelles classes. Selon la Municipalité, ceci peut éventuellement influencer sur un éventuel délai de levées d'oppositions.

La nécessité de respecter les délais du calendrier fixé par le canton pour le gymnase cantonal peut valider une décision de voter ce préavis maintenant. Le calendrier de l'hôtel de ville fixé dans ce préavis par la Municipalité débute en avril 2021. Le prochain conseil ayant lieu au mois de mai 2021, il serait trop tard.

Concernant l'office des poursuites et la justice de paix qui se trouvent dans le bâtiment de l'hôtel de ville, la Municipalité a indiqué que, si aucuns travaux ne sont entrepris d'ici la fin de l'année 2021, notre canton a l'intention de résilier les baux de ces deux entités. A savoir que notre ville n'a pas obtenu de garanties écrites que ces services cantonaux réintègrent les locaux à la fin des travaux.

Pour revenir sur la pertinence des travaux du bâtiment de l'hôtel de ville, et en toute transparence, il est à noter que le rapport de conseil de CECB, que la commission a pu se procurer et étudier, démontre une urgence relative sur l'enveloppe extérieure du bâtiment et ses différents aménagements intérieurs. Soit une nécessité de travaux dans un délai de 1 à 5 ans.

Toutefois le rapport CECB date de fin février 2020, donc plus d'une année. La nécessité d'entreprendre ces travaux peut donc être envisagée.

Malgré tout, en tenant compte d'éventuelles oppositions au gymnase, une partie de la commission aurait trouvé judicieux que ce préavis soit séparé en deux. C'est-à-dire, d'abord on fait voter au conseil les crédits d'études, et dans un second temps le crédit d'ouvrage.

Elle a donc demandé à Madame Rime de lui refaire un calendrier incluant cette possibilité. Les deux calendriers vous sont fournis en **annexe 1**. Madame Rime a répondu à la demande de la commission comme suit:

Deux hypothèses ont été étudiées:

- *Demande de crédit d'ouvrage sur la base du devis de projet*
- *Demande de crédit sur la base du devis consolidé*

Ces deux variantes conservent comme hypothèse le processus complet de demande de crédit sur 3 mois au lieu des 6 mois usuels.

2.1 Demande de crédit d'ouvrage sur la base du devis de projet

Dans cette hypothèse, le crédit d'ouvrage est demandé au Conseil Communal à la fin de la phase de projet, soit sur la base d'un devis estimatif des mandataires, non consolidé par des offres d'entreprises.

Le dépôt de la demande de permis est effectué après la votation du crédit d'ouvrage. La préparation du déménagement débute une fois le crédit d'ouvrage accordé.

Le dépassement du temps de chantier par rapport à la disponibilité du site de l'Hôpital est de 6 mois.

2.2 Demande de crédit d'ouvrage sur la base du devis consolidé

Dans cette hypothèse, le crédit d'ouvrage est demandé au Conseil Communal à la fin de la phase d'appels d'offres, soit sur la base d'un devis consolidé par des offres d'entreprise.

Le dépôt de la demande de permis est effectué avant la votation du crédit d'ouvrage. La préparation du déménagement débute une fois le crédit d'ouvrage accordé.

Le dépassement du temps de chantier par rapport à la disponibilité du site de l'Hôpital est de 12 mois.

Pour conclure sur la nécessité de faire voter ce préavis maintenant, une partie de la commission relève qu'il aurait été appréciable d'expliquer plus amplement pourquoi ce vote du conseil ne pouvait pas attendre deux mois supplémentaires au lieu d'insister sur une économie potentielle de CHF 2 millions, que nous détaillerons plus loin dans le rapport.

INCIDENCES FINANCIERES

Pour rappel du préambule, la commission ne s'est penchée que sur les chiffres donnés dans le préavis et laisse à l'analyse de la COFIN l'aspect de la capacité financière et d'endettement de notre ville.

Une partie de la commission souhaite quand même relever qu'elle estime optimiste les projections de la Municipalité qui pense retrouver dès 2022 la possibilité d'assumer une dette sur 30 ans et en 2024 sur 25 ans. Sans devoir relever le taux d'impôts. La commission n'a pas eu accès au rapport de la fiduciaire BDO.

