

COMMUNE DE PENTHALAZ



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2023-19

Participation de Penthaz au financement des bâtiments scolaires, de la transformation du Collège du Cheminet et d'une nouvelle salle de gymnastique avec réfectoire et terrains sportifs en partenariat avec l'ASIVenoge

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

INTRODUCTION ET HISTORIQUE

Pour rappel, en 2017, dans le cadre de la planification de ses bâtiments scolaires, l'ASIVenoge avait entrepris l'évaluation des besoins tels que définis par la Direction scolaire. Cette évaluation faisait suite aux décisions politiques prises au niveau cantonal, à savoir en particulier :

- l'adhésion du Canton de Vaud au concordat scolaire HarmoS du 14 juin 2007 sur l'harmonisation de la scolarité obligatoire (passage du cycle de transition (CYT) au primaire) ;
- la nouvelle constitution vaudoise qui demande aux communes d'organiser l'accueil après les périodes scolaires, avec, entre autres conséquences, la réalisation d'une cantine scolaire.

L'adhésion du canton de Vaud au concordat scolaire HarmoS impliquait également de mettre à disposition des structures d'accueil répondant aux besoins locaux (restaurant scolaire, etc.) et l'adaptation et/ou la création de locaux pour le service des psychologues, psychomotriciens, logopédistes en milieu scolaire (PPLS) et pour la direction et le secrétariat de l'ASIVenoge.

Après une étude approfondie en concertation étroite avec la Direction de l'école primaire et les services cantonaux en matière de besoins en locaux scolaires et parascolaires pour la prochaine décennie, il s'est avéré que le programme devait être étoffé d'une UAPE, d'une cantine et d'une salle de gymnastique supplémentaire.

Au vu du temps que prendrait le développement des études, l'ASIVenoge a décidé de réaliser deux pavillons provisoires qui seront démontés une fois le présent projet achevé.

A ce jour, trois crédits d'étude successifs ont été votés :

- Crédit d'étude 2019-32 d'un montant de CHF 80'000.— TTC pour les études d'urbanisme du PA Le Cheminet.
- Crédit d'étude 2020-42 d'un montant de CHF 45'000.— TTC pour les études complémentaires d'urbanisme du PA Le Cheminet.
- Crédit d'étude 2021-49 d'un montant de CHF 656'250.— TTC correspondant à la participation financière de la Commune de Penthaz sur un total de CHF 2'000'000.— TTC pour réaliser les études de projet définitif d'architectes et d'ingénieurs civils et CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), ainsi que la participation financière aux études du Plan d'affectation et

l'organisation des procédures de mise en concurrence des entreprises de construction avec élaboration du devis général révisé.

En parallèle, en octobre 2020, au vu de l'ampleur du programme et de la mutualisation de certaines fonctions, mais aussi à cause de la forte interdépendance de certaines études et des travaux, la Commune de Penthalaz et le CoDir de l'ASIVenoge se sont mis d'accord pour établir et signer une Convention de partenariat appelée « Convention de construction ». Elle fait toujours partie intégrante du présent préavis de crédit d'investissement. Les principaux points sont :

- Maîtrise d'ouvrage et présidence du COPIL du projet par l'ASIVenoge ;
- COPIL avec les membres du CODIR de l'ASIVenoge et deux Municipaux de Penthalaz ;
- Charge financière pour la Commune représentant 35% de l'investissement global ;
- Financement des études d'avant-projet à la charge de l'ASIVenoge ;
- Financement des pavillons provisoires scolaires à la charge de l'ASIVenoge ;
- Financement du Plan d'affectation « Le Cheminet » à la charge de l'ASIVenoge ;
- Financement des études urbanistiques et de mobilité à la charge de la Commune.

De nombreuses séances d'information publiques et avec les propriétaires voisins ont été organisées entre 2020 et 2022 pour montrer et expliquer le projet. Les remarques qui ont été émises ont été prises en considération pour éviter des oppositions potentielles, mais surtout pour limiter l'impact des futures constructions.

