Commission de gestion du Conseil général de la ville de Sierre

Rapport sur l'octroi d'un crédit d'engagement pour les rénovations et l'agrandissement du centre scolaire de Borzuat

Membres
Natacha Bonvin, présidente
Maryse Bétrisey
Fanny Bürcher
Katarina Jovanovic
Lysiane Tissières-Premand, chargée de rapport
Julien Beney
Christian Florey
François-Xavier Flipo
Fabien Robyr
Yann Santschi
Eric Vouardoux

Sierre, le 15 mai 2022

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	2
1.1 Mandat	2
1.2 Objet du crédit d'engagement	. 3
ANALYSE	4
2.1 Clause du besoin	. 4
2.2 Investissements et subventions	5
2.3 Frais et revenus de fonctionnement	. 8
CONCLUSIONS	8

1. INTRODUCTION

1.1 Mandat

Début 2022, les conseillers généraux ont été invités à participer à deux séances d'information en lien avec le projet de rénovation et d'agrandissement de Borzuat. Tout d'abord, lors de la séance du 9 février, Mme Laetitia Massy, Conseillère communale et M. Jacques Zufferey, Directeur des écoles, ont expliqué, en détail, le nouveau plan directeur des écoles. Le 6 avril 2022, Mme Laurence Salamin, architecte de Ville et M. Patrick Caloz, responsable des bâtiments, ont présenté le crédit d'engagement et les plans du nouveau centre scolaire de Borzuat.

Le 18 mars 2022, M. Blaise Melly, Secrétaire du bureau du Conseil général, a transmis à Mme Natacha Bonvin, Présidente de la Commission de gestion, les documents suivants :

- le message du Conseil municipal au Conseil général de mars 2022 concernant l'octroi d'un crédit d'engagement pour les rénovations et l'agrandissement de l'école de Borzuat ;
- le devis complet, le descriptif technique global au 28.02.2022 ainsi que les plans du projet établis par le bureau d'architecture Renggli à Sierre et CW architectes SA à Sion.

Le bureau du Conseil général a confié à la Commission de gestion le mandat suivant :

- examiner les objets et les documents soumis du point de vue spécifique à la commission ;
- préaviser l'entrée en matière ;
- discuter le détail :
- donner un préavis sur l'objet en question ;
- rapporter au Conseil général lors de la séance du 8 juin 2022.

Le délai imparti pour la reddition du rapport a été arrêté au 16 mai 2022.

La Cogest a étudié l'ensemble des documents transmis, puis à rencontrer Mme Laurence Salamin, architecte de Ville, M. Patrick Caloz, responsable des bâtiments et M. Olivier Salamin, Conseiller municipal. Quelques précisions supplémentaires ont été obtenues lors d'un entretien avec M. Pierre Berthod, Président de la Ville de Sierre et M. Jérôme Crettol, secrétaire communale.

Les membres de la commission remercient chaleureusement chacun de leurs interlocuteurs pour leurs précieuses explications et leur disponibilité.

1. 2 Objet du crédit d'engagement

Le projet de rénovations et d'agrandissement de l'école de Borzuat comprend les éléments suivants :

La rénovation complète de la Grande Barre datant de 1940 : transformations intérieures partielles et rénovations intérieures et extérieurs complètes, conformément à l'étude de faisabilité, comprenant entre autres :

- les déconstructions intérieures, partielles ;
- la mise en conformité parasismique ;
- la mise en conformité sécurité & feu :
- la mise en conformité énergétique ;
- les assainissements CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) ;
- l'intégration d'un ascenseur ;
- le réaménagement du niveau -1;
- la nouvelle répartition des salles de classe, étage 0 à 3 ;
- le réaménagement du niveau 4 (combles) ;
- la réfection des sanitaires :
- le maintien des cages d'escalier et des couloirs principaux ;
- la réfection des façades (isolation périphérique) et des fenêtres ;
- la réfection de la toiture (y c. isolation) ;
- le réaménagement des accès extérieurs.

Construction d'un nouveau bâtiment contigu à la Grande Barre dédié aux ACM. Conformément à l'étude de faisabilité, il comprenant entre autres :

- les excavations et déconstructions nécessaires ;
- la réalisation du nouveau bâtiment, contigu et enterré au Nord de la Grande Barre ;
- l'aménagement de la toiture en cour d'école.