Il est apparu évident à la commission de demander le détail des CHF 12 millions, comme cela aurait dû figurer dans le préavis.

Nous vous le donnons ci-dessous. A rajouter que le mobilier n'est pas estimé.

Détail des CHF 12 millions

Déménagement aller et retour	100 000,00 CHF	
Travaux d'adaptation ancien hôpital	100 000,00 CHF	
Déménagement et aménagements provisoires Ancien hôpital		200 000,00 CHF
Démolitions et travaux préparatoires	714 290,00 CHF	
Honoraires	85 710,00 CHF	
Démolitions et travaux préparatoires parasismique		800 000,00 CHF
Gros oeuvre 1	2 831 908,00 CHF	
Gros oeuvre 2	249 874,00 CHF	
Installations électriques	1 166 080,00 CHF	
Installations chauffage ventilation	1 665 828,00 CHF	
Installation sanitaires	249 874,00 CHF	
Installations de transport	249 874,00 CHF	
Aménagements intérieurs 1	1 082 788,00 CHF	
Aménagements intérieurs 2	832 914,00 CHF	
Honoraires	1 665 828,00 CHF	
Arrondi	5 032,00 CHF	
Bâtiment		10 000 000,00 CHF
Aménagements extérieurs	422 184,00 CHF	
Honoraires	75 993,00 CHF	
Arrondi	1 823,00 CHF	
Aménagements extérieurs		500 000,00 CHF
Frais, taxes 5%	500 000,00 CHF	
Frais, taxes 5%		500 000,00 CHF
TOTAL TTC	12 000 000,00 CHF	12 000 000,00 CHF

CHF 2 millions d'économie

La commission a longuement entretenu la Municipalité sur ce sujet. La commission a souhaité savoir comment ces deux millions avaient été calculés.

Ces deux millions concernent le coût d'un bâtiment temporaire pour les services communaux et cantonaux chiffré à CHF 1.4 millions et de locaux temporaires pour l'EPOC eux chiffrés à CHF 600'000.00.

Le détail vous est une nouvelle fois partagé plus bas dans ce rapport.

La pertinence et les coûts de containers provisoires ont longuement été débattus. Il est avéré que nous aurions besoin d'une surface d'environ 4000m² pour les établir. Nous n'avons pas nécessairement le terrain pour les accueillir.

Toutefois la Municipalité a étudié cette possibilité car de nombreuses situations pouvant entraîner le maintien prolongé de l'administration hors site pourraient survenir notamment :

- Retard dans le chantier de transformation de l'hôtel de ville
- Restitution anticipée de l'ancien hôpital au canton
- Opposition au moment de la mise à l'enquête publique
- Recours marchés publics lors d'adjudication de travaux et ou de mandats.

La construction d'un bâtiment temporaire modulaire est un projet en soi, impliquant une mise à l'enquête. L'estimation est basée sur le nombre d'employés dans chaque service, le besoin de quelques salles de conférences, des vestiaires et WC, cafétéria, ainsi que des cellules pour l'EPOC. La durée de location des containers bureaux considérée est de 2 ans.

Les estimations prennent en compte les travaux nécessaires pour l'infrastructure tel que préparation du terrain, structure, canalisations, réseaux, ainsi que ceux concernant les containers, pour le transport et livraison, montage, location, démontage.

Une projection assez similaire de ce que cela pourrait donner vous est partagée en **annexe 2**.

L'état-major de l'EPOC emménagerait sur le site de l'ancien hôpital. Nous garderions 4 policiers à L'hôtel de ville et les autres seraient répartis entre les postes d'Ollon et de Bex. A noter que cela n'aura aucune influence sur l'efficacité d'action de notre police.

Détail des CHF 2 millions

Le mobilier ainsi que les frais d'acquisition du terrain ne sont pas estimés.

