



Conseil communal de la Ville de Pully

## Rapport de la commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

### Préavis 03-2023 - Construction d'un bâtiment scolaire modulaire en bois à Chantemerle

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission ad hoc s'est réunie le mardi 28 février 2023 dans les locaux de la Damataire 13 de 18h30 à 20h30, pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de ses recommandations.

La commission était composée de M. David Contini, M. Roland Du Bois, Mme Céline Felber, M. Daniel Hammer, M. Remo Kuonen, M. Stephan Margelisch, M. Philippe Slama et de M. Philippe Stern.

La Ville de Pully était représentée par M. le Municipal Lucas Girardet et son collègue M. Jean-Marc Chevallaz. Les municipaux étaient accompagnés de plusieurs de leurs collaborateurs : De la DJAS, M. Alain Delaloye, chef de service, M. Benjamin Posse, responsable de l'administration scolaire et parascolaire communale. Représentant les Ecoles : John Aeschmann, doyen du primaire et Sébastien Fague, directeur du secondaire. Du côté de la DUE, Jean-Michel Maradan, architecte et chef de projet pour Chantemerle.

La séance s'est déroulée par une présentation du projet, les membres de la commission étant libres de poser des questions à tout moment. Les échanges ont été nombreux et les membres de la commission ont été satisfaits de l'exhaustivité des réponses.

La présentation est annexée au présent rapport et lui servira de fil rouge.

#### 1. Besoins scolaires

Le cadre légal impose aux communes de mettre à la disposition des enfants des locaux adéquats pour leur éducation scolaire. Il est noté que le modèle actuel d'« école inclusive » accroît le nombre d'élèves, donc le besoin en salles de classe.

Mais c'est surtout la question démographique qui est débattue autour des résultats du rapport du CBRE qui arrive à la conclusion qu'il manquera environ 30 salles de classe, primaire et secondaire confondus, à l'horizon 2030.

---

On nous explique que les courbes redescendent après 2030 parce que les résultats ne sont pas fiables au-delà. Des membres questionnent la crédibilité des résultats de ce rapport sachant qu'il va induire des millions d'investissement. Le directeur du secondaire à Pully nous livre son expertise du terrain et nous confirme la difficulté actuelle de trouver de la place pour tout le monde. A titre comparatif, Lutry est cité avec un besoin exponentiel de salles de classes, donc largement au-dessus des courbes prévisionnelles les plus « pessimistes ».

Le principal facteur de l'urgence de construire des salles de classe s'explique en partie par le rajeunissement de la population mais aussi par la hausse de la population pulliérane.

Il est rappelé que le projet du bâtiment scolaire à Chantemerle fait partie d'une série d'actions qui sont menées par phases successives pour répondre à la nécessité de désengorger l'école. Il y a eu la phase 1 avant Chantemerle et les phases 3 et 4 qui succéderont à la construction du bâtiment pour la rentrée 2024.

Il nous faut comprendre que le bâtiment scolaire ne sera pas totalement rempli en 2024 mais qu'il le sera assurément au cours des prochaines années.

## 2. Le bâtiment de Chantemerle

Il nous est expliqué que le terrain au nord du collège de Chantemerle avait toujours été pensé pour un projet de bâtiment scolaire sachant que le collège actuel de Chantemerle ne peut être agrandi.

L'idée, pour Chantemerle, n'était pas de répéter une installation à la Chamblandes II qui est du provisoire. La volonté politique était de faire une « construction exemplaire » et pérenne.

Exemplaire en termes de matériau utilisé, d'impact écologique et pour une durée de 50-60 ans au minimum.

L'implantation du bâtiment se fera sur la parcelle côté ouest car c'est à cet endroit que l'on peut mieux exploiter les mètres carrés. On nous dit qu'on n'aurait pas pu construire plus grand sans passer par la case « plan d'affectation ». Ainsi, si le bâtiment futur répond au besoin de salles de classe et d'accueil parascolaire, il ne permettra pas la construction d'une salle de gymnastique. Les élèves de Chantemerle continueront d'être véhiculés pour se rendre à la piscine, mais aussi pour aller à la gym dans le futur. Des salles de gymnastiques sont prévues dans l'extension du collège Principal et à l'Arnold Raymond.

Le bâtiment permettra d'offrir 10 salles de classes, 1 salle de dégagement, 1 salle des maîtres, 6 salles de classes pour l'UAPE, 6 groupes de toilettes.

Des membres du conseil regrettent de n'avoir pas reçu les plans détaillés de l'ouvrage, ce qui aurait permis de se faire une meilleure idée du projet architectural. On nous assure leur transmission rapidement.

Il faut savoir que le bâtiment aura trois étages. Les étages 1 et 2 seront identiques avec les salles de classe et, au rez, il y aura l'UAPE prévu pour l'accueil de 144 écoliers environ. La question des toilettes non genrées fait débat mais la solution proposée à Pully semble être celle qui est aussi privilégiée ailleurs comme dans le nouveau collège de Puidoux-Chexbres. Ce choix permet de laisser une ouverture entre les cabines et les lavabos et est sujet à moins de problèmes en terme d'hygiène ou de chahut dans les urinoirs.

Le choix d'une construction modulaire en bois permet de répondre à l'urgence de la situation avec une livraison qui pourra être possible en mai 2024.

---

On nous parle encore des aspects positifs de ce projet avec du bois suisse, des haies vives, un jardin à usage pédagogique, prescriptions sismiques renforcées, des solutions pour éviter de gros murs de soutènement, l'usage de la pompe à chaleur, d'un système de récupération des eaux de pluie, d'une bonne isolation, des panneaux solaires qui permettront une autoproduction énergétique et potentiellement un partage plus étendu de l'énergie par un système de raccordement. On nous vente un projet qui est 9x moins gourmand en énergie que ce qui est recommandé par la loi sur l'énergie (LEne).

