



COMMISSIONS CONJOINTES
URBANISME, CONSTRUCTIONS & PATRIMOINE
FINANCES

Rapport (public)
de la séance du mardi 13 septembre 2022 à 19h00
Salle du Conseil municipal

CUCP

Présent-e-s : M. Dante GIACOBINO (Président)
Mme Dominique BAUMBERGER
M. Adrien COCHET
M. Jean-Noël DUCREST
Mme Catherine ODIER
M. Raphaël RAPIN
M. Killian SUDAN

CFIN

Présent-e-s : M. Daniel MUSCIONICO (Président)
Mme Sophie BRAND
Mme Andrea EHRETSMANN
M. Laurent PECCOUD
M. Raphaël RAPIN
M. Albert SIROLLI
M. Geoffray SIROLLI

Excusé-e-s : --

Exécutif :	M. Éric ANSELMETTI	Maire
	M. Christophe BAUMBERGER	Adjoint
	M. François JACCARD	Adjoint

Administration

communale :	M. Charles LASSAUCE	Secrétaire général
	M. Alessandro SEYDOUX	Technicien communal
	M. Raphaël CONTI	Comptable communal

Invités : MM. Philippe BÉBOUX et Julio LOPEZ Bureau d'architectes 2b

ORDRE DU JOUR

- 19h** **Présentation du budget de réalisation de l'agrandissement de l'école (NGS), par le bureau d'architectes 2b**
- 1. Approbation de l'ordre du jour**
 - 2. Approbation du procès-verbal de la séance de la commission urbanisme, constructions et patrimoine du 8 juin 2022**
 - 3. Approbation du procès-verbal de la séance de la commission des finances du 28 avril 2022**

4. **Discussion sur la présentation**
5. **Divers**

* * *

M. D. Giacobino, qui préside cette séance conjointe, souhaite la bienvenue à toutes et tous.

19h Présentation du budget de réalisation de l'agrandissement de l'école (NGS), par le bureau d'architectes 2b

M. Ph. Béboux rappelle que M. J. Lopez et lui-même viennent ce soir présenter l'avant-projet (phase SIA avec un projet au 200^e). Il n'englobe pas encore la totalité des enjeux constructifs (matériaux), mais ceux-ci ont été approchés et l'intégralité des données normatives (notamment feu, énergétiques, parasismiques, etc.) ont été intégrées et sont venues enrichir le projet.

Le NGS a été construit en 1976. Au-delà du programme complémentaire attendu par la commune pour les élèves (salles de classe, parascolaire, réfectoire, etc.), et bien que le bâtiment soit en bon état, il ne répond plus aux normes énergétiques et standards actuellement acceptés par le canton. Se présentent également des problématiques d'accès PMR, de sens des voies de fuite, etc.

M. Ph. Béboux présente différents plans (états existants et extensions prévues au nord et au sud) en précisant que le projet occupe au maximum le périmètre de la zone 4B protégée.

Arrivée de M. Ch. Lassauce.

Toujours sur la base des plans, **M. Ph. Béboux** évoque la répartition du programme. Les plans plus précis qui composent le dossier de l'avant-projet, et qui ont permis d'établir le devis estimatif à +/- 15 %, sont ensuite brièvement présentés aux commissaires.

M. Ph. Béboux apporte encore diverses explications techniques en présentant plusieurs coupes ; il souligne le même vocabulaire constructif et morphologique des parties nouvelles ou transformées.

M. J. Lopez explique que les ingénieurs ont préparé un devis estimatif à +/- 15 %. Celui-ci a été divisé en quatre chapitres : salle de gym, parascolaire, école, honoraires des mandataires/frais divers (demande d'autorisation, taxes, etc.).

MM. J. Lopez et **Ph. Béboux** apportent ensuite des explications sur le devis estimatif global qui s'élève à Fr. 35'164'050.- TTC (+/- 15 %, honoraires inclus). À ce jour, la commune a voté un crédit d'étude de 3 mio pour le bâtiment scolaire, la salle de gym et le pavillon provisoire.

Le concept énergétique global de l'avant-projet prévoit que toutes les parties rénovées répondent aux normes HPE, et THPE pour toutes les parties neuves (subventions totales escomptées : Fr. 330'000.- HT).

