

Rapport de la commission ad hoc concernant le préavis 58/2010 au Conseil Communal de Cugy.

Demande d'octroi d'un crédit de Fr.1'366'000,- pour la construction d'un jardin d'enfant et de deux classes primaires.

Les membres de la commission ad hoc formée pour l'analyse de ce préavis :
Madame Sandra Roquet, MM. Giuseppe Mento et Yvan Burdet.

Au Conseil Communal de Cugy,
Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission convoquée le 11 octobre 2010 pour la présentation de ce préavis, avec la commission des Finances, a reçu les premières explications de MM. Raymond Bron syndic et José Rohrer municipal, assistés de M. Deillon technicien communal.

6 séances ont suivi qui nous ont permis, entre autre, de :

- visiter une annexe de l'hôpital d'Yverdon construit en 2006 du même type et du même fabricant que celui du préavis. Cette visite nous a permis de constater que les activités hospitalières se font dans un cadre fonctionnelle et sans nuisance liée aux structures.
- rencontrer M. Vallat, architecte et spécialiste des marchés publics pour les communes, qui a créé le cahier des charges et supervisé le marché public de ce préavis. Nous avons trouvé réponses à toutes nos questions. Les documents présentés nous ont permis de confirmer le choix de la Municipalité.
- s'entretenir téléphoniquement avec un responsable technique de la maison gagnante du concours afin connaître des détails de construction du bâtiment.

Justifications du besoin

Jardin d'enfants Arc-en Ciel

Actuellement, notre commune met à disposition un local pour un jardin d'enfant dans le collège de La Cavenettaz. Ce sont 20 enfants qui sont pris en charge et des demandes qui ne trouvent pas réponse. La surface à disposition permettra de recevoir jusqu'à 30 enfants, ce qui couvrira les prévisions connues à ce jour.

Les prix proposés aux utilisateurs sont attractifs. Une hausse de loyer est prévisible. Le jardin d'enfants ne souhaite pas bénéficier de subsides de l'EFAJE et garder son autonomie. Ceci permettra de conserver des tarifs plus bas.

La commission n'a pas disposé de document sur un projet municipal pour le futur de la prise en charge des enfants non scolarisés de notre commune. La commission souhaite qu'un projet puisse être présenté dans un proche avenir

Nouvelles classes primaires

La population de notre commune est en augmentation et atteindra un record avec le quartier Es Chesaux. Le besoin en locaux devient donc indispensable. Il est peut-être trop tôt pour envisager une construction similaire en places au collège de la Combe. La Direction des Ecoles est attentive à la situation.

Le fait de disposer de deux classes supplémentaires à proximité du collège sera donc un poumon important qui nous permettra de conserver la scolarisation de nos enfants dans notre commune.

Le local actuellement occupé par le jardin d'enfant retrouvera sa fonction initiale de salle de classe.

Pour une période intermédiaire, la Municipalité profiterait de déménager les bureaux de la Maison de Commune dans les salles de la Cavenettaz pour permettre la transformation du bâtiment.

Mandat

Le Conseil Communal a accepté préalablement un crédit d'étude pour la construction d'un montant de Chf 77'000.-.

Un appel d'offre a vu l'entreprise EPIQR déposer une offre pour un montant de Chf. 1'900'000.-, avec soumissions rentrées. D'importantes discussions entre la Municipalité et l'entreprise mandatée ont permis de diminuer le coût à Chf. 1'366'000.-. Les frais d'étude sont inclus dans ce prix.

Au vu de ce montant bien supérieur à l'objectif prix attendu, notre Municipalité a décidé de conserver le dossier créé par EPIQR et de lancer un marché public piloté par M. Vallat.

Marché public

Comme l'exige la législation actuelle, les entités publiques ont l'obligation de mettre en appel d'offres toutes constructions dont le coût dépasse Chf. 250'000.-.

La particularité de ce marché est que le produit recherché n'est pas un bâtiment traditionnel mais bien composé d'éléments modulables. Le but étant de diminuer nettement le coût d'acquisition.

