

*RAPPORT CONCERNANT LA DEMANDE D'OCTROI
D'UN CREDIT D'ENGAGEMENT POUR LA
TRANSFORMATION ET LA RENOVATION DE
L'ANCIENNE ECOLE ALLEMANDE DE BORZUAT EN
UAPE*

Commission de gestion du Conseil général de la Ville de Sierre

Julien Beney, président

Fatijon Aljiu

Patrick Brigante

Fanny Bürcher

Marie Buttet

Alexandre Duc

Cédric Métrailler

Lisa Salamin

Eric Vouardoux

Lionel Zufferey

Yann Vetter, rapporteur

1. INTRODUCTION

1.1 Mandat

Conformément au mandat confié par le bureau du Conseil général en date du 28 février 2025, la Commission de Gestion du conseil général de la ville de Sierre a analysé :

1. le message du Conseil municipal au Conseil général du 27 février 2025 concernant l'octroi d'un crédit d'engagement pour la transformation et la rénovation de l'ancienne école allemande de Borzuat en UAPE
2. le devis détaillé du projet
3. le descriptif des travaux
4. les plans-coupe-façade du projet UAPE

Et ce dans le but de préaviser l'entrée en matière, de discuter le détail et de donner un préavis sur l'objet en traitement afin de le rapporter lors de la séance plénière du 11 juin 2025

1.2 Objet du crédit d'engagement

Le projet de rénovation et de transformation de l'ancienne école allemande de Borzuat en UAPE comprend les éléments suivants :

- le rehaussement du toit existant dans le but de créer un nouvel étage au bâtiment ;
- le changement des fenêtres et la pose d'une isolation périphérique ;
- la rénovation complète des espaces intérieurs ;
- la mise en conformité du point de vue de la protection incendie, des exigences thermiques et sismiques ;
- le changement du sol pour un revêtement en linoléum ;

- la pose de faux plafonds acoustiques dans les salles de vie ;
- la pose d'une peinture lessivable pour les parois ;
- l'aménagement et l'équipement d'une cuisine, de salles de vie et de locaux techniques ;
- l'installation d'un ascenseur ;
- la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit ;
- le changement du système de chauffage pour un raccordement sur les sondes géothermiques installées lors de la rénovation de la grande barre de Borzuat ;
- l'installation d'une ventilation à double flux

Il a, pour cela, été demandé au bureau d'architecte de conserver les éléments suivants

- le porche et les escaliers de l'entrée principale ;
- l'arche de la fenêtre de la cage d'escalier ;
- le socle minéral du bâtiment jusqu'à la hauteur des tablettes de fenêtre du rez-de-chaussée.

Le devis s'élève à CHF 6'520'750.-, mais la ville peut compter sur les subventions suivantes

Programme Bâtiments :	CHF 148'800.-
Programme Pronovo :	CHF 13'800.-
Total :	CHF 162'600.-

Le crédit d'engagement final s'élève donc au montant égal à celui du devis moins les subventions, soit CHF 6'358'150.-.

2. ANALYSE

2.1 Clause de besoin

Actuellement, l'UAPE est répartie sur plusieurs sites qui ont changé selon les années.

En 2024, ce sont 4 emplacements différents qui accueillent l'UAPE, à savoir :

- la maison blanche (parc. 91, à l'est de la crèche Europe)
- trois salles de classes de l'ancienne école allemande de Borzuat
- la salle multifonction de l'Aslec
- le réfectoire et le rez de l'ancienne école de commerce de Goubing

La Commission de gestion constate que la situation actuelle n'est clairement pas tenable sur le long terme et que centraliser l'UAPE en un seul lieu aurait des avantages clairs en matière de coûts de fonctionnement et de praticité, tant pour les élèves que pour le personnel.

Il s'agit désormais de déterminer si la solution de la transformation et de la rénovation de l'ancienne école allemande est la solution la plus pertinente pour pallier cette problématique. Pour cela, elle a interrogé Mme Laurence Salamin, architecte de la ville de Sierre, sur les coûts qu'engendrerait la construction d'une nouvelle UAPE par rapport à la solution proposée par la municipalité :

La Cogest aimerait connaître le coût de construction d'une nouvelle UAPE au lieu de transformer et rénover une ancienne construction.

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Les études liées à la rénovation de la grande barre de Borzuat ont démontré qu'il est plus économique de conserver le bâtiment, de le rénover et de l'agrandir plutôt que de le démolir et d'en construire un nouveau. Pour l'UAPE, le même raisonnement a été

suivi. Il n'a pas été envisagé de démolir l'ancienne École allemande et de construire un nouveau bâtiment.

