

RAPPORT DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet suivant :

Exposé des motifs et projet de décret accordant au Conseil d'Etat un crédit-cadre de CHF 38'500'000.- pour financer les travaux d'entretien des bâtiments sur 9 sites

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le lundi 14 septembre 2020. Présidée par Mme la députée Taraneh Aminian, également rapportrice, elle était composée de Mmes les députées Anne Baehler Bech, Claire Richard, Cloé Pointet ainsi que de MM. les députés Guy Gaudard, Claude Matter, Pierre-André Romanens, Julien Eggenberger, Olivier Gfeller, Nicolas Bolay, Sacha Soldini, Andreas Wüthrich. M. le député Daniel Meienberger était excusé.

Ont également participé à cette séance, M. le Conseiller d'Etat Pascal Broulis, chef du Département des finances et des relations extérieures (DFIRE), M. Philippe Pont, directeur général de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP). M. Fabrice Mascello, secrétaire de la commission s'est chargé des notes de séance.

2. PRESENTATION DE L'EMPD – POSITION DU CONSEIL D'ETAT

Par le présent EMPD crédit-cadre 5, le Conseil d'Etat demande au Grand Conseil un montant de CHF 38,5 millions pour rénover et assainir les bâtiments sur 9 sites.

Les travaux d'entretien pour lesquels le budget annuel de fonctionnement ne suffit pas sont financés par le budget d'investissement en définissant le principe de crédits-cadres successifs. Cette manière de faire permet à la DGIP d'avancer à son rythme dans la réalisation de ces travaux. Le coût moyen de la maintenance (ou entretien courant représente 1% de la valeur d'assurance des immeubles et celui de la réfection 1,23%, soit un totale de 2,23%. Pour financer tous les travaux d'entretien (maintenance + réfection) sans recourir aux crédits d'investissements, il serait nécessaire de multiplier par trois le budget de fonctionnement de la DGIP.

Afin d'éviter d'avoir une multitude d'objets à traiter, ceux-ci ont été regroupés dans ce décret. Il s'agit de 9 objets présentés avec leur budget TTC ci-dessous dont la fin des travaux est prévue pour la fin 2024.

- 1) École professionnelle de la Société industrielle et commerciale (EPSIC) à Lausanne, CHF 5'700'000.-.
- 2) École romande d'arts et communication (ERACOM) à Lausanne, CHF 4'000'000.-.
- 3) École professionnelle commerciale de Lausanne (EPCL), site de la Rue du Midi, CHF 2'400'000.-.
- 4) Site du Centre d'orientation et de formations professionnelles (COFOP) à Lausanne, CHF 2'500'000.-.

- 5) École professionnelle de Montreux (EPM) à Clarens, CHF 1'200'000.-.
- 6) Ferme du Centre Laboratoire d'Epalinges (CLE) budget CHF 2'000'000.-.
- 7) Gymnase du Bugnon à Lausanne, CHF 5'000'000.-.
- 8) Gymnase de la Cité à Lausanne, CHF 5'000'000.-.
- 9) Haute école pédagogique (HEP) à Lausanne budget CHF 9'500'000.-.

Le coût de deux architectes représentant.es du MO pour une durée de 4 ans avec un CDD se monte à CHF 1'200'000.- TTC.

Le tableau récapitulatif de la page 25 de l'EMPD résume les travaux prévus et le montant par objet pour ce crédit-cadre de CHF 38'500'000.-TTC.

Le suivi des projets sera assuré par la direction de la DGIP pour tous les projets sauf celui de la Ferme du Centre Laboratoire d'Epalinges (CLE) dont le suivi sera confié à la Direction de CIT-S du CHUV.

3. DISCUSSION GENERALE

Le recours aux crédits-cadres qui permet d'avancer dans les travaux d'un grand nombre de bâtiments entretenus par le canton, dont certains indispensables pour les étudiants est apprécié par la Commission. A la question de manque de détails des coûts et la méthodologie utilisée pour l'appel d'offres le CE répond : le travail se fait par grand CFC et c'est une somme globale qui se répartit sur divers dossiers ; l'appel d'offre gré à gré est utilisé pour le cas d'une rénovation légère et locale en respectant les montants des marchés publics. Lorsque la proximité géographique l'impose, des entreprises hors canton peuvent être sollicitées.

Le Directeur général de la DGIP rajoute que deux crédits-cadres ont déjà été bouclés conformément au montant convenu, mais que des retards sont toujours possibles dans ce genre de projets.

