

Cheseaux, le 17 août 2020

**CONSEIL COMMUNAL  
CHESEAUX**

**PREAVIS N° 49/2020**

**Demande de crédit de construction pour un nouveau bâtiment scolaire  
au chemin de Derrière la Ville – DLV6**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

**1. Préambule**

Lors de sa séance du 18 juin 2019, le conseil communal a adopté le préavis N°37/2019 relatif à l'octroi d'un crédit de CHF 415'000.00 pour le développement des études du projet de construction d'un nouveau bâtiment scolaire. Dans ce document, la municipalité a expliqué le contexte du projet avec d'une part, les perspectives de nouveaux besoins scolaires dans le cadre de l'entente intercommunale de la Chamberonne et, d'autre part, la volonté d'offrir, à proximité immédiate du site scolaire de Derrière la Ville, des locaux au service des activités scolaires et parascolaires dans un nouveau bâtiment moderne, dénommé DLV6.

Pour rappel, les locaux actuellement utilisés par l'établissement scolaire de la Chamberonne sont saturés alors que l'augmentation de la population scolaire en perspective (environ 85 à 90 élèves d'ici 2024) doit être pris en compte. De plus, la municipalité se doit d'organiser l'offre parascolaire afin de respecter les directives de la loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE).

Ainsi, en concertation entre la direction de l'établissement, la direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) et la municipalité, une étude des besoins réalisée préalablement a conclu à la nécessité de construire ce nouveau bâtiment scolaire dédié aux classes de 5P à 8P. L'ouvrage projeté comprendra, en plus des salles de classe, une salle de gymnastique simple (de type VD2), une bibliothèque et divers locaux de fonctionnement et d'exploitation.

De plus, pour satisfaire à l'accueil parascolaire et offrir des locaux pour diverses activités extrascolaires, le bâtiment accueillera également un réfectoire avec cuisine de régénération.

Au demeurant, le projet d'un nouveau bâtiment scolaire présente l'opportunité de créer un ensemble cohérent avec le site scolaire de Derrière-la-Ville, augmenter sa capacité d'accueil et organiser de façon efficace les journées scolaires.

## **2. Etude et développement du projet**

Conformément au préavis N°37/2019, les différents prérequis ont pu être réalisés en vue de la construction du nouveau bâtiment scolaire, notamment concernant le développement architectural du projet, ainsi que la procédure d'appel d'offres à entreprise totale pour la phase de réalisation.

Un groupe de travail, comprenant l'architecte, les ingénieurs, le syndic, la municipale des écoles, 2 doyens et le conseiller municipal de Bournens en charge des écoles, a tenu plusieurs séances afin d'étudier les besoins des futurs utilisateurs. Le projet tient largement compte des observations faites et devrait correspondre aux attentes tout en étant fonctionnel. Il répond aux normes actuelles en matière de locaux scolaires.

Pendant la phase d'étude, une attention particulière a dû être apportée à la sécurisation de la ligne du LEB, non seulement pendant les travaux (paroi de protection), mais aussi dans la durée, Il s'agit d'éviter un affaissement de la ligne, mais également de sécuriser le bâtiment contre une éventuelle collision en cas de déraillement d'un train.

Le montant du crédit d'étude de CHF 415'000.00 a permis de réaliser les étapes suivantes (phases partielles / SIA 2 à 4) :

- Etude de faisabilité,
- Etude d'un avant-projet basé sur l'étude de faisabilité, et poursuite avec l'étude du projet,
- Etablissement d'un dossier d'expertise relatif à l'octroi d'un préavis vis-à-vis de la voie LEB,
- Procédure de demande d'autorisation de construire (juin 2020),
- Etablissement des descriptifs relatifs à la procédure d'appel d'offres à entreprise totale,
- Organisation de l'appel d'offres à entreprise totale avec retour des offres à fin juillet 2020.

La demande d'autorisation de construire a été déposée à l'enquête par les mandataires de l'étude de projet en juin 2020. Elle a fait l'objet d'une opposition qui a été retirée, ainsi que de deux observations auxquelles il sera répondu lors de la délivrance du permis de construire.