Puis **M. J. Lopez** présente le planning : phase projet (jusqu'à début 2023), préparation des dossiers de demande en autorisation de construire (été 2023), début des appels d'offres (septembre 2023), entrée en force de l'autorisation de construire (juin 2024), démarrage des travaux (été 2025).

Comme prévu dans le crédit d'étude, les appels d'offres permettront de consolider 60-65 % du devis général (gros œuvre, CVSE, etc.) pour la phase réalisation afin que le Conseil municipal puisse voter le crédit d'investissement, complète **M. Ph. Béboux**.

Sur une question du **Président**, **M. J. Lopez** pense que l'ensemble des appels d'offres auront été lancés fin 2023.

Arrivée de M. D. Muscionico.

M. Ph. Béboux ajoute que les projets sélectionnés pour le dernier tour avaient été chiffrés. Le

projet lauréat incluait la démolition/reconstruction intégrale de l'école.

Le Maire précise que la démolition de l'école n'a jamais été évoquée ; le concours de l'agrandissement ne concernait que l'aile sud. Le devis présenté ce soir a passablement gonflé, et ce à cause de différents facteurs comme la hausse du prix des matériaux et les nouvelles normes (entre autres énergétiques). Si la commune décidait d'abandonner l'agrandissement du NGS pour des questions financières, combien coûterait la remise aux normes du bâtiment actuel ? Car il est important de se rendre compte que ce projet inclut l'assainissement du bâtiment actuel tel que la commune avait décidé de le préserver.

Le concours envisageait la démolition d'une partie de l'école, selon **le Président**. Mais la remise aux normes du reste (salle de gym et partie côté village) n'avait pas du tout été prise en considération.

L'étude financière était basée sur un bâtiment neuf (d'où peut-être cette notion de démolition), indique **M. F. Jaccard**. L'idée d'une remise aux normes des parties existantes avait été esquissée, mais jamais chiffrée. Or cette remise aux normes est devenue obligatoire. Combien coûterait la seule remise aux normes du bâtiment existant, sans la construction des deux annexes ?

M. J. Lopez articule une estimation de 12 mios pour la rénovation de l'école (coût de la partie neuve : 13 mios).

Le bâtiment provisoire est-il compris dans les 35 mios ? demande un commissaire.

M. J. Lopez répond par la négative.

Donc un coût global de 40 mios, relève ce commissaire.

Un autre rappelle que le pavillon provisoire sera loué.

Les mandataires ayant donné des perspectives avec un surcoût de 12 %, la commune doit-elle encore s'attendre à des réajustements d'ici 2025 ? est-il demandé.

M. J. Lopez remarque que les coûts se sont stabilisés, depuis 2 mois. Mais il ne peut prédire l'avenir.

12 % sur la base de quel indice ? demande un autre commissaire.

M. J. Lopez explique qu'entre la première estimation financière, qui date de mai 2021, et juin 2022 (selon les soumissions rentrées au cours du deuxième semestre 2022), l'indice a augmenté de 11,94 %. Le tableau sera transmis aux commissaires.

Un des élus aimerait connaître la part qui présenterait le plus gros potentiel d'augmentation, dans ce projet.

M. Ph. Béboux rappelle que ce projet, à l'instar du NGS, mixe les matériaux (béton, brique, charpente bois, etc.), ce qui est une chance. De plus, ces matériaux standards ont des provenances qui peuvent réellement être locales. La vraie décision et le vrai montant interviendront plus tard, à savoir au moment du crédit de réalisation (sur une base de 60 % d'appels d'offres rentrés). Il sera alors temps de dire stop ou de réorienter ce projet.

Un commissaire, en se livrant à une brève extrapolation, remarque que la commune pourrait se retrouver avec une augmentation totale de 20 %.

Une stabilisation des coûts se fait sentir depuis 3 mois, précise **M. Ph. Béboux**. Mais il sera effectivement compliqué de redescendre aux tarifs 2020 avec l'inflation actuelle.

M. R. Conti aimerait connaître les tolérances de prix entre le 60 % et le 100 %.

Les tolérances sont basées sur la norme SIA, qui définit +/-10 % à la fin de la phase projet prévue pour l'été 2023, explique **M. Ph. Béboux**. Les maîtres d'ouvrage publics votent normalement le crédit de réalisation dudit ouvrage sur la base de 60 % de soumissions rentrées (pour autant que le budget corresponde à leur attente).