Rénovation partielle de la Salle de Gymnastique datant de 1973 : rénovations intérieures complètes, comprenant entre autres :

- Les déconstructions intérieures, jusqu'à la structure porteuse.
- La mise en conformité sécurité & feu.
- La mise en conformité énergétique.
- Les assainissements CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité).
- Le réfection complète des vestiaires et des sanitaires.
- Le réfection complète de la salle de gym et des locaux annexes.
- Les nouveaux équipements sportifs fixes et mobiles.
- La modification de l'accès Est.
- La réfection partielle des façades et des fenêtres.

Dépollution et déconstruction complète de l'ancienne école allemande avec la restitution de la cour d'école à cet emplacement.

Dépollution et déconstruction complète du Pavillon, construit en 1962, avec la restitution de la cour d'école à cet emplacement.

Aménagements extérieurs

La cour de récréation fera l'objet d'un projet à développer sur la base d'un appel d'offre séparé, lors d'une procédure encore à déterminer et qui sera lancée au plus tôt dès que la Ville de Sierre sera en possession des autorisations de construire/de déconstruire pour les objets concernés par ces travaux.

2. ANALYSE

2.1 Clause du besoin

Le centre scolaire de Borzuat est situé à l'est du centre-ville. Bien desservi par les lignes de bus, il présente l'avantage d'être à proximité de la Crèche-UAPE de l'Europe. Son architecture de type caserne (avec son corridor et son escalier) fait qu'il est impossible de toucher à sa substance.

Les élèves sont actuellement accueillis dans les bâtiments suivants :

- le bâtiment Rilke : plus de 200 élèves, 8 classes allemandes et 2 classes bilingues ;
- le bâtiment de l'Ancienne greffe : 105 élèves, 5 classes enfantines ;
- la Barre : 241 élèves répartis en 11 classes : 7 francophones et 4 classes bilingues ;

De ces trois bâtiments, seule la Barre (et sa salle de gymnastiques) est concernée par les travaux. Le Pavillon utilisé pour les cours d'ACM sera, quant à lui, déconstruit.

La rénovation, attendu depuis de nombreuses années, figure parmi les priorités du nouveau plan directeur des écoles, publié en mai 2021. Ce dernier détermine non seulement les besoins et la localisation en termes de constructions ou de rénovations d'infrastructures, mais redéfinit également l'organisation des flux d'élèves et leur répartition par école. Pour l'établir et anticiper les besoins en termes de capacité d'accueil, les services communaux ont basé leur analyse sur les données fournies par le bureau d'études Micro GIS dont notamment une projection démographique jusqu'en 2040.

Pour répondre aux besoins estimés de la population scolaire du centre-ville et de l'est sierrois, la rénovation prévoit une optimisation de la capacité du bâtiment. Cette dernière sera augmentée de 4 classes ce qui représente 60 à 90 places supplémentaires. Ainsi, le nombre d'élève pouvant être accueilli passera de 241 actuellement à 330 au maximum.

Il est également important de relever que la Barre ne satisfait pas les nouvelles normes en vigueur d'ordre pédagogique, sismique, énergétique et feu. Il en va de même pour le pavillon accueillant les classes d'ACM.

Dans son message, la Municipalité précise que le projet présenté est le résultat d'une étroite collaboration entre les différents services communaux et cantonaux. Le service des écoles et celui de l'édilité et de l'urbanisme de la Ville de Sierre ont soumis leur proposition au Département de l'économie et de la formation (DEF) et au Service immobilier et patrimoine (SIP) de l'Etat du Valais.

La Municipalité souligne également qu'en matière de construction scolaire, elle est tenue de se conformer au règlement de l'État du 23 mars 2005 fixant les normes et directives sur ce sujet.

La validation de la clause du besoin a été confirmée par le Département de l'économie et de la formation (DEF) de l'Etat du Valais en date du 20 août 2020. Ce dernier a admis le principe de la rénovation de la Grande Barre et l'ajout de salles de classe ACM sur la base des documents transmis par la Ville de Sierre.

Fort de ces différents points, la Cogest estime que la clause du besoin est largement avérée. La rénovation et l'agrandissement de l'école de Borzuat tels que proposés se justifient pleinement et répondent aux besoins futurs.

2.2 Investissements et subventionnements

Le crédit d'engagement tel que présenté par la Municipalité est composé de la façon suivante :

Rénovation Grande Barre (1940): CHF 14'855'000.—
Construction des nouvelles salles ACM: CHF 2'737'000.—
Rénovation salle de gym (1973): CHF 2'710'000.—
Déconstruction ancienne école allemande: CHF 433'000.—
Déconstruction Pavillon (1962): CHF 105'000.—

TOTAL:

CHF 20'840'000.-

A relever que le devis présenté inclut un montant CHF 1'710'000.- répartit comme suit :

- des réserves et imprévus (5%), pour un montant total de CHF 855'000.-
- du renchérissement (5%) pour un montant total de CHF 855'000.- .

Il a été établi en collaboration avec les différents mandataires spécialisés (architectes, ingénieurs civils, électricien, chauffage, ventilation, sanitaire et thermicien) et en tenant compte de la forte augmentation des coûts constatés dans le secteur de la construction rencontré en 2021.

La Cogest s'est renseignée auprès de quelques professionnels de la construction. Ces derniers lui ont indiqué que pour un tel projet, dans le contexte actuel, la constitution d'une réserve à hauteur de 30% du montant total prévu aurait été réaliste. La commune n'a pas retenu cette option même si elle est tout à fait consciente que la situation actuelle peut avoir une influence importante sur le coût de l'ouvrage. En effet, la pandémie a provoqué une augmentation des coûts de construction, en parallèle, le marché du bois s'est également envolé. La guerre en Ukraine aura également son lot de conséquences et actuellement, les délais de livraison de certains matériaux sont inconnus. Ces éléments devraient s'avérer cependant moins problématique dans le cas présent s'agissant d'une rénovation. Le report de ces travaux n'est pas à l'ordre du jour.

Pour se prévenir au maximum de mauvaises surprises, tant tarifaire que de livraison, le processus de travail a été modifié. La volonté est que les plans techniques soient prêts avec les soumissions, de manière à ce que les entreprises adjudicatrices puissent passer commande des

fournitures (en particulier l'acier et le bois) le plus rapidement possible afin que les prix en soumission soient moins impactés par le renchérissement. Cela impliquera une plus grande coordination avec les bureaux techniques et demandera d'être en possession des plans définitifs déjà au stade des appels d'offres. De plus, la grande majorité des mandataires ont, cette fois, étaient intégrés depuis l'étude du devis afin d'anticiper, autant que faire se peut, les délais de livraison des matériaux.

Patrick Caloz, responsable des bâtiments communaux précise que selon les conditions générales d'achats, les prix sont bloqués pour les 12 mois suivants la date de référence (date du dépôt de l'offre). Par la suite, dès que les variations de prix sont supérieures à 5% du montant de l'offre déposée, l'entrepreneur sera libre d'appliquer la méthode des pièces justificatives selon SIA 118, art. 66-82. Si aucune autre disposition n'a été convenue entre la Ville et l'entreprise et si les travaux devaient se dérouler sur plusieurs années civiles, la méthode ICP (Indice des coûts de la production) sera alors appliquée pour les travaux du gros-œuvre, de même que la méthode paramétrique avec l'indice suisse des prix à la consommation sera appliquée pour les travaux du second-œuvre. Certains matériaux, comme l'acier, peuvent faire l'objet de prix au jour le jour.

A la question de savoir si le niveau de standards choisi et les différents éléments prévus correspondent à ce qui est nécessaire, ni plus, ni moins, il convient de relever que les travaux sujets aux subventions cantonales pour les constructions scolaires de la scolarité obligatoire doivent répondre à des exigences techniques, en particulier aux directives énergétiques très contraignantes, aux normes parasismiques et aux normes AEAI. La labélisation nécessaire Minergie a également une influence sur les coûts de construction.

Au niveau du budget, la Cogest relève que le fait d'entreprendre une rénovation et non la construction d'un nouveau bâtiment présente l'avantage de ne pas devoir passer par un concours d'architecture souvent coûteux. De plus, lors de son appel d'offre, la Municipalité a intégré certains critères, comme par exemple, une présence obligatoire lors des nombreuses séances de chantier, afin que le bureau d'architecte retenu possède des bureaux dans la région. Le choix a été fait parmi la quinzaine d'offre reçue et selon une grille très précise.

Les lecteurs attentifs du budget global auront remarqué un montant de CHF 50'000.- attribué à la rubrique « œuvre d'art ».

