

PREAVIS MUNICIPAL 01/2025

concernant une demande de crédit d'investissement CHF 362'000 TTC pour des études relatives à la rénovation énergétique du complexe scolaire

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le complexe scolaire est composé de plusieurs bâtiments construits dans les années 1970 et 1980, à l'exception du bâtiment parascolaire édifié en 2012. Ces infrastructures n'ont fait l'objet d'aucune rénovation majeure depuis leur construction et ne répondent plus aux normes énergétiques actuelles. De plus, elles présentent des inconforts et des dégradations pouvant affecter la sécurité des lieux et de leurs utilisateurs.

La Municipalité souhaite améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments conformément aux normes en vigueur, en optimisant le confort thermique et en réduisant à la fois les coûts et l'empreinte carbone.

Les bâtiments concernés par le projet sont :

- L'ancienne école ;
- La nouvelle école ;
- La salle de gymnastique ;
- Les deux bâtiments d'habitation ;
- Les trois bâtiments annexes.

Le bâtiment parascolaire (UAPE) ne fait pas partie de cette étude.

2. Contexte législatif : Loi cantonale sur l'énergie

La nouvelle loi cantonale sur l'énergie (entrée en vigueur prévue au premier semestre 2026) fixe des échéances claires pour la transition énergétique. Deux dispositions concernent directement le complexe scolaire :

- Le remplacement obligatoire des systèmes de chauffage à énergies fossiles d'ici 2040 ;
- L'assainissement obligatoire, avant 2035, de tous les bâtiments de grande surface classés en catégories énergétiques F ou G.

La situation actuelle du complexe scolaire, par rapport à ces dispositions est la suivante :

- La production de chaleur est assurée par deux chaudières à mazout (énergie fossile), dont l'une arrive en fin de vie ;
- L'ancienne école est classée F, tandis que les autres bâtiments se situent entre les catégories C et E. Bien que ces derniers ne soient pas soumis à l'obligation immédiate d'assainissement, un entretien général s'avère nécessaire.

3. Besoins de rénovation

Les principaux besoins de rénovation identifiés pour le complexe scolaire sont :

- La sécurisation des lieux ;
- L'amélioration des performances énergétiques ;
- L'optimisation des conditions de travail des utilisateurs ;
- L'amélioration du confort des logements ;
- La conservation du patrimoine.

Pour répondre à ces besoins, la rénovation énergétique prévoit :

- L'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, accompagnée d'une ventilation efficace ;
- Le remplacement du système de chauffage, accompagné par l'utilisation d'énergies renouvelables.

À noter que l'assainissement de l'enveloppe doit précéder le remplacement du système de chauffage, de manière à permettre son dimensionnement en fonction de la nouvelle efficacité énergétique des bâtiments.

La Municipalité a déjà mandaté le bureau *EfficiencE Énergie & Habitat Sàrl* pour réaliser un rapport de conseil *Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments Plus* (CECB+®). Une étude de faisabilité a ensuite été menée par le Service technique, permettant d'identifier les mesures de rénovation les plus adaptées.

4. Acteurs principaux et prestations

Les prestations des architectes et ingénieurs, selon la norme SIA, s'articulent autour de cinq phases :

1. Définition des objectifs ;
2. Études préliminaires, dont le choix des mandataires ;
3. Études de projet, dont la demande d'autorisation ;
4. Appels d'offres ;
5. Réalisation et suivi du chantier.

Le Service Technique a assuré les phases de définition des objectifs et des études préliminaires, et il travaille actuellement sur le projet, la demande d'autorisation et le choix des mandataires. Cette approche a permis d'éviter un mandat complet à un prestataire externe, générant des économies substantielles (honoraires estimés entre 800'000 et 900'000 CHF), tout en réduisant les délais et les coûts liés à la procédure de marché public.

Pour permettre l'avancement du projet, le Service technique a besoin de mandater :

- A. Un ingénieur pour l'étude technique de la façade des écoles et de la salle de gym ;
- B. Un couvreur pour préparer le cahier des charges des travaux des toitures ;
- C. Un ingénieur pour l'étude du projet de chauffage ;
- D. Un architecte pour les phases d'appel d'offres et de réalisation.

5. Prestations détaillées incluses dans ce préavis

A. Ingénieur en façades

Cette étude concerne les systèmes de façade, fenêtres et protections solaires pour l'ancienne école, la nouvelle école et la salle de gymnastique. Elle couvre les phases SIA 3 et 4, incluant :

- Dimensionnement statique et de résistance des matériaux ;
- Dessins de détails ;
- Estimation des coûts à +/-15% ;
- Appels d'offres, analyse des soumissions et rapport d'adjudication.

