COMMUNE DE PENTHALAZ
Municipalité

Préavis municipal No 33 - 2013
PPA EMS LA VENOGE « PROJET ENSEMBLE »
DEMANDE DE CREDIT D'ETUDES PARTIELLES – PHASE 2

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

HISTORIQUE

Références :

Préavis No 19-2007 - achat de la Cure (maison du pasteur)
Préavis No 68-2010 - concours d'architectes
Préavis No 28-2013 - demande de crédit – phase 1

OBJET DU PREAVIS

La première phase du crédit d'études partielles de CHF 76'000.00, issue du constat de la première estimation des coûts du projet de concours, a permis au mandataire architecte de remanier le projet du concours « ENSEMBLE », et sans en changer l'apparence, de répondre à la nouvelle définition des besoins repensés avec les partenaires que sont la Fondation La Venoge et la Commune de Penthalaz. La première phase d'avant-projet répond à la redéfinition des besoins et à une optimisation des surfaces et volumes, et donc du coût global de l'objet. Le fruit de ce travail permet, aujourd'hui, de vous présenter le préavis pour la demande de crédit d'études partielles proprement dite. Pourquoi utiliser le terme « études partielles » : les études sont scindées en trois grandes étapes :

1. Définition des objectifs ; ce point a été réalisé avec le préavis 28-2013 – demande de crédit – phase 1
2. Etudes préliminaires, études du projet et appels d'offres ; c'est l'objet du présent préavis
3. Réalisation ; ce point est intérgré à la demande de crédit d'ouvrage (crédit de construction)

Le projet « ENSEMBLE » a été exposé par Messieurs Walzer et Juillerat, lors de deux séances de présentation, le 5 juin et le 4 juillet derniers, aux membres de la commission de construction et de la commission des finances, informant de l'évolution du projet et de l'estimation sommaire des coûts.

PRESENTATION DE LA COPRO

La Commission de projet (COPRO) est formée comme suit :

Pour l'EMS

M. Jean-Pierre Martin, président COPRO (président du Conseil)
Mme Dominique Rumley (directrice d'établissement)
Mme Marianne Thonney (infirmière cheffe)

Service de la santé publique

M. Jean-Paul Robert (voix consultative)

Pour la Commune

Mme Isabelle Hautier (syndique)
M. Yvan Rochat (municipal)
M. Roan Vallat (responsable bureau technique)

ARCHITECTE LAUREAT DU CONCOURS

Architecte mandataire

M. Helko Walzer, Translocal Architecture GmbH

Translocal Architecture GmbH a mandaté, en sous-traitance, le bureau de planification Pragma Partenaires SA, afin d'assurer environ 40% des prestations du mandat d'architecte selon la norme SIA 102. M. Juillerat (Pragma Partenaires SA) accompagne, en partenariat avec M. Walzer (Translocal Architecture GmbH), le pilotage du projet.

PRESENTATION DES PRINCIPALES EVOLUTIONS

Suite à la redéfinition des besoins et aux nombreux échanges entre les partenaires en vue d'optimiser l'ensemble du projet, tant pour l'EMS que pour la Commune, la liste non exhaustive ci-dessous, présente les éléments principaux intégrés au projet.

Bâtiment principal

- Le cabinet médical est tracé du programme,
- Les trois locaux de commerce (devant la COOP) sont tracés du programme,
- Les bureaux à louer sont tracés du programme,
- L'UAPE est tracée du programme,
- La surface commerciale (Coop) est diminuée,
- Le volume du rez-de-chaussée est réduit (conservation des niveaux existants),
- L'ensemble des locaux au sous-sol est supprimé sauf les locaux techniques CVSE et le « carnotzet »,
- Les locaux de la paroisse sont intégrés (double affectation des locaux si possible),
- Le patio est agrandi afin de diminuer les surfaces des zones de circulation,
- Les entrées et réceptions Commune et EMS se retrouvent sur un espace commun à côté de l'entrée principale,
- Le CAT est repositionné (centre d'accueil temporaire, anciennement UAT) au nord du patio à proximité de la cuisine. Les espaces de vie communautaire de l'EMS se trouvent dans le patio et le jardin (salle à manger et salles de séjour modulables),