Si un projet est réalisé suite à un concours d'architecture, il est obligatoire de prévoir un montant dévolu à la réalisation d'une œuvre selon les normes SIA. Pour la construction scolaire de la scolarité obligatoire, le règlement admet que l'œuvre d'art est subventionnée jusqu'à 2% du CFC 2 admis au subventionnement. Comme cela vient d'être mentionné, le cas présent est une rénovation. La Commune souhaite cependant réaliser une œuvre d'art.

Subvention du canton :

Le mode de calcul des subventions versées par l'Etat pour un tel ouvrage se base sur le règlement fixant les normes et directives concernant les constructions scolaires de la scolarité obligatoire 400.200. Il précise clairement quelles sont les dépenses qui peuvent être subventionnées, selon quels critères ainsi que la hauteur du financement.

Voici le détail du calcul pour l'objet sous étude. L'unité de base est une salle de classe standard de 72 m² pour laquelle un montant de CHF 400'000.- est admis (valeur au 1er avril 2018, pour les CFC 2+3). Pour les autres locaux, par exemple la salle de gymnastique, le nombre d'unité admis est fixé à 6,5. Une salle d'appui n'étant prise en compte que pour 36 m², elle équivaudra à une 1/2 unité. Ensuite, pour le reste du bâtiment, chaque local est subventionné en fonction de son équipement ou de son ameublement, pour des montants variant selon son affectation et pour autant que ces locaux figurent dans la clause du besoin validée par le Département.

Pour les travaux de rénovation et d'agrandissement du centre scolaire de Borzuat, les constructions seront subventionnées par l'Etat du Valais - DEF à raison de 30% de la part subventionnable et pour autant qu'elles répondent aux normes en vigueur ainsi qu'au standard Minergie.

Sur la base de la clause du besoin et des différents locaux à rénover, concernés par ce crédit, l'estimation des subventions se présente ainsi :

- Grande Barre 1940

CHF 2'345'000.-

- Salles ACM

CHF 520'000.-

- Salle de gym 1973

CHF 555'000.-

Total estimé des subventions :

CHF 3'420'000.-

La déconstruction de l'ancienne école allemande tout comme celle du pavillon ne sont pas soutenues financièrement.

La Commue prévoit que la facture finale des travaux devrait se monter, après la déduction des subventions estimées selon un scénario plutôt pessimiste, à CHF 17'420'000.-.

Il faut encore préciser que la décision définitive de l'État du Valais n'interviendra qu'après la remise des documents définitifs comprenant entre autres le plan de financement prouvant que le crédit nécessaire a été accordé et que sa consolidation est assurée (octroi du crédit d'engagement par le Conseil général).

La Ville de Sierre a -t-elle les moyens de réaliser un tel investissement dans sa situation financière actuelle ? Le crédit d'engagement ne peut être potentiellement financé par la marge d'autofinancement, cette dernière se montant à CHF 6.9 millions au 31 décembre 2021, soit bien en deçà du coût total des travaux. Sa part de fonds propres par rapport au total du bilan est de 52%. Du côté de son endettement par habitant, les investissements prévus la feront passer d'un niveau faible à un endettement mesuré.

En 2021, la Ville a conclu deux contrats de crédits cadres avec la BCVs qui lui permettent d'emprunter jusqu'à un plafond de 72 millions de francs. En fonction des conditions offertes par le marché, les emprunts peuvent être conclus auprès d'autres organismes de prêts. La Ville ne devrait donc pas rencontrer de problème pour obtenir le financement de l'ouvrage.

Le montant du crédit d'engagement est jugé raisonnable en vue du programme prévu, des exigences à respecter et selon la clause du besoin. Toutefois, la Cogest se doit de mettre une réserve au vu du contexte actuel. Il n'est pas possible de prédire quels seront les aléas qui

auront une influence sur le coût de l'ouvrage. La probabilité que le budget prévu soit respecter semble faible pour la Cogest.

Pour rappel, tout dépassement devra faire l'objet d'une demande de crédit complémentaire, soit auprès du Conseil municipal si le montant est inférieur à CHF 50'000.-, soit auprès du Conseil général dans le cas contraire.