Coût d'un bâtiment temporaire pour les services communaux et cantonaux

quant.	Description	montant	
	Démolitions et travaux préparatoires	420 000,00 CHF	
	Démolitions et travaux préparatoires		420 000,00 CHF
50	Containers bureaux	192 000,00 CHF	
12	Containers communs, divers, réceptions	46 080,00 CHF	
5	Containers sanitaire/SAS	24 000,00 CHF	
2	Cage d'escalier	16 800,00 CHF	
43	Climatiseur mural	41 280,00 CHF	
	Transport	55 000,00 CHF	
	Autogruie montage + démontage	19 000,00 CHF	
	Montage containers	34 000,00 CHF	
	Démontage containers	27 000,00 CHF	
	Electricité	100 000,00 CHF	
	Chauffage ventilation	30 000,00 CHF	
	Sanitaire	50 000,00 CHF	
	Bâtiment		635 160,00 CHF
	COÛT DETERMINANT	1 055 160,00 CHF	1 055 160,00 CHF
	Honoraires 20% coût déterminant	211 032,00 CHF	
	Frais, Taxes 5% coût déterminant	52 758,00 CHF	
	Honoraires et taxes		263 790,00 CHF
	TOTAL HT	1 318 950,00 CHF	1 318 950,00 CHF
	TOTAL TTC	1 420 509,00 CHF	1 420 509,00 CHF
	TOTAL NET TTC ARRONDI	1 400 000,00 CHF	1 400 000,00 CHF

Coût locaux temporaires pour EPOC

quant.	Description	montant	
	Démolitions et travaux préparatoires	180 000,00 CHF	
	Démolitions et travaux préparatoires		180 000,00 CHF
16	Containers bureaux	61 440,00 CHF	
6	containers divers, cellules	23 040,00 CHF	
4	Containers sanitaire/SAS	19 200,00 CHF	
2	Cage d'escalier	16 800,00 CHF	
12	Climatiseur mural	11 520,00 CHF	
	Transport, montage, levage	55 000,00 CHF	
	Electricité	32 000,00 CHF	
	Chauffage ventilation	10 000,00 CHF	
	Sanitaire	18 000,00 CHF	
	Bâtiment		247 000,00 CHF
	COÛT DETERMINANT	427 000,00 CHF	427 000,00 CHF
	Honoraires 20% coût déterminant	85 400,00 CHF	
	Frais, taxes 5% coût déterminant	21 350,00 CHF	
	Honoraires, Frais		106 750,00 CHF
	TOTAL HT	533 750,00 CHF	533 750,00 CHF
	TOTAL TTC	574 849,00 CHF	574 849,00 CHF
	TOTAL NET TTC ARRONDI	600 000,00 CHF	600 000,00 CHF

Subventions (entre CHF 190'000.00 et CHF 250'000.00)

Il est difficile de chiffrer les subventions possibles, mais pour avoir une projection d'après les chiffres reçus de Madame Rime

- Isolation thermique : entre 1500m² et 2000m² à CHF 80.00 soit CHF 120'000.00 à 160'000.00 -> dépendant de la surface isolante finale
- Isolation thermique mur contre terrain $u > 0.25$ -> 102m² à CHF 60.00 soit CHF 6120.00
- Bonus pour rénovation globale : entre 1600m² et 2100m² à CHF 30.00 soit CHF 48'000.00 à CHF 63'000.00 -> (version pessimiste si on obtient la note C et non la B pour le certificat CECB + post-rénovation)
- Panneaux Solaires par Swissgrid (rétribution unique) : environ CHF 18'000.00
- A déterminer : potentielle subvention cantonale pour les mesures de biodiversités sur le toit (végétalisation + ruches + ...)

Pour conclure sur l'aspect financier du préavis il est à savoir encore que :

- L'étude de synthèse présentée considère la suppression des 4 appartements situés au 4ème étage de l'hôtel de ville, d'une surface totale de 384m², afin d'y placer les bureaux d'Aigle Région ainsi que des salles de réunion. En cas de suppression il faut considérer une perte de revenu locatif annuelle de CHF 45'000.00. En cas de maintien, les revenus locatifs pourraient être augmentés d'approximativement CHF 25'000.00
- D'après Madame Rime, l'économie due aux rénovations du bâtiment s'élèveront à environ CHF 76'000.00 annuel. Frais d'entretien, électricité, et chauffage compris.

CHAUFFAGE

La Municipalité a étudié plusieurs scénarios qui ont pu être évoqués, présentés et discutés en commission.