- 4 chambres dans la zone administrative actuelle sont réhabilitées (compensation de la suppression des 4 chambres pour la création des zones de circulation), admises selon les « anciennes » normes constructives SSP,
- Diverses rocades et adaptations entre le rez-de-chaussée et l'étage de quelques locaux administratifs à l'EMS sont effectués, par exemple la salle de pause du personnel se trouve au rez-de-chaussée, le bureau des médecins à l'étage, etc...,
- Les locaux administratifs de l'EMS sont regroupés au rez-de-chaussée,
- La buanderie et la cuisine de l'EMS sont au rez-de-chaussée,
- Les accès et les circulations verticales internes sont revues (EMS),
- Les locaux administratifs, les salles de réunions diverses et les zones stockage (admis archives) de la Commune sont regroupés au rez-de-chaussée,
- La salle du Conseil et la salle de réunion sont modulables (3 parties) et à usages multiples,
- Des locaux spécifiques et des locaux à double affectation sont intégrés pour la maison de paroisse,
- Les ailes sud et est sont échangées ainsi que le rez-de-chaussée du bâtiment principal afin de conserver la cuisine existante et d'obtenir une meilleure proximité entre les locaux d'administration,
- Les accès extérieurs sont modifiés, les livraisons sont centralisées pour les commerces, la buanderie et la cuisine par un nouveau quai de déchargement en agrandissement de l'aile est,
- Les accès extérieurs et les circulations intérieures liées sont réaménagés (modification de l'escalier existant).

Bâtiment secondaire

- La salle des sociétés est tracée du programme,
- Le local des Jeunes, modulable en deux parties, reste dans le programme des locaux et est décalé au nord (déplacement de l'entrée des logements),
- Le local des jeunes, les commerces, l'espace communautaire du rez-de-chaussée et les circulations verticales sont réorganisés, suite au transfert du CAT dans le bâtiment principal,
- L'unité de commerce au sud prend toute la surface au nord de la place du village,
- Le rez-de-chaussée et les circulations verticales sont réorganisés,
- La séparation des appartements protégés et des appartements de location est plus distincte,
- Les espaces sont densifiés sur une surface construite réduite afin de permettre la création de l'accès livraisons en parallèle à la rampe d'accès au parking souterrain,
- Le sous-sol est minimalisé,
- Trois appartements supplémentaires sont créés au rez-de-chaussée (côté « jardin » sur façade est),
- Divers réaménagements sont faits suite à la modification des circulations verticales dans les étages,
- Une variante de rehaussement est possible par l'ajout d'un étage.

Parking

Le besoin de places de parc a été vérifié selon la norme VSS640281 en prenant en compte les parties du programme de locaux restantes de la Commune. Le minimum légal sera appliqué. Le parking souterrain est revu à la baisse.

- Le parking souterrain du bâtiment principal de 48 places se trouve dans le prolongement nord du parking existant,
- Le parking souterrain du bâtiment annexe de 21 places se trouve dans le prolongement est du parking existant,
- Un accès par une rampe commune au projet de construction sur parcelle voisine sera créé,
- Un agrandissement à terme du parking souterrain (sous la place) est possible.

⊕ REPARTITION DES COÛTS ENTRE L'EMS LA VENOGE ET LA COMMUNE

L'interprétation de la nouvelle définition des besoins a permis de clarifier et de séparer les fonctions dans les deux bâtiments qui composent le projet « ENSEMBLE ». Cette clarification permet de différencier les standards des deux bâtiments, et par conséquent les coûts. L'ensemble des tableaux des coûts, d'amortissements et de demande de crédit d'études partielles se présente en différenciant les deux parties d'ouvrage, soit :

- Bâtiment 1 : Bâtiment existant, transformation et agrandissement
- Bâtiment 2 : Bâtiment annexe

Les besoins en places de stationnement sont intégrés à chaque partie d'ouvrage, selon les exigences spécifiques de chacune des différentes affectations.

Le calcul de répartition des coûts par Maître d'ouvrage est différencié par partie d'ouvrage, et défini sur la base de ratios par surfaces selon les affectations, et pondéré selon les différenciations des coûts des différents types de travaux (rénovation, construction agrandissement, standard de construction bâtiment annexe, etc...)

Au final, la quote-part de la Commune s'élève à :

- **33.4%** pour le bâtiment 1
- **50.9%** pour le bâtiment 2

COÛT DU CREDIT D'ETUDES PARTIELLES

Le crédit d'études partielles permettra de réaliser les phases suivantes, selon SIA 102 :

- Phase 4.31_Avant-projet 100%
- Phase 4.32_Projet de l'ouvrage 100%
- Phase 4.33_Procédure de demande d'autorisation 100%
- Phase 4.41_Appels d'offres et comparaison des offres 80%

Selon le détail par partie d'ouvrage ci-joint :