En ce qui concerne la planification des travaux selon un indice de vétusté, le Conseiller d'Etat explique que ces indicateurs n'apportent pas une vraie plus-value. Dans ce décret, les objets sont regroupés pour obtenir une unité de matière ; les cas de rénovation dite lourde ont un budget de 20 millions et s'étalent en général sur 10 ans. Certaines situations font toutefois l'objet d'un changement immédiat dans des cas de viabilité. À l'heure actuelle, le Conseiller d'Etat annonce que les bâtiments sont suivis et que certains viennent dans les crédits-cadres, ce qui n'empêche pas leurs rénovations. Tout ce qui est de moins de 1 million passe par le budget de fonctionnement et est amorti dans l'année, il explique que ce sont des crédits supplémentaires entièrement compensés.

Dans le cas de certains bâtiments qui sont dans des états délabrés, et la possibilité de les rénover plus tôt, afin que cela revienne moins cher, le Conseiller d'Etat rappelle que certains travaux ne sont pas entrepris, mais que les dépenses s'élèvent quand même à 21 millions par année. Quand les dégâts sont minimes, il est plus économique d'avancer les travaux de quelques années au lieu de faire du rafistolage. Il indique aussi que pour des rénovations lourdes il est même plus économique de tout démolir et reconstruire.

Aux questions concernant les expertises menées en terme énergétique et les problèmes liés à l'amiante et à l'utilisation de polystyrène pour l'isolation thermique des bâtiments, le Conseiller d'Etat confirme que les rénovations lourdes assainissent les immeubles avec des énergies renouvelables quand cela est possible, les chauffages à énergie renouvelable ne peuvent pas toujours être installés par manque d'accès à des centrales de chauffe à distance. Le Directeur général de la DGIP cite le cas de la Maison de l'environnement à Lausanne où il a été démontré que le chauffage à distance n'a pas toujours été performant sur le plan écologique. Dans le même ordre

d'idées, il donne l'exemple du Vortex pour lequel il fallait 24 tonnes de pellets par semaine pour l'alimenter ce qui n'était pas possible et donc l'eau du lac a été utilisée. Le Conseiller d'Etat explique que les bâtiments en rénovation respectent un classement. Il souligne que des débats entre spécialistes tournent autour des bâtiments datant du 20e siècle dont certains sont classés au patrimoine. Afin de pouvoir travailler à l'intérieur ou à l'extérieur, il faut un équilibre entre le classement des bâtiments afin de préserver leurs enveloppes énergétiques. Il reconnaît devoir être attentif aux matériaux utilisés comme le polystyrène, mais dans certains cas il n'y a pas d'autres alternatives.

Une députée estime qu'une partie des immeubles non isolés devraient être rénovés avant le classement. Elle aimerait avoir des informations dans les descriptifs d'immeubles sur une deuxième étape de rénovations beaucoup plus lourdes. Elle souhaite avoir une vision plus précise et des réponses plus concrètes sur ces changements à venir. Ensuite, elle demande si des bâtiments n'ont pas été isolés correctement puisqu'ils seront potentiellement classés un jour.

Le Conseiller d'Etat explique qu'en cas de détection d'un problème grave et urgent, la Commission des finances en est alors informée et a les compétences légales pour débloquent des fonds. Il prend l'exemple de la Vallée de la jeunesse où une demande de crédit en urgence a été faite pour cause d'un bâtiment qui s'affaissait. Par rapport au CFC, il estime que des économies sont possibles lorsque la situation le permet. Pour finir, il ajoute que pour certains bâtiments seule une intervention périphérique extérieure légère est possible parce qu'ils sont de profil classés. Il explique qu'il faut rester pragmatique et qu'il est inefficace de faire des travaux lourds notamment dans les bâtiments datant du 20e, où il faudrait des interventions lourdes non pas à l'extérieur, mais à l'intérieur.

Dans le cas de travaux pour les notes 3 et 4 (de compétences communales) le canton accompagne et oriente, mais la décision finale est communale (4 le canton n'est pas souvent consulté). Beaucoup de communes néanmoins demandent le concours de l'Etat. Le Conseiller d'Etat propose que les notes 3 reçoivent une aide en amont technique du canton. Le Patrimoine section vaudoise est favorable avec quelques oppositions parmi les communes, entre celles qui souhaitent garder un contrôle total et les autres qui préfèrent délégués au canton. Il explique que les communes délivrent les permis d'habitation et d'exploitation.