Certaines inquiétudes sont discutées avec la question de la pose et dépose des élèves en zone de rencontre. Ce n'est pas tant la zone de rencontre qui pose problème mais sa « petitesse ». Certains voudraient son agrandissement jusqu'à l'esplanade quasiment. Cette préoccupation avait déjà été partagée par les riverains lors d'une séance in situ. L'on nous dit que la municipalité est à l'écoute, que le projet est encore en devenir et que des ajustements seront assurément nécessaires.

Ce point appelle d'autres remarques sur l'accessibilité de l'école, notamment par l'usage des transports publics. La municipalité rappelle que tout est mis en œuvre à Pully pour réduire l'attractivité de la voiture. Il y a notamment la participation de la Ville à l'achat des abonnements pour celles et ceux qui sont à plus d'un kilomètre d'un bâtiment scolaire alors que la règle habituelle est deux 2.5 kilomètres. Le collège est bien desservi par les TL car les lignes 48 et 47 proposent des arrêts à moins de 800m pour l'un et 500m pour l'autre. Il n'y aura donc pas de demande aux TL d'un changement de parcours sur ses deux lignes.

### 3. Les coûts de la construction

La municipalité est interpellée sur la différence de coûts entre la mise à l'enquête et la présentation du préavis qui nous occupe. On constate une augmentation de 20 à 30% des coûts.

Au CFC 69, il est question des 157'000.- francs alloués à l'assistant du maître d'ouvrage. Pourquoi n'a-t-on pas été en mesure de faire ce travail à l'interne ? Il est répondu que les BAMO sont mandatés pour tous les projets d'envergure, du fait qu'ils sont rompus à ce genre d'exercice.

Le CFC 2. Pour quelle raison avoir choisi une entreprise totale ? La municipalité y voit un moyen d'avoir un projet réalisé dans les temps. Il y a aussi des entreprises totales reconnues qui sont spécialisées dans ces constructions en bois. Pour rappel, on parle d'un début des travaux en mai 2023 pour une livraison une année plus tard.

Au CFC 90, le budget pour l'achat de mobilier paraît énorme pour certains membres de la commission. Il est rappelé que des classes des Alpes seront à remeubler après leur transfert à Chantemerle et que leur ameublement est aussi prévu dans les prix avancés. Un commissionnaire propose qu'un appel d'offre groupé soit déposé pour l'ameublement des deux collèges afin de minimiser les coûts. Ce qui sera fait.

La question des affichages numériques frontaux (ci-après ANF) est ensuite abordée suite aux récentes délibérations du conseil communal et à la priorisation du financement des ANF pour les 7P, 8P et le secondaire. Le municipal nous répond qu'il était alors question du remplacement de matériel existant tandis que sur le projet de Chantemerle, on achète du neuf. Et, il nous est dit que la différence de prix entre un tableau noir et un ANF est toute relative.

Le CFC 58 est aussi largement critiqué. Le fait qu'on ait affaire à une entreprise totale signifie qu'on a un contrat avec un prix forfaitaire. Donc, ces réserves n'ont pas lieu d'être estimées certains membres de la commission. La municipalité énonce l'importance de

---

pouvoir bénéficier de quelques réserves pour faire face à des imprévus qui ne seront pas nécessairement imputables à l'entrepreneur (dégâts naturels).

Les membres la commission apprennent que trois dossiers sont à l'étude en retour de l'appel d'offres. L'entreprise la moins chère risque d'emporter le mandat mais ce n'est pas uniquement le coût qui entre en ligne de compte dans son attribution. On nous dit que le prix fixé dans le préavis va certainement être revu à la baisse.

#### 4. Conclusions

Les échanges se terminent en relevant le fait que l'urgence de la situation fait que la prévisibilité en terme de coûts n'est pas donnée car des appels d'offre complémentaires doivent encore être soumis, notamment les CFC 64 et CFC 90. Dans ces conditions, la commission, respectivement le conseil communal lors de son plénum du 22 mars, devra en quelque sorte signer un « chèque en blanc ». La commission regrette de ne pas pouvoir donner son avis sur un projet sans zone d'ombre mais ne peut que s'en remettre à la municipalité, lui accorder sa confiance dans l'intérêt public à la minimisation des coûts dans une période tendue en terme d'expansion sans précédent de la dette communale.

Cette inquiétude se concrétise par la proposition d'un amendement sur le montant du préavis, à savoir de réduire du prix global le montant d'une partie ou de la totalité des réserves. Un vote est opéré pour savoir si, de ce montant global, 10% ou 5% des réserves du CFC 58 seront déduits du montant demandé par la Municipalité. Après un vote serré sur les 10% mais rejeté, il est décidé que 5% du montant sera déduit.

Si le projet devait être reporté en raison de procédures judiciaires avec effet suspensif, aucun plan B n'est pour l'instant à l'étude.

#### 5. Préavis amendé par la commission ad hoc à six voix pour et deux abstentions

La commission ad hoc propose

1. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF ~~12'870'000.00~~ TTC, 12'373'800.00 TTC (-5% du CFC 58), destiné à financer la construction d'un bâtiment scolaire modulaire en bois à Chantemerle, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de ces dépenses selon les modalités suivantes :
4. a) par annuités égales sur 30 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés à la construction du bâtiment ;
5. b) par annuités égales sur 5 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés à l'achat de mobilier et les coûts de déménagement.