Le PA "Le Cheminet" est entré en vigueur le 30 mai 2022. La mise à l'enquête du projet d'architecture s'est déroulée du 3 septembre au 3 octobre 2022. Une remarque et huit oppositions, dont deux collectives, ont été déposées durant le délai légal. Des séances de conciliations ont eu lieu jusqu'à la fin décembre 2022. A la mi-janvier 2023, toutes les oppositions avaient été retirées.

Au jour de l'envoi du présent préavis, la synthèse CAMAC (circulation dans les différents services du canton) n'a pas encore été retournée. Le permis de construire ne pourra être délivré que lorsque ladite synthèse sera reçue et si tous les services ont préavisé favorablement, ce qui devrait être fait d'ici la fin du mois de mars 2023.

PROGRAMME DES LOCAUX POUR L'ENSEMBLE DU PROJET

Il est remis en annexe le descriptif de la construction, le programme des locaux et les réductions des plans du projet. En résumé, le programme de construction est le suivant :

- Le nouveau bâtiment scolaire avec huit classes prendra place sur la parcelle 109, à l'Ouest du bâtiment existant du Cheminet. Un nouveau préau y sera également réalisé, en sus de celui existant à l'Est qui sera réaménagé avec des couverts.
- Le bâtiment de l'UAPE, de la bibliothèque et du PPLS sera construit avec un accès indépendant en extension de la façade pignon Sud du bâtiment du Cheminet, sur la parcelle 688.
- L'emplacement de la nouvelle salle de gymnastique VD3 est prévu sur la parcelle 121, soit à proximité des bâtiments scolaires existants et futurs. Elle sera semi-enterrée afin de limiter l'impact sur le site et sera en relation directe avec celle existante du Verger, ainsi qu'avec la salle de spectacle, permettant de cette façon des manifestations et des activités communes.
- Un restaurant scolaire équipé d'une cuisine de régénération est prévu à côté de la nouvelle salle de gymnastique. Ce dernier sera à usage multifonctionnel tant pour l'ASIVenoge que pour la Commune. Une Convention d'utilisation sera élaborée entre les deux partenaires publics.
- Des travaux de transformation et d'assainissement du bâtiment existant du Cheminet sont prévus. Les coûts de ces travaux seront pris en charge par la Commune et refacturés, conformément à la convention des loyers, à l'ASIVenoge comme investissement.
- Une nouvelle installation de chauffage sera réalisée au Cheminet en application des exigences de la Loi cantonale sur l'énergie.
- Les terrains sportifs existants seront réaménagés afin de respecter les exigences cantonales.
- La surface comprise entre le collège du Cheminet et la cantine scolaire devrait être dévolue à une aire de préau. Le principe de circulation sur la route existante entre les parcelles 121 et 109, le DP 1021, devra être adapté, mais la Municipalité de Penthalaz se donne le temps d'étudier plusieurs variantes possibles durant les travaux afin de décider et de mettre en application la meilleure solution. La solution finale sera mise en œuvre après les travaux. La Commune de Penthalaz mettra en place un plan de mobilité et de sécurité piétonne pour tout le secteur scolaire.



Vue sur le préau et l'entrée du nouveau bâtiment scolaire (le bâtiment existant en arrière-plan)



Intérieur d'une salle de classe du nouveau bâtiment scolaire



Vue sur le nouveau bâtiment multifonction (administratif, bibliothèque, PPLS, UAPE) depuis l'entrée du nouveau bâtiment du réfectoire et de la salle de gymnastique, avec le préau de l'école réaménagé



Vue sur la nouvelle salle de gymnastique depuis les nouveaux terrains de sport



Intérieur de la nouvelle salle de gymnastique

Note : Les images sont non contractuelles.

STRATÉGIE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le projet sera réalisé de manière traditionnelle, à savoir sans passer par une entreprise générale.

Le bureau d'architectes pilotera un groupement pluridisciplinaire de mandataires et dirigera l'exécution des travaux par les entreprises de construction. Cette manière de procéder permettra à l'ASIVENOGE, en tant que Maître de l'ouvrage et en partenariat avec la Commune de Penthaz, de conserver une relation directe avec les mandataires et les entreprises pour tout ce qui relève des choix et détails constructifs, tout en conservant une marge de manœuvre décisionnelle.

