

Préavis N° 13-2025 au Conseil communal

sollicitant

l'octroi d'un crédit de CHF 1'732'000.- destiné aux travaux de mise en place des locaux d'hébergement provisoires sur le site de Plan Sépey.

Date proposée pour la séance de Commission :

**Mercredi 11 juin à 18h00
Salle Castelmont 1&2**

Délégué de la Municipalité : Maurizio Mattia

Prilly, le 16.05.2025

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

1. Objet du préavis

Le préavis demande au Conseil communal d'accorder un crédit pour la mise en place de structures provisoires pour assurer l'hébergement des enfants/élèves sur le site de la colonie de Plan-Sépey pendant les travaux de rénovation, voire de démolition-reconstruction du bâtiment « l'Ecureuil ».

2. Contexte

2.1 Le site de Plan-Sépey

La propriété, acquise en 1959 pour 175'000 CHF et située sur la commune de Gryon, accueille durant toute l'année les camps scolaires de la commune ainsi que bon nombre de colonies de vacances et autres activités pour les jeunes et moins jeunes.

La parcelle comprend trois bâtiments principaux permettant l'hébergement d'environ 50 personnes.

L'Ecureuil, construit en 1968, accueille les dortoirs et une salle de réunion. Il a eu droit à un lifting complet en 2008 (isolation, menuiserie métallique, revêtement, etc.)

La Renardière accueille le réfectoire et la cuisine professionnelle. Ce bâtiment a été démoli et reconstruit en 2000.

Le Bambi comprend 2 logements et 3 chambres indépendantes pour le personnel d'intendance. Ce bâtiment a également été démoli et reconstruit en 2002.

D'autres bâtiments secondaires viennent compléter ce site.

2.2 Expertises sur le bâtiment d'hébergement « l'Ecureuil »

Pour faire suite aux recommandations de l'Office fédéral de l'Environnement (OFEV), une campagne d'études sur la conformité parasismique des bâtiments communaux a été lancée en 2024. Le bâtiment « l'Ecureuil » a donc fait l'objet d'une première analyse. Le premier rapport issu de cette première analyse indiquait que des investigations complémentaires étaient nécessaires car notamment les normes parasismiques n'étaient pas respectées et qu'il fallait prévoir une mise en conformité. Les études d'avant-projet ont donc été menées pour analyser l'ampleur des travaux à prévoir dans ce but.

Conformité parasismique et statique :

Afin de réaliser l'avant-projet, un nouveau bureau d'ingénieurs a procédé à une vérification de l'ouvrage au niveau parasismique et également au niveau statique. Son rapport confirme les résultats de la première étude réalisée en 2024 indiquant notamment que les valeurs parasismiques ne sont pas respectées.

Au niveau statique, les conclusions montrent que même si la stabilité des dalles n'a pas encore pu être vérifiée :
« *La structure porteuse n'est pas suffisante pour assurer la sécurité de l'ouvrage.* »

Il est donc nécessaire de renforcer voire de remplacer les piliers porteurs principaux en intégrant les contreventements nécessaires au renforcement sismique.

En ce qui concerne la stabilité des dalles, celle-ci ne pourra être vérifiée uniquement que via des sondages destructifs dans le bâtiment.

Protection incendie

Une rénovation du bâtiment entraînera également une mise aux normes de la protection incendie. En effet, le rapport d'ingénieur indique que le système porteur ne répond plus aux exigences de sécurité actuelles.

Les éléments de structure métalliques apparents devraient être protégés par des caissons en matériaux appropriés tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Les voies d'évacuation sont correctes. Les portes devront répondre aux exigences actuelles EI30.

L'installation de détection incendie existante n'est plus conforme et devra être remplacée ou adaptée. Il en va de même pour l'éclairage de secours.

L'exutoire de fumée existant doit être adapté de manière à pouvoir être actionné depuis l'entrée du bâtiment.

Amiante et polluants du bâtiment

Le rapport de diagnostic fait état de présence d'amiante de manière raisonnable.