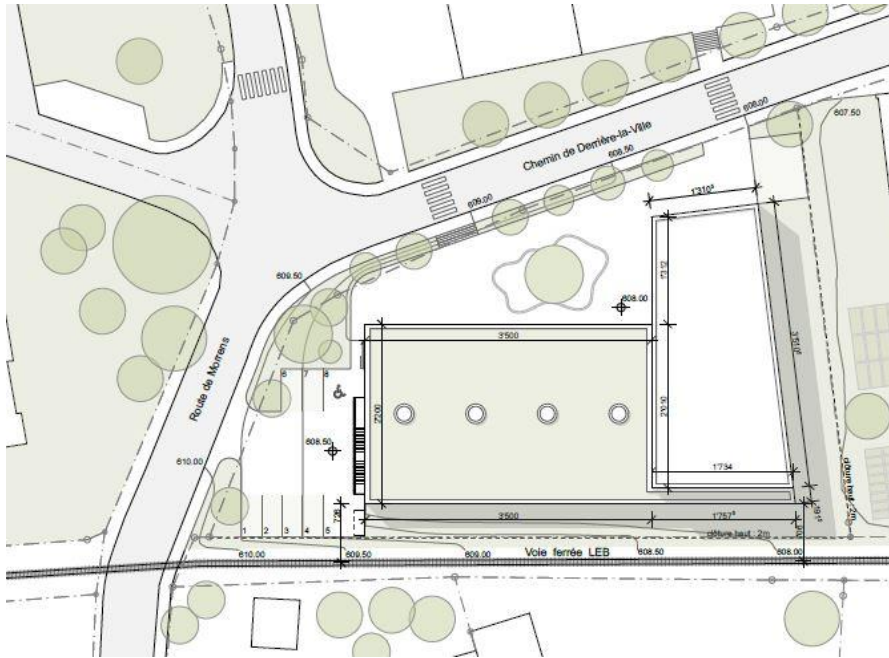
Dans le cadre de la procédure d'appel d'offres à entreprise totale, la désignation de l'entreprise adjudicataire dépend en dernier lieu de l'analyse des offres réceptionnées. Au moment de la rédaction de ce préavis, cette analyse est en cours de traitement par le bureau d'assistance au maître d'ouvrage. Ainsi, l'entreprise adjudicataire aura pour mandat le développement du projet d'exécution et la planification de l'exécution en vue de la réalisation de l'opération dans les délais impartis.

## **3. Implantation**

Le nouveau bâtiment projeté sera implanté sur la parcelle N°4 de la commune de Cheseaux. Le terrain appartient à la commune, il présente un atout certain pour le projet en terme de proximité avec le site scolaire de Derrière la Ville.

Pour exploiter au mieux la capacité de la parcelle en fonction de ses limites, le bâtiment sera implanté le long de la voie du LEB, avec la création d'un grand préau face au site scolaire de Derrière la Ville, permettant ainsi de concevoir un lien avec le site existant.

La parcelle étant délimitée par la route de Morrens et le chemin de Derrière la Ville, cette situation permettra aussi de circonscrire les travaux de chantier à l'intérieur de la parcelle et de gérer de façon sécuritaire les interfaces aux abords du chantier avec le site scolaire existant.



#### **4. Objet du préavis**

Suite aux différentes études menées (étude de faisabilité, étude et développement du projet, appel d'offres à entreprise totale), le présent préavis porte sur l'obtention du crédit de construction pour réaliser le projet.

Pour mémoire, la municipalité a souhaité un projet polyvalent et axé sur une certaine modularité des locaux. En effet, en plus de sa destination scolaire, le bâtiment pourra également servir à un accueil parascolaire ou toutes autres manifestations (par exemple le réfectoire permettra la prise de repas, mais pourra également servir de salle de réunion). Répondant aux normes, le bâtiment sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le bâtiment projeté se compose de deux corps de bâtiment disposés en forme de L, comprenant une aile de 3 niveaux au sud (aile sud), et une aile de 2 niveaux au nord (aile nord). L'ouvrage comprend entre autres des locaux scolaires, une salle de gym VD2, un réfectoire avec cuisine, une bibliothèque, des locaux de fonctionnement et d'exploitation.



Il sera chauffé (eau chaude et locaux) par pompe à chaleur et sondes géothermiques. Des panneaux photovoltaïques installés sur le toit de l'aile sud assureront l'auto-alimentation en électricité. Le toit de l'aile nord sera végétalisé afin de contribuer à la rétention d'eau et offrir un site favorable à la biodiversité.

La destination des locaux et l'affectation des aménagements extérieurs sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Désignation	Surface unitaire m <sup>2</sup>	Nb locaux	TOTAL m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment</b>			
Salles de classe (5 à 8P)	72	8	576
Salles de dégagement	40	3	120
Salle de classe polyvalente	78	1	78
Salle ACT	80	1	80
Local polyvalent	37	1	37
Salle de musique	160	1	160
Salle des maîtres	48	1	48
Bibliothèque scolaire et communale	270	1	270
Réfectoire 150 places	240	1	240
Cuisine de régénération	68	1	68
Salle de gymnastique type VD2	390	1	390
Vestiaires filles / garçons	48	2	96
WC garçons	6 / 11	2/2	34
WC filles	6 / 11	2/2	34
WC PMR (handicapé)	3	4	12
Circulations	selon projet en respectant les directives cantonales		
Locaux techniques	selon projet ➤ au sous-sol sans accès direct depuis l'extérieur		
Local dépôt - économat	selon projet ➤ au sous-sol sans accès direct depuis l'extérieur		
<b>Aménagements extérieurs</b>			
Préau ouvert	645	1	645
Préau couvert	200	1	200
Stationnement voiture	selon projet , 7 places de parc + 1 place PMR		
Places vélo / trottinettes	selon projet, emplacement pour partage avec site DLV existant		

Pour la réalisation de ce projet, un appel d'offres public en procédure ouverte a été lancé fin mai 2020, et au total sept entreprises ont déposé leur offre en retour. Les offres reçues ont confirmé la première évaluation financière du projet.