Pour rappel, les mandataires impliqués pour le projet de construction sont les suivants :

- Architecte : Ferrari Architectes Lausanne SA
- Architecte paysagiste : Verzone Woods Architectes, à Vevey
- Ingénieur civil et bois : Willi Ingénieurs SA, à Renens
- Ingénieurs chauffage et ventilation : RG Riedweg & Gendre SA, au Mont-sur-Lausanne
- Ingénieur sanitaire : Schumacher & CHIns Ingénieurs SA, au Mont-sur-Lausanne
- Ingénieur électricité : Ingénieurs-Conseils Scherler SA, au Mont-sur-Lausanne
- Physicien du bâtiment : Effin'Art Sàrl, à Lausanne
- Géomètre : ALPHA-GEO ingénieurs et géomètres SA, à Cossonay

Le Bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (BAMO) : Vallat Partenaires SA, à Gland, a été mandaté par le COPIL pour contrôler la conformité de l'exécution du mandat.

A chaque fois qu'il était possible de le faire, tant du point de vue du respect de normes en matière de défense et de protection incendie que du point de vue budgétaire, le système constructif a privilégié l'intégration du bois.

MONTANT DU BUDGET TOTAL D'INVESTISSEMENT

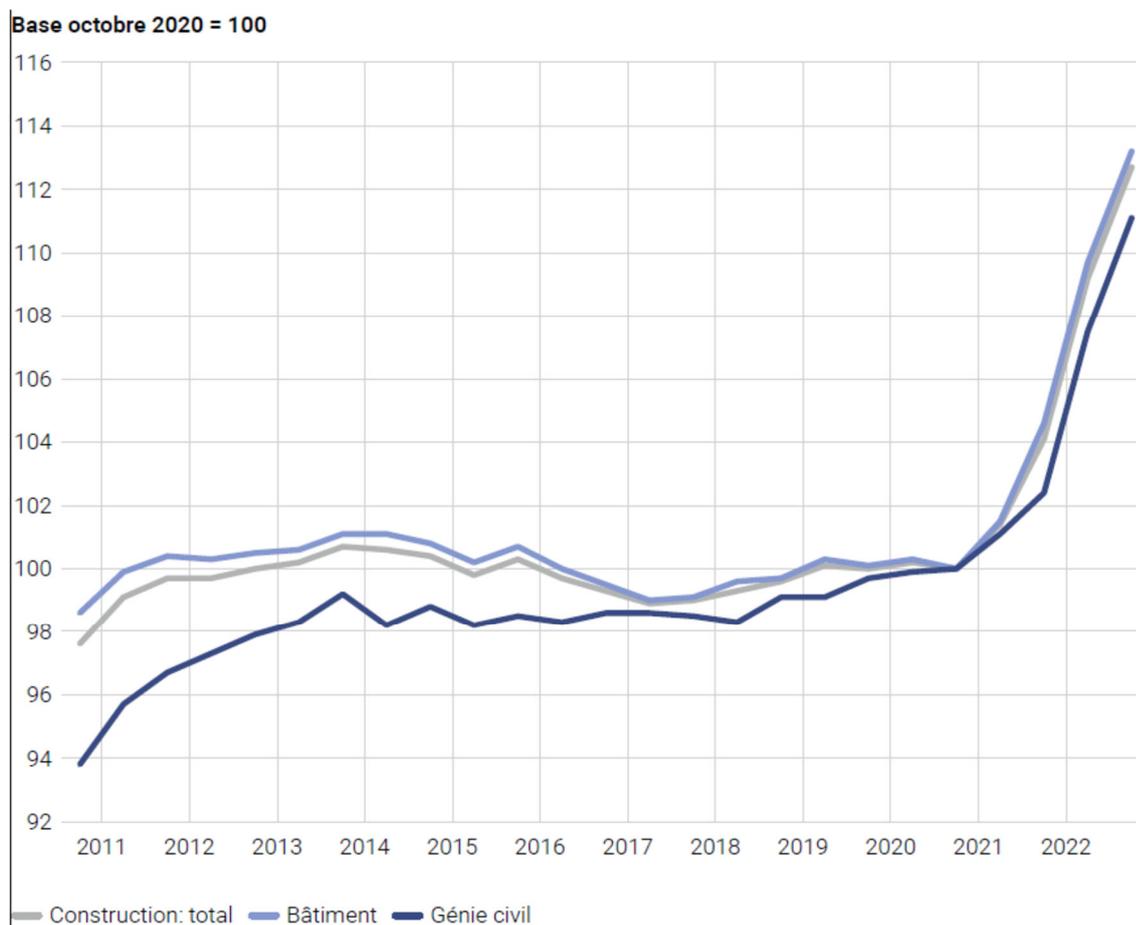
Le budget total d'investissement est remis en annexe. Les montants ont été déterminés suite aux retours des appels d'offres d'entreprises de construction, soit le 80% des marchés de travaux attribués à ce jour :

