



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 4/24

Demande d'un crédit d'étude de CHF 2'563'000.00 en vue de la construction de deux bâtiments d'accueil parascolaire sur le site « Les Voiles du Léman » et ses aménagements paysagers

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 Préambule

La Commune de Prévèrenges, confrontée à un déficit persistant de capacité d'accueil dans ses unités d'accueil parascolaire (UAPE) et sa cantine scolaire, s'engage dans un projet novateur pour répondre à cette situation urgente. Ce dernier s'inscrit dans une réflexion plus globale sur la totalité du site scolaire Les Voiles du Léman visant à orienter son développement à court, moyen et long terme.

À cet effet, en date du 14 mars 2022, le Conseil communal a accepté l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 450'000.00 pour le réaménagement du site scolaire « Les Voiles du Léman » selon le préavis municipal N° 2/22. Pour rappel, le montant octroyé portait sur des études-test, l'établissement d'un plan de développement du site, l'organisation et la réalisation de mandats d'étude parallèles (MEP).

Les études tests ont été lancées entre mai et septembre 2022, impliquant différentes équipes d'architectes-urbanistes. Elles ont permis d'établir une image directrice qui articule une vision globale d'aménagement du site et les étapes pour y parvenir (voir annexe 1). Dans cette perspective, le projet global est envisagé sur la période de 2023 à 2035, découpé en 5 étapes (voir annexe 2).

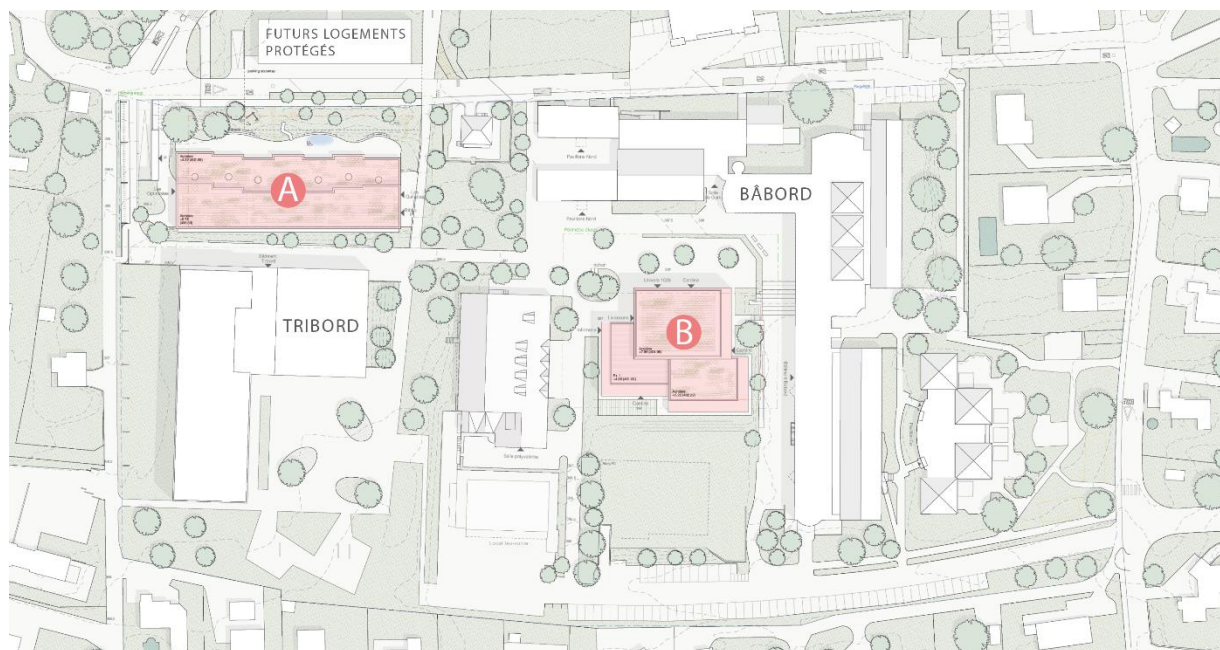
La première étape de développement implique la construction de deux bâtiments d'accueil parascolaire, la relocalisation du terrain en tartin, ainsi que la démolition du porta cabine des cadets et de l'ancien local feu-voirie.

