

Préavis N° 02-2023 du Comité de Direction

Demande d'un crédit de construction pour un collège primaire à Lucens

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Délégués,

Objet

Le Comité de direction soumet à votre approbation une demande de crédit de construction pour la réalisation d'un nouveau bâtiment scolaire dans le complexe scolaire du Pré au Loup à Lucens.

Historique

Cette demande fait suite au crédit d'étude de CHF 450'000.00 accordé dans le cadre du Préavis 02-2022, en date du 3 mars 2022, pour la création d'un projet de construction d'un collège primaire jusqu'à la phase de mise à l'enquête et du lancement d'appel d'offres à entreprises totales.

Conformément à l'article 24 de ses statuts, l'AISMLE construit les bâtiments scolaires nécessaires aux besoins scolaires des établissements de Moudon-Lucens et environs.

En 2018 et 2020, l'association a acheté deux pavillons modulaires pour installer les salles de travaux manuels et d'activités créatrices manuelles. L'évolution démographique dans la commune se poursuivant, l'AISMLE a donc proposé de construire un nouveau bâtiment scolaire sur le site du Pré au Loup.

Le Conseil communal de Lucens, dans sa séance du 13 mars 2023, a validé la mise à disposition gratuite d'une surface de 916 m² de la parcelle 301 affectée en zone d'utilité publique en faveur de l'AISMLE, sous la forme d'un DDP (droit distinct et permanent) de 50 ans prolongeables.

Parallèlement, la commune de Lucens va mettre aux normes certains locaux et entreprendre des transformations dans les bâtiments existants. Le préavis des transformations et rénovations a également été accepté par le Conseil communal de Lucens, en date du 13 mars 2023, pour un montant de CHF 1'900'000.00.

Evaluation des besoins

Une évaluation des besoins de classes a été réalisée par M. Frédy-Daniel Grossen, consultant. L'étude démographique établit des hypothèses d'évolution de la population de la région de Lucens ainsi que des enfants de 0 à 4 ans déjà nés.

L'évolution attendue est la suivante :

Rentrée scolaire	Besoin de classes	Classes disponibles
Août 2023	27,0	27
Août 2024	29,4	32
Août 2025	30,7	32
Août 2026	31,0	32
Août 2027	31,2	32
Août 2028	32,4	32

Abri PC

Aucun sous-sol ou local de rangement n'est nécessaire pour les besoins scolaires. La Commune d'Hermenches a cependant sollicité l'AISMLE pour étudier la faisabilité de réaliser un abri PC dans le sous-sol du bâtiment, en utilisant les fonds des contributions cantonales de remplacement (CCR) des communes de l'association, qui devront cas échéant être retournés au canton en février 2025. Lors de la mise à l'enquête, une deuxième variante a été prévue avec sous-sol, pour la réalisation d'un abri PC et d'un local technique ; toutes les communes de l'association ont été consultées afin de connaître leur intérêt à disposer de places d'abris et à verser leur fonds. Le bâtiment a été mis à l'enquête avec les deux variantes, dans l'attente de la décision de la commune de Lucens. Le Conseil communal de Lucens ayant validé, le 13 mars 2023, le préavis pour la réalisation d'un abri PC pour un montant maximum de CHF 1'300'000 TTC, le sous-sol sera réalisé.

Les coûts des travaux de fondation tels que ceux de l'installation de pieux sont ainsi économisés et l'AISMLE versera par conséquent à la Commune de Lucens deux tiers des coûts des fondations qui ne seront plus nécessaires (estimés à environ CHF 135'000 TTC).

Le solde des coûts de l'abri sera financé par la Commune de Lucens, le Fonds cantonal et potentiellement d'autres communes membres de l'AISMLE. Les communes impliquées dans le projet traiteront directement avec la Commune de Lucens pour leur droit à bénéficier de places d'accueil.

Tout comme ce fut le cas à Moudon pour la construction du collège du Fey, l'AISMLE sera le seul maître de l'ouvrage pour l'entier du projet.