En ce qui concerne l'utilisation de l'énergie solaire électrique/thermique dans ces rénovations, le Conseiller d'Etat annonce que deux textes sont actuellement en débat au Parlement et que celui de N. Suter demande une action efficace de l'Etat pour produire autant qu'il consomme. Il estime que le travail est fait lorsqu'un projet est économiquement viable. De plus, il souligne qu'il y a des blocages multiples, comme pour les éoliennes, les panneaux solaires, etc. Dans le permis de construction est précisé de produire avec l'énergie solaire un nombre exact de kWh par rapport au mètre carré de planché, et si impossible sur un bâtiment alors c'est compensé sur d'autres toitures. Le Conseiller d'Etat reconnaît l'importance des nouvelles technologies comme les tuiles solaires et ajoute que des toits intégralement en verre ont été installés.

4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS

La présidente passe en revue tous les points de l'EMPD. Le Conseiller d'Etat et le Directeur général de la DGIP répondent aux diverses questions et remarques des commissaires.

1.6. Principe et stratégie du Conseil d'Etat

A la demande de la commission, les notes obtenues (l'étiquette) par les bâtiments en ce qui concerne leur performance énergétique sont transmises par la DGIP.

École professionnelle de la Société industrielle et commerciale (EPSIC) à Lausanne

- L'étiquette actuelle est **F**. Après l'assainissement énergétique planifié hors cet EMPD pour la toiture et les façades, l'étiquette devrait être **C**.

École romande d'arts et communication (ERACOM) à Lausanne

- L'étiquette actuelle est **F**. Après l'assainissement énergétique planifié hors cet EMPD pour la toiture et les façades, l'étiquette devrait être **B**.

École professionnelle commerciale de Lausanne (EPCL), site de la Rue du Midi

- L'étiquette actuelle est **D**. Avec l'assainissement de la toiture, le changement des fenêtres et l'assainissement de la chaufferie, l'étiquette devrait être **C**.

Site du Centre d'orientation et de formations professionnelles (COFOP) à Lausanne

- Les étiquettes énergie ne sont pas connues, et elles doivent être autour de **F**. Les interventions techniques sont prévues sur l'ensemble du site et les bâtiments touchés ne font pas partie du Plan climat, on peut envisager une amélioration vers **E**.

École professionnelle de Montreux (EPM) à Clarens

- L'étiquette actuelle est **F**. Avec l'assainissement de la toiture, l'étiquette devrait être **E**. L'état actuel des façades ne nécessite pas encore une rénovation de celles-ci.

Ferme du Centre Laboratoire d'Epalinges (CLE)

- L'étiquette énergétique actuelle n'est pas connue, et elles doivent être autour de **F**. Ce bâtiment ne fait pas partie du Plan climat et les interventions ne concernent pas de l'assainissement énergétique.

Gymnase du Bugnon à Lausanne

- Bâtiment principal : l'étiquette actuelle est **E**. Avec l'assainissement de la toiture, le changement des fenêtres et l'assainissement de la chaufferie, l'étiquette devrait être **C**.
- Ancienne salle de gymnastique : l'étiquette actuelle est **F**. Ce bâtiment ne fait pas partie du Plan climat néanmoins après le remplacement des fenêtres, l'étiquette devrait être **E**.
- Nouvelle salle de gymnastique : l'étiquette actuelle n'est pas connue. Ce bâtiment ne fait pas partie du Plan climat, néanmoins après l'amélioration de l'isolation prévue, l'étiquette sera meilleure.

Gymnase de la Cité à Lausanne

- Les étiquettes des bâtiments du site ne sont pas connues pour le moment. Aucune des interventions prévues ne permettra d'améliorer le bilan énergétique actuel. Elles sont prévues dans une étape ultérieure.

Haute école pédagogique (HEP) à Lausanne

- Les étiquettes des bâtiments du site ne sont pas connues pour le moment. Les interventions prévues dans la 2^{ème} EMPD en 2022 permettront d'améliorer l'étiquette actuelle.
-

1.8 Projets retenus

Le Conseiller d'Etat indique que les bâtiments non rénovés seront rasés (avec le sol réaffecté) ou vendus. La stratégie immobilière de l'Etat de Vaud est parue il y a un mois et le principe de

continuité s'applique aux propriétaires/locataires. Les bâtiments délaissés comme les cures ont été vendues puis rénovées et habitées. A présent, plus de biens ont été achetés que vendus.