<u>Libellés</u>	<u>Montants (CHF)</u>
a) CFC 1 (travaux préparatoires, y.c. démolitions) :	253'972.—
b) CFC 2 (travaux de construction des bâtiments / rénovation / transformation) * :	24'506'240.—
c) CFC 3 (équipements d'exploitation) :	609'701.—
d) CFC 4 (aménagement extérieurs, y.c. équipements de sports) :	4'250'466.—
e) CFC 5 (frais secondaires d'assurance, taxes, émoluments, intérêts, etc.) :	669'716.—
f) CFC 6 (œuvre artistique) :	92'851.—
g) CFC 8 (réserves, divers et imprévus 5% sur CFC 1 à 4 + 2% de renchérissement **) :	2'108'662.—
	Total HT = 32'491'608.—
	TVA 7,7% = 2'501'854.—
	Total TTC = 34'993'462.—
	TOTAL ARRONDI DU BUDGET D'INVESTISSEMENT (+/- 10% de précision) = 35'000'000.—

* Le montant inclut le crédit de CHF 2'000'000.- dont la Commune aura déjà payé et amorti sa partie, soit CHF 656'250.- TTC au début des travaux.

** Depuis les rentrées de soumissions, les prix de la construction ont encore surenchéri de 2%

L'augmentation du budget d'investissement s'explique majoritairement par les coûts des travaux et des matériaux qui ont sensiblement évolué depuis 2020. Le schéma ci-dessous résume cette tendance relevée par le SECO fin 2022 :



Outre l'adaptation du montant des honoraires selon le contrat avec les mandataires, des récentes décisions prises expliquent également les surcoûts par rapport au montant prévisionnel annoncé lors de la demande de crédit d'étude. Cela concerne principalement :

- la pose de faux-plafonds supplémentaires au Cheminet ;
- la totalité de la lustrerie avec éclairage LED ;
- la pose de gradins dans la salle de gymnastique ;
- la pose de panneaux solaires photovoltaïques supplémentaires ;
- la réalisation d'un bassin de rétention supplémentaire pour l'installation d'arrosage ;
- la pose d'un système de surveillance avec caméra dans le préau Ouest ;
- l'allongement de la piste de course ;
- la création d'une œuvre artistique.

Le mobilier et les équipements des classes, du réfectoire et de l'administration de l'ASIVenoge, ainsi que le matériel pour les activités sportives feront l'objet d'une demande de crédit ultérieure.

CALENDRIER PROJETÉ

Il est remis en annexe le planning détaillé de la réalisation du projet tel que proposé par le bureau Ferrari Architectes Lausanne SA.

Tout sera mis en œuvre pour que le chantier puisse débuter au mois de juin 2023 afin que le début d'exploitation du nouveau bâtiment scolaire du Cheminet et du nouveau bâtiment UAPE / administration / PPLS / bibliothèque soit possible dès la rentrée scolaire 2025. Les travaux de rénovation du bâtiment existant du Cheminet sont prévus de juin 2025 à décembre 2025. Quant aux travaux de la nouvelle salle de gymnastique, de la cantine scolaire et des terrains de sports, leur réalisation est prévue dès juin 2024 afin que les bâtiments soient exploitables dès la rentrée scolaire 2026.

ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Indéniablement, ce projet possède une forte composante d'intégration sociale grâce aux fonctions d'activités scolaires, sportives et récréatives, et permettra également aux enfants d'être pris en charge durant toute la journée grâce à la cantine et aux locaux UAPE, sans oublier les locaux d'infirmières, de psychologues et de psychomotriciens en milieu scolaire.

Pour rappel, au vu de la configuration qui comprend des travaux de rénovations, de transformations, d'extensions et de constructions, il avait été décidé de ne pas obtenir le Label Minergie P-Eco. Toutefois, tout a été mis en œuvre pour atteindre les exigences de hautes performances énergétiques, de respecter la loi cantonale sur l'énergie et d'intégrer les aspects de construction saine et écologique.

Une attention particulière a été portée aux matériaux choisis et au système de production de chaleur et d'eau chaude des sanitaires grâce notamment à des énergies renouvelables. De plus, les toitures seront pourvues de panneaux solaires photovoltaïques avec des surfaces supérieures aux exigences légales minimales.

FINANCEMENT ET PLAFOND D'ENDETTEMENT

Un seul point de la Convention initiale est modifié, à savoir la nouvelle clé de répartition des coûts suite à la détermination plus précise des coûts des travaux relatifs aux ouvrages de la Commune (cf. annexe). La charge financière de cette dernière est désormais de 25% du montant total de l'investissement, soit CHF 8'750'000.-, auquel il faut soustraire le crédit d'étude accepté par le Conseil le 14 juin 2021 (préavis N° 2021-49). La participation financière de la Commune de Penthalaz se monte à CHF 8'300'000.-, car notre participation au crédit d'étude se monte à 35 %. Le financement de cet investissement sera assuré de la manière suivante :

- Trésorerie courante : CHF 1'000'000.-
- Recours à l'emprunt : CHF 7'300'000.-

Par ailleurs, nous vous proposons de recourir à des avances à terme fixe (en court terme) ou un compte de construction si les liquidités courantes ne sont pas suffisantes.

Vous trouverez ci-dessous la situation du plafond d'endettement au 31 décembre 2022 :

Situation financière par rapport au plafond d'endettement			
Catégorie		Détail	Récapitulation
Selon bilan au 31 décembre 2022 : (endettement actuel)			12 281 752.84
Dettes à court terme		984 727.84	
9.20 Engagements courants (créanciers)		984 727.84	
9.21 Dettes à court terme		0.00	
Dettes à moyen et long terme		11 297 025.00	
9.22 Emprunts à moyen & long terme (consolidés)		11 292 025.00	
9.23 Engagements envers des fonds spéciaux		5 000.00	
Selon préavis en cours :			2 778 000.00
Préavis 2020-38 - Relatif au réaménagement et réfection de la route de la Gare	2020-38	1 528 000.00	
Préavis 2020-45 - Travaux d'assainissement du bâtiment Maison de Ville et annexes	2020-45	1 250 000.00	
Selon le présent préavis :			7 700 000.00
		7 700 000.00	
Dettes totale prévue			22 759 752.84
Plafond d'endettement maximum selon préavis 2021-05			36 000 000.00

La clé de répartition de l'investissement entre l'ASIVENoge et la Commune de Penthalaz (75% / 25%) sera revue après le bouclage final des comptes du projet, ceci en tenant compte des coûts définitifs des ouvrages à la charge de chaque partenaire.

Des démarches de demandes de subventions seront effectuées, notamment pour les panneaux solaires et les équipements sportifs.

CHARGES BUDGÉTAIRES ANNUELLES ET AMORTISSEMENT COMPTABLE

Concernant l'amortissement, nous vous proposons les prélèvements suivants :

- Fonds bâtiments communaux (9.281.350) CHF 700'000.-
- Fonds de réserve pour écoles, sport et jeunesse (9.282.500) CHF 300'000.-

Ci-dessous le disponible dans ces deux fonds après les prélèvements proposés.