Le projet

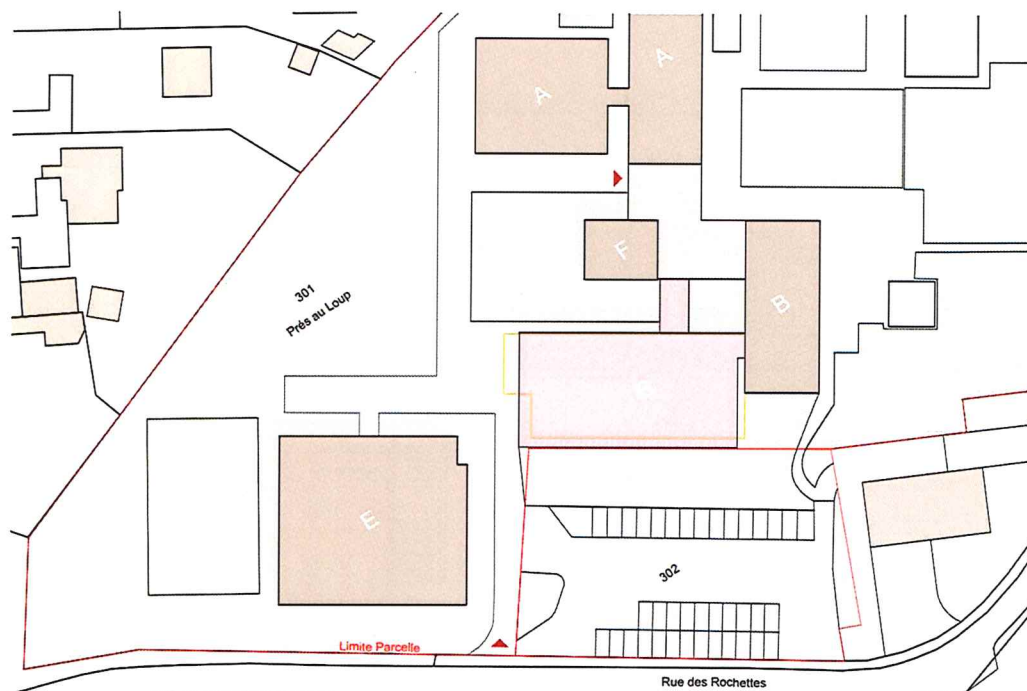
Le BAMO (Bureau d'assistance au maître de l'ouvrage), F-Partenaires, a procédé à un appel d'offres pour mandataires que le bureau d'architecture Epure de Moudon a remporté. Ce dernier a établi un programme des locaux et défini l'implantation du bâtiment pour procéder à la mise à l'enquête et à l'appel d'offres à entreprises totales.

Le bâtiment se positionne entre les bâtiments B, E et F. Les cheminements existants seront conservés et prolongés pour une mobilité douce et sécurisée dans le site. Le préau sera complété par un couvert à l'entrée principale du nouveau bâtiment.

Au sud-ouest, le parking existant ne sera pas touché, garantissant la proximité pour les enseignants. Quarante stationnements vélos seront ajoutés sous le porte-à-faux de la salle de sport.

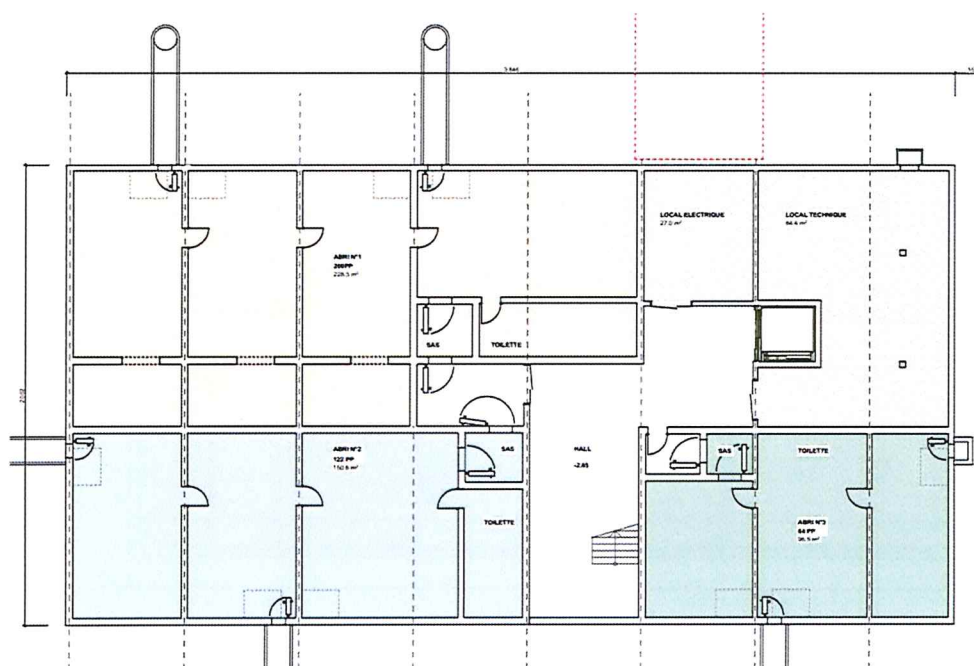
Le bâtiment scolaire proposé (bâtiment G) regroupera huit nouvelles salles de classes, quatre salles spéciales, deux salles de dégagement, une salle des maîtres ainsi que des locaux administratifs pour l'EPMLE (Etablissement primaire de Moudon Lucens et environs).