A la question sur la différence de taux des « divers et imprévus » dans le budget des travaux entre 6,2% à 9,8% le CE explique que cela dépend de la vétusté des bâtiments, des objets à rénover et des utilisateurs. Des secteurs restent plus fragiles que d'autres (changer une chaudière est plus simple que revêtir les murs) et que la COVID ralentit les travaux. Il estime aussi que des questions sur les bâtiments scolaires et les bureaux (télétravail et *open space*) en lien avec la COVID vont surgir et cela va influencer l'architecture d'intérieur de nombreux bâtiments.

1.8.1 École professionnelle de la Société industrielle et commerciale (EPSIC) à Lausanne

La vallée du Flon n'est pas stable. En fonction de la zone et du nombre d'élèves dans ce cas, les communes demandent une étude parasismique menée par des ingénieurs civils. L'étude parasismique qui a déjà été effectuée pour l'ERACOM doit être réalisée pour l'EPSIC.

Le Conseiller d'Etat indique que le financement des travaux d'entretien courant durant 4 ans permet de décharger les 21 millions qui iront dans d'autres projets. Il explique que la loi sur les finances oblige tout objet à être traité sur 10 ans, mais certains bouclements dépassent cette durée. Pour l'EPSIC, 5 à 10% de la somme sont destinées aux réserves pour voir si l'entrepreneur a bien travaillé ; l'objet sera bouclé et suivi.

A la question de la note énergétique qu'obtiendra l'EPSIC à la l'issue des travaux, le CE explique que des entretiens lourds ont été faits pour les bâtiments de la vallée du Flon et la prochaine étape serait de les raser s'ils nécessitent une prochaine intervention. Pour finir, il précise que les bâtiments des années 50 sont classés dans le patrimoine et que toute rénovation lourde n'atteindra jamais les standards 2020 donc la note A. Un député rappelle qu'avec ce type de bâtiment il est impossible d'arriver à une performance complète en matière énergétique que ce soit au niveau des toits, des façades ou des vitrages.

Interpellé par un député sur la thématique des WC unisexes le Directeur général de la DGIP précise que le canton de Vaud est le premier à instaurer les W.C. uni-genres, comme pour le projet Élysée/Mudac. Cependant, ces modifications sont très compliquées dans le cas de rénovations et avec la COVID les normes sanitaires ont aussi changé.

1.8.2 École romande d'arts et communication (ERACOM) à Lausanne

Le Directeur général de la DGIP relève qu'à l'ERACOM des interventions de réseau sanitaire ont eu lieu à plusieurs emplacements avec des crédits usuels tout au long des années passées. Il explique que des études sont en cours pour savoir s'il faut continuer à remplacer ce qui a déjà été fait ou bien attendre quelques années. De plus, il précise que l'ERACOM reste en constante activité et donc l'objectif de ces crédits-cadres est de pouvoir créer un chantier important sans revenir à répétition ennuyer le corps enseignant sur 10 -12 ans. Le taux est à 9,2 %, car il y a encore des divers et des imprévus. Le CE rajoute que l'idéal serait de construire un nouveau bâtiment. Il précise qu'on est dans un modèle suisse de rénovation et pour les écoles il faut en plus respecter le calendrier scolaire. Des sondages sont entrepris pour analyser le bon fonctionnement des bâtiments et dans certains cas il faut tout refaire d'où l'importance des réserves. Parfois, le plus simple serait de reconstruire du neuf. Une députée estime qu'il est plus important de se concentrer sur les problèmes d'isolation du bâtiment (les problèmes de chauffage et de refroidissement) au lieu de réparer les fenêtres à guillotine. Selon la DGIP, les mécanismes des guillotines sont en fin de vie. Une fenêtre sur quatre est bloquée et non réparable. Comme ces mécanismes ne sont plus en production, la seule solution est de procéder aux changements complets des ouvrants bloqués.

1.8.3 École professionnelle commerciale de Lausanne (EPCL), site de la Rue du Midi

Le Directeur général de la DGIP précise que la production de chaleur sera remplacée par le chauffage à distance.

1.8.5 École professionnelle de Montreux (EPM) à Clarens

Interpellé sur les panneaux photovoltaïques, le Directeur général de la DGIP précise qu'il est question de leur dégradation et ils sont de première génération. Les fenêtres dont les mécanismes de verrouillage sont en mauvais état seront réparées.