Soit à l'automne 2024 ? relève **M. R. Conti**.

Les mandataires attendront l'entrée en force de l'autorisation de construire afin d'éviter le risque d'une durée de location plus longue pour le pavillon provisoire, ajoute **M. Ph. Béboux**.

Une fois reçue la totalité des offres, quel serait le pourcentage de marge prévu par les mandataires ? demande encore **M. R. Conti**.

Aucune, pour autant qu'il n'y ait ni oubli ni complément, répond **M. J. Lopez**.

Ni de hausse conjoncturelle exceptionnelle, comme en 2021, rappelle **M. Ph. Béboux**.

Un commissaire aimerait plus de détails sur les aspects pratiques ; ceux-ci ont-ils déjà été réfléchis ?

Les performances de l'enveloppe (isolation) devront être très élevées, tant l'hiver que l'été, explique **M. Ph. Béboux**. De plus, le choix s'est porté sur des sondes géothermiques (qui offrent une autonomie complète et un bilan idéal du point de vue environnemental) ; les sondes rafraîchissent les espaces l'été en puisant le froid dans le sol et réchauffent les espaces l'hiver en puisant le chaud dans le sol. De plus, la durée de vie des sondes géothermiques est plus longue que les PAC. Le réfectoire offrira une plus-value volumétrique, puisque les éventuels bouchons d'air chaud en période de canicule se placeront à 3 m au-dessus. Sans compter d'autres moyens de régulation, comme les sols minéraux pour les classes ou le réfectoire (rafraîchissants et faciles d'entretien). Les mandataires continueront à développer tous ces éléments.

La surface de la salle de gym sera-t-elle agrandie ? est-il encore demandé.

Celle-ci répond à la norme du DIP et ne sera pas agrandie, explique **M. F. Jaccard**, même si les normes du handball ont augmenté.

En l'absence de toute autres remarque ou question, **le Président** remercie MM. Ph. Béboux et J. Lopez puis les libère.

Départ de MM. Ph. Béboux et J. Lopez, ainsi que de M. R. Conti.

1. Approbation de l'ordre du jour

M. D. Giacobino propose d'inverser les points 2 et 3 de l'ordre du jour.

L'ordre du jour ainsi modifié est approuvé à l'unanimité par 12 oui.

2. Approbation du procès-verbal de la séance de la commission urbanisme, constructions et patrimoine du 8 juin 2022

Un commissaire remercie M. Ch. Lassauce pour les corrections apportées à ce procès-verbal, qui lui conviennent très bien.

Le procès-verbal de la séance du 8 juin 2022 est approuvé à l'unanimité des membres présents de la commission urbanisme, constructions & patrimoine par 7 oui.

M. D. Giacobino transmet la présidence à **M. D. Muscionico**.

3. Approbation du procès-verbal de la séance de la commission des finances du 28 avril 2022

Le procès-verbal de la séance du 28 avril 2022 est approuvé à la majorité des membres présents de la commission des finances par 6 oui, 1 abstention.

4. Discussions sur la présentation

Le Président ouvre la discussion. Ci-après les questions ou remarques qui en ressortent.

Tant que la commune ne disposera pas des chiffres finaux basés sur les appels d'offres, le tir ne pourra pas être redressé, vu les fluctuations monstrueuses qui ressortent de ces

présentations. Le projet est passé de 20 à 30 mios, et la commune devrait obtenir encore un autre chiffre avec le 60 % de soumissions rentrées.

D'un autre côté, c'est le rôle de la commune d'être consciente et de tenir compte de l'évolution de ces chiffres en fonction de la conjoncture et des événements politiques lorsque le temps viendra d'approuver le budget.

Quel impact aurait un coût de 40 mios pour la construction de cette école ?

La commune pourrait amortir ce projet sur 30 ans (1,2 mio/an), indique **M. Ch. Lassaue**.

Il faut donc être conscients que 1,2 mio partiront pour l'école sur un budget communal d'environ 8 mios qui engagera Corsier pour les 30 prochaines années.

En même temps, l'école est obligatoire et le bâtiment, qui approche les 50 ans, est vieillissant. Quoi qu'il advienne, la commune devra investir pour remettre celle-ci aux normes.

Un investissement nécessaire. Mais il faudra que la commune soit prête à faire attention à ses investissements futurs.