Il sera érigé sur trois étages, avec un toit plat, et sera similaire aux autres bâtiments scolaires existants.

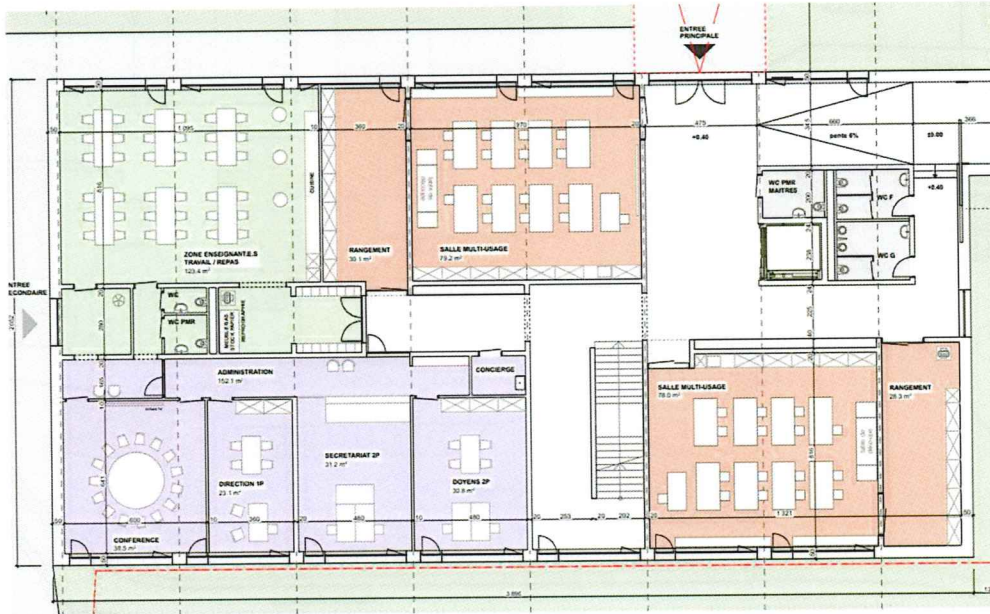


Comme on peut le voir sur le plan ci-dessus, le nouveau bâtiment G est très proche de la limite de la parcelle 301. Dans le cadre de la procédure de création du DDP, un ajustement parcellaire sera réalisé entre les parcelles 301 et 302, toutes deux propriété de la Commune de Lucens.

Le sous-sol comprendra trois espaces d'abris PC ainsi que le local technique du bâtiment.