Le cahier des charges, créé par M. Vallat, architecte, dont l'expérience dans ce domaine n'est pas contestable, demandait des détails précis. Il est à noter que le comité du jardin d'enfants a participé à l'élaboration de ce cahier. Les offres reçues nous ont été présentées. Nous avons pu disposer également du tableau récapitulatif des offres. Les critères de sélection ont été :

- 40% pour le prix
- 25% pour les qualités techniques de l'offre
- 20 % pour l'organisation du soumissionnaire
- 15% pour la présentation de travaux réalisés

Le gagnant du marché est l'entreprise qui a reçu le plus de points dans les critères. Le coût de la construction du vainqueur est inférieur à la moyenne des prix présentés.

Site et bâtiment

L'emplacement choisi est précisé dans l'annexe 1.

La construction proposée est la réunion de 8 modules pré-montés en usine puis installés, par élément, sur la parcelle. Ce type de fabrication est intéressant car il se fait à l'abri des intempéries.

Le résultat est un grand volume aux dimensions 16,2m. x 15m. x 6,6m.. Recouvert de bois, il s'intègre correctement dans le paysage. Une vue tridimensionnelle est proposée en annexe 2. La hauteur intérieure des salles est de 292cm.

La durée de vie d'éléments modulables ne peut être qu'estimée. Nous avons obtenu 2 réponses soit 25 ans lors d'un premier contact et 50 ans lors d'une demande de confirmation (non écrite).

La commission remarque les points suivants :

- des modifications de structures internes peuvent être effectuées en tout temps
- la durée de construction et les perturbations engendrées de ce fait sont plus courtes avec ce mode de construction
- l'agrandissement futur du bâtiment n'est pas facilement réalisable car il devrait être prévu avant la construction
- l'usage du premier étage n'est pas possible pour des personnes à mobilité réduite. Ce problème est résolu par l'utilisation des classes du collège proche.
- l'escalier est extérieur, il n'est pas recouvert et laisse les enfants qui l'utilisent aux caprices du temps. Ce problème doit être corrigé.

Qualité de la construction proposée

L'ensemble des matériaux utilisés, commun aux constructions traditionnelles, est de première qualité. Des vitrages triples couches et des épaisseurs importantes d'isolation correspondent aux normes actuelles sans atteindre la certification Minergie.

Analyse du prix

Le prix est influencé par :

- le produit proposé est particulier et n'est pas standard
- le fait de respecter les normes d'isolation actuelles

Nous constatons que le coût d'une construction modulable (Chf. 1'366'000.-) à laquelle il faut ajouter le crédit d'étude est similaire à une construction traditionnelle (projet EPIQR à Chf. 1'433'000.-).

Il est convenable de penser que le marché public lancé pour cette construction n'a pas atteint son but.

Éléments absents de ce préavis

Une place de jeux est prévue sur la place adjacente. Le coût n'est pas pris en compte dans le préavis. La Municipalité estime qu'un financement extérieur pourrait permettre l'acquisition du nécessaire et laisse le soin de cette recherche à la garderie.

L'aménagement extérieur n'est que partiellement prévu par une ceinture de 3 mètres autour du bâtiment. Il n'est pas fait mention d'un complément.

Il n'est pas prévu de couvert pour abriter les enfants lors de récréation.

Délai de réalisation

La Municipalité souhaite que ce projet soit réalisé pour la rentrée des classes d'août 2011. La commission, après avoir entendu les différents arguments n'a pas compris cette précipitation.

Conclusion

Après avoir mesuré l'ensemble des points présentés, la commission a totalement compris et accepté la construction d'un bâtiment dans le volume proposé.

Par contre elle n'a pas été convaincue par l'acquisition du système modulable. Les points suivants ont été les facteurs de décision soit :

- le prix d'acquisition du projet modulable est similaire à une construction traditionnelle
- la durée de vie des éléments proposés n'est pas connue
- un agrandissement ultérieur semble difficile et à coût important
- des points de constructions devraient être améliorés (escalier, abri)

Nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs, de refuser le préavis 58/2010 proposé par la Municipalité.

Cugy le 17 novembre 2010.

Les membres de la commission ad hoc

Madame Sandra Roquet

Monsieur Giuseppe Mento

Monsieur Yvan Burdet