Préavis N° 02-2022 du Comité de Direction

Crédit d'étude
pour la construction d'un collège primaire à Lucens
CHF 450'000.00

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Délégués,

Préambule

Pour répondre à l'évolution démographique des communes de l'AISMLE et plus particulièrement de Lucens, ainsi que pour mettre aux normes certains locaux qui ne sont plus adaptés à l'établissement primaire actuel avec plus de 500 élèves, le Comité de direction de l'AISMLE vous propose de construire un nouveau bâtiment scolaire sur le site du Pré au Loup à Lucens. Ce bâtiment regroupera des classes, des salles spéciales, une salle des maîtres ainsi que des locaux administratifs pour l'EPMLE (Etablissement primaire de Moudon Lucens et environs).

Dans le but de développer ce projet, le Comité de direction vous soumet le présent préavis portant sur un crédit d'étude.

Evolution démographique

S'agissant de l'évolution démographique, on relève, depuis la fusion, une augmentation de population de 1 à 2% par année. C'est ainsi que l'on a passé de 23 classes en 2017 à 27 classes à ce jour.

L'étude démographique 2020 de notre consultant prévoit une augmentation possible de 2 ou 3 classes d'ici 2025 en tenant compte des prévisions de construction.

L'étude démographique établie par les services cantonaux pour le district Broye-Vully prévoit une augmentation de la population des 0 à 19 ans de 7,9% (scénario moyen) pour la période 2020 – 2025. Le scénario bas indique 7% et le haut 9,7%.

Les nombreux projets immobiliers qui sont en cours de construction sur la commune de Lucens prévoient 182 nouveaux logements; les premiers habitants arriveront à partir de la deuxième moitié de 2022, puis progressivement en 2023 et 2024. Ces projets immobiliers pourraient amener, conformément aux statistiques fédérales, environ 40 enfants en âge de scolarité primaire.

Définition du programme des locaux en fonction des besoins

Le site scolaire de Lucens dispose actuellement d'une bibliothèque qui est trop petite, très loin de ce qui est attendu pour la taille du site. La surface de la salle des maîtres est également insuffisante ce qui sera encore amplifié avec l'extension du site.

Afin de répondre à ces besoins, un projet de réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment A est en cours afin de créer une véritable bibliothèque scolaire. Elle serait située sur les surfaces actuellement occupées par la salle des maîtres et la salle de science et pourrait être partagée avec la commune. La salle de science n'est effectivement plus utile dans le programme des locaux depuis le départ des élèves secondaires pour Moudon. La salle des maîtres est intégrée au programme de la nouvelle construction.

Pour pouvoir libérer des plages horaires des salles de gymnastique, une salle de rythmique est prévue. Pour ce local, les normes de constructions scolaires imposent une hauteur de plafond de 3m alors que 2.7m suffisent pour les autres locaux. Afin d'éviter la construction d'un étage à 3m pour intégrer la salle de rythmique, nous proposons de réaffecter une salle de classe du bâtiment C, dont le plafond est à 3m et de relocaliser cette salle de classe dans le nouveau bâtiment.

Les deux petits locaux situés à proximité de cette salle, actuellement utilisés par l'équipe des PPLS (psychologie, psychomotricité, logopédie en milieu scolaire) seront utilisés comme vestiaires pour la rythmique. Les PPLS seront logés dans les actuels locaux du secrétariat, dans des espaces conformes aux besoins du service et d'ores et déjà validés par le responsable régional. Le secrétariat sera logé dans le nouveau bâtiment, ceci permettant de disposer de locaux plus adéquats, tant pour le secrétariat que pour les PPLS.

Les deux autres salles actuellement affectées à des classes dans le bâtiment C seront réaffectées afin de disposer de locaux supplémentaires pour les repas de midi. Cette localisation permettra une synergie avec la cuisine de l'UAPE.

Le projet prévoit donc trois nouvelles classes et trois classes déplacées du bâtiment C. A ces six classes s'ajoutent les deux classes situées à la Vignette. En effet, nous proposons d'abandonner la location des salles de classes de la Vignette, afin de rapprocher ces deux classes un peu isolées sur le site principal et de permettre, cas échéant, à la garderie de s'agrandir. Quatre salles spéciales sont intégrées au programme de cette nouvelle construction, pour les travaux manuels, la couture, le dessin, les bricolages, etc. Deux salles spéciales sont actuellement localisées dans des pavillons modulaires qui pourront être évacués.

Les travaux nécessaires aux réaffectations de locaux dans les bâtiment existants, propriété de la commune de Lucens, nécessiteront l'acceptation d'un préavis présenté au Conseil Communal de Lucens.

En résumé, ce programme répond aux besoins suivants sur le site de l'EPMLE de Lucens:

- 3 classes supplémentaires
- 2 salles spéciales supplémentaires
- création d'une salle de rythmique
- mise aux normes de la bibliothèque
- mise aux normes de la salle des maîtres
- création d'une zone pour les repas de midi
- suppression des pavillons modulaires
- suppression des classes de la Vignette
- locaux plus adéquats et mieux situés pour les PPLS

La nécessité de construire un nouveau bâtiment est une évidence. Il a cependant fallu attendre que l'endettement de l'association soit réduit avant de pouvoir espérer réaliser un projet concret sur le site du Pré au Loup. A ce stade, les classes supplémentaires n'impliquent pas la création d'une salle de gymnastique. En effet, la capacité maximale des salles existantes actuellement correspond au nombre de classes après la construction. En cas