La solution de chauffage retenue par la Municipalité pour le remplacement de la chaudière à mazout existante est un chauffage à distance.

Selon la Municipalité, comme cela sera rendu possible que d'ici un délai de 5 à 10 ans, il faut une solution transitoire qui servira également d'appoint pour la suite. C'est une solution transitoire à gaz qui a été retenue. Principalement pour garantir la température sur le radiateur apparent, vu qu'il n'y aura pas de chauffage au sol.

Des discussions doivent avoir lieu ce mois d'avril avec la SATOM sur le chauffage à distance.

L'agrandissement de l'ascenseur étant conditionné au déplacement de la chaudière, le projet prévoit le déplacement du chauffage au pied de l'ancienne tour de séchage des tuyaux, en sous-sol.

A l'heure actuelle notre hôtel de ville est une passoire énergétique. Les données énergétiques sont pour l'enveloppe extérieure du bâtiment de classe G et le vitrage de classe F. Le but est d'être à la norme classe B.

Une partie de la commission regrette le système transitoire retenu (gaz) et que le système de chauffage à Pellet ait été abandonné dans le projet.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE – POPULATIONS – SANITAIRES

La population d'Aigle grandit très vite. De par les modifications et adaptations prévues, cela permettra une meilleure répartition de la surface par rapport aux services communaux prodigués. Actuellement la répartition de la surface selon les services est mal exploitée.

Selon le préavis, les services les plus demandés seront regroupés au rez-de-chaussée. Le guichet unique est une excellente réflexion que nous saluons.

Le projet architectural englobe une accessibilité facilitée pour les PMR. Actuellement cela n'est largement pas le cas. Que ce soit pour les accès au bâtiment ou à l'ascenseur.

Il est prévu également de mettre à disposition plus de toilettes, celles-ci étant déjà insuffisantes pour le personnel existant. Le bureau d'architecte et la Municipalité se sont dit attentifs aux demandes des personnes de troisième genre, et souhaite englober cette donnée dans la création de nouvelles toilettes.

Etant donné que nous aurons un toit végétalisé avec des panneaux solaires, il est prévu qu'une partie de l'eau utilisée par les robinets d'eaux chaudes se fasse par ce biais.

Concernant le toit, qui se verra végétalisé, le projet d'accueillir des ruches est toujours d'actualité.

AUTRES INFORMATIONS

- Le bâtiment sera mis en conformité aux différentes normes exigées.
- Le changement des façades des locaux « entreprises », c'est-à-dire le 118, l'école de cirque et le local adjacent sont inclus dans l'estimation des coûts
- Les travaux n'auront aucune influence sur le calendrier de la transformation de la place du marché
- D'après Madame Rime, si ces travaux sont entrepris, nous serons tranquilles pour les 50 prochaines années.
- Détruire tout et reconstruire : cette possibilité a été évoquée et la Municipalité y a également pensé.
Certains commissaires trouvent l'aspect extérieur de notre hôtel de ville dépassé, que les volumes ne correspondent pas aux besoins actuels et futurs. De plus, même après sa rénovation coûteuse, le bâtiment restera avec une note « B » concernant son bilan énergétique.
D'après la Municipalité il faudrait CHF 24 millions pour démonter et reconstruire. Ce scénario n'est pas envisageable actuellement, notamment après les crédits votés pour EEG.

CONCLUSIONS

La volonté de la rapidité de traitement de ce préavis vient du fait de la possibilité d'économiser environ CHF 2 millions en faisant coïncider le calendrier de ce préavis avec celui du gymnase cantonal. De ce fait nous bénéficierons de la gratuité des locaux.

Ici la Municipalité y a vu une opportunité d'économie, on ne peut la blâmer d'avoir saisi cette occasion et d'avoir été réactive. Même si une partie de la commission pense qu'elle le savait et aurait pu le prévoir à l'avance.

Il est quand même décevant que la Municipalité n'ait pas pu obtenir, ne serait-ce que deux mois supplémentaires du canton. Nous continuons de nous interroger sur ce point.