À noter que le coût de construction ramenée au m³ d'une nouvelle UAPE est supérieur à celui d'une école, car le niveau d'équipement est plus important. À titre de comparaison, sur la base de statistiques sur 21 constructions similaires, le prix au m³ SIA 416 — CFC 2 - actualisé à octobre 2024 est de CHF 1'395.-. Le prix au m³ de la future UAPE de Borzuat est de CHF 962.-. À noter également que, pour les constructions similaires, aucune ne se situait dans des zones contraintes à réaliser des mesures parasismiques (seuls le Valais et Bâle sont concernés).

Dans votre réponse, vous indiquez un coût moyen de CHF 1'395.-/m³ pour une UAPE neuve, basé sur 21 projets. La Cogest souhaite connaître l'estimation plus spécifique pour une UAPE neuve construite sur le site de l'ancienne École allemande.

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Déterminer un coût de construction d'une maison individuelle, d'un immeuble ou d'un bâtiment complexe par comparaison statistique est la pratique la plus réaliste. Dans le cas présent, cette statistique n'est pas intuitive ou basée sur l'expérience, mais documentée par des exemples de constructions similaires.

Pour avoir un calcul comparable à celui qui est présenté pour la demande du crédit d'engagement, il faudrait un projet, découlant obligatoirement d'une procédure de concours d'architecture pour un nouveau bâtiment, sur la base duquel nous devrions établir un devis détaillé à +/- 10%. Pour arriver à ce stade des études, toute l'équipe des mandataires spécialisés (architectes, ing. civil, ing. électricien, ing. CVS, etc.) doit être réunie et réaliser environ 20% de leurs prestations respectives pour atteindre le projet définitif et le devis détaillé. Sans ce travail, la seule estimation possible se base sur des statistiques, telles que mentionné pour le coût moyen à CHF 1'395.-/m³.

Il faut également prendre en compte qu'un projet neuf ne correspondrait pas forcément au volume du projet présenté, car ce dernier est réalisé sur une base existante, limitant son emplacement et son emprise au sol et partiellement son volume. Un nouveau projet intégrerait probablement un cahier des charges différents de celui présenté.

Analyse de la Commission de gestion

En se fiant à ces réponses, la Commission de Gestion estime que la rénovation de l'ancienne école allemande de Borzuat semble être une solution plus économe que celle visant à construire une UAPE neuve.

2.2 Investissements et subventions

Concernant les travaux prévus, la Commission de gestion a posé certaines questions concernant les montants du devis présenté au Conseil Général :

Quel budget était prévu dans la rénovation de la grande barre de Borzuat pour la démolition du bâtiment de l'ancienne école allemande ? Et qu'advient-il de ce budget qui ne sera pas utilisé ?

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Le montant de CHF 433'000.- prévu au crédit d'engagement de Borzuat, pour la déconstruction de l'ancienne école allemande, ne sera pas entièrement utilisé. Par contre, la municipalité devrait prochainement adresser une demande au Conseil général pour obtenir l'autorisation d'utiliser ce montant ainsi que les réserves non utilisées pour réaménager la cour d'école de Borzuat.

La Cogest aimerait savoir comment a été estimé le montant de 962.-/m³ ainsi que le cubage du projet. Elle aimerait également savoir si ce montant est similaire comparativement avec les coûts constatés lors de la rénovation de la grande barre de Borzuat.

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Le cubage du projet est basé sur la norme SIA 416. Le volume SIA 416 du bâtiment existant est de 4'260 m³. Le volume SIA 416 du futur bâtiment, avec le rehaussement des combles, sera de 5'420 m³.

Le montant de CHF 962.-/ m³ correspond au montant prévu au CFC 2 bâtiment de CHF 5'216'250.-, divisé par le volume de 5'420 m³ selon la norme SIA 416.

Pour information, le CFC 2 est le seul CFC qui peut être comparé d'un projet à un autre. Il correspond à tous les travaux, sauf les autres CFC (0 terrain, 1 travaux préparatoires, 3 équipements d'exploitation, 4 aménagements extérieurs, 5 frais secondaires, 9 ameublements) qui sont à chaque fois très différents d'un projet à un autre et ne peuvent pas servir de base pour une comparaison.