M. Ch. Lassaue rappelle que la commune réalise année après année, grâce à ses résultats, des amortissements complémentaires afin de libérer ses capacités de financement. La commune devrait arriver à diminuer rapidement cet investissement de 30-40 mios, c'est en tout cas l'objectif financier poursuivi depuis des années.

Sans compter que l'école doit s'agrandir et le bâtiment existant être mis aux normes.

En dehors des coûts de construction, les taux d'intérêt ont beaucoup augmenté, ce qui aura aussi des impacts sur le financement de ces 40 mios.

M. F. Jaccard souligne un autre phénomène dont il faudrait tenir compte. La commune doit agrandir l'école, car elle accueille de nouveaux habitants. La croissance démographique aura aussi des impacts positifs sur le budget communal.

La commune a agi intelligemment en réalisant des amortissements complémentaires. Il faut juste rester vigilants, sachant que la commune et les mandataires maîtrisent peu les fluctuations du chiffre. Des pistes d'économies pourront peut-être être identifiées par la suite.

Le Président rappelle que selon M. Ph. Bébox, les choix de la commune étaient suffisamment sages et homogènes pour éviter des matériaux qui auraient pu engendrer des surcoûts notoires. Les impacts de la conjoncture devraient être moins élevés pour Corsier que pour d'autres communes.

Il y a deux façons d'aborder les choses, selon **le Maire**. Étudier un scénario très pessimiste et réfléchir sur cet investissement sur 30 ans, ou s'arrêter au stade de l'avant-projet et repartir sur une nouvelle réflexion. Cette seconde solution lui déplairait un peu, puisque sur ces 40 mios, la commune devra à court terme en investir 15 pour rénover l'école actuelle. Les commissaires devraient d'ailleurs plutôt parler de 25 mios, un montant qui bien qu'important permettra d'offrir aux enfants de Corsier de bonnes conditions pour leur scolarité. L'argent collecté par la commune pour les Corsiérois doit revenir aux Corsiérois, et l'école en est un très bon exemple. Mais la décision appartient au Conseil municipal. **Le Maire** trouve lui aussi compliqué de ne pas disposer d'une projection chiffrée claire.

Cet élément ne permet pas à la commune de se positionner, aujourd'hui, mais d'être prête à suivre la suite du processus.

Sur le plan financier, **M. Ch. Lassaue** rappelle que le NGS a été complètement amorti. Et c'est vraiment la raison d'être d'une commune de réaliser ce genre d'investissement.

Les nouvelles modifications législatives sont pour la plupart entrées en force le 1.9.2022. Au-delà de 450 MJ/m²/an, les bâtiments doivent obligatoirement être assainis. Or l'école est à 800 MJ/m²/an. Comme le disait le Maire, les commissaires ne sont pas en train de débattre sur un

projet à 36 mios, mais à 20 mios. Il faudrait, comme proposé par un autre commissaire, attendre encore un peu (jusqu'au niveau des plans de détail).

Sur une question d'un commissaire, **le Président** propose d'aller de l'avant et d'attendre les appels d'offres afin de s'approcher d'un budget final. La CF sera aussi là pour étudier la question.

M. A. Seydoux rappelle que le rôle des mandataires est aussi de trouver des solutions ou des alternatives et de s'adapter aux demandes.

La commune ne court que deux risques, actuellement, le premier financier (c'est-à-dire dépenser les 3 mios de crédit d'étude) et le second temporel (en poursuivant sur ce projet, aucun autre n'est étudié), relève **M. Ch. Lassaue**.

Une commissaire trouve ce projet très bon pour la commune. Et il est important d'avoir une école assez grande et performante pour les Corsiérois. Une extension ou une nouvelle école, cela coûte cher de toute façon, aussi elle ne voit pas comment il serait possible d'avoir une meilleure solution.

Un commissaire recommande de ne pas engager la commune tant que les coûts ne seront pas plus clairs.

Les appels d'offres pourraient être conditionnés à l'acceptation du crédit par le Conseil municipal, indique **M. Ch. Lassaue**.

À la demande du **Maire**, **M. A. Seydoux** explique que selon la SIA, la commune se trouve actuellement à la phase 31 (avant-projet) et doit se prononcer sur la suite (phase 41, projet détaillé). Suivra la phase 51, soit l'exécution (établissement des appels d'offres, plans d'exécution, exécution des travaux).

Si elle se prononce en faveur de la phase 41, la commune ne pourra donc plus reculer, relève **le Maire**.

La commune pourrait aussi se retrouver confrontée à des rénovations énergétiques qui concerneraient d'autres bâtiments du PA et du PF, est-il souligné, d'où des investissements supplémentaires qui pourraient soudain être obligatoires à brève échéance.

Un autre commissaire répète que la commune est obligée d'agrandir l'école. Si la commune cherche une autre solution, celle-ci risque de lui coûter le même prix tout en lui faisant perdre du temps. Et les collaborateurs de l'administration sont assez habilités pour contrôler les appels d'offres.

Selon **le Président**, un consensus semble se dégager, à savoir que la commission se pose les bonnes questions et a eu jusqu'à présent affaire à des parties prenantes sérieuses. La commune est contrainte de prendre cette voie, vu les changements législatifs, l'évolution des normes et la croissance démographique. Les commissaires sont-ils prêts à prendre formellement position pour donner mission à l'Exécutif de poursuivre sur la voie sur laquelle la commune s'est engagée ?

Les deux commissions étant quelque peu été freinées par le budget, **M. Ch. Lassaue** confirme que ce message sera passé aux mandataires, afin que ceux-ci trouvent des solutions pour rester dans le cadre du budget.

Sur une question, **M. Ch. Lassaue** indique que les résultats de l'AGS (MJ/m²/an) sont un peu inférieurs à ceux du NGS.

Un commissaire ne s'attendait pas à un budget de 15 mios pour la rénovation énergétique du NGS. Il avoue son inquiétude si les mêmes coûts étaient articulés pour l'AGS ou d'autres bâtiments communaux.

M. F. Jaccard résume les discussions qui ont eu cours à ce propos entre l'administration et les mandataires, avant de souligner les économies de mazout (55'000 l) qui seront induites par les sondes géothermiques. Cela fait 3 ans que la commune travaille à ce beau projet, la

priorité étant à mettre sur comment recevoir les nouveaux habitants qui arrivent.

Il y aura effectivement des économies d'énergie en contrepartie.

Le Président propose de reporter le débat sur les formes d'énergie et résume les propos qui sont ressortis de cette seconde vague de commentaires.

Fortes des différents arguments protocolés, les commissions souhaitent donner à l'Exécutif et à l'administration communale les moyens de défendre les intérêts de la commune auprès des mandataires. Les commissions souhaiteraient aller de l'avant sur ce projet moyennant un message fort à l'Exécutif, à savoir que, surprises par l'importante augmentation des budgets, celles-ci souhaitent que les mandataires soumettent cas échéant des propositions constructives afin de maîtriser ledit budget s'il n'était pas possible de contrecarrer les augmentations conjoncturelles.

Les commissions sont également surprises par les budgets estimatifs annoncés pour la remise aux normes du NGS.

Ayant un intérêt marqué pour ce projet, la CUCP et la CF veulent être informées de toutes les démarches qui s'ensuivront.

Le Président propose de passer au vote.

À l'unanimité (12 voix pour), les commissions réunies urbanisme, constructions & patrimoine et des finances préavisent favorablement la poursuite du projet d'agrandissement et de rénovation du NGS moyennant les contraintes évoquées ci-dessus.

5. Divers

Un commissaire avoue sa surprise de découvrir qu'une déviation est proposée par la commune dans une propriété privée sans que les propriétaires ou locataires en aient été avertis. Cette manière de faire est quelque peu cavalière et surprenante.

M. A. Seydoux explique que l'entreprise lui avait assuré avoir obtenu en 2019 l'accord des propriétaires pour aménager un passage pour les piétons à travers cette parcelle. La rapidité avec laquelle cette information a été transmise par le biais du tous-ménages a peut-être aussi créé ce problème.

La commune a écrit à l'entreprise, confirme **le Maire**. Si une erreur a été commise, il en est désolé, sachant que l'administration essaie toujours de faire au mieux.

Un commissaire serait intéressé par une visite de 30 min sur le chantier des Gravannes pour une brève explication sur ces travaux.

En l'absence d'autres divers, **le Président** remercie les membres de la commission et lève la séance à 20h42.

Rapport : E. Maia