2 Les mandats d'étude parallèles

Sur la base de l'image directrice, des mandats d'étude parallèles (MEP) ont été organisés entre février et octobre 2023 pour la réalisation de deux bâtiments d'accueil parascolaire.

À l'issue des délibérations et de la procédure des MEP, le Collège d'experts a désigné à l'unanimité comme lauréat le projet « Petzi », de l'équipe composée des bureaux Pont12 architectes, Timbatec ingénieurs bois SA, Weinmann Energies SA et Betelec SA, lauréat (voir annexe 3). La Municipalité a entériné la proposition du Collège d'experts en désignant le projet « Petzi ».

Ce projet lauréat a été unanimement salué pour sa fonctionnalité, sa durabilité et son intégration harmonieuse dans le paysage local. Une exposition a été organisée du 31 octobre au 10 novembre 2023 à la Maison de Commune afin de présenter les projets des quatre équipes qui ont participé aux MEP.



L'implantation des futurs bâtiments d'accueil parascolaire sur le site, image Pont12

2.1 Description du projet lauréat

Conformément au cahier des charges des MEP, le programme architectural du projet lauréat est réparti en deux structures principales qui revêtent une importance stratégique autant que symbolique : une qui redéfinit l'accès principal du site au nord-est, l'autre qui redéfinit le centre de gravité de tout le pôle scolaire.

Le bâtiment A, situé sur la dalle du futur parking souterrain, abrite deux UAPE, les Guifettes et les Optimistes, ainsi qu'une bibliothèque et une ludothèque. Il forme ainsi un pôle éducatif et culturel répondant à la fois aux besoins de l'école et de la communauté.

Le bâtiment est conçu comme une succession de lames porteuses créant des espaces modulaires libres de toute contrainte structurelle. Les UAPE prennent place au rez-de-chaussée alors que la bibliothèque et la ludothèque sont à l'étage. L'organisation spatiale permet d'optimiser les usages et les apports de lumière naturelle. Les salles des UAPE s'ouvrent sur des aires de jeux généreuses au nord du bâtiment.



Le bâtiment A, images Pont12

Le bâtiment B, placé au cœur du site scolaire, regroupe une cantine scolaire pour 305 utilisateurs, une infirmerie et le centre des jeunes « Univers 1028 ». Il est composé de 3 volumes imbriqués générant une forme rayonnante.

Les différentes hauteurs des volumes favorisent l'insertion du bâtiment dans le site en réduisant son impact visuel. Cette composition a permis de créer un deuxième niveau indépendant dédié à Univers 1028. L'organisation du plan de la cantine offre une grande souplesse d'usage pendant et hors horaires scolaires.



Le bâtiment B, image Pont12

Les structures des deux bâtiments présentent des concepts statiques différents, mais partagent simplicité et répétitivité. Un concept d'éléments préfabriqués permet un montage rapide sur le site.

Ce qui distingue le projet lauréat, c'est son engagement envers les besoins et les aspirations de ses usagers, en particulier des écoliers et des jeunes. Les deux bâtiments sont flexibles et évolutifs, offrant des espaces vivants et modulables, pouvant accueillir diverses activités et événements. Dans cette optique, le bâtiment de la cantine se distingue particulièrement par sa polyvalence et offre aux jeunes des espaces de haute qualité, conçus pour encourager leurs interactions sociales.

3 Procédures et parties prenantes

À la suite des MEP, la Municipalité souhaite entreprendre les études pour la construction de deux bâtiments d'accueil parascolaire, couvrant les phases d'avant-projet, de projet, de procédure de mise à l'enquête publique, ainsi que l'établissement d'un devis consolidé avec un taux de soumissions rentrées de 80 %.

3.1 Planificateur général

Conformément au règlement des MEP et sous réserve de l'obtention du crédit d'étude, le bureau Pont12, en tant que porteur du projet lauréat, assumera le rôle du planificateur général dans les limites des règlements SIA 102 et 112.

Le calcul des honoraires des architectes et mandataires, présenté dans le point 4.1 du présent préavis, se base sur le nombre d'heures de travail estimé pour répondre aux objectifs du mandat comme le préconise la nouvelle norme SIA 102, ainsi que sur les délais du mandat. La construction simultanée des deux bâtiments parascolaires a également une incidence sur les honoraires par la complexité induite.

3.2 Architecte paysagiste

Afin d'accompagner cette première étape de réalisation et d'élaborer un projet paysager pour l'ensemble du site, la Commune a souhaité s'adjoindre les services d'un bureau d'architectes-paysagistes. Un appel d'offres a ainsi été lancé en décembre 2023. Après l'évaluation des soumissions, l'offre du bureau Approches SA a été jugée la plus avantageuse.

Le mandat de l'architecte paysagiste se traduit par trois objectifs majeurs :

1. Proposer un concept paysager d'ensemble à l'horizon 2035, intégrant les infrastructures sportives de plein air et permettant l'évolution durable du site à court, moyen et long terme. Le concept paysager devra permettre une réalisation par étape conformément aux phases de développement précisées par l'image directrice. Le concept paysager veillera également à préciser le fonctionnement des mobilités sur le site et à proposer une solution pour l'éclairage public.
2. Concevoir un projet d'aménagement extérieur pour les bâtiments A et B. Pour les phases SIA 51 à 53, le mandataire se verra attribuer la direction architecturale.
3. Relocaliser le terrain en tartan et concevoir le projet. En effet, la Municipalité souhaite pouvoir anticiper sa relocalisation afin de ne pas retarder la réalisation des deux bâtiments d'accueil parascolaire, raison pour laquelle le crédit de réalisation de cet objet fait partie du présent préavis.

3.3 Bureau d'assistance au maître de l'ouvrage

Étant donné la complexité de la mise en œuvre du projet lauréat, nécessitant une coordination importante, la Commune envisage de faire appel à un Bureau d'assistance au maître de l'ouvrage (BAMO). Ce bureau aura pour responsabilité d'aider la Commission de construction à piloter la réalisation du projet.

En raison de leur expérience antérieure avec le site Les Voiles du Léman et de leur compétence avérée dans la gestion de projets de construction, le bureau Contour Gestion de projets SA a été sollicité pour fonctionner comme BAMO.

4 Coût de l'opération

Le coût des deux bâtiments a été estimé à CHF 18'000'000.- hors taxes (+/- 25 %), y compris le crédit d'étude. Il sera consolidé dans le cadre de l'étude faisant l'objet du présent préavis et est décrit ci-dessous.

Le coût de l'opération des aménagements extérieurs ainsi que de la relocalisation du terrain en tartan n'est pas connu à ce stade, mais sera clarifié lors des phases de planification.

L'actuel préavis porte sur le crédit d'étude (colonne de droite du tableau ci-dessous), afin de valider le coût estimatif des deux bâtiments. Le Conseil communal sera appelé à approuver dans un second temps le crédit d'investissement correspondant aux coûts de construction.

CFC	Descriptif	<i>Devis général estimatif</i>	Dont crédit d'étude
	TOTAL HT (CFC 1- 9)	<u>17'932'392</u>	<u>2'370'897</u>
1	TRAVAUX PRÉPARATOIRES	913'000	-
2	BÂTIMENT, Y COMPRIS HONORAIRES	14'854'400	1'833'575
3	ÉQUIPEMENTS	706'392	-
4	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	Non connu	194'868
	Y COMPRIS CONCEPT PAYSAGER GLOBAL DU SITE		99'554
5	FRAIS DE LA CONSTRUCTION	648'100	49'900
6	AUTRES FRAIS DU MAÎTRE D'OUVRAGE, Y COMPRIS ALÉAS	810'500	143'000

	Y COMPRIS CONCEPT DE DURABILITÉ	50'000
9	MOBILIER	-
	TOTAL TTC (CFC 1- 9) ARRONDI	<u>19'385'000</u> <u>2'563'000</u>

L'estimation financière du coût des ouvrages a été réalisée par l'IEC (Institut pour l'Economie et la Construction SA) à Lausanne. Le plan financier précis sera établi une fois l'étude détaillée terminée.

4.1 Crédit d'étude

La présente demande de crédit porte sur le budget d'étude des projets susmentionnés :

- Deux bâtiments parascolaires ;
- Concept paysager de l'ensemble du site ;
- Aménagements extérieurs des deux bâtiments parascolaires et relocalisation du terrain en tartan.

Le crédit d'étude est ainsi composé des postes suivants.

Descriptif	Crédit d'étude	
Honoraires architectes, architectes-paysagistes et autres mandataires – phases SIA 31 à 41 (cf. offres)		
Avant-projet	355'051	
- Bâtiments parascolaires	306'930	CFC 2
- Aménagements extérieurs & terrain en tartan	48'121	CFC 4
Projet	802'017	
- Bâtiments parascolaires	729'835	CFC 2
- Aménagements extérieurs & terrain en tartan	72'182	CFC 4
Procédure de permis de construire	86'561	
- Bâtiments parascolaires	76'535	CFC 2
- Aménagements extérieurs & terrain en tartan	10'026	CFC 4
Établissement des soumissions	634'864	
- Bâtiments parascolaires	570'325	CFC 2
- Aménagements extérieurs & terrain en tartan	64'539	CFC 4
Concept d'ensemble paysager et frais associés	99'554	CFC 4
Préparation de la phase d'exécution	100'000	CFC 2
Coordination avec les projets connexes (offre)		
Honoraires liés aux modifications du projet de parking	49'950	CFC 2
Autres honoraires (offre et estimatif)		
Bureau d'assistance à maître d'ouvrage (phases SIA 31 à 41, prov. 51)	49'900	CFC 5
Développement d'un concept de durabilité pour le site	50'000	CFC 6

Géomètre	20'000	CFC 2
Autres frais (estimatif)		
Réalisation d'une démarche participative	10'000	CFC 6
Divers et imprévus (5%)	113'000	CFC 6
TOTAL HT	2'370'897	
TOTAL CHF TTC arrondi	2'563'000	

5 Calendrier prévisionnel

Sous réserve de problèmes administratifs ou techniques, ainsi que de l'avancement des projets connexes (projet de logements protégés), le calendrier prévisionnel, basé sur une planification et une construction simultanée des deux bâtiments parascolaires, est le suivant :

Avant-projet	Avril/Mai à juillet 2024
Projet	Août 2024 à mars 2025
Dépôt de la demande d'autorisation de construire	Fin 2024
Soumissions	Janvier 2025 à juin 2025
Préavis de demande de crédit de construction	Juin 2025
Relocalisation du terrain en tartan	Été 2025
Début des travaux (pose de la première pierre)	Septembre 2025
Inauguration du bâtiment A (bâtiment UAPE)	Août 2027
Inauguration du bâtiment B (bâtiment cantine)	Octobre 2027

6 Projets connexes

Le projet doit prendre en considération les contraintes associées aux projets connexes prévus, que ce soit sur le site lui-même ou dans ses environs. Ces projets incluent principalement la construction d'un immeuble de logements protégés avec un parking souterrain, l'extension du Chemin du Collège et la construction du bâtiment SVL.

L'importance du projet de logements protégés, situé au Nord-Ouest du site, réside notamment dans le fait que le bâtiment A sera érigé sur le parking souterrain de ce projet. Une coordination étroite entre les deux projets sera instaurée dès la phase d'avant-projet.

7 Gestion de la qualité du projet

La Commune souhaite mettre en place un système de gestion de qualité rigoureux afin d'assurer que les travaux respectent les coûts et les délais, que les exigences du projet et les normes de conformité énumérées dans les documents contractuels soient respectées et que l'ouvrage ne présente pas des défauts. Un Concept Qualité, qui sera élaboré par le BAMO, servira de base à la mise au point et la mise en œuvre de cette stratégie.