Concernant la rénovation de la Grande Barre, les volumes SIA 416 comparés aux CFC 2 :

Grande barre	14'166 m ³	CHF 12'383'000.-	soit 874.-/m ³
Salles ACM	1'670 m ³	CHF 1'981'000.-	soit 1'186.-/m ³
Salle de gym 1973	4'239 m ³	CHF 2'234'000.-	soit 527.-/m ³
TOTAL	20'075 m ³	CHF 16'598'000.-	soit 826.-/m ³

Le prix moyen du CFC 2 du projet global de rénovation de la Grande Barre est inférieur à celui du projet de l'UAPE. Cela s'explique en grande partie en raison de la différence significative des volumes entre le projet de la Grande Barre et le projet de l'UAPE (plus c'est petit, plus c'est cher, car la proportion d'équipements techniques (chauffage, sanitaires, électricité ...) ramenée au m² est plus importante ...).

Compte 582 : Réserve pour renchérissement : 2,5% (CFC 1-2-3-4-9) : CHF 141'000.- et
Compte 583 : Réserves pour imprévus env. 5% (CFC 1-2-3-4-9) : CHF 282'000.-

Ces réserves sont-elles suffisantes surtout avec la situation actuelle ? Sont-elles dans les normes actuelles dans la construction ?

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Les réserves demandées sont légèrement inférieures à ce qui a été prévu dans la demande de crédit d'engagement de la grande barre de Borzuat. Au regard du déroulement de ce chantier jusqu'à aujourd'hui, elles sont suffisantes.

Compte 113 : Assainissement de sites contaminés : CHF 30'000.-

Avez-vous déjà effectué des tests sur le site ? Ou bien s'agit-il d'une estimation ?

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Il s'agit du montant nécessaire aux travaux liés à l'élimination de l'amiante qui existe dans différents matériaux, mais sans risque pour les usagers actuels. Ces travaux sont basés sur une offre et seront réalisés par des entreprises spécialisées dans des milieux confinés.

Comptes 240 : Sondes géothermiques (CHF 70'000.-) et

Comptes 409 : Revêtement bitumineux (CHF 35'000.-)

Pourquoi ces 2 comptes apparaissent-ils dans le devis mais ne sont pas budgétisés ?

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Seuls les montants nécessaires à la réalisation du bâtiment sont budgétisés. Les sondes géothermiques ont été réalisées dans le cadre des travaux de chauffage de la grande barre de Borzuat afin de réaliser des économies d'échelle. Le revêtement bitumineux sera réalisé dans le cadre du réaménagement de la cour d'école.

Concernant les subventions, la Commission de gestion n'a pas relevé de problématique et n'a pas jugé nécessaire d'interroger les services de la ville à leur sujet.

2.3 Fonctionnement et exploitation

Concernant l'exploitation pendant et après les travaux, la Commission de gestion a posé certaines questions aux services de la ville :

Compte : Aménagements provisoires (Containers) : CHF 300'000.-

Combien de containers seront installés et pour combien de temps ? La solution actuelle avec plusieurs sites ne peut-elle pas continuer jusqu'à la construction de la nouvelle UAPE ?

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Actuellement, l'UAPE occupe des salles de l'ancienne école allemande, le réfectoire et le rez de l'ancienne école de commerce, la salle multifonction de l'Aslec et la Maison

blanche. Pour autant qu'un accord soit trouvé avec le propriétaire, la majorité des besoins pourraient être couverts dans l'ancienne école de commerce. Toutefois, cette solution doit encore être négociée. Les propriétaires ont également leur propre calendrier et objectifs. Ce montant pourrait servir à une location, à des aménagements provisoires ou à l'installation de containers. Seuls les montants indispensables à la réalisation d'une solution provisoire la plus économique pour l'UAPE seront dépensés.

Quel sera le coût de fonctionnement de cette nouvelle UAPE ?

Réponse de M. Jean-Pierre Lugon, Directeur du CMS de Sierre

Les coûts de fonctionnement seront stables, voire en légère baisse par rapport à actuellement, du fait du regroupement des activités sur un seul site (4 sites actuellement).

Combien de personne devront être engagées pour faire fonctionner cette nouvelle UAPE ?

Réponse de M. Jean-Pierre Lugon, Directeur du CMS de Sierre

Il n'y aura pas besoin de plus de personnel et même, normalement, nous pourrions la faire fonctionner avec moins de collaborateurs. Le fait de centraliser plusieurs groupes en un lieu devrait augmenter l'efficacité globale de sa gestion.

Quelle est l'estimation des EPT nécessaires pour l'UAPE, après rénovation, en maintenant le même nombre d'élèves ?

Réponse de M. Jean-Pierre Lugon, Directeur du CMS de Sierre

L'UAPE fonctionne actuellement avec 8 EPT. Les coûts de fonctionnement de la future UAPE seront stables, voire en légère baisse par rapport à actuellement, du fait du regroupement des activités sur un seul site (4 sites actuellement). Le fait de centraliser plusieurs groupes en un lieu devrait augmenter l'efficacité globale de sa gestion. Il n'y aura donc pas besoin de plus de personnel qu'actuellement (soit 8 EPT max pour le même nombre d'enfants).