L'hôtel de ville est un symbole. Il est regrettable que ce bâtiment tombe littéralement en morceau d'après les dires de certains membres de la Municipalité. D'autant plus que les problèmes de ce bâtiment sont connus depuis un certain temps.

Faisant une nouvelle fois abstraction de l'aspect financier, il est nécessaire de remettre à neuf notre hôtel de ville. Que ce soit pour le mettre aux différentes normes ou encore pour le bien-être des employés et de nos habitants.

Il est certain que beaucoup de points auraient mérités d'être mieux développés et présentés dans ce préavis.

Nous comprenons que la Municipalité est soumise à des délais de décisions courts, et qu'elle a mis toute sa volonté et son énergie à combler les lacunes de son préavis par sa disponibilité pour la commission ad' hoc.

S'il aurait été préférable de voter d'abord le crédit d'ouvrage, et même si une partie de la commission pense que des oppositions au gymnase cantonal nous donneront du temps supplémentaire pour occuper les locaux de l'hôpital, cela reste une hypothèse.

La majorité de la commission pense que c'est un risque à ne pas prendre.

La question principale est : avons-nous les moyens financiers de nous offrir maintenant ces travaux ? La commission laisse cette réponse à La COFIN.

Ce qui est certain c'est que l'hôtel de ville, dans un délai relativement proche, devra être rénové. Il n'est pas garanti qu'une telle occasion de relocation gratuite se représente. En acceptant maintenant il y a une possibilité d'économie conséquente.

De plus, devoir loger les services communaux et cantonaux sur site dans des containers provisoires, relève quasiment de l'impossible. Que ce soit maintenant ou plus tard. La surface nécessaire et les coûts engendrés étant importants.

POSITION DE LA COMMISSION DES FINANCES

Comme mentionné au point 9 du préavis municipal, et au vu du montant important de ce dernier, la Municipalité a souhaité qu'une analyse financière sur l'évolution de la dette communale et la capacité de la commune à la supporter soit effectuée par un organisme spécialisé, à savoir la société BDO, ceci en prenant en compte les investissements mentionnés au point 4.4 du projet de budget 2021 que le Conseil communal a examiné en décembre dernier.

La CoFin a pu examiner le rapport BDO dans sa séance du 12 mars 2021 en présence de M. Frédéric Borloz, syndic, que nous remercions pour ses explications complémentaires.

Le préavis mentionne les principales hypothèses retenues pour cette analyse. Il indique aussi, sur la base du rapport BDO, que la dette est estimée à 120 mios fin 2024, après désinvestissements de 11,7 mios (vente de la STEP et divers terrains), et que la commune est capable d'assumer cette dette (voir tableau effacement de la dette).

Disons-le d'emblée, la CoFin a été très divisée sur le crédit demandé pour la rénovation de l'Hôtel de Ville. Certains estiment que ce n'est pas le bon moment, qu'il faut laisser de la marge à la prochaine Municipalité au niveau des investissements, qu'il y aurait des solutions moins coûteuses, que cela peut attendre. D'autres avancent que le besoin de rénovation est démontré, qu'il faut saisir l'opportunité de déménager sur le site de l'Hôpital et ainsi économiser environ deux millions, qu'il ne faut pas courir le risque de voir des administrations cantonales quitter Aigle faute de rénovations.

La même division s'est retrouvée sur la question de la capacité de la commune à assumer tous les investissements prévus. Bien que la conclusion du rapport BDO indique que la situation financière de la commune d'Aigle est saine, même si le volume total des investissements envisagés est un peu trop ambitieux et qu'il faut établir plus clairement des priorités, des doutes subsistent.

Au final, dans une commission réduite à six membres suite au départ du commissaire socialiste, non encore remplacé, deux acceptent les conclusions du préavis, deux les refusent, et deux s'abstiennent.

