



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 10-2022

Site du Collège Principal

-

**Demande de crédit d'étude en vue de la
construction de nouveaux locaux scolaires, d'une
bibliothèque et d'une salle omnisport double VD5**

Crédit demandé CHF 5'257'000.00 TTC

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission ad hoc s'est réunie le mercredi 8 juin 2022 à la salle de conférence du 1^{er} étage du bâtiment de la Damataire de 18h30 à 20h11.

Elle a siégé en présence de MM. Jean-Marc Chevallaz et Lucas Girardet, Municipaux, MM. Alain Delaloye, chef de service, et M. Jean-Gilles Décosterd, architecte de la DUE, qu'elle remercie chaleureusement pour les explications précises données aux commissaires pendant la séance. La commission a également eu l'agréable surprise de la présence du directeur des établissements primaires, M. Philippe Jacot, qu'elle remercie également pour les précisions qu'il a pu fournir en sa qualité de directeur des écoles.

La commission ad hoc était composée comme suit :

Présidente : Odile Cuénoud Gonzalez

Membres présent(e)s : Mmes Lucienne Vasserot et Anna Virdez-Ferrari, MM, Roland DuBois, Loris Falquet, Mathias Fernandez et Romain Herzog.

Membres absent(e)s : MM. David Häusermann Chapatte et Antonin Chevalley.



Conseil communal de la Ville de Pully

1. Présentation du préavis par la Municipalité :

En préambule, il est rappelé que selon l'expansion de la population pulliérane, les collèges de la commune n'auront bientôt plus la capacité d'accueillir tous les enfants en âge scolaire. D'importantes extensions des bâtiments scolaires existants sont donc nécessaires. Pour l'enseignement primaire, l'extension doit se faire en priorité sur le site du collège Principal. L'objet de ce préavis et le projet dans son ensemble est donc un jalon essentiel de la Planification Scolaire. Il s'agit du deuxième préavis présenté au Conseil Communal pour cet objet, le premier -Préavis 15-2019- concernait la révision du Plan d'affectation « Collège Principal » et l'organisation du concours d'architecture adopté par le Conseil le 20 novembre 2019. Ledit concours a abouti fin 2021 avec le projet qui est présenté dans le présent préavis.

Le périmètre d'étude du projet comprend le collège Principal, l'Annexe Ouest ainsi que la partie nord avec Jules Loth et Pierre d'Arvel. Cela permet de repenser l'ensemble du collège et de procéder à quelques rocade nécessaires pour plus d'harmonie dans la disposition des services et la répartition des âges sur le site. Ainsi toute la partie du parascolaire se trouvera sur la partie nord du site qui profitera d'assainissements nécessaires et de remises aux normes.

Il est également rappelé que construire des nouvelles classes si le nombre d'élèves vivant dans une commune l'exige est une obligation légale pour la commune, il n'est donc pas possible d'y déroger.

2. Demande de crédit :

Le coût du présent préavis doit servir à financer la poursuite des études en vue de la construction d'un nouveau bâtiment scolaire sur le site du collège principal. Études qui se focaliseront sur le recalibrage du Plan d'Affectation sur la base du projet rendu par les lauréats du concours.

En 2023 il est prévu que le crédit du Plan d'Affectation final soit présenté au Conseil et en 2024, il est prévu que le Conseil vote sur le crédit d'investissement.

Le projet dans son ensemble est ambitieux avec un planning assez serré. Selon le calendrier, il est prévu que le nouveau collège soit opérationnel pour la rentrée 2026. Il est à noter également que la gestion du projet va nécessiter beaucoup de finesse car le site du collège sera en permanence en activité durant les travaux.

3. Examen du préavis et débats :

Les commissaires ont salué l'utilité du projet d'extension du collège Principal dans son ensemble. Toutefois concernant ce crédit d'étude, de nombreux points ont été relevés avec diverses questions auxquelles les membres de la Municipalité présents ont pu répondre.



Conseil communal de la Ville de Pully

Programme :

- Salle de sport double VD5

Les nouveaux locaux abriteront -en plus des classes pour l'enseignement primaire, des locaux pour les professionnels PPLS, et d'une bibliothèque- une salle omnisport double VD5 qui a généré préoccupations et questions des commissaires.

En effet, deux commissaires rappellent que les clubs sportifs de la commune manquent cruellement de place pour s'entraîner et qu'il y a de nombreuses et longues listes d'attentes dans les clubs. En termes de manque de salles omnisports, Pully ne fait pas exception ; au niveau vaudois il y aurait un manque d'au moins une vingtaine de salles. Aussi pour que Pully puisse devenir hôte de compétitions au niveau romand et national -dans diverses disciplines sportives pour lesquels les clubs pullliérans se démarquent- posséder une deuxième salle triple VD6 serait plus que souhaitable voire nécessaire. Dans la même veine un autre membre de la commission insiste sur l'importance de mettre à jour le Plan Directeur rapidement afin de ne pas oublier les besoins de clubs qui normalement se pratiquent sur des terrains extérieurs et qui ont maintenant l'obligation d'offrir la possibilité de s'entraîner en salle. Il invite à réfléchir sur l'avenir des clubs sportifs de la commune.

Les commissaires s'enquêtent donc de savoir pourquoi une salle VD6 n'est pas faisable sur ce site et souhaitent recevoir plus d'informations sur les différentes possibilités qui ont été étudiées.

- M. Décosterd y répond en rappelant en premier lieu que la volonté initiale était d'inclure une VD6 dans le projet. Car dans le programme de la mise au concours la Municipalité avait désiré compiler les besoins de chacun et avait pour cela sollicité les clubs sportifs de la commune. Des tests ont donc été fait dans un premier temps avec conséquentes études de faisabilité. Ces études ont démontré que les dimensions d'une salle VD6 ne pouvait pas entrer sur ce site à moins d'être faite en sous-œuvre. La solution du sous-œuvre exigerait un coût beaucoup trop élevé et ne permettrait pas de respecter les normes actuelles auxquelles les salles de gym doivent répondre avec une source suffisante de lumière naturelle ou d'accessibilité des salles par exemple. La conjugaison de toutes ces considérations a amené la Municipalité à se rabattre sur une dimension inférieure et d'opter pour une salle double VD5. Il rajoute que même pour une dimension VD5, il n'était pas aisé de trouver un emplacement et différentes alternatives possibles. D'ailleurs tous les projets proposés par les candidats du concours d'architecture proposaient la salle VD5 au même endroit.

Un membre de la commission demande alors s'il serait possible d'imaginer détruire Jules Loth et Pierre D'Arvel pour y construire à l'arrière du site une grande salle omnisport VD6 et déplacer les salles de classes de ces deux bâtiments dans le nouveau.

- La Municipalité explique qu'en termes de mètres carrés cela serait possiblement réalisable et qu'il est sûrement possible d'imaginer plein d'autres solutions, mais que cela représenterait un coût astronomique, une organisation très compliquée (travaux sur site actif) et une réorganisation des services scolaires qui ne serait certainement pas un avantage pour les élèves. Que tous les dispositifs du parascolaire se trouvent réunis à l'arrière du site représente un avantage certain pour la fluidité de mouvement dans l'enceinte du collège.



Conseil communal de la Ville de Pully

- Et le Municipal Lucas Girardet de rappeler que la Municipalité est consciente des besoins des clubs sportifs de Pully, mais que ce projet est avant tout un projet scolaire et que ce sont les besoins de ce domaine-là qui ont primés.

- APEMS :

Un membre de la commission s'inquiète que dans le programme définitif des locaux, les APEMS ne soient plus mentionnés, alors qu'il y a grand besoin d'agrandissement pour le parascolaire et qu'il était question dans la stratégie globale d'avoir sur ce site 90 places de plus.

- M. Lucas Girardet répond qu'en amont du concours déjà il avait été décidé d'accueillir l'intégralité du parascolaire à Jules Loth et Pierre d'Arvel. Ce programme n'a donc pas disparu en soi, mais il n'apparaissait pas dans le concours pour ne pas donner trop de liberté aux concurrents sur ce point et qu'ils ne s'occupent dans leur projet que ce qui relève du scolaire.
- M. Delaloye précise que 4 salles de classes et une salle des maîtres vont être libérées pour les besoins du parascolaire, ce qui représente environ 290 m². Pour le parascolaire, il faut compter 2 m² par enfant. Il y aura donc finalement un peu plus de places supplémentaires que prévu, probablement une centaine de places en plus de ce qui existe déjà sur le site. Il rappelle que l'offre appelant toujours la demande, il sera nécessaire de recommencer à re-planifier les structures parascolaires de la commune.

- Nombre de salles de classes supplémentaires et nombre d'élèves :

Il est ensuite question de connaître le nombre d'élèves aujourd'hui et à quel horizon nous dirigeons-nous en termes de croissance. Autrement dit la construction de 10 salles de classes supplémentaires correspond-elle aux besoins et jusqu'à quand ?

- M. Jacot est à même de fournir aux commissaires les données nécessaires. Il précise que le site de l'avenue des collèges accueille aujourd'hui 557 élèves avec 27 salles de classes. Avec ce projet, il y aura 800 élèves pour un nombre de classes entre 36 et 38. Jusqu'à l'ouverture du pavillon de Chamblandes 2, le bâtiment de l'Annexe Ouest abritait les élèves de la 1P à 6P et ceux du collège Principal et de Pierre d'Arvel les élèves de 7P et 8P. Ces classes 7 et 8P ont besoin de salles spéciales pour les branches comme le dessin, la musique, la science, la couture, les travaux manuels, etc. Tous les élèves de Pully et Paudex pour ces deux années sont rassemblés sur ce site. Pour des raisons de sécurité et convivialité, il est préférable que le bâtiment de l'Annexe Ouest soit réservé pour les élèves plus petits. De plus l'agrandissement du site du collège va permettre aux élèves de 5P et 6P de Chamblandes 2 de venir à l'Annexe Ouest profitant ainsi de la salle des salles de gym faisant défaut sur le site de Chamblandes. M. Jacot relève aussi que les besoins d'infrastructures scolaires pour le développement de la population pulliérane augmente plus vite que prévu. A titre d'exemple, pour cette année 2022, il a été nécessaire de transformer la salle des maîtres de l'Annexe Ouest en classe enfantine. Il est donc difficile de savoir combien d'habitants vivront à Pully dans 10 ans et parmi eux combien il y aura d'enfants en âge scolaire. Mais il est déjà plus que probable que dans le futur il faudra penser à



Conseil communal de la Ville de Pully

construire de nouveaux bâtiments pour le primaire ailleurs dans la commune. Les bâtiments du site du collège Principal pourront toujours être réaffectés pour d'autres classes au besoin.

- M. Girardet apporte un complément politique à cette question, en précisant que toute la planification scolaire pour la commune n'est pas finie. Si nous répondons ici à des besoins pour le primaire, l'étape suivante concernera le secondaire. D'un point de vue démographique l'âge moyen des pulliéran-e-s est en train de diminuer, il y a plus de famille qui viennent d'emménager à Pully donc plus d'enfants.
- Avec ce nouveau projet, en 2026, serons-nous à jour par rapport à la planification ?
 - M. Jacot rassure les commissaires en répondant que non seulement les besoins seront couverts mais qu'il y aura deux salles de classe de réserve au besoin.
 - M. Girardet précise tout de même que la marge est faible et que nous ne sommes pas en train de construire des locaux qui resteront vides.
 - M. Delaloye complète ces réponses en affirmant que la demande via l'évolution démographique de Pully va plus vite que prévu. Si nous regardons l'objectif logement, nous constatons effectivement que la population se rajeunit. C'est d'ailleurs pour cette raison que la Municipalité est repartie sur une nouvelle planification scolaire et parascolaire. Les études et les projets pour le scolaire et le parascolaire doivent continuer durant les 10 prochaines années au moins. Il précise encore qu'en comptant les enfants nés récemment dans la commune, si les délais de livraison de ce projet d'extension du site du collège Principal sont maintenus, nous pourrions répondre aux besoins.

- Repas de midi :

Un membre de la commission s'interroge sur la possibilité de se restaurer sur le site du collège tant pour les élèves que pour les professeurs, ou s'il a déjà été pensé à créer une sorte de cuisine d'entreprise qui pourrait desservir tous les lieux scolaires de la commune.

- M. Delaloye explique aux commissaires qu'il n'y a malheureusement pas la place pour construire une cafétéria sur le site, en plus du réfectoire de l'APEMS. La salle des maîtres avait été installée dans l'ancien appartement du concierge, il y a donc une cuisine à disposition des enseignant-e-s. Il précise que le programme de ce projet rentre au chausse-pied et que la Municipalité a privilégié le programme scolaire. Mais il est vrai qu'il y a une volonté de développer un type de cuisine collective pour tous les sites scolaires.

Où vont donc aller les 800 élèves à midi ?

- M. Delaloye répond qu'il y a actuellement 116 places à l'APEMS pour les repas de midi et qu'il y en aura 216 ensuite grâce à ce projet. Mais il est certain que les 600 autres élèves doivent se restaurer ailleurs. Il y a donc de toute façon un besoin de projets pour le parascolaire incluant des réfectoires proches du centre de Pully, il est nécessaire de faire du développement à ce niveau-là.

Il tient tout de même à préciser que le besoin parascolaire est difficile à évaluer car il dépend des demandes des familles. Parmi les demandes, 15% représentent des demandes pour les heures avant le début de l'école le matin, 60% pour les heures qui suivent la fin de l'école l'après-midi et 80% pour le midi. Si les structures actuelles arrivent à répondre aux deux premiers besoins, c'est donc pour la pause de midi que



Conseil communal de la Ville de Pully

l'offre est vraiment insuffisante. Mais il faut tout de même ajouter que -en tout cas pour les 7P et 8P- il y a souvent des demandes en début d'année pour les places au réfectoire et que quelques semaines ou mois plus tard, les élèves ne veulent plus aller à l'APEMS le midi et préfèrent manger dehors ou dans un supermarché proche. Il serait intéressant d'imaginer d'autres solutions, par exemple des salles de pic-nic pour les élèves.

Coût :

- Un membre de la commission relève qu'il est prévu 110'000.- pour le « Plan Affectation, procédure enquête publique », alors que ce même libellé apparaissait déjà dans le préavis 15-2019. Le même libellé ayant déjà été utilisé, il est demandé à la Municipalité s'il s'agit de la même chose pour laquelle nous aurions déjà voté et déjà payé.
 - o La Municipalité a précisé que malgré qu'il s'agisse du même libellé, il s'agit d'une autre phase du projet et cette nouvelle étape représente donc un stade d'avancement différent. Nous ne payons donc pas deux fois pour la même chose.
- Globalement, certains commissaires trouvent que le montant demandé pour ce crédit d'étude est très élevé pour la portée du mandat comprenant l'avant-projet, le projet d'ouvrage, la procédure de demande d'autorisation et les appels d'offres, analyses et propositions d'adjudication.
- Un membre de la commission demande alors -après avoir précisé que le projet est selon lui un très bon projet- si le programme des 4286 m² correspond uniquement à la surface de plancher utile.

A la confirmation de M. Décosterd, il compte alors que pour les 42 mio prévus, nous arriverions à un prix de 10'000.- le m², et trouve que ce montant est bien trop élevé.

 - o M. Décosterd corrige alors ce calcul en démontrant que si la salle de sport est aussi comptée, la surface correspond à 7608 m² et que nous arrivons donc à 4913.- le m² hors taxe, soit 5291.- le m² TTC. Avec ce montant nous sommes dans la moyenne de projets comparables (projets en dur et avec salles de sport). La Cour des Comptes donne pour ce genre de projet une fourchette entre 5150.- et 5470.- TTC. Il précise que les équipements des salles de sport sont compris dans le montant final, mais pas le mobilier des classes.
- Le même membre de la commission s'enquête alors de comprendre comment la Municipalité fait pour faire des appels d'offres sans faire plans d'exécution.
 - o M. Décosterd explique qu'en tant qu'architecte d'une commune il faut s'adapter aux pratiques des institutions publiques. C'est-à-dire qu'il y a nécessité de passer par différentes phases bien démarquées les unes des autres pour permettre au Conseil Communal de se prononcer. La pratique est donc très différente qu'une pratique pour un architecte indépendant.
- Cette réponse fait rebondir un autre membre de la commission qui soutient que le montant de ce crédit d'étude pour ce présent préavis, soit environ 10% du montant total du projet, lui semble disproportionné pour les quatre phases mentionnées dans le préavis en page 8 (pt. 4.31, 4.32, 4.33, 4.41).



Conseil communal de la Ville de Pully

- La Municipalité répond que le montant de 4'260'000.- inclus tous les honoraires des spécialistes et pas seulement ceux de l'architecte.
- Le commissaire antérieur considère que les 2,8 mio pour les honoraires d'architecte sont trop élevés et que les 473'000.- pour les ingénieurs civils également. Le premier commissaire s'interroge sur la nécessité d'engager des prestataires spécialisés (comme un ingénieur en façade ou en acoustique par exemple) alors que, selon lui, l'architecte devrait être capable de fournir toutes ces prestations et qu'avec tous ces spécialistes nous arrivons à un cumul des prestations non-nécessaire.
 - La Municipalité tient à préciser que par rapport aux montants fournis par la Cour des Comptes nous sommes dans le juste, même parfois en-dessous. Quant aux spécialistes, il est nécessaire de faire appel à eux en particulier pour une école, car l'acoustique dans les salles de classe est un élément extrêmement important. Il est rappelé également qu'aujourd'hui il n'est pas rare d'être confrontés à des recours et que dans un tel cas, il pourrait être reproché à la Municipalité de ne pas avoir fait appel à des ingénieurs spécialisés pour la réalisation de certaines tâches.
- Cette discussion sur les coûts et sur la possibilité de faire des projets bien moins chers fait rebondir un autre membre de la commission qui s'interroge sur les raisons du dit commissionnaire à ne pas avoir soumissionné et l'invite vivement à le faire.

Il y a donc eu insistance dans cette commission sur le fait que si un commissaire ou un/e conseiller-ère communal-e pense pouvoir concevoir un projet d'une qualité similaire avec un coût bien moins élevé à ce qui est présenté par la Municipalité dans les divers préavis, il ou elle devrait avoir l'obligation morale de participer aux concours d'architecture et de soumettre un projet afin que tous les conseillers et toutes les conseillères puissent jouir de la possibilité de comparer toutes les gammes de prix possibles.

Nom du nouveau bâtiment :

La commission se termine pourtant par une note des plus réjouissantes. Un (une !) membre de la commission demande s'il y a déjà un nom de prévu pour le nouveau bâtiment et dans le cas contraire propose de lui donner un nom de femme étant donné que tous les autres bâtiments scolaires de la commune portant un nom propre ont un nom d'homme (Arnold Reymond, Pierre D'Arvel, Jules Loth). La commission se réjouit de cette proposition et invite la Municipalité à y réfléchir et à revenir auprès du Conseil avec des propositions de noms féminins.

4. Vote et Conclusions :

Suite à cette riche discussion, la commission décide de passer au vote.

Les conclusions du préavis N° 10 - 2022 sont relues et sont adoptées à l'unanimité des membres présent(e)s.

Par ailleurs, la commission des finances, qui a siégé le 31 mai 2022, a adopté les conclusions du dit préavis par un vote à 12 voix pour et 1 abstention.



Conseil communal de la Ville de Pully

La commission ad hoc recommande donc aux membres du Conseil Communal de voter en faveur des conclusions du préavis 10-2022.

Pour la commission ad hoc
La Présidente de commission

Odile Cuénoud Gonzalez