Toutefois, elles se doivent d'être analysées avec précision par le bureau d'assistance au maître d'ouvrage dans le cadre de son mandat relatif au projet, afin de pouvoir déterminer l'entreprise adjudicataire.

## 5. Coût de l'opération

Le tableau ci-dessous met en évidence l'investissement nécessaire à la réalisation du projet, sujet du présent préavis :

Description	Montant en CHF TTC
Frais liés à l'acquisition de terrain	0
Réalisation du projet en entreprise totale	12'000'000
Expertise pour travaux en bordure de voie du LEB	16'000
Expertise sur structure bâtiment selon exigences LEB	11'000
Mandat BAMO lors réalisation et achèvement d'ouvrage	95'000
Assistance par architecte auteur du projet	20'000
Assistance par ingénieurs CVSE et spécialistes	33'000
Frais secondaires divers, taxes (3%)	360'000
Provisions pour imprévus (7%)	840'000
Equipements et mobilier	870'000
<b>Montant du crédit demandé</b>	<b>14'245'000</b>
Crédit d'étude (préavis N°37/2019)	415'000
<b>Coût global de l'opération (y compris crédit d'étude)</b>	<b>14'660'000</b>

Afférent à l'évaluation financière, s'en suivent pour le projet de construction les éléments déterminants suivants :

- Surface nette totale = 3'581 m<sup>2</sup> (ensemble bâti, sans surfaces extérieures)
- Coût de construction = env. CHF 11'000'000 TTC (uniquement CFC 2)
- Coût par surface nette = env. CHF 3'070 TTC/m<sup>2</sup>

Eu égard à ce qui précède, il s'avère que le projet du collège DLV6, en tant que construction de facture simple, fonctionnelle et de qualité, affiche un coût au m<sup>2</sup> assez faible en comparaison avec d'autres projets de bâtiment scolaire réalisés selon des options de construction semblables.

### **5.1 Investissement pour le mobilier :**

Les locaux de l'école sont prévus d'être livrés meublés. Le présent préavis présente donc la demande de crédit nécessaire pour l'achat du mobilier et tout autre élément nécessaire pour l'équipement des locaux.

Le tout a été budgeté à CHF 870'000.00 TTC dans le plan financier ci-dessus. Les achats correspondants étant soumis au droit sur les marchés publics, ils feront l'objet, le cas échéant, d'un appel d'offres ultérieur.

Rappelons aussi que, selon le nouveau règlement cantonal sur les constructions scolaires primaires et secondaires du 29 avril 2020, les salles de classe seront dotées d'un tableau numérique (coût maximum de Fr. 2'500.-- par tableau, compris dans le préavis). Les bornes wifi sont fournies par le canton, le câblage et l'installation sont à la charge des communes.

## 5.2 Charges financières et d'exploitation

Les charges financières annuelles résultant du présent crédit peuvent être estimées, en tenant compte d'un autofinancement de CHF 8 millions, d'un taux d'intérêt de 2 % et d'une durée d'amortissement de 30 ans, à CHF 570'000.-

Les charges d'exploitation annuelles peuvent être estimées comme suit :

Charges de conciergerie 1.5 ETP	CHF	160'000.-
Charges d'eau, électricité	CHF	25'000.-
Entretien, contrats d'assurance	CHF	34'000.-
Total des charges d'exploitation	CHF	219'000.-

Comme pour tout bâtiment scolaire utilisé par l'établissement de la Chamberonne, les loyers et charges des salles de classe et de gymnastique sont répartis entre les quatre communes de l'entente intercommunale, selon une clé de répartition qui prend en compte pour moitié le nombre d'enfants scolarisés dans chaque commune et pour l'autre moitié, le nombre d'habitants.

Il a été convenu avec les communes de l'entente que, comme pour les bâtiments existants, un loyer et des charges fixes seraient pratiqués.

## 6. Planning

L'objectif étant la mise en service des nouveaux locaux à la rentrée 2022, le planning prévisionnel est le suivant :

Description	Délai
Décision du conseil communal (vote du crédit de construction)	début octobre 2020
Contrat de l'entreprise adjudicataire	fin octobre 2020
Développement du projet d'exécution par E.T.	novembre 2020 – février 2021
Planification de l'exécution par E.T.	janvier – avril 2021
Exécution des travaux	mars 2021 – juillet 2022
Mise en service	août 2022

## 7. Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- lui accorder un crédit de **CHF 14'245'000** pour la construction d'un nouveau bâtiment scolaire au chemin de Derrière la Ville - DLV6,

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

## **Le Conseil communal de Cheseaux**

- Vu le préavis municipal du 17 août 2020
- Vu le rapport de la commission ad hoc
- Vu le rapport de la commission des finances
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

## **Décide**

- d'accorder à la municipalité un crédit de CHF 14'245'000.00 pour la construction d'un nouveau bâtiment scolaire au chemin de Derrière la Ville - DLV6
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché.
- d'amortir cet investissement sur une durée de 30 ans au maximum, dès 2021.

## **Décharge**

les commissions de leur mandat

Adopté par la Municipalité de Cheseaux lors de sa séance du 17 août 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le secrétaire :

L. SAVARY

P. KURZEN