Honoraires	Bâtiment 1		Bâtiment 2		Total (à charge de la Commune)
	Total	Commune	Total	Commune	
	100.0%	33.4%	100.0%	50.9%	
Bâtiment					
Architecte	*1'618'050.00*	540'400.00	*595'630.00*	303'200.00	**843'600.00**
Ingénieur civil	*338'000.00*	112'900.00	*130'000.00*	66'200.00	**179'100.00**
Ingénieur électricien	*139'500.00*	46'600.00	*49'500.00*	25'200.00	**71'800.00**
Ingénieur CVR	*159'000.00*	53'100.00	*53'000.00*	27'000.00	**80'100.00**
Ingénieur sanitaires	*196'000.00*	65'500.00	*68'600.00*	34'900.00	**100'400.00**
Spécialistes	*100'000.00*	33'400.00	*20'000.00*	10'200.00	**43'600.00**
Autres (autoris., maquettes, ...)	*226'238.00*	75'600.00	*75'623.00*	38'500.00	**114'100.00**
Ch. annexes					
Divers et imprévus (env. 5%)		46'800.00		26'500.00	**73'300.00**
Intérêts intercalaires (3%)		29'200.00		16'000.00	**45'200.00**
Déduction du 1er crédit d'étude partielle		*-50'700.00*		*-25'300.00*	***-76'000.00***
Total du crédit d'études TTC *(montant arrondi)*		**1'003'500.00**		**547'700.00**	**1'475'000.00**

A ce jour, aucune décision n'est prise quant au paiement des factures de ce crédit d'études partielles. Mais il est fort probable que chaque facture sera répartie (selon le pourcentage de chaque maître d'ouvrage) par M. Juillerat (Pragma Partenaires SA).

ESTIMATION DES COUTS DU PROJET « ENSEMBLE »

L'estimation sommaire du coût de construction, sur la base du projet adapté de concours, bénéficie bien entendu des nombreuses optimisations réalisées. En conservant les prix unitaires de la 1ère estimation, le budget évalué (+/- 25%) est de **CHF 38'700'000.00** soit inférieur d'environ CHF 11'000'000.00 à l'estimation des coûts du projet de concours. La répartition par partie d'ouvrage se fait selon les montants ci-dessous :

- Bâtiment 1 : 28'300'000.00
- Bâtiment 2 : 10'400'000.00

Les montants s'entendent TTC, sans les CFC 0, 3 et 9.

Coût total TTC: 38'700'000.00

Part de la Commune: 14'748'500.00

Variante A +25%	Variante B -25%
14'748'500.00	14'748'500.00
3'687'100.00	-3'687'100.00
18'435'600.00	**11'061'400.00**

Les études de projet et d'appels d'offres permettront d'affiner l'estimation des coûts de construction et de présenter, en temps voulu, la demande du crédit d'ouvrage au Conseil. Aujourd'hui, en présentant la demande de crédit d'études partielles, la Municipalité inclut la marge de +25% au coût de l'ouvrage présenté, soit un montant net de **CHF 18'435'600.00 TTC.**

A ce montant (total bâtiment + TVA, selon tableau ci-dessous), il faut ajouter les études pour l'élaboration du PPA, l'achat du mobilier et du parc informatique, selon la récapitulation de l'estimation sommaire ci-jointe :

Coûts TTC	Bâtiment 1		Bâtiment 2		Total (à charge de la Commune)
	Total	Commune	Total	Commune	
	100.0%	33.4%	100.0%	50.9%	
Bâtiment					
Construction	*20'152'610.00*	6'731'000.00	*7'413'870.00*	3'773'700.00	**10'504'700.00**
Honoraires (25%)	*5'038'153.00*	1'682'700.00	*1'853'468.00*	943'400.00	**2'626'100.00**
CFC 5 (5%)	*1'007'631.00*	336'500.00	*370'694.00*	188'700.00	**525'200.00**
Marge 25% (variante A)	*6'549'600.00*	2'187'600.00	*2'409'500.00*	1'226'400.00	**3'414'000.00**
Equipements					
Mobilier		350'000.00			**350'000.00**
Informatique		250'000.00			**250'000.00**
Frais du PPA					
Dépôt dossier	*32'250.00*	10'800.00	*10'750.00*	5'500.00	**16'300.00**
Procédure d'adoption	*11'250.00*	3'800.00	*3'750.00*	1'900.00	**5'700.00**
Prestations et charges annexes	*18'750.00*	6'300.00	*6'250.00*	3'200.00	**9'500.00**
Autres frais					
TVA 8,0 %	*2'624'800.00*	924'700.00	*965'500.00*	491'400.00	**1'416'100.00**
Intérêts intercalaires (3%)	*1'063'100.00*	374'500.00	*391'000.00*	199'000.00	**573'500.00**
Total de l'investissement TTC *(montant arrondi)*		**12'857'900.00**		**6'833'200.00**	**19'691'100.00**

Le projet d'études partielles permettra de définir avec précision le coût réel des travaux.