2.3. Frais et revenus de fonctionnement

Dans son message, les autorités estiment, hors frais de chauffage, amortissement et intérêts sur les frais engagés, à près de CHF 30'000 les frais supplémentaires de fonctionnement par année : CHF 14'000.- pour l'entretien des 1'366m2 intérieurs supplémentaires et CHF 15'200.- prévus pour les équipements techniques à entretenir.

A relever que la déconstruction du Pavillon entraînera une économie de quelque CHF 2'000.-(nettoyage et matériel d'entretien).

Au niveau des frais de chauffage, la Cogest se doit de relever que les nouvelles exigences Minergie 2020 ne permettent plus, à 6 mois près, d'utiliser une chaudière à gaz alors que celle installée dans le bâtiment Rilke lors de sa construction avait été prévue pour chauffer également Borzuat. Le nouveau bâtiment sera donc doté d'une pompe à chaleur géothermique. Actuellement, la consommation moyenne pour le chauffage est estimée à 345'499 kWh/an, après les travaux ce chiffre se réduira à 47'500 kWh. Environ 40% devrait provenir de l'autoconsommation, soit environ 19'000 kWh, le réseau OIKEN fournira le reste. Des panneaux solaires photovoltaïques seront placés sur le toit de la Barre ainsi que sur la salle de gym. Ils devraient produire environ 140'000 kWh/an.

A ce stade du processus, la possibilité de louer la salle multifonctions prévue sous les combles n'a pas été étudiée. Elle est actuellement prévue que pour l'usage de l'école.

3. CONCLUSIONS

La Cogest a analysé le crédit d'engagement pour l'octroi d'un crédit d'engagement pour les rénovations et l'agrandissement de l'école de Borzuat sur la base des documents fournis ainsi que sur les informations complémentaires obtenues lors de son entretien avec Madame Laurence Salamin, Messieurs Olivier Salamin, et Patrick Caloz, respectivement architecte de ville, conseiller municipal et responsable des bâtiments communaux. Quelques points ont encore été éclaircis lors d'une rencontre avec M. Pierre Berthod, Président de la Ville de Sierre et M. Jérôme Crettol, secrétaire communale.

Les membres de la Commission de gestion remercient chaleureusement tous leurs interlocuteurs pour leur amabilité et leur disponibilité.

L'actuel bâtiment appelé « La Barre » et sa salle de gymnastique, tout comme le pavillon provisoire de 1972 ne satisfont pas les nouvelles normes en vigueur d'ordre pédagogique, sismique, énergétique et feu. Le programme prévu répond aux besoins estimés de la population scolaire du centre-ville et de l'est sierrois. Il prévoit une optimisation de la capacité du bâtiment pour pouvoir accueillir 60 à 90 élèves supplémentaires.

La validation de la clause du besoin a été confirmée par le Département de l'économie et de la formation (DEF) de l'Etat du Valais en date du 20 août 2020.

Sur cette base, la Cogest estime donc que la clause du besoin est largement avérée et que les travaux de rénovation prévus se justifient pleinement.

Le montant de CHF 17'420'000.- demandé (après déduction des subventions attendues) est jugé raisonnable en vue du programme prévu, de exigences et règles fixées par l'Etat pour les bâtiments scolaires et selon la clause du besoin.

Toutefois, la Cogest se doit de mettre une réserve au vu du contexte actuel. Il n'est pas possible de prédire quels seront les aléas qui auront une influence sur le coût de l'ouvrage. La Municipalité a adapté son processus ordinaire de travail afin d'anticiper, autant que faire se peut, les délais de livraison et une hausse des prix. La probabilité que le budget prévu soit respecter semble faible pour la Cogest. Par contre, reporter ces travaux, attendus depuis de nombreuses années, ne lui semblent pas une option judicieuse. Il est important d'aller de l'avant et ne pas attendre que les normes, par exemple d'ordre pédagogique, changent et rendent impossible une seule rénovation du bâtiment.

En conclusion, la Cogest recommande au Conseil général :

- d'entrer en matière ;
- d'accepter le crédit d'engagement de CHF 17'420'000.- pour les rénovations et l'agrandissement de l'école de Borzuat ;
- d'accepter le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire;
- d'accepter l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation, si celui-ci devait relever de ses compétences.

Le rapport est accepté à 10 voix pour et une abstention.

COMMISSION DE GESTION

Natacha Bonvin Président e Lysiane Tissières Premand Chargée de rapport