Ceci étant dit, la commission ad' hoc a du décidé et donc :

La Commission, avec 3 oui et 4 abstentions, à l'honneur de vous demander Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

* Vu le préavis no 2021-04 du 8 février 2021

* Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet

* Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

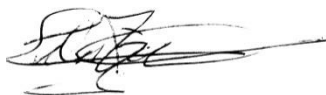
DECIDE

1. De voter le crédit nécessaire de CHF 12 millions pour la rénovation de l'enveloppe de l'hôtel de ville, de son annexe et à la réaffectation des locaux
2. D'approuver le financement tel que proposé, à savoir le montant de CHF 12 millions sera prélevé sur les liquidités ordinaires ou empruntés aux meilleures conditions le moment venu et amorti sur la durée maximale de 30 ans
3. De déduire le montant des éventuelles subventions obtenues

Aigle, le 14 mars 2021

Pour la commission

Murat Erdeniz
1^{er} membre



Commune d'Aigle - Hôtel de ville
Mise en conformité et restauration

Rapport d'avant-projet

Recherche de partis

**Compléments demandés par la
Commission du Conseil Communal**

05 mars 2021

Diffusion: Commune d'Aigle



1. Devis estimatif: détails

Le devis de l'estimation de grandeur des coûts qui figure dans le préavis est issu du rapport de synthèse du 12.02.2021. L'estimation, à ce stade, a été établie sans l'expertise d'ingénieurs spécialistes CVSE. L'estimatif est donné par CFC 1 chiffre TTC, sans degré de précision.

La méthode d'estimation sommaire des coûts de construction a consisté à métrer les surface de planchers (SP selon SIA 416) et les volumes de chaque niveau puis de leur appliquer un coût unitaire de construction neuve pondéré en fonction du degré d'intervention attendu. On retranche de la valeur à neuf le coût des éléments qui seront conservés. Une moyenne des deux valeurs obtenues permet l'estimation du CFC 2 hors honoraires.

D'autre part, les degrés d'intervention dans les locaux dépendent beaucoup des choix qui seront faits dans la suite de l'étude, par exemple la modification du cloisonnement ou non.

1.1 Demande de la Commission du Conseil Communal

A la demande de la Commission du Conseil Communal, le devis estimatif est indiqué ci-dessous par CFC 2 chiffres TTC, toujours sans degré de précision.

CFC	Quant.	Description	Total TTC
0		Déménagement et aménagements provisoire Ancien hôpital	200 000
01		Déménagement aller et retour	100 000
02		Travaux d'adaptation ancien hôpital	100 000
1		Démolitions et travaux préparatoires parasismique dans CFC 2	800 000
10		Démolitions et travaux préparatoires	714 290
19		Honoraires	85 710
2		Bâtiment (CFC 2 y.c. 29 honoraires)	10 000 000
21		Gros œuvre 1	2 831 908
22		Gros œuvre 2	249 874
23		Installations électriques	1 166 080
24		Installations chauffage ventilation	1 665 828
25		Installation sanitaires	249 874
26		Installations de transport	249 874
27		Aménagements intérieurs 1	1 082 788
28		Aménagements intérieurs 2	832 914
29		Honoraires	1 665 828
		Arrondi	5 031
4		Aménagements extérieurs	500 000
42		Aménagements extérieurs	422 184
49		Honoraires	75 993
		Arrondi	1 823
5		Frais, taxes 5% CFC 2	500 000
TOTAL TTC			12 000 000

2. Planning indicatif: variantes

A la demande de la Commission du Conseil Communal, des variantes du planning indicatif sont étudiées, prenant en compte l'impact de la transformation du préavis de crédit d'ouvrage en préavis de crédit d'étude.

Deux hypothèses ont été étudiées:

- . Demande de crédit d'ouvrage sur la base du devis de projet
- . Demande de crédit sur la base du devis consolidé

Ces deux variantes conservent comme hypothèse le processus complet de demande de crédit sur 3 mois au lieu des 6 mois usuels.

2.1 Demande de crédit d'ouvrage sur la base du devis de projet

Dans cette hypothèse, le crédit d'ouvrage est demandé au Conseil Communal à la fin de la phase de projet, soit sur la base d'un devis estimatif des mandataires, non consolidé par des offres d'entreprise.

Le dépôt de la demande de permis est effectué après la votation du crédit d'ouvrage. La préparation du déménagement débute une fois le crédit d'ouvrage accordé.

Le dépassement du temps de chantier par rapport à la disponibilité du site de l'Hôpital est de 6 mois.

Planning général indicatif V4		2020				2021				2022				2023				2024			
	Trimestres	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Etude d'avant-projet partiel																				
2	Crédit d'étude																				
3	Etude suite avant-projet																				
4	Etude de projet																				
5	Crédit d'ouvrage																				
6	Demande permis																				
7	Appels d'offre, devis consolidé																				
8	Disponibilité site hôpital																				
9	Préparation site hôpital																				
10	Déménagements																				
11	Services hors du site																				
12	Travaux bâtiments 1964 et bâtiment annexe de 1991																				
13	Emménagements																				
14	Boucléments																				

Légendes: **vert** = réalisé, **jaune** = études, **rouge** = procédures, **bleu** = travaux, **violet** = occupation

2.2 Demande de crédit d'ouvrage sur la base du devis consolidé

Dans cette hypothèse, le crédit d'ouvrage est demandé au Conseil Communal à la fin de la phase d'appels d'offres, soit sur la base d'un devis consolidé par des offres d'entreprise.

Le dépôt de la demande de permis est effectué avant la votation du crédit d'ouvrage. La préparation du déménagement débute une fois le crédit d'ouvrage accordé.

Le dépassement du temps de chantier par rapport à la disponibilité du site de l'Hôpital est de 12 mois.

Planning général indicatif V5		2020				2021				2022				2023				2024			
	Trimestres	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Etude d'avant-projet partiel																				
2	Crédit d'étude																				
3	Etude suite avant-projet																				
4	Etude de projet																				
6	Demande permis																				
7	Appels d'offre, devis consolidé																				
5	Crédit d'ouvrage																				
8	Disponibilité site hôpital																				
9	Préparation site hôpital																				
10	Déménagements																				
11	Services hors du site																				
12	Travaux bâtiments 1964 et bâtiment annexe de 1991																				
13	Emménagements																				
14	Boucléments																				

Légendes: *vert* = réalisé, *jaune* = études, *rouge* = procédures, *bleu* = travaux *violet* = occupation

PAVILLONS PROVISOIRES PUIDOUX

Structure modulaire préfabriquée
avec isolation renforcée et pompe à chaleur. 2015



CONTEXTE

L'Association Scolaire Centre Lavaux (ASCL) regroupe les communes de Bourg-en-Lavaux, Chexbres, Puidoux, Rivaz et Saint-Saphorin. En juin 2013, les communes décidaient que le futur complexe scolaire secondaire prendrait place sur le site du collège du Verney et devrait accueillir plus de quatre cents élèves des niveaux 9 à 11 de Harmos pour la rentrée 2017. Pour les élèves du secondaire, une structure provisoire devait accueillir soixante élèves supplémentaires à la rentrée 2014 puis -pour permettre la démolition du collège existant- trois cents élèves pour la rentrée 2015 ainsi qu'une structure d'accueil parascolaire UAPE.

ARCHITECTURE

Après l'étude de différentes variantes: achat d'une structure pavillonnaire, locaux provisoires dans des immeubles voisins ou location d'une structure pavillonnaire, c'est cette dernière qui économiquement était la plus favorable, cette solution permettant également plus de souplesse dans sa mise en œuvre.

Le projet s'est déroulé en deux phases. Pour la rentrée scolaire 2014: fourniture et pose de trois pavillons en location comprenant trois classes d'enseignement, deux salles de dégagement et une salle informatique. Pour la rentrée scolaire 2015: fourniture et pose de dix pavillons en location comprenant quinze classes d'enseignement, six salles spéciales, quatre salles de dégagement, une salle des maîtres et ses annexes, une salle pour le secrétariat et les doyens, une pièce pour la direction, une infirmerie, un local de fournitures, dix-huit WC, un local concierge et une UAPE.