FONDS DE RESERVE				
N°	Désignation	Disponible au 31.10.2022	Prélèvements selon préavis 2023-19	Disponible après prélèvements
9.281.350	Fonds bâtiments communaux	1'807'284.72	-700'000.00	1'107'284.72
9.282.500	Fds rés école, sport et jeunesse	582'134.90	-300'000.00	282'134.90
TOTAL		2'389'419.62	-1'000'000.00	1'389'419.62

Pour le solde, soit CHF 7'300'000.- (travaux totaux moins les prélèvements sur les fonds), nous vous proposons de l'amortir sur 30 ans, à raison de CHF 245'000.- par année au maximum.

Au niveau de la charge d'intérêts, nous pouvons l'estimer à CHF 256'000.- (CHF 7'300'000.- x 3.5%) pour la première année. Ensuite, l'intérêt sera dégressif en fonction du remboursement annuel. Pour information, une partie de l'investissement de la Commune sera refacturé aux associations comme location pour l'utilisation des locaux. Vous trouverez dans le tableau ci-dessous le détail des investissements refacturables et une estimation de la refacturation lors de la durée de l'amortissement.

Description	Montant payé par Penthalaz	Estimation de refacturation	Clé de répartition en vigueur
Partie ouvrage D - UAPE	452'000.00	452'000.00	Convention avec l'AJERCO à établir
Partie ouvrage C - Lustrerie et faux-plafond	694'000.00	694'000.00	100 % ASIVenoge
Partie ouvrage F - Verger	132'000.00	58'000.00	56% Commune - 44% ASIVenoge
Total à refacturer selon notre estimation :		1'204'000.00	

CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Penthalaz,

- vu le préavis No 2023-19, relatif à la participation de Penthalaz au financement des bâtiments scolaires, de la transformation du Collège du Cheminet et d'une nouvelle salle de gymnastique avec réfectoire et terrains sportifs en partenariat avec l'ASIVenoge,
- vu la Convention de construction entre la Commune de Penthalaz et l'ASIVenoge, qui précise entre autres dispositions que la participation financière de la Commune de Penthalaz est de 25%, représentant un montant de CHF 8'750'000.— selon le budget d'investissement total de CHF 35'000'000.—,
- entendu que ce montant inclut le crédit d'étude octroyé à ce jour de CHF 656'250.— TTC,
- oùi les rapports des commissions chargées d'étudier cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- d'autoriser la Municipalité à engager une dépense de CHF 8'300'000.— pour la réalisation des nouveaux bâtiments scolaires sur les parcelles n°109 et 688 à Penthalaz, et de la transformation du Collège du Cheminet et d'une nouvelle salle de gymnastique avec réfectoire et terrains sportifs sur la parcelle 121 du Centre communal du Verger en partenariat conventionné avec l'ASIVenoge ;
- de conditionner l'octroi de ce montant au vote favorable du Conseil intercommunal de l'ASIVenoge du préavis 3_2023 pour un montant de CHF 35'000'000.— ;
- d'autoriser la Municipalité à recourir à des avances à terme fixe ou à un compte construction si les liquidités ne sont pas suffisantes ;
- de financer les travaux de la manière suivante :
 - a. Trésorerie courante : CHF 1'000'000.-
 - b. Recours à l'emprunt aux meilleures conditions : CHF 7'300'000.-
- d'amortir le montant des travaux de la manière suivante :
 - a. prélèvement sur le fonds bâtiments communaux (9.281.350) : CHF 700'000.-
 - b. prélèvement sur le fonds de réserve pour écoles, sport et jeunesse (9.282.500) : CHF 300'000.-
 - c. d'amortir le solde net à 30 ans à raison de CHF 245'000.- par année au maximum.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Adopté en séance de Municipalité du 6 février 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Didier Chapuis

Sylvie Nussbaum

Municipal responsable : M. Yves Jauner

Annexes :

- Détail du chiffrage du projet
- Tableau de répartition des coûts de construction selon la Convention
- Planning détaillé proposé par le bureau d'architectes Ferrari Architectes Lausanne SA
- Descriptif de la construction, programme des locaux et plans du projet