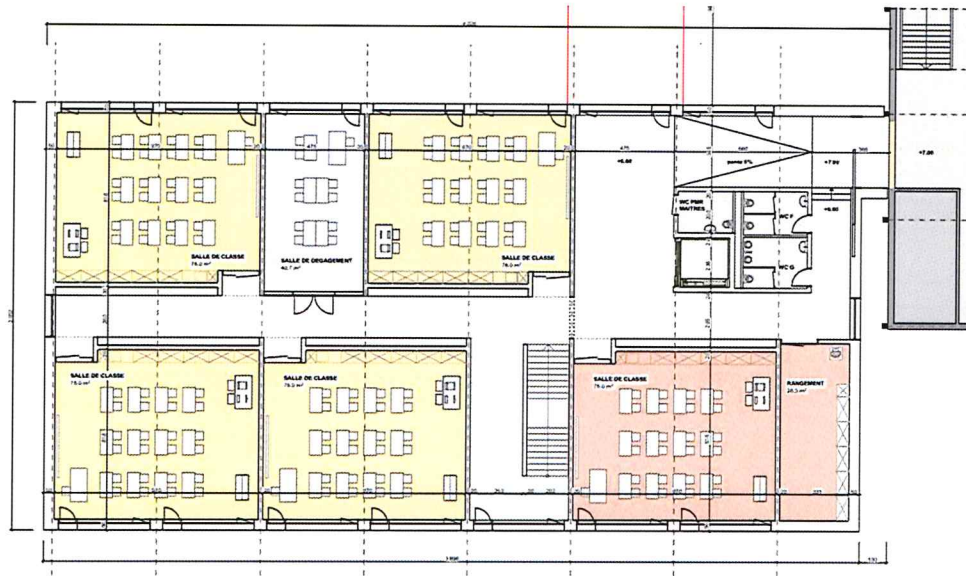
Au rez-de-chaussée, les locaux seront organisés pour l'administration de l'EPMLE : un bureau de direction, un bureau des doyens, un secrétariat, une salle de conférence, une salle des maîtres, un local pour les services de conciergerie et deux salles spéciales avec rangement.



Au premier étage, le programme prévoit quatre salles de classes, une salle spéciale avec rangement et une salle de dégagement.



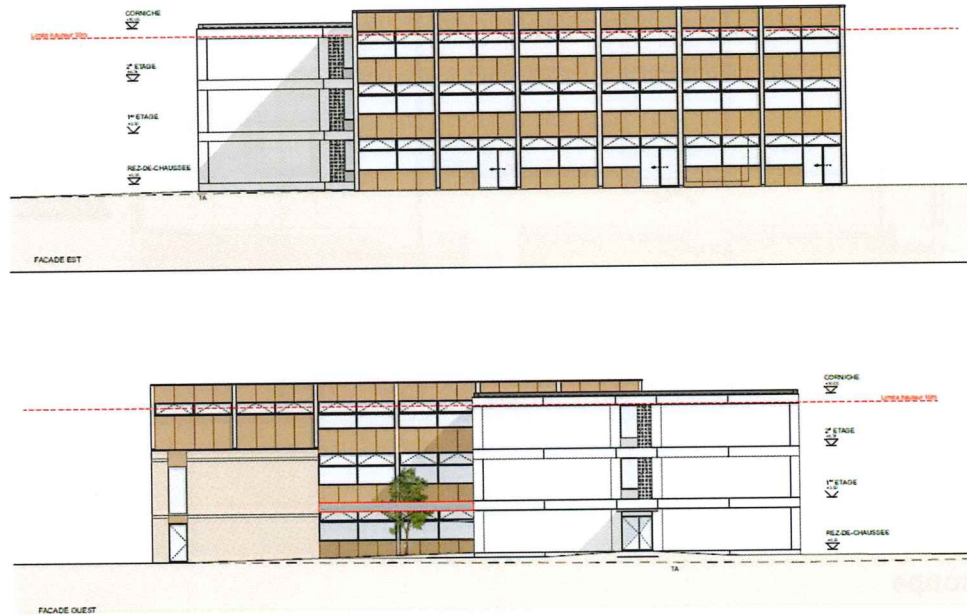
Au deuxième étage, le programme est identique à celui du 1^{er} étage :