B. Couvreur

Pour lancer les appels d'offres pour les travaux de couverture et de ferblanterie, un cahier des charges détaillé doit être établi par un spécialiste. Cette prestation concerne tous les bâtiments, à l'exception de la salle de gymnastique, et inclut :

- La réalisation de sondages sur chaque toiture ;
- L'exécution des métrés ;
- L'élaboration des cahiers des charges.

C. Ingénieur CVS (Chauffage, Ventilation, Sanitaire)

Cette prestation concerne tous les bâtiments et couvre les phases SIA 3 et 4, incluant :

- Le dimensionnement des installations et les bilans thermiques ;
- Les plans et les descriptifs techniques ;
- L'estimation des coûts à +/-10% ;
- L'appels d'offres, l'analyse des soumissions et le rapport d'adjudication.

D. Architecte

Ce mandataire se charge de la phase des appels d'offres (phase SIA 4). Cette dernière comprend :

- L'élaboration des plans d'appel d'offres ;
- Le lancement des appels d'offres ;
- L'analyse des soumissions et le rapport d'adjudication.

Trois offres ont été demandées pour chacune de ces prestations. Suite à leur analyse, les honoraires respectifs sont les suivants :

Ingénieur CVS	CHF	130'000
Ingénieur façade	CHF	80'000
Spécialiste couvreur	CHF	12'000
Architecte	CHF	140'000
Total TTC	CHF	362'000

Ces prestations permettront d'aboutir à un projet **prêt à la réalisation**, comprenant :

- Le projet définitif et autorisé ;
- Une estimation révisée des coûts, sur la base des offres reçues ;
- Un calendrier prévisionnel établi en collaboration avec les professionnels spécialisés.

Une nouvelle demande de crédit d'investissement pour les travaux de réalisation sera présentée ultérieurement au Conseil communal, via un deuxième préavis.

6. Procédure d'autorisation

Ces travaux nécessitent une demande de permis de construire, avec enquête publique de 30 jours, via le portail cantonal de la *Centrale des autorisations en matière de construction* (CAMAC). Cette étape est comprise dans le mandat de l'architecte. En fonction du temps nécessaire aux différentes études, les travaux concernant l'enveloppe des bâtiments et ceux relatifs au chauffage feront l'objet de deux demandes de permis distinctes.

7. Plan de mise en œuvre

Le démarrage des travaux de rénovation est prévu dès **juin 2025**, pour une durée estimée de **18 mois**. Les étapes décrites dans ce préavis sont essentielles afin de préparer les appels d'offres et finaliser le projet concret avant la soumission du crédit d'investissement principal au Conseil communal.

Afin de respecter cet échéancier, les travaux préparatoires doivent commencer durant l'hiver 2024-2025. Cela permettra de garantir que les études techniques et les démarches administratives soient finalisées à temps pour engager les travaux principaux en 2025.

8. Financement

Ce crédit d'investissement sera financé par la trésorerie courante. La rénovation du complexe scolaire, quant à elle, sera financée par un emprunt dans la limite du plafond d'endettement.

9. Amortissement

Une partie de ce crédit (environ CHF 200'000) sera prélevé sur le fonds de réserve (9282.02) afin de le dissoudre entièrement, le solde étant amorti aux mêmes conditions (durée et début d'amortissements) que le crédit de réalisation. En cas d'abandon définitif du projet, le crédit devra alors être immédiatement amorti.

10. Décision

La Municipalité de Commugny, qui a accepté ce préavis en séance le 17 décembre 2024, prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- | | |
|---------|--|
| Vu | le préavis municipal 01/2025, |
| Attendu | que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour, |
| Entendu | les rapports des Commissions du Patrimoine et des Finances, |
| Décide | d'accepter le préavis no 01/2025,
d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement CHF 362'000 TTC pour des études relatives à la rénovation énergétique du complexe scolaire. |