Concernant les charges budgétaires annuelles, il est très difficile de les estimer pour le moment. Toutefois, afin de pouvoir vous transmettre une estimation approximative, nous nous sommes basés sur les coûts annuels du bâtiment administratif existant (Place Centrale 5) et avons adapté ses charges au nouveau projet (selon les m^2), voici ce à quoi nous arrivons :

Amortissement	*Ch. globales*	*Bâtiment 1*	*Bâtiment 2*	*Ch. annuelles tot.*
Investissement brut	*19'691'100.00*	12'857'900.00	6'833'200.00	
Subventions/participation	-			
Investissement net	*19'691'100.00*	12'857'900.00	6'833'200.00	
Prélèvements sur fonds de réserves	*-2'000'000.00*	-2'000'000.00		
Investissement net	*17'691'100.00*	10'857'900.00	6'833'200.00	
Amortissement sur 30 ans		**361'800.00**	**227'800.00**	**589'700.00**

Intérêt	*Ch. globales*	*Bâtiment 1*	*Bâtiment 2*	*Ch. annuelles tot.*
Emprunt total	*17'691'100.00*	10'857'900.00		
Intérêt maximume la 1ère année		**385'700.00**	**205'000.00**	**590'700.00**

Charges d'exploitation	*Bâtiment 1*	*Bâtiment 2*	*Ch. annuelles tot.*
Charges (électricité, eau, chauffage)	24'100.00	4'100.00	**28'200.00**
Assurances	4'200.00	700.00	**4'900.00**
Entretien courant (nettoyage et autres)	45'800.00	7'800.00	**53'600.00**
Charges sous-sol	46'300.00	-	**46'300.00**
Particip. entretien parties communes	8'500.00	10'600.00	**19'100.00**
Total des charges d'exploitation	**128'900.00**	**23'200.00**	**152'100.00**
TOTAL	**876'400.00**	**456'000.00**	**1'332'500.00**

Il ne faut pas oublier que l'amortissement du Verger sera terminé d'ici fin 2017 et que cela représentera une diminution de charges de CHF 240'000.-/an.
Notons encore que le remboursement de l'emprunt sera lui aussi terminé d'ici 2017 et qu'il n'y aura donc plus de charges d'intérêts pour le Verger.

Développement durable

Le projet de construction s'inscrit dans la politique du développement durable et sera construit, pour le bâtiment 1, selon le standard Minergie Eco.

Argumentations

En 1984, le Conseil communal a accepté, en même temps qu'une hausse d'impôts de 3 points, la construction du Centre communal du Verger, qui coûtait alors un peu moins de 8 millions de francs. Il fallait oser ! Aujourd'hui, ce n'est un secret pour personne, le Verger coûte plus qu'il ne rapporte, du moins sur le plan financier. Qui s'imaginerait notre village sans lui ?
Rajoutons encore qu'en 2017, nous aurons fini de payer les intérêts et l'amortissement de ce bâtiment.
A la Place Centrale 5, le bâtiment se déglingue. Nous ne reviendrons pas plus longtemps sur le sujet, mais rappelez-vous, sa rénovation a été refusée par le Conseil en 2011. Actuellement, les bureaux, tant pour le personnel, que pour la Municipalité ne répondent plus du tout aux besoins.

Depuis plusieurs années, les investissements de la Municipalité se sont portés essentiellement sur de la rénovation et de l'entretien. Aucune construction nouvelle. Notre Commune doit se permettre cette dépense qui s'inscrit raisonnablement dans l'évolution et le développement de notre village. La Municipalité est convaincue d'évoluer dans le bon sens.

Apports financiers

La Municipalité a réfléchi longuement, sans toutefois prendre de décision formelle, sur les possibilités qui s'offrent pour alléger la facture de ce futur bâtiment. Ces pistes n'ont pas, encore, été développées, mais le seront si ce préavis est accepté. Il s'agit de et en fonction des opportunités :

- ✓ Vente du bâtiment de la Place Centrale
- ✓ Vente du bâtiment Route de la Gare 40
- ✓ Recherche de partenaires
- ✓ La construction du «bâtiment secondaire», avec des appartements à loyer libre
- ✓ La location de la surface commerciale (qui appartiendra à la Commune)
- ✓ La location des places de parc au sous-sol

La construction du complexe se faisant sur plusieurs parcelles, l'EMS la Venoge achètera une partie de la parcelle 138 afin de pouvoir construire le bâtiment 2.