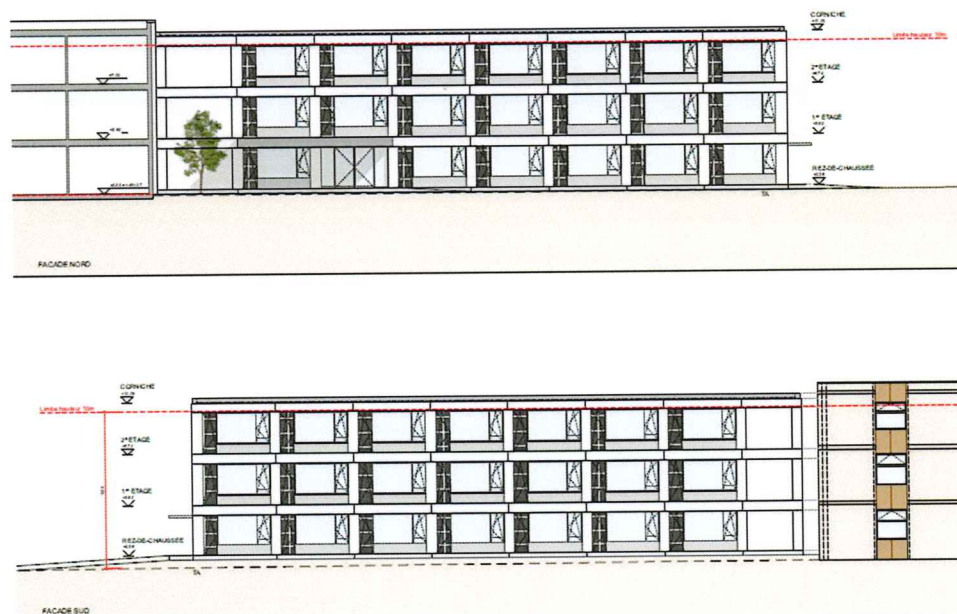
Plans de coupe



Façade est



Façade ouest



L'enquête s'est terminée le 9 février 2023 et n'a pas fait l'objet d'opposition. Un propriétaire voisin a cependant demandé un état zéro avant le début des travaux, ce qui sera réalisé dans l'intérêt de tous. Lors de la rédaction de ce préavis, la synthèse CAMAC (Centrale des autorisations en matière de construction) n'est pas encore disponible.

Directives

Au printemps 2020, l'Etat de Vaud et les communes ont finalisé un accord qui permet de renouveler et de moderniser les bases légales en matière de constructions scolaires qui dataient de 2002. Un nouveau Règlement du 29 avril 2020 sur les constructions scolaires primaires et secondaires (RCSPS ; BLV 400.01.3) est ainsi entré en vigueur en mai 2020, accompagné d'une actualisation des normes et des recommandations scolaires. Ce nouveau bâtiment répond aux normes et recommandations établies.

Construction, structure, matérialisation, chauffage

Le nouveau collège sera connecté au bâtiment B. Le couvert du préau existant sera prolongé jusqu'à l'entrée du nouveau bâtiment. La structure sera composée de dalles et de murs en béton.

Une adaptation sera nécessaire dans le bâtiment B pour le connecter avec le nouveau. Il sera muni d'un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite, ce qui leur permettra également de rejoindre tous les étages du bâtiment B.

Les façades se composeront d'isolation et de parements en béton préfabriqués. Les fenêtres en aluminium thermolaqué, équipées de triples vitrages, apporteront une lumière naturelle propice à l'enseignement. Pour garantir un climat agréable et une ventilation optimale, les ouvrants seront nombreux et, pour rythmer la façade, certains seront dissimulés derrière des tôles perforées métalliques. Des stores à lamelles permettront de réguler la température et la luminosité selon les saisons.

A l'intérieur, les classes seront revêtues de parquet en chêne et d'une peinture lavable blanche pour les murs. Elles seront agencées avec un pan d'armoires en stratifié blanc ainsi qu'un lavabo intégré. Dans les circulations, les matériaux neutres et naturels seront privilégiés. On retrouvera le béton brut pour les murs des couloirs, une chape poncée teintée pour les sols et des portes en chêne pour apporter un côté chaleureux. Les murs béton seront traités avec une lasure afin de les éclairer et de les protéger des tâches.

Pour satisfaire aux normes phoniques en vigueur, de faux plafonds seront posés.

La production de chaleur s'effectuera au moyen du réseau communal de chauffage à distance existant avec distribution par un chauffage au sol.