Commugny, le 20 décembre 2024

Dossier traité par : Laura Giannelli, architecte communale

Municipale responsable : Floriane Decurnex Gonzalez

Au nom de la Municipalité

le Syndic

le Secrétaire

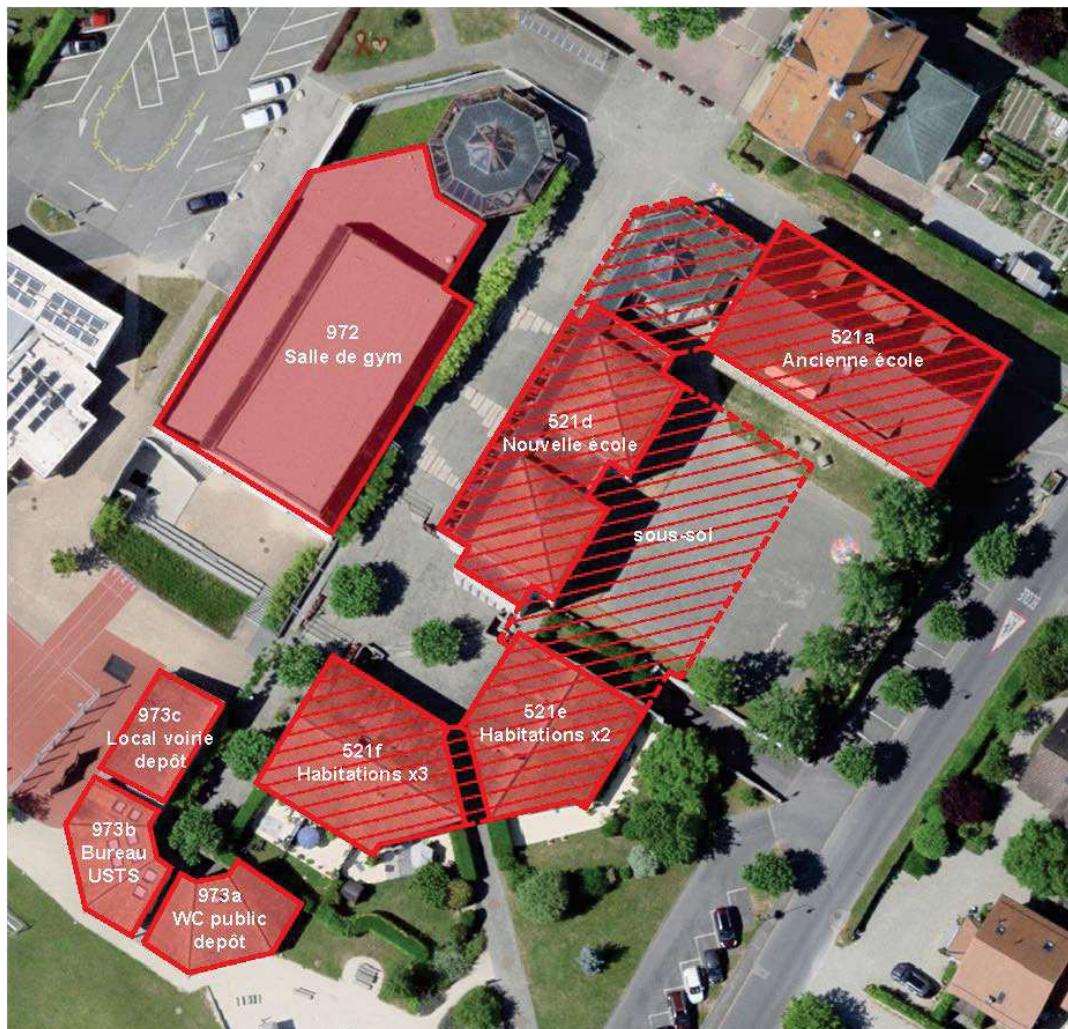
X. Wohlschlag

M. Palma

Annexe : Vue aérienne du site

Annexe 1

Vue aérienne du site



Bâtiments du complexe scolaire concernés par la rénovation.

N° ECA	Bâtiment
521a	Ancienne école
521d	Nouvelle école
521e	Habitation de deux logements
521f	Habitation de trois logements
972	Salle de gym
973a	Toilettes publiques et le dépôt
973b	Bureau de l'USTS
973c	Bureau de la Voirie et leur dépôt

Rapport sur le préavis municipal n°01/2025 concernant une demande de crédit d'investissement CHF 362'000 TTC pour des études relatives à la rénovation énergétique du complexe scolaire

Commugny, le 8 janvier 2025

Le 16 décembre 2024, les membres de la commission ont rencontré Madame la Municipale Floriane Decurnex Gonzalez ainsi que Madame Laura Giannelli, Architecte Communale. L'objectif de cette réunion était de permettre à la municipalité de présenter à la commission le projet d'études relatives à la rénovation énergétique du complexe scolaire.