Les éléments amiantés pourront être assainis de manière ponctuelle sans mise en place de confinements et installations conséquentes et coûteuses. L'intervention d'une entreprise spécialisée n'est pas nécessaire, même en cas de démolition du bâtiment.

Installations électriques

Une vérification générale des installations confirme le bon fonctionnement de celles-ci. Quelques interventions mineures sont proposées qui ne sont toutefois pas indispensable à la sécurité générale.

Efficiences énergétique

Au vu des conclusions tant de l'ingénieur civil sur la statique générale du bâtiment que de l'ingénieur incendie sur l'absence de protection au feu de la structure porteuse, les démarches au niveau de l'efficiences énergétique n'ont pas été réalisées.

Contre-expertise

Au vu des enjeux liés aux conclusions des études statiques et incendie et des enjeux importants pour la Commune, une contre-expertise a été demandée pour valider les différents points soulevés. Afin de confirmer ou infirmer les hypothèses posées par les premiers experts, le bureau mandaté a demandé d'effectuer des sondages dans le bâtiment, notamment les sondages destructifs concernant la stabilité des dalles. **Le rapport final de la contre-expertise ne pourra dès lors être communiqué que courant juin.**

Trois options sont en jeu en fonction des résultats :

- | | |
|---|---|
| 1. Démolition et reconstruction | => bâtiment provisoire |
| 2. Adaptation des structures, transformation lourde | => bâtiment provisoire |
| 3. Adaptation des structures, travaux légers | => maintien du bâtiment, travaux en service |

Si l'option n° 3 venait à se réaliser, il est clair que le présent préavis serait retiré.

2.3 Synthèses

Selon les rapports d'expertises, les points suivants sont avérés à ce jour :

1. Les normes parasismiques ne sont largement pas respectées

Même si la mise en conformité n'est pas exigée en dehors du cadre de travaux de rénovation, la construction est cependant tellement distante des normes que l'exploitation présente un risque avéré en cas de séisme. Si le bâtiment est rénové la mise en conformité devient obligatoire.

Les mesures de mise en conformité seront étudiées conjointement aux renforcements liés à la statique du bâtiment.

2. Le bâtiment n'est pas conforme aux directives de protection incendie actuelles

Les ingénieurs estiment qu'une première mise à niveau permettrait d'assurer un premier degré de sécurité pour un coût évalué très grossièrement d'environ CHF 20'000.-. Ces mesures comprennent

uniquement l'amélioration de la signalisation, la détection incendie et l'évacuation des personnes. En cas de rénovation complète, une mise en conformité complète devra être réalisée, notamment en protégeant les structures porteuses.

3. La sécurité statique de la structure n'est pas assurée

La première analyse indique que l'utilisation du bâtiment en période hivernale présente potentiellement des risques structurels significatifs en cas de charge de neige importante. L'ingénieur n'a cependant pas pu étudier la stabilité des dalles. Il a donc été demandé d'urgence au bureau responsable de la contre-expertise d'effectuer des sondages destructifs sur le bâtiment pour pouvoir se prononcer plus précisément. Ceux-ci seront effectués dans courant du mois de mai et permettront de confirmer ou d'infirmer ce constat. **Si les premiers constats devaient être confirmés, la Municipalité devra se résoudre à suspendre l'exploitation du bâtiment l'Ecureuil cette prochaine saison hivernale.**

Si le résultat des sondages ne permet pas de trouver des solutions légères et économiques pour le maintien du bâtiment en exploitation, cela remettrait en question la pertinence de la rénovation plutôt qu'une démolition-reconstruction du bâtiment. En effet, le renforcement ou le remplacement complet des structures porteuses impliquerait la dépose de tous les revêtements de façades, des vitrages et des plafonds intérieurs ainsi que probablement une partie des planchers (seuls les sondages destructifs permettront de lever ce doute), soit des travaux extrêmement lourds et coûteux.

La toiture est en ordre au niveau statique et incendie, mais présente des problèmes d'étanchéité au niveau des avant-toits et une isolation thermique largement insuffisante. Sa réfection est donc également indispensable pour la rendre pérenne.

Dans l'attente des résultats définitifs de la contre-expertise, le présent préavis est soumis à votre Conseil afin de pouvoir, le cas échéant, agir dans les meilleurs délais, mais surtout, avant le prochain hiver, pour la mise en place des structures de remplacement provisoires.

Estimation sommaire des coûts d'assainissement

Renforcement des structures, dalles et façades	CHF	950'000.-
Façades et vitrages, (démontages, nouveaux éléments)	CHF	720'000.-
Plafonds et sols (démontages, nouveaux éléments)	CHF	350'000.-
Toiture (réfection, isolation)	CHF	160'000.-
Installations techniques, électricité, etc	CHF	50'000.-
Mise en conformité incendie	CHF	80'000.-
Honoraires, frais, divers (20%)	CHF	<u>450'000.-</u>
Total coût assainissement	CHF	2'760'000.-

Estimation sommaire pour un bâtiment neuf (volume et programme identique)

Volume SIA (416) 2'200 m3 estimé à CHF 1'300.-

Total coût CFC 2 CHF 2'860'000.-

Non-compris : CFC 1 travaux préparatoires et démolition du bâtiment existant et CFC 5, frais secondaires et taxes, soit environ CHF 200'000.-

La mise en place de structures provisoires étant indispensable dans tous les cas, le coût de celles-ci (présent préavis) est à ajouter aux deux variantes.

2.4 Conséquences et proposition d'intervention

Malgré les rénovations de 2008, le bâtiment l'Ecureuil doit probablement être considéré comme obsolète, à remplacer par une construction neuve répondant aux besoins actuels et futurs de l'institution.

Selon plusieurs sources, nous avons découvert qu'il s'agit en fait un ancien baraquement de la Grande-Dixence démonté et remonté pour les besoins de la colonie de vacances. Après 57 ans de bons et loyaux services, on peut considérer qu'une structure déjà recyclée une fois peut être remplacée sans remords par une nouvelle construction.

Afin de garantir l'exploitation du site pour des camps durant le temps de la procédure pour construire le nouveau bâtiment, il est nécessaire de mettre en place dans les meilleurs délais des structures provisoires pendant les prochains mois.

3. Descriptif du projet

3.1 Contenu du préavis

Le projet comprend toutes les démarches pour la mise en place d'un bâtiment d'hébergement provisoire assurant les mêmes fonctions que le bâtiment à démolir.

La structure sera implantée sur une zone de terrain libre à l'entrée de la propriété de manière à ne pas interférer sur les travaux de rénovation ou de démolition et reconstruction et à assurer en tout temps la sécurité des usagers. L'analyse des caractéristiques du site montre que le futur bâtiment d'hébergement devrait rester dans sa zone d'implantation actuelle.



Le présent préavis contient les éléments suivants :

- Projet pour une structure provisoire, y compris aménagement des accès, alimentation en énergie, raccordements aux collecteurs, etc.
- Demande de permis de construire
- Appel d'offres (marchés publics, procédure ouverte)
- Travaux de construction et aménagements extérieurs
- Mobilier d'exploitation complémentaire à celui qui peut être repris de l'existant
- Mise en service

Afin de garantir une mise en place rapide des structures provisoires, les démarches pour la rénovation ou la démolition et reconstruction du bâtiment actuel feront l'objet d'une demande de crédit ultérieure, par voie de préavis.

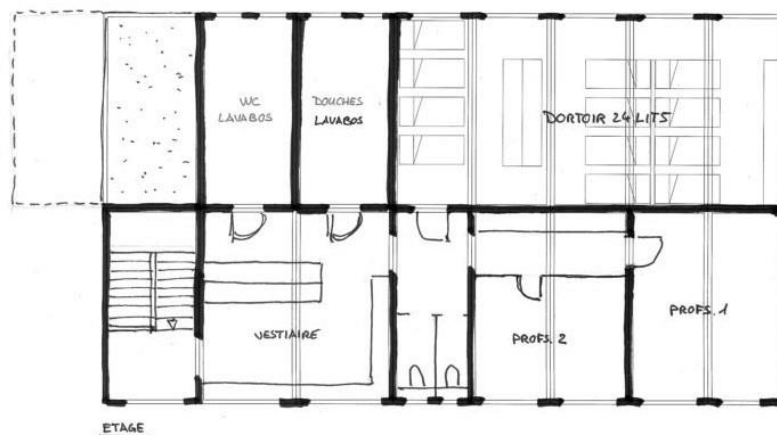
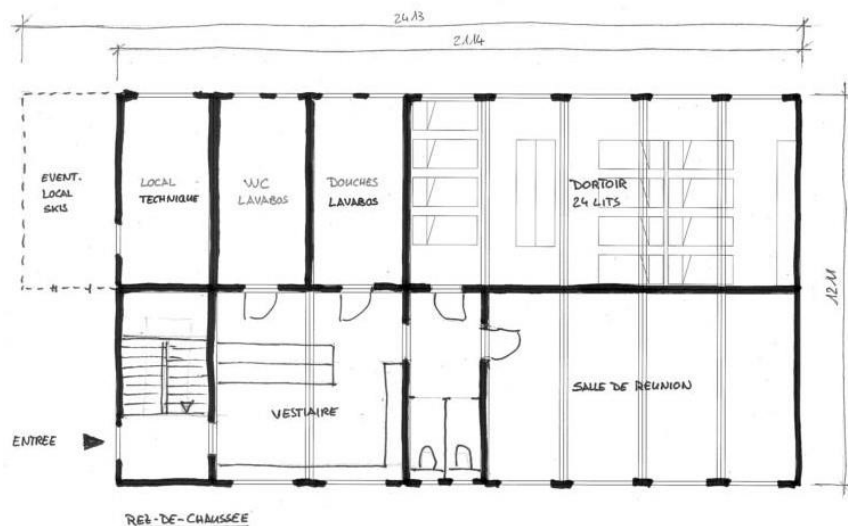
3.2 Descriptif de la construction provisoire

Bâtiment provisoire

Le choix de structure s'est porté sur un bâtiment modulaire composé de containers à poser sur une fondation de type pilotis.

Les locaux correspondent aux besoins actuels pour l'hébergement de 2 classes. Répartis sur 2 niveaux, ils comprennent :

- 2 grands dortoirs filles/garçons avec 24 lits chacun
- 2 ou 3 chambres plus petites pour les accompagnants, capacité jusqu'à 16 personnes
- Les locaux sanitaires nécessaires avec WC, lavabos et douches
- Zones de vestiaire à chaque étage, local à skis
- Une salle de réunion/activités pour une classe
- Un local technique



Malgré son statut provisoire, le bâtiment doit répondre à toutes les normes en vigueur en matière de protection incendie et d'utilisation rationnelle de l'énergie.

L'affectation des locaux (hébergement) et la situation de l'ouvrage à plus de 1'200 m d'altitude imposent la création d'une distribution de chauffage hydraulique avec une pompe à chaleur air-eau. Une installation avec PAC air-air souvent proposée pour des pavillons scolaires ne permettrait pas d'assurer un confort suffisant et ne serait pas raisonnable au niveau de la consommation d'énergie.

Conformément aux objectifs du Plan Climat de la Ville de Prilly, le projet intègre une installation solaire photovoltaïque qui couvrira une partie des besoins en électricité du pavillon. Une solution intégrée aux modules de containers sera privilégiée car moins onéreuse lors du déplacement des éléments.

Aménagements extérieurs

Les travaux comprendront l'aménagement des accès au nouveau bâtiment ainsi que l'adaptation des chemins et places pour la manœuvre des véhicules, notamment des cars assurant l'acheminement des élèves en début et fin de semaine.