Toiture / panneaux solaires

Le toit est conçu de façon à pouvoir recevoir des panneaux solaires sur l'entier de la surface. La Commune de Lucens a ajouté à son DDP un droit de préemption sur l'utilisation du toit du nouveau collège afin de bénéficier de l'entier de la surface pour réaliser un projet communal sur l'ensemble des toitures du complexe scolaire du Pré au Loup.

Si ce projet communal se réalise, les travaux d'installation des panneaux solaires seront à la charge de la Commune de Lucens et l'AISMLE pourra bénéficier de l'énergie produite pour ses besoins. Dans le cas contraire, la surface sera louée à une entreprise spécialisée dans ce type de projets. Il faut retenir que dans tous les cas l'achat et la pose des panneaux ne seront pas à la charge de l'AISMLE.

Planning

- Signature du contrat avec l'entreprise totale retenue : mai 2023
- Planification de la construction par l'entreprise totale : juin à août 2023
- Exécution des travaux : juillet 2023 à juillet 2024
- Mise en exploitation : rentrée août 2024

Appel d'offres

Le groupe de travail a fait le choix de procéder à un appel d'offres à entreprise totale qui assumera la totalité de la réalisation du chantier. L'appel d'offres a été élaboré par le BAMO F-Partenaires, selon la loi sur les marchés publics, en appliquant le nouvel Accord Intercantonal sur les Marchés Publics (AIMP 2019) entré en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Lors de la rédaction de ce préavis, il est prématuré de donner le nom de l'entreprise totale qui remportera l'appel d'offres, en raison des délais de recours à respecter. Celle-ci sera mandatée pour la réalisation du projet jusqu'à la remise de l'ouvrage et l'optimisation des installations.

A noter que les travaux spécifiques suivants ne seront pas réalisés dans le cadre de l'entreprise totale:

- le chauffage à distance
- la gestion du réseau informatique filaire et wifi
- la mise en passe des serrures
- l'achat du mobilier et de l'équipement en Affichage Numérique Frontal (ANF).

Les coûts

Les coûts se répartissent comme suit :

CFC	Intitulé du CFC	en CHF (TTC)
1	Travaux préparatoires	533 000
2	Bâtiments	5 824 000
4	Aménagements extérieurs	81 000
5	Frais secondaires et honoraires	1 828 000
6	Divers et Imprévus	400 000
9	Ameublement, décoration	476 000
Total 1	Montant du crédit demandé	9 142 000
Abri	Construction abri PC pris en charge par Lucens	1 300 000
Total 2	Montant du préavis total	10 442 000

Conformément aux règles en matière de constructions publiques, le crédit de construction sollicité doit correspondre à l'entier des frais de construction, sans déduction des subventions ou autres remboursements à charge d'autres entités.

Le montant à charge de la commune de Lucens ainsi que les Fonds CCR et SSCM (Service de la sécurité civile et militaire) seront versés à l'AISMLE.

Ainsi, le crédit de construction TTC sollicité s'élève à CHF 10'442'000.00 alors que l'emprunt à charge de l'AISMLE s'élève à CHF 9'142'000.00.

L'amortissement du bâtiment est prévu sur 30 ans, la première fois au budget 2024 ou au plus tard l'année de la fin des travaux.

Les coûts du projet sont sensiblement plus élevés que les premières estimations réalisées en début de législature. Ces augmentations sont directement liées à l'inflation que nous vivons actuellement sur les matières premières et les fournitures.

Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement se monte, conformément à nos statuts, à CHF 30'000'000.00. En date du 31 mars 2023, les dettes contractées par l'AISMLE se montent à CHF 22'549'900.00.

D'ici la fin de la réalisation des travaux, sur la base des amortissements réalisés et de la consolidation des préavis d'ores et déjà validés, totalisant un montant de CHF 1'471'745.70, la dette s'élèvera au maximum à CHF 22'629'845.70 à fin septembre 2024.