Contexte général

Le complexe scolaire inclut des bâtiments construits dans les années 1970-1980, avec un bâtiment parascolaire ajouté en 2012. Ces infrastructures n'ont jamais fait l'objet de rénovations majeures et présentent une inefficacité énergétique, des inconforts saisonniers, et des dégradations pouvant affecter la sécurité des lieux et de leurs utilisateurs.

Objectifs du projet

Le projet vise à améliorer l'isolation thermique des façades, toitures, fenêtres et plafonds du sous-sol. Il prévoit aussi le remplacement des chaudières à mazout par une alternative plus durable. En outre, des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture de la salle de gymnastique, et le confort des utilisateurs de la salle sera optimisé grâce à une meilleure ventilation et une gestion thermique adaptée.

Les phases initiales ont été réalisées par les ressources communales, couvrant les phases SIA 1, 2 et 3, y compris les plans et documents nécessaires pour la mise à l'enquête. Toutefois, compte tenu de l'ampleur et de la complexité du projet, qui représentera un investissement de plusieurs millions, il est indispensable de recourir à des experts pour estimer précisément les travaux et les coûts, tout en clarifiant les choix à effectuer et leurs implications.

Ce préavis porte sur les études nécessaires à l'établissement des cahiers des charges des travaux à réaliser, ainsi qu'à la préparation administrative pour leur exécution, surveillance et réception. Une nouvelle demande de crédit d'investissement, dédiée à la réalisation des travaux, sera soumise ultérieurement au Conseil communal dans le cadre d'un second préavis.

Description des travaux financés par le crédit de 362'000 CHF

Les études préliminaires englobent plusieurs volets essentiels. Tout d'abord, l'ingénieur CVS s'occupera des phases SIA 3 à 5 pour moderniser le système de chauffage. La phase SIA 3 couvre le projet de l'ouvrage et les demandes d'autorisation. La phase SIA 4 est dédiée aux appels d'offres, et la phase SIA 5 au projet d'exécution, incluant le contrôle qualité et la réception. Ces travaux concernent l'Ancienne école, la Nouvelle école, la salle de gymnastique, les deux habitations, les toilettes publiques, le dépôt, ainsi que les bureaux de l'USTS et de la Voirie.

Ensuite, l'ingénieur spécialiste en façades réalisera la rénovation des enveloppes des bâtiments, y compris le remplacement des fenêtres et protections solaires, selon les mêmes phases : projet de l'ouvrage, appels d'offres, et projet d'exécution. Ces travaux concerneront principalement l'Ancienne école, la Nouvelle école, et la salle de gymnastique.

Un couvreur interviendra pour établir le cahier des charges pour les travaux de toiture, effectuer des sondages sur les structures, et rédiger les soumissions nécessaires. Ces interventions couvriront l'Ancienne école, la Nouvelle école, les deux habitations, la salle de gymnastique, les toilettes publiques, le dépôt, ainsi que les bureaux de l'USTS et de la Voirie.

Enfin, l'architecte gèrera la coordination des appels d'offres (phase SIA 4), la comparaison des soumissions, et les adjudications. Ces travaux concerneront l'ensemble des bâtiments impliqués dans le projet.

Justifications

La rénovation s'inscrit dans un cadre légal imposant des travaux sur les systèmes fossiles avant 2040. En plus de la conformité aux règlements cantonaux, ce projet permettra de réduire de manière significative l'empreinte carbone des bâtiments. Il offrira aussi une amélioration notable du confort et de la sécurité pour les utilisateurs, tout en préservant et valorisant un patrimoine communal clé.

Impact attendu

Le projet générera des économies d'énergie significatives, estimées entre -34 % et -51 % selon les scénarios, et une réduction des émissions de gaz à effet de serre de -89 % à -93 %. Ces résultats alignent le projet sur les objectifs cantonaux et communaux en matière d'écologie.

Prochaine étape

La phase "Projet prêt à la réalisation" débutera une fois les études préliminaires achevées et le crédit principal approuvé.

Conclusion

Allouer ce crédit est indispensable pour initier une rénovation énergétique majeure qui répond aux exigences légales, réduit les coûts à long terme, et améliore durablement le confort et la sécurité des infrastructures scolaires tout en respectant les objectifs écologiques et patrimoniaux de la commune. De plus, ce préavis constitue une première étape cruciale vers un projet concret assurant la durabilité du complexe scolaire.

La commission estime qu'il est essentiel que le Conseil Communal, à l'avenir, se prononce sur le choix final du système de chauffage. Cette décision future devra garantir une solution alignée sur les objectifs énergétiques, économiques et environnementaux du projet.