Quelle partie du coût de fonctionnement et combien la Ville de Sierre devra prendre à sa charge ? Quelle partie et combien pour les parents ?

Réponse de M. Jean-Pierre Lugon, Directeur du CMS de Sierre

La répartition des coûts sera toujours égale à celle pratiquée actuellement entre le canton, la commune et les parents. La part des parents dépend de leur capacité financière. Cela correspond à plus ou moins 40% pour la commune, 40% pour les parents et 20% pour le canton.

2.4 Synergie avec les UAPE existantes et à construire

Un projet supplémentaire de nouvelle UAPE existe-t-il à Sierre (Glariers, ...) ?

Réponse de Mme Laurence Salamin, architecte de ville

Le plan directeur des écoles prévoit la construction d'une UAPE supplémentaire aux Glariers. Toutefois, dans ce quartier comme ailleurs dans la commune, la situation

actuelle qui fonctionne avec un réseau de parents de jour est satisfaisante. Aucune construction de nouvelle UAPE n'est à l'ordre du jour de ces 10-15 prochaines années.

Est-ce que les UAPE (Granges, Noës, ...) actuellement en fonctionnement continueront de fonctionner ?

Réponse de M. Jean-Pierre Lugon, Directeur du CMS de Sierre

Les UAPE de Granges et Noës resteront fonctionnelles, car elles ne touchent pas les mêmes élèves.

3. CONCLUSIONS

La Commission de gestion a analysé la demande d'octroi d'un crédit d'engagement de CHF 6'358'150.- pour la transformation et la rénovation de l'ancienne école allemande en UAPE sur la base des documents transmis par la Municipalité, ainsi que des réponses fournies par Mme Laurence Salamin et M. Jean-Pierre Lugon. Elle remercie ses interlocuteurs pour leur disponibilité et leurs réponses.

La Commission de gestion s'accorde sur la nécessité d'une nouvelle UAPE et d'un regroupement des sites sur un même lieu, à proximité des infrastructures scolaires. Basé sur un futur bâtiment de 5420m³, le montant de CHF 962.-/m³ semble conforme à ce qui se fait dans la pratique pour ce type d'ouvrage. Le fait de rénover un bâtiment existant semble être une solution plus économe par rapport à la construction d'un bâtiment neuf évalué à CHF 1'395.-/m³.

Cependant, la Commission de gestion estime qu'un projet groupé avec celui de la rénovation de la grande barre aurait sans doute pu réduire les coûts et regrette que cette possibilité n'ait jamais été évoquée ni analysée. Elle regrette que le montant de CHF 433'000.-, dévolu à la démolition de l'ancienne école allemande dans le crédit d'engagement pour la rénovation de la grande barre, n'ait pas été réaffecté à ce projet.

La Commission de gestion encourage également la municipalité à privilégier une solution moins onéreuse que les containers, budgétisés à CHF 300'000.-, pour accueillir les élèves durant la durée des travaux, par exemple en favorisant les bâtiments existants.

La Commission de gestion relève aussi que le nombre d'EPT restera stable, voire diminuera, avec la réalisation de ce projet. Elle restera toutefois attentive à l'évolution des coûts de fonctionnement.

Dans le cadre de notre analyse, il a été porté à notre attention qu'aucune construction de nouvelle UAPE n'est à l'ordre du jour des 10-15 prochaines années. Nous nous

interrogeons sur cette information, notamment pour le quartier des Glariers, et encourageons la municipalité à rester attentive à l'évolution du besoin et à réfléchir à la planification financière d'un tel investissement.

En conclusion, la Cogest recommande au Conseil Général :

- d'entrer en matière sur l'objet ;
- d'accepter le crédit d'engagement de CHF 6'358'150.- (subventions déduites) pour permettre les travaux de transformation et de rénovation de l'ancienne école allemande du centre scolaire de Borzuat en UAPE ;
- d'accepter le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire relevant de sa compétence, conformément à l'art. 17 al. 1 lettre c de la loi sur les Communes (LCO) ainsi qu'à l'article 5 du règlement communal d'organisation ;
- d'accepter l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation, si celui-ci devait relever de ses compétences, conformément à l'art. 17. al. 1 lettre e de la LCO ainsi qu'à l'article 5 du règlement communal d'organisation.

La Cogest accepte le rapport par 9 voix pour et 2 abstentions.

Sierre, le 22 mai 2025

Le président

Julien Beney



Le rapporteur

Yann Vetter