1.8.7 Gymnase du Bugnon à Lausanne

Une députée souhaite savoir si les laboratoires du gymnase de Bugnon respectent les normes de sécurité comme ceux du gymnase de la Cité où les laboratoires seront sécurisés. Le Directeur général de la DGIP indique l'existence d'une quinzaine de laboratoires dans le canton, dont certains sont plus vieux que d'autres. La DGIP a mandaté en 2017 un audit en protection incendie sur le bâtiment principal du gymnase du Bugnon. Ce rapport propose deux mesures constructives pour améliorer la situation des laboratoires de sciences : la première intervention consiste à compartimenter le laboratoire de produits chimiques. Ces travaux sont dans l'attente de l'obtention du permis de construire et la deuxième intervention consiste à remplacer toutes les portes de laboratoires par des portes EI30. Ces travaux sont prévus dans l'entretien courant du bâtiment.

1.8.9 Haute école pédagogique (HEP) à Lausanne

Le Directeur général de la DGIP suggère d'enlever les pavillons provisoires actuellement dans un état déplorable. Un député demande à savoir si la COVID-19 a causé le retard de certains projets et notamment de celui-là. Le Conseiller d'Etat déclare que les objets d'investissements ont la priorité de l'ordre du jour et que les projets connaissent un retard de 6 mois à l'heure actuelle. Il insiste à nouveau pour une rédaction rapide du rapport de cette commission pour un passage si possible au Grand Conseil avant octobre. Pour finir, il annonce que ce sont les entreprises locales qui entreprendront les travaux.

Un député voudrait savoir comment se coordonne la construction de nouveaux pavillons définitifs avec le projet d'extension du site des Cèdres. Le Directeur général de la DGIP explique que sur le plan de l'Aula des Cèdres, afin de changer le plan d'affectation cantonal et d'obtenir 50% de surface constructible supplémentaire, la HEP a été préservée et le gymnase a été déplacé. Il souligne qu'il faut donc un nouveau gymnase et entre-deux, installé des pavillons semi-durables. Comme cela restait insuffisant, ils ont loué 1'800 m² auprès de tiers. Le Conseiller d'Etat explique que déplacer les gymnases va être compliqué au vu des attitudes de la population, comme pour celui d'Echallens. De plus, il rappelle que lors du débat avec Burier en termes de densification, le lieu avait atteint son maximum.

1.8.10 Ressources humaines pour la gestion des projets

Un député voudrait savoir si l'engagement de 2 ETP pour le budget de fonctionnement se fait par renouvellement des contrats ou bien par nouvelles personnes.

Le Directeur général de la DGIP explique que ce sont des postes supplémentaires, mais ceux qui sont en CDD peuvent éventuellement passer à un CDI.

3.3 Charges d'intérêts

Le CE est interpellé et indique que dans le calcul de charges d'intérêt, le coefficient de 0,55 correspond au coût moyen d'intérêt sur la durée totale de l'emprunt. En d'autres termes, ce multiplicateur permet de lisser sur la durée de l'emprunt la charge théorique d'intérêt à régler par l'État.

3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie

Un député souligne qu'au point 3.5 est mentionnée une augmentation de charges et de consommation d'énergie et au 3.7 on parle de diminution de consommation d'énergie. Il voudrait savoir si cette diminution globale ne permet pas d'absorber les coûts supplémentaires de chauffage. Le Conseiller d'Etat explique qu'aucun de ces chauffages à distance n'est concurrentiel et leurs frais de fonctionnement coûtent 40% de plus que l'ordinaire. La municipalité a donc baissé les prix et ce sont les contribuables qui paient. Ils n'arrivent pas à compenser l'économie au kWh et se demandent jusqu'où il est possible d'accepter ce surcoût. Le Directeur général de la DGIP indique qu'entre mazout et gaz le kWh est de 6 à 8 centimes, le meilleur prix pour le chauffage à distance est de 15 centimes par kWh.

5. VOTES SUR LE PROJET DE DECRET

L'art. 1 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents (12).

L'art. 2 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents (12).

L'art. 3 du projet de décret est adopté à l'unanimité des membres présents (12).

6. VOTE FINAL SUR LE PROJET DE DECRET

Le vote final est adopté à l'unanimité des membres présents (12)

7. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET

La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de décret à l'unanimité des membres présents.

La Tour-de-Peilz, le 18 octobre 2020

La rapportrice : Taraneh Aminian