La liaison avec les autres bâtiments restant en activité (en particulier le réfectoire) sera également adaptée de manière à garantir la sécurité durant les travaux futurs de rénovation ou de démolition-reconstruction.

Travaux de génie-civil

Les travaux comprendront toutes les fouilles et conduites pour l'alimentation du bâtiment provisoire en eau et électricité ainsi que pour l'évacuation des eaux claires et eaux usées.

Les containers seront posés sur une infrastructure composée de longrines en profils d'acier posées sur des fondations à visser dans le sol, sans béton. Ce type de fondation est largement éprouvé pour des constructions modulaires et diminue fortement l'impact sur l'environnement. Elles seront en effet simplement enlevées après démontage du bâtiment, ne laissant aucune trace sur le terrain.

3.3 Option achat ou location

La planification à long terme pour la rénovation des bâtiments scolaires à Prilly permet d'envisager le réemploi de modules provisoires dans les années à venir.

Même si l'usage des locaux diffère passablement entre un bâtiment d'hébergement, un pavillon scolaire ou un complexe de bureaux, la modularité des éléments « containers » permet de recomposer des structures adaptées sans frais disproportionnés.

Une option pour la location de modules a été étudiée et démontre que l'achat est économique après seulement 2,5 années d'exploitation. Le coût de remise en état des containers (démontage des installations techniques, réparations, etc.) pour la restitution des éléments est très élevé par rapport à un réemploi dans le cadre de la commune. Les frais de transport de Gryon à Prilly sont identiques à ce qui serait demandé pour le retour au fournisseur.

Pour ces différentes raisons, l'achat des containers a été privilégié.

4. Planning général

Au vu de la situation d'urgence liés à l'état du bâtiment d'hébergement actuel, les démarches seront mises en œuvre dès approbation du présent préavis.

Les étapes sont les suivantes :

Elaboration du projet définitif :	Dès approbation du préavis
Demande de permis de construire :	Dépôt dossier juillet-août 2025
Appels d'offres (marché public, procédure ouverte) :	Juillet-septembre 2025
Travaux de construction :	Fin 2025

5. Aspects financiers

5.1 Coûts et recettes du projet

	Total	2025	2026	2027	2028	2029
Budget d'investissement						
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Dépenses	1 732 000	1 000 000	732 000			
Subventions (à titre indicatif)	0					
Participations ou autres	0					
Total investissements net	1 732 000	1 000 000	732 000	0	0	0
Paramètres de base						
Durée d'amortissements	10					
Année début de l'amortissement	2026					
Année bouclage du préavis	2035					
Taux d'intérêts moyen	1.50%					
Budget de fonctionnement						
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Charge d'intérêts 3909.000-3530		0	15 000	23 400	20 800	18 200
Charge d'amortissements 3312.000-3530		0	173 200	173 200	173 200	173 200
Autres charges d'entretien						
Total charges fonctionnement		0	188 200	196 600	194 000	191 400
Total revenus fonctionnement						
Total net		0	188 200	196 600	194 000	191 400

5.2 Tableau financier

Le tableau en annexe n° 2 présente un investissement global estimé à CHF 1'732'000.-.

Les coûts sont répartis de la manière suivante :

CFC 1	<u>Travaux préparatoires</u>	CHF	20'000.-
10	Relevés et sondages	CHF	10'000.-
12	Protections, aménagements provisoires	CHF	10'000.-