Libellé	Montant	Montants cumulés
Dette existante au 31.03.23	CHF 22'549'900.00	CHF 22'549'900.00
Préavis validés à consolider	CHF 1'471'745.70	CHF 24'021'645.70
Amortissements prévus du 01.04.2023 au 30.09.2024	- CHF 1'391'800.00	CHF 22'629'845.70
Préavis construction Lucens	CHF 9'142'000.00	CHF 31'771'845.70
<i>Plafond d'endettement</i>		<i>CHF 30'000'000.00</i>
Dépassement maximum attendu		CHF 1'771'845.70

Au vu du montant du crédit demandé dans ce préavis et considérant l'influence de l'augmentation des coûts, le Comité de direction propose deux solutions pour résoudre cette situation et permettre la réalisation de ce projet :

1. relever prioritairement le plafond d'endettement de l'association **et/ou**
2. procéder à un amortissement extraordinaire d'au maximum CHF 1'800'000.00 dans le cadre du budget 2024.

Ce point sera suivi de très près pour se conformer en tout temps à notre obligation de respecter la limite statutaire. Les travaux liés à l'abri PC pris en charge par la Commune de Lucens devront être payés au début des travaux.

Frais d'exploitation

Les charges exactes liées à l'amortissement et aux intérêts ainsi que les coûts de fonctionnement ne peuvent être connus précisément à ce jour; on peut néanmoins les estimer.

Les frais d'exploitation comprendront d'une part les frais annuels de conciergerie, d'entretien courant, d'éventuels entretiens complémentaires, les frais, taxes, assurances, etc. D'autre part, ces frais comportent également les charges financières, intérêts et amortissements.

- a. Les coûts des frais annuels sont estimés au m² et basés sur le coût du collège du Fey, de CHF 80.- par m² de surface utile, soit environ 1'700 m² x CHF 80.- = CHF 136'000.00.
- b. Pour les charges financières, en tenant compte d'un taux d'intérêt de 2.5%, d'un amortissement sur 30 ans pour le bâtiment, de 10 ans pour le mobilier et 8 ans pour l'affichage numérique, pour un coût total de CHF 567'185.00:
- | | |
|--------------------------|----------------|
| - Intérêts bancaires | CHF 228'550.00 |
| - Amortissement bâtiment | CHF 288'900.00 |
| - Amortissement mobilier | CHF 39'060.00 |
| - Amortissement ANF | CHF 10'675.00 |

En contrepartie, en cas de vente des pavillons modulaires, il sera possible de réaliser des économies sur les pavillons modulaires existants à Lucens, qui représentent une charge au budget 2023 de notre association de CHF 65'070.00.

Les charges d'évacuation de ces deux ouvrages et la remise en état des terrains seront prises en charge dans le cadre des préavis d'acquisition des bâtiments modulaires ° 02-2018, 02-2020 et 02-2021.

* * *

En conséquence, le Comité de direction vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la décision suivante:

LE CONSEIL INTERCOMMUNAL DE L'AISMLE

- dans sa séance du 11 mai 2023,
- vu le préavis du Comité de direction n° 02-2023,
- entendu les rapports des commissions désignées pour l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

décide

- 1) d'accorder au Comité de direction un crédit de CHF 10'442'000.00 destiné à financer le crédit de construction d'un nouveau bâtiment scolaire incluant un abri PC sur la parcelle 301 de la localité de Lucens,
- 2) d'autoriser le Comité de direction à emprunter au maximum le montant de CHF 9'142'000.00 aux meilleures conditions, auprès d'un établissement financier,
- 3) de donner le mandat au Comité de direction de démarrer le processus d'augmentation du plafond d'endettement pour répondre aux besoins de la législature actuelle,
- 4) d'autoriser, si nécessaire, un amortissement extraordinaire au maximum de CHF 1'800'000.00 en 2024 dans le cadre du budget de fonctionnement de l'association, afin de garantir le financement du projet,
- 5) de percevoir les charges liées à la construction d'un abri PC de la Commune de Lucens,
- 6) de prendre acte que l'investissement sera amorti au maximum en 30 ans pour le bâtiment, en 10 ans pour le mobilier et en 8 ans pour l'affichage numérique frontal la première fois au budget 2024 ou au plus tard l'année de la fin des travaux.

Préavis adopté par le Comité de direction lors de sa séance du 12 avril 2023.

Référent CODIR: Vincent Bessard

AISMLE

Association Intercommunale Scolaire de Moudon-Lucens et Environs

Le Président

Vincent Bessard

La Secrétaire

Mireille Cudré-Mauroux