



Etablissement primaire et secondaire du Belvédère : construction de nouveaux locaux scolaires et d'une salle de gymnastique de type VD2

Demande de crédit complémentaire

Préavis N° 2026/54

Lausanne, le 3 septembre 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le 28 avril 2020, sur la base du préavis N° 2020/04, le Conseil communal de Lausanne a décidé d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 20'750'000.- destiné à financer la construction de nouveaux locaux scolaires et d'une salle de gymnastique de type VD2 et l'achat de mobilier complémentaire pour la période transitoire sur le site scolaire du Belvédère. Ce montant se répartissait comme suit CHF 19'437'600.- pour les travaux liés au bâtiment et CHF 1'312'400.- pour le mobilier.

Ce dépassement de crédit a été communiqué au Conseil communal le 10 août 2023. Cette augmentation du budget initial avait pour principales causes des divers et imprévus liés au chantier et au terrain, des travaux complémentaires, des hausses extraordinaires des prix des matériaux, la répercussion de l'inflation qui a suivi la pandémie de COVID-19 et l'augmentation du taux de TVA.

A ce jour, le montant total des paiements est de CHF 21'590'215.-. Par le présent préavis, nous sollicitons un crédit complémentaire d'un montant de CHF 840'215.-.

2. Objet du préavis

En préambule, il convient de rappeler que le crédit d'ouvrage a été voté avant l'avènement, de la pandémie de COVID-19 et de fait, des conséquences que celle-ci a eu sur l'économie mondiale.

La pandémie s'est invitée dès la demande d'autorisation de construire, perturbant en premier lieu la planification générale de l'opération. La mise à l'enquête publique a été repoussée de trois mois, avec pour conséquence directe un report d'une durée équivalente de l'obtention du permis de construire. Celui-ci, qui comportait également la déconstruction de l'ancienne annexe, a finalement été délivré le 18 août 2020. Le chantier a été ouvert le 5 octobre 2020.

De ce fait, les solutions transitoires installées sur le site du collège du Belvédère ont dû être maintenues durant trois mois supplémentaires, afin de permettre la mise à disposition de l'extension du collège pour la rentrée des vacances d'automne 2022.

Malgré toutes ces complications contextuelles, le bâtiment a pu être remis aux utilisatrices et utilisateurs fin septembre 2022.

Les finitions et les dernières demandes complémentaires ont été exécutées. Le permis d'utiliser définitif est en passe d'être délivré. Une différence de calcul de rétention a nécessité des négociations avec les services concernés et des travaux complémentaires. Ceux-ci ont été réceptionnés en mai 2026 et validés par le Service de l'eau.

Outre le contexte sanitaire et international, les risques annoncés dans le préavis (présence d'amiante et de terres polluées) ont été confirmés. Le poste risques (CFC 61) d'un montant de CHF 300'000.- toutes taxes comprises (TTC) représentant 1.7% du montant de l'opération hors frais secondaires (CFC 5) et hors mobilier (CFC 9) a donc dû être engagé.

Lors de l'élaboration du devis général, le poste « Divers & Imprévus » (CFC 60) a été volontairement évalué au plus juste. Il était de CHF 646'200.- TTC soit 3.7% du montant de l'opération hors frais secondaires (CFC 5) et hors mobilier (CFC 9). La mise en concurrence des travaux et des retours de soumissions avantageux devait raisonnablement permettre d'augmenter de facto les réserves. Le contexte en a décidé autrement.

3. La réalité

Au ce jour, alors que toutes les factures ont été réglées, le montant total des paiements est de CHF 21'590'215.- soit un dépassement réel de CHF 840'215.- (soit 4.05% du devis initial).

Ce dépassement peut s'expliquer de la manière suivante :

Pose des lavabos dans les salles de classes (mesure consécutive au COVID-19)	CHF	112'080.-
Mesures organisationnelles liées au COVID-19	CHF	19'835.-
Renchérissment	CHF	159'320.-
Impact de l'inflation sur les commandes (passées depuis avril 2021) estimé sur la base des indices des prix de la construction de l'Office fédéral de la statistique (OFS).		
Le changement du taux de TVA est compris dans cet article.	CHF	238'390.-
Impact estimé de la non-concurrence (retour des offres plus élevés que prévus initialement)	CHF	155'000.-
Demandes complémentaires des services pour le Permis d'Utilisé	CHF	101'600.-
Demandes d'améliorations des utilisateurs (régulation sup., films, pare-ballons,)	CHF	39'800.-
Divers (incivilités, dégâts d'eau, etc.)	CHF	<u>14'190.-</u>
TOTAL (crédit complémentaire)	CHF	840'215.-

La subvention cantonale de la labellisation Minergie P Eco de CHF 394'050.- a été obtenue.

Grâce à l'ingéniosité des mandataires, la compréhension de la direction de l'école le crédit d'investissement lié aux solutions transitoires d'un montant initial de CHF 1'250'000.- présente un solde positif de CHF 161'390.- (soit une économie de 12.9%) et ce, malgré le contexte international rappelé plus haut.

3.1 Pose de lavabos dans les classes

Il n'était pas prévu de mettre en place des lavabos dans les classes. Cependant, la pandémie de COVID-19 a redéfini les priorités en matière d'hygiène. Dès lors, le Service des écoles et du parascolaire a décidé la pose de lavabos dans les classes, afin de faciliter le lavage des mains et promouvoir la prévention.

3.2 Diverses améliorations demandées par les utilisateurs

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 pour le groupe santé ;
- la pose de pare ballons complémentaires côté chemin des Croix-Rouges ;
- la mise en place, à la fin de l'année scolaire 2022-2023, d'une régulation complémentaire jugée nécessaire, afin d'avoir une meilleure gestion des températures intérieures en vue d'améliorer le confort dans le bâtiment à l'approche de l'été. Les fortes chaleurs apparaissent de plus en plus tôt du fait du réchauffement climatique

Par ailleurs, une partie du mobilier prévu dans le CFC 9 a été remplacé par des aménagements menuisés fixes, afin de répondre au mieux aux besoins des utilisatrices et utilisateurs en fonction de la configuration des lieux (CFC 273.1).

4. Impact sur le climat et le développement durable

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

5. 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.

6. Aspects financiers

6.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements	840	0	0	840
Recettes d'investissements	0	0	0	0
Total net	840	0	0	840

La présente demande de crédit est conforme au plan des investissements 2025-2028 en lien avec l'objet « Restructuration annexe du Belvédère 11 classes + 2 demi + une salle de gymnastique / rénovation intérieur existant – Crédit complémentaire au préavis N° 2020/04 » qui y est inscrit comme objet à voter pour un montant de CHF 850'000.-.

6.2 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	0	6,93	6,93	13,86
Amortissements		33,6	33,6	67,2
Total charges suppl.	0	40,53	40,53	81,06
Diminution de charges	0	0	0	0
Revenus	0	0	0	0
Total net	0	0	0	0

6.3 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.

6.4 Charges d'amortissements

Calculés sur la base d'un amortissement linéaire d'une durée de 25 ans pour le bâtiment, le montant s'élève donc à CHF 33'608.- pour le bâtiment à compter de 2027.

7. 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° 2026/54 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 840'215.- au crédit alloué par le préavis 2020/04, en vue de couvrir les dépassements précités au point 3 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