8 Aspect du développement durable

Ce vaste projet de transformation vise non seulement à satisfaire les exigences présentes, mais aussi à établir des bases solides pour l'avenir, en prévision de l'évolution continue de l'école dans les prochaines années. La Commune aspire ainsi à développer un projet en phase avec les exigences du XXI^e siècle et à se positionner comme référence en matière de durabilité. Dans ce sens, plusieurs stratégies seront mises en place simultanément pour répondre à ces exigences élevées.

Rappelons que la Commune de Préverenges a entrepris depuis plusieurs années différentes actions dans le but de réduire les consommations d'énergie, d'augmenter la part des énergies renouvelables indigènes dans la consommation finale, de réduire les impacts sur l'environnement liés à la consommation d'énergie, de favoriser une mobilité durable et d'informer et sensibiliser la population autour de ces questions.

Par l'adoption du préavis municipal n° 3/21 « Adhésion à l'association Cité de l'énergie et accompagnement de la procédure de labellisation Cité de l'énergie » lors de sa séance du 10 juin 2021, le Conseil communal a exprimé sa volonté de mettre en valeur ces démarches, de les inscrire dans un cadre reconnu et de poursuivre les actions communales en matière de politique énergétique notamment.

Le projet de construction de deux bâtiments d'accueil parascolaire s'inscrit dans cette volonté de réduction des dépenses énergétiques et de consommation d'énergie par le biais d'une consommation locale d'énergie renouvelable. Par les études menées en amont et l'établissement d'une image directrice d'ensemble, les principes du développement durable sont respectés en préservant le site pour les générations à venir. Les constructions viseront les performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur.

Il est prévu qu'un concept de durabilité soit développé avec un mandataire spécialisé, ayant pour objectif d'élaborer une stratégie pour l'ensemble du site. Cette démarche vise à intégrer les divers enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux, économiques) et à formuler des actions et recommandations soutenues par l'ensemble des parties prenantes impliquées dans l'exploitation et l'évolution du site.

La Municipalité a souhaité accompagner les constructions et l'évolution du site par un projet paysager garantissant la préservation des arbres et des surfaces vertes. Par ailleurs, une déminéralisation du site est souhaitée.

9 Financement

Le montant du crédit de CHF 2'563'000.00 sera payé, soit par les avoirs en compte de la Commune, soit par l'emprunt.

9.1 Comptabilisation

La Municipalité fera figurer les frais de cette étude de CHF 2'563'000.00 au bilan communal comme patrimoine administratif.

Conformément aux nouvelles durées d'amortissement obligatoires dès le 01.01.2024, le montant de ce crédit d'étude de CHF 2'563'000.00 sera amorti en même temps et sur les mêmes durées que le crédit d'investissement, soit sur une période de 30 ans, donc de CHF 85'433.33 par an, dès l'année qui suivra le début d'utilisation de l'investissement.

10 Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRÉVERENGES

- vu le préavis municipal n° 4/24 du 4 mars 2024 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

- 1) d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 2'563'000.00 en vue de la construction de deux bâtiments d'accueil parascolaire sur le site « Les Voiles du Léman » et ses aménagements paysagers ;

DIT

- 2) que ce montant sera payé, soit par les avoirs en compte de la Commune, soit par l'emprunt.

PREND ACTE

- 3) que, conformément aux nouvelles durées d'amortissement obligatoires dès le 01.01.2024, le montant de ce crédit d'étude de CHF 2'563'000.00 sera amorti en même temps et sur les mêmes durées que le crédit d'investissement, soit sur une période de 30 ans, donc de CHF 85'433.33 par an, dès l'année qui suivra le début d'utilisation de l'investissement.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 4 mars 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire municipal :

Guy Delacrétaz

Marc-André Burdet

Délégués de la Municipalité :

M. Guy Delacrétaz et M. Hervé Nusbaumer

Proposition de date pour la
première séance de la Commission :

Jeudi 28 mars 2024 à 19h30

Lieu :

Annexe II

Préverenges, le 4 mars 2024

Annexes :

- 01 : Image directrice
- 02 : Étapes du projet global
- 03 : Projet lauréat