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

ASCL (Association Scolaire Centre Lavaux)
Président: M. Rolaz 079 210 01 10
Route du Verney 22
1070 Puidoux

DELEGUE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Fragnière Partenaires
Rue des Tuilleries 1
1196 Gland
www.f-partenaires.ch

GEOMETRE

R. Jourdan
Place du Nord 6
1071 Chexbres
www.jourdansa.ch

TERRASSEMENT

Grisoni-Zaugg
Chemin de la Veyre-d'En-Haut D10
1806 St-Légier-La Chiesaz
vevey@grisoni-zaugg.ch

CONSTRUCTION BOIS

Lambelet
Route du Village 18
1070 Puidoux
info@lanbeletsa.ch

ETUDE ENERGETIQUE

ADM-Inergie
Condémène 35
1304 Cossonay

ELECTRICITE

JDC Electricité
Route du Genève 2
1071 Chexbres
jdc-electricite@bluewin.ch

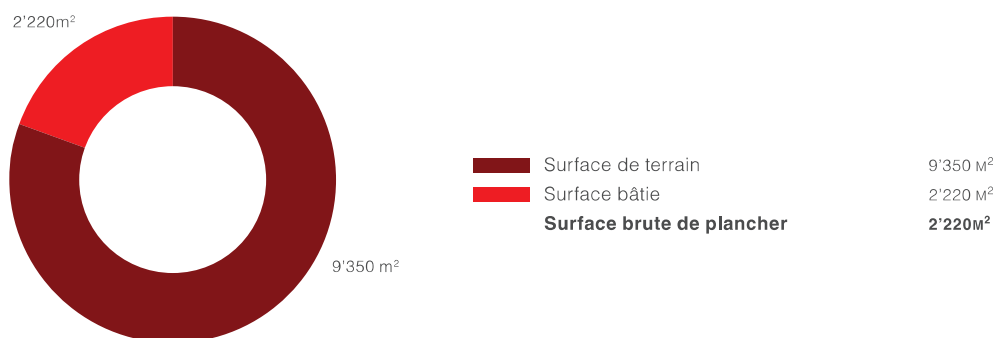
SANITAIRE

Lodovici
Route du village 41
1070 Puidoux

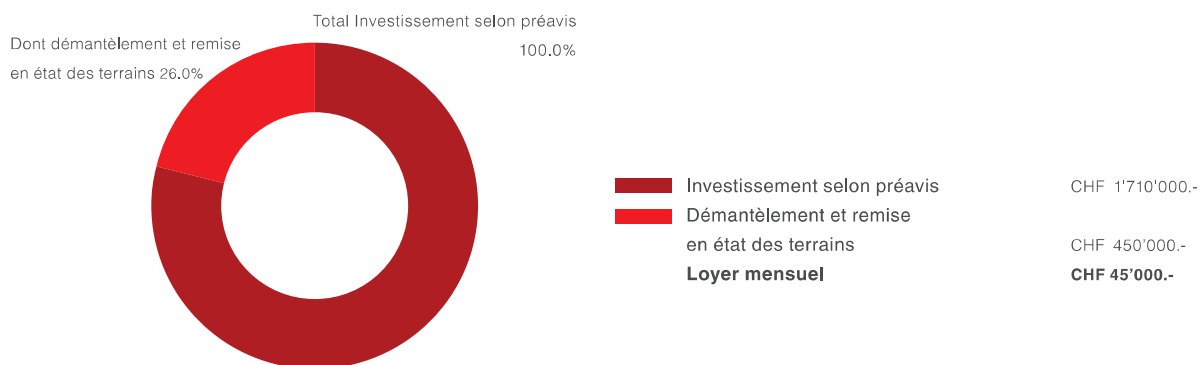
PAVILLONS PROVISOIRES PUIDOUX

Structure modulaire préfabriquée
avec isolation renforcée et pompe à chaleur. 2015

SURFACES SIA 416



REPARTITION DES COUTS TTC



RATIO / COUT

CFC 2/m² SPB SIA 416
CFC 1-5/m² SPB SIA 416
CFC 2/m³ SPB SIA 416
CFC 1-5/m³ SPB SIA 416

DELAIS / ORGANISATION

Appel d'offres ET
février-mars 2015

Début travaux
mai 2015

Livraison, pose et montage
juin-juillet 2015

Mise en exploitation
août 2015

Type de procédure

Phase 1 : procédure sur invitation.
Phase 2 : Appel offre - marché de fournitures pour la location de dix pavillons provisoires préfabriqués

Maître d'ouvrage

L'Association Scolaire Centre Lavaux (ASCL)