Au vu de ce qui précède, la Commission du Patrimoine, à l'unanimité de ses membres, recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis municipal n° 01/2025.

Les membres de la Commission du Patrimoine

Dirk Engels

Alain Gonthier

Hans-Jürg Knoepfli

Omar Sharif

Mark Williams

Rapport sur le préavis municipal 01/2025 concernant une demande de crédit d'investissement CHF 362'000 TTC pour des études relatives à la rénovation énergétique du complexe scolaire

Commugny, le 8 Janvier 2025

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie le 16 décembre pour examiner le préavis en présence de la Municipalité, de l'architecte communal et de la commission du patrimoine. Cette réunion visait à prendre connaissance du projet et des travaux préalables réalisés, ainsi qu'à clarifier la teneur et le contexte du préavis.

Aperçu de la Situation

Les bâtiments présentent un état général préoccupant, notamment au niveau des murs, des fenêtres et des toitures, qui sont anciens et affichent des dommages par endroits. Cela pourrait compromettre la sécurité des divers utilisateurs, y compris les écoliers et les enseignants. En ce qui concerne le chauffage, les systèmes actuels sont en fin de vie ou largement usagés, ne respectant plus les normes énergétiques en vigueur. Le manque d'investissement majeur depuis de nombreuses années accroît le risque de pannes et pourraient laisser les utilisateurs sans chauffage.

Évaluation du Travail Préparatoire

L'architecte communal a présenté les nombreux travaux préalables qui ont permis d'établir le projet d'étude, objet de ce préavis. Des études spécifiques ont été réalisées pour évaluer la situation, identifier les exigences à respecter et définir des options possibles pour y remédier. Ces évaluations ont permis à la Municipalité de définir une direction générale et de poser les bases du projet. Elles ont été menées par nos services techniques et, selon les documents présentés, ont permis d'éviter des coûts significatifs.

Objectif et Teneur du Préavis

Il s'agit maintenant de (a) préciser le projet en tenant compte des travaux à réaliser, (b) d'obtenir les soumissions de devis et (c) de préparer un plan d'exécution détaillé. Ces démarches doivent être prises en charge par des spécialistes techniques qualifiés en matière de marchés publics. Ce préavis couvre exclusivement le financement de cette nouvelle phase d'étude. Il ne couvre pas le projet lui-même.

Analyse des Aspects Financiers, Impact sur les Liquidités et le Budget

Le montant du préavis de CHF 362 000 couvre de façon appropriée les travaux à réaliser. Le calcul a été effectué avec attention et diligence. La trésorerie actuelle permet de financer ces coûts d'études, sans recourir à une ligne de crédit. L'impact budgétaire se limitera à CHF 180 000, soit une augmentation de 15 % du déficit. Bien que cette augmentation du déficit soit significative, elle demeure supportable.

Implications Probables et Recommandations

Le projet de rénovation du complexe scolaire représente un élément central et matériel du plan d'investissement que la Municipalité a présenté lors de la séance du 2 octobre 2024. Les travaux à réaliser sont objectivement nécessaires à court terme. Le coût total du projet oscillera vraisemblablement entre CHF 4.0 et 6.0 millions en fonction des solutions finales retenues.

Par conséquent, il serait utile et pertinent que la Municipalité échange avec la COFIN concernant les montants considérés pour la dette, les modalités d'accès au financement et les impacts budgétaires probables liés aux coûts d'exploitation, d'amortissements et d'intérêts.

L'objectif est de clarifier au préalable auprès du Conseil communal l'impact de la dette sur les finances de la commune afin d'aborder le vote sur le projet lui-même en ayant connaissance des conséquences sur les finances de la commune à court, moyen et long terme.

Conclusion

Les travaux recommandés sont nécessaires et utiles. Ils répondent à une priorité de notre municipalité, comme l'indique le plan d'investissement. Cette étude permettra de clarifier la portée du projet, d'identifier les prestataires les plus appropriés et de préparer la réalisation du projet.

Les montants envisagés sont compatibles avec nos liquidités et peuvent être gérés dans le budget 2025. Il convient de souligner que le vote de ce préavis n'autorise que les travaux d'études; le projet lui-même devra faire l'objet d'un vote séparé.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances, à l'unanimité des membres, vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis No 01/2025.

Pour la Commission des finances :

Marianne Naegeli

Jacques Luyet

Philippe Alonso

Julien Meylan

Cyrill Schuler