



Etablissement primaire et secondaire de Villamont : assainissement et rénovation du collège de St-Roch - demande de crédit complémentaire

Préavis N° 2026/55

Lausanne, le 3 septembre 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 2'158'000.-, destiné au financement des éléments suivants :

- imprévus liés au chantier ;
- travaux et mobilier complémentaires ;
- hausses extraordinaires des prix des matériaux.

Ce dépassement de crédit a été communiqué au Conseil communal le 10 août 2023.

2. Objet du préavis

Le 28 avril 2020, sur la base du préavis N° 2019/56, le Conseil communal de Lausanne a décidé d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 17'500'000.- destiné à l'assainissement et la rénovation complète du bâtiment historique du collège de St-Roch et qui fait suite à la rénovation du collège de Villamont (2012), appartenant au même établissement scolaire, et à l'assainissement des deux salles de gymnastique situées au sud, soumises à d'importants problèmes d'infiltrations d'eau (2016).

Le projet a conjugué les importants travaux d'assainissement et les impératifs en matière d'efficacité énergétique, les réponses aux besoins actuels de l'école et de ses utilisatrices et utilisateurs, les enjeux patrimoniaux et ceux liés aux besoins du quartier.

Ainsi, les nécessaires mises aux normes, notamment en termes de sécurité, ont permis de garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'améliorer les connexions entre les deux ailes du bâtiment, de créer un espace d'accueil et d'apporter au rez inférieur, des surfaces communes qui faisaient défaut. L'attrait du préau sud a également été renforcé.

3. Étapes de chantier

Le chantier de rénovation du collège de St-Roch s'est effectué en trois étapes, issues de la morphologie du collège et en fonction du nombre de classes provisoires mises à disposition pendant les travaux (étapes par tranches de huit classes). Les travaux ont commencé par l'aile ouest du bâtiment en septembre 2020, puis l'aile est dès octobre 2021 et la partie centrale dès octobre 2022. Les travaux ont été finalisés en août 2024. Le bâtiment rénové a fait l'objet d'une inauguration en octobre 2024. Le maître d'ouvrage arrive désormais au terme du délai de garantie, les différents ajustements et compléments ayant pu être réalisés.

4. Historique des difficultés rencontrées

La demande de crédit d'ouvrage pour les travaux de rénovation du collège de St-Roch était basée sur le devis général (degré de précision +/- 10% selon la norme SIA 102) établi en 2019 avant la pandémie de COVID-19 et la hausse des prix des matériaux. Les raisons du dépassement du crédit d'ouvrage sont les suivantes :

4.1 Hausses extraordinaires des prix des matériaux

La hausse des matériaux a été prise en considération dans les cas de demandes spécifiques de la part des entreprises.

Les hausses sont calculées selon les indications mentionnées dans le cahier des charges des appels d'offres, à savoir selon la méthode paramétrique recommandée par la Coordination des services fédéraux de la construction et des immeubles (KBOB).

4.2 Travaux d'archéologie, découverte de sépultures

A la fin de l'été 2021, alors que des excavations étaient entreprises à l'extérieur du bâtiment, dans la cour sud, des sépultures en bon état de conservation ont été découvertes.

Au fur et à mesure de l'avancement du chantier dans le préau sud, mais aussi par la suite lors d'excavations à l'intérieur du bâtiment au sous-sol, le nombre de sépultures n'a cessé d'augmenter pour atteindre le nombre total d'environ 150.

Toutes les sépultures, jugées très intéressantes par la Direction de l'archéologie cantonale de la Direction générale des immeubles et du patrimoine, ont été soigneusement déterrées, évacuées puis conservées.

A l'extérieur du bâtiment, dans le même secteur, ont également été trouvés quelques vestiges médiévaux (présumés du Haut Moyen Age).

Cette découverte a nécessité l'intervention d'archéologues durant environ six mois, une adaptation importante du chantier et une réorganisation des travaux de l'entreprise de maçonnerie en particulier, travaillant sur place pour la rénovation du collège.

4.3 Pose de lavabos dans les classes

A l'origine du projet, il n'était pas prévu de mettre en place des lavabos dans les classes, au vu de la modernisation des salles de classe et la mise en place de tableaux numériques.

La pandémie de COVID-19 a néanmoins redéfini les priorités en matière d'hygiène. Le Service des écoles et du parascolaire a alors décidé l'installation de lavabos dans les classes, afin de faciliter le lavage des mains et promouvoir la prévention.

Installer les lavabos dans les classes a nécessité la mise en place de nouvelles alimentations d'eau, l'exécution de passages techniques complémentaires et la fourniture de nouveaux lavabos.

4.4 Divers compléments

Divers compléments demandés par le maître de l'ouvrage et indispensables à la vie du collège, ont dû être effectués, tel que, entre autres :

- la pose de films opaques dans les sanitaires évitant les vis-à-vis avec le voisinage ;
- la pose de stores supplémentaires de protection solaire à l'attique pour éviter l'éblouissement ;
- la pose d'une cloison de séparation dans le couloir et en lien avec l'infirmerie ;
- la pose d'un vitrage dans la partie supérieure de la cloison des salles d'études au 2^e étage pour avoir un éclairage naturel dans le couloir de transition ;
- la pose d'une chape dans l'économat ;
- la fermeture des doublages dans les sanitaires pour dissuader les élèves indisciplinés de passer d'une cabine à une autre ;
- la pose d'éclairage extérieur complémentaire aux entrées nord et sud.