L'EMS la Venoge est en train de se renseigner auprès d'un bureau spécialisé afin de connaitre la valeur du terrain. Des discussions avec le propriétaire s'en suivront.

A ce jour, nous sommes donc dans l'incapacité de donner le prix de ce terrain, ni le montant que l'EMS nous facturera pour ce dit terrain.

De plus, de notre côté, nous devrons réfléchir quant à un prix à facturer à l'EMS pour la partie du bâtiment 1 qui se situera sur la parcelle 165 (où se trouve actuellement la Cure).

Il faut encore préciser que le coût de ce crédit d'études partielles est inclus dans le montant total de l'investissement pour le projet « ENSEMBLE », soit dans les CHF 19'691'100.- (dans l'éventualité où le préavis de demande de crédit de construction sera réalisé, les CHF 1'475'000.- seront déjà payés).

PLAFOND D'ENDETTEMENT ET FINANCEMENT DU CREDIT D'ETUDES

Lors de la planification financière 2011-2016, il avait été prévu environ CHF 180'000.- pour le concours d'architectes du PPA mais rien pour la suite du projet.

Au vu du montant, nous pouvons le financer de la manière suivante :

- Financement par la trésorerie courante : CHF 737'500.- et prélèvement sur le fonds de réserve 9.282.430 (travaux futurs) du même montant
- Emprunt du solde net, soit CHF 737'500.- maximum, amorti en 10 ans

Ci-joint la situation actuelle du plafond d'endettement au 30 juin 2013 :

Situation par rapport au plafond d'endettement			
Catégorie		***Détail***	***Récapitulation***
Selon bilan au 30 juin 2013 : (endettement actuel)			**14'656'021**
9.20 Engagements courants (créanciers)		384'652	
9.21 Dettes à court terme (cptes constr. en cours)		3'095'579	
9.25 Passifs transitoires		-	
Dettes à court terme		**3'480'231**	
9.22 Emprunts à moyen & long terme (consolidés)		10'157'500	
9.23 Engagements envers des fonds spéciaux		18'290	
Dettes à moyen et long terme		**10'175'790**	
BCV, compte 942.20.90		700'000	
CEDC, compte 20.5.106.443.10		300'000	
Limites de crédits bancaires		**1'000'000**	
Selon préavis en cours :			**2'712'039**
Préavis voté, solde emprunt (Cduite EP-PPA, étape 1)	40-2009	-	LDR dans 9.22 ci-dessus
Préavis voté, solde emprunt à venir (Cduite EP-PPA, étape 2)	40-2009	580'000	
Préavis voté, solde emprunt à venir (Cduite EP-PPA, étape 3)	40-2009	353'039	
Préavis voté, solde emprunt à venir (Modération trafic, étape 3)	58-2010	180'000	
Préavis voté, solde emprunt à venir (Entretien piscine)	84-2011	200'000	
Préavis voté, solde emprunt à venir (nv local pompiers)	85-2011	1'070'000	
Préavis voté, solde emprunt à venir (Réfection des locaux sanitaires des abris Pci)	14-2012	55'000	
Préavis voté, solde emprunt à venir (Rénov. Rés. Charrières)	17-2012	274'000	
Préavis voté, solde emprunt à venir (Mise en sép. rte Gare et D E)	25-2012	554'000	
Préavis à voter :			**300'000**
Préavis relatif à la réhabilitation de l'ancienne station de pompage de l'Islettaz	32-2013	300'000	
Selon le présent préavis soumis au vote :			**737'500**
Préavis relatif à la demande de crédit d'étude du projet "Ensemble" - phase 2	33-2013	737'500	
Dette totale prévue			**18'405'560**
Plafond d'endettement maximum selon préavis 09-2012			26'000'000

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Penthalaz

Après avoir pris connaissance du préavis municipal n° 33-2013, entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à cette étape 2
- D'accorder un crédit d'études partielles pour le projet « Ensemble » phase 2 de CHF 1'475'000.-
- De financer cette dépense de la manière suivante :
  - Trésorerie courante : CHF 737'500.-
  - Emprunt (maximum): CHF 737'500.-
- D'amortir le montant total comme suit :
  - Prélèvement sur le fonds de réserve pour travaux futurs (9.282.430), CHF 737'500.-
  - Amortissement du solde net sur 10 ans

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 août 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique : La secrétaire :

Municipalité de Penthalaz

I. Hautier S. Nussbaum

Municipaux convoqués : Isabelle Hautier et Yvan Rochat