CFC 2	<u>Bâtiment</u>		CHF	1'540'000.-
21	Gros-œuvre	CHF	990'000.-	
23	Installations électriques	CHF	96'000.-	
24	Installations chauffage	CHF	90'000.-	
25	Installations sanitaires	CHF	20'000.-	
27	Aménagements intérieurs	CHF	44'000.-	
29	Honoraires	CHF	177'000.-	
	Divers, imprévus	CHF	123'000.-	
CFC 4	<u>Aménagements extérieurs</u>		CHF	70'000.-
42	Surfaces vertes	CHF	12'000.-	
44	Installations	CHF	20'000.-	
46	Accès, chemins	CHF	27'000.-	
49	Honoraires	CHF	11'000.-	
CFC 5	<u>Frais secondaires</u>		CHF	110'000.-
51	Autorisations, taxes	CHF	75'000.-	
52	Documentation, reproduction	CHF	5'000.-	
53	Assurances	CHF	5'000.-	
52	Réserves pour renchérissement	CHF	25'000.-	
CFC 9	<u>Ameublement</u>		CHF	30'000.-
90	Mobilier, lits, étagères	CHF	30'000.-	

Au vu du caractère imprévu de cet investissement, celui-ci n'a pas été inscrit au plan des investissements 2024.

6. Durabilité

6.1 Dimension environnementale

Malgré son statut provisoire, la construction proposée répond aux exigences les plus accrues en matière d'efficacité énergétique. L'isolation thermique des containers est comparable à celle d'un bâtiment neuf, les installations techniques (pompe à chaleur, radiateurs, etc.) sont également conformes aux normes en vigueur. Une installation solaire photovoltaïque posées en toiture couvrira une partie des besoins en électricité.

Les fondations ponctuelles à visser ont un impact minimal sur le site d'implantation. Tous les éléments sont en effet enlevés lors du démontage de l'installation, sans laisser de traces dans le terrain.

6.2 Dimension économique

Le réemploi des containers pour d'autres besoins futurs de la commune répond aux critères d'une économie circulaire et durable. Il en va de même pour les fondations dont l'entier des éléments pourra être réutilisé.

6.3 Dimension sociale

Le maintien des structures d'accueil de Plan-Sépey est indispensable pour l'organisation des activités en plein air offertes par la Ville de Prilly, dans le cadre scolaire et pour les autres offres dédiées à la jeunesse.

Conclusions

Il est évident que ce n'est pas de gaieté de cœur que la Municipalité dépose, forcée contrainte, pareil préavis. Mais, elle ne peut malheureusement passer outre, lorsque de nouvelles normes et autres mesures de précaution d'ordre cantonal ou fédéral apparaissent, faisant apparaître des risques dans la sécurité des usagers. Notamment au niveau sismique, malgré le fait que, et on l'espère bien évidemment, aucun séisme d'ampleur destructive n'arrivera dans nos régions avant un certain nombre d'années voire de décennies. Mais, en tant qu'autorité responsable, la Ville de Prilly ne peut prendre le moindre risque.

Cette propriété communale est un site magique et doit donc rester en fonction pour participer à ces moments de dépaysement dont le souvenir reste gravé dans les mémoires des Prilléranes et Prillérans tous âges confondus. On l'aura compris, l'ampleur des travaux et donc leurs coûts seront déterminés par le résultat de la contre-expertise prochainement connu. Il s'agit donc pour le Conseil communal, à ce stade, après avoir pris connaissance du contenu du préavis et si les craintes évoquées sont fondées, et confirmées de donner à la Municipalité, non pas un chèque en blanc, mais l'autorisation de réagir rapidement et d'entreprendre les interventions nécessaires pour ne pas interrompre une utilisation de ce site à nul autre pareil.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

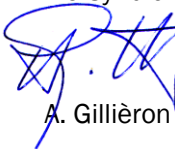
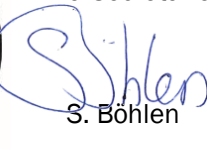
- vu le préavis municipal N° 13-2025,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'octroyer un crédit de CHF 1'732'00.– destiné au travaux de mise en place des locaux d'hébergement provisoires sur le site de Plan Sépey ;
2. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet en vue de sa mise en œuvre ;
3. de financer cette dépense par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
4. de prendre note que, les charges d'amortissement, d'intérêts et d'entretien seront de l'ordre de CHF 188'200.– pour l'exercice 2026 avant de croître.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 mai 2025.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
 A. Gillieron		 S. Böhlen