4.5 Imprévus de chantier liés à la complexité de l'ouvrage datant de 1874

Le chantier se situait dans une zone de forte densité urbaine et dans un lieu exigu. En outre, les contraintes résultant du maintien de l'exploitation du collège se sont révélées plus complexes que prévu : constantes adaptations du chantier nécessaires, synchronisation difficile entre les horaires scolaires et les horaires de chantier, notamment en raison du bruit et des nuisances, mesures de sécurité à mettre en place, etc.

Les travaux imprévus ayant pour conséquence le dépassement du budget alloué sont :

- prolongation de la location des classes provisoires ;
- prolongation de la durée des installations de chantier ;
- travaux complémentaires de ferblanterie (tel que la suppression des mâts en toiture) ;
- travaux de pierre de taille complémentaires, tel que réfection de joints et remplacement de molasse ne pouvant pas être conservée ;
- doublage des murs et plafonds dans les classes vu le mauvais état des crépis intérieurs et des plafonds ;
- travaux d'installations électriques complémentaires et de concept d'éclairage dans le bâtiment ;
- travaux complémentaires liés à la sécurité incendie tel que les obturations coupe-feu ;
- surfaces carrelées complémentaires dues au mauvais état du support ;
- travaux liés à la rénovation des menuiseries existantes ;
- respect des normes parasismiques, travaux plus importants que prévu.

4.6 Appels d'offre pour les travaux de menuiserie

Lors de l'adjudication des travaux de menuiserie, une entreprise concurrente a déposé un recours contre la décision d'adjudication. Ce recours n'a pas permis d'effectuer les travaux nécessaires à temps et a nécessité l'exécution de travaux provisoires, essentiellement liés à la sécurité incendie, pour pouvoir garantir l'exploitation de l'aile ouest pour la rentrée scolaire 2021/2022.

5. Incidence financière

5.1 Montants des compléments

— Travaux complémentaires :	CHF	476'000.-
a) Pose de lavabos dans les classes (mesure COVID-19)	CHF	261'000.-
b) Adaptations aux besoins du maître de l'ouvrage	CHF	215'000.-
— Imprévus liés au chantier	CHF	1'153'000.-
a) Compléments et imprévus de chantier liés à la complexité de l'ouvrage datant de 1874	CHF	798'000.-
b) Travaux d'archéologie	CHF	355'000.-
— Hausses extraordinaires des prix des matériaux	CHF	336'000.-
— Mobilier et équipement extérieur complémentaire	CHF	153'000.-
— Compensation fonds des arts plastiques	CHF	40'000.-
TOTAL (crédit complémentaire) 12.33% d'augmentation	CHF	2'158'000.-

5.2 Récapitulatif crédit d'ouvrage/ crédit complémentaire

— Préavis N° 2019/56 du 19.12.2019	CHF	17'500'000.-
— Part du crédit géré par ARLO CFC 1-6	CHF	16'600'000.-
— Part du crédit géré par SEP CFC 9	CHF	900'000.-

— Demande de crédit complémentaire CHF 2'158'000.-

TOTAL FINAL (crédit d'ouvrage + crédit complémentaire) CHF 19'658'000.-

6. Impact sur le climat et le développement durable

ce préavis n'a aucun impact sur le développement durable.

7. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

8. Aspects financiers

8.1 Incidences sur le budget d'investissement

(Pour remplir le tableau double-cliquer dessus)

Pour rappel : les augmentations de recettes sont présentées avec un signe négatif devant le montant.

(en milliers de CHF)	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements	2130	28	0	2158
Recettes d'investissements	0	0	0	0
Total net	2130	28	0	2158

La présente demande de crédit est conforme au plan des investissements 2025-2028 en lien avec l'objet « Collège de St-Roch – Rénovation du bâtiment – Crédit complémentaire au préavis N° 2019/56 » qui y est inscrit comme objet à voter pour un montant de CHF 2'158'000.-.

8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0
(en milliers de CHF)				
Charges de personnel	0	0	0	0
Charges d'exploitation	0	0	0	0
Charges d'intérêts		17,8	17,8	35,6
Amortissements		164,3	164,3	328,6
Total charges suppl.	0	182,1	182,1	364,2
Diminution de charges	0	0	0	0
Revenus	0	0	0	0
Total net	0	0	0	0

8.3 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis d'élèvent à CHF 17'800.- par année à compter de 2027.

8.4 Charges d'amortissements

Calculés sur la base d'un amortissement linéaire d'une durée de cinq ans pour le mobilier, respectivement 15 ans pour le bâtiment, le montant s'élève donc à CHF 30'600.- par année pour le mobilier, respectivement à CHF 133'667.- pour le bâtiment à compter de 2027.

9. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026/55 de la Municipalité, du 3 septembre 2026 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 2'158'000.- au crédit alloué par le préavis N° 2019/56, en vue de couvrir les dépassements précités au point 5 du présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à calculer et à comptabiliser les intérêts relatifs au crédit mentionné sous chiffre 1 et 3 sur la rubrique 390 du Service des écoles et du parascolaire ;
3. d'autoriser la Municipalité à calculer et à comptabiliser les charges d'amortissements relatifs au crédit mentionné sous chiffre 3 sur la rubrique 331 du Service des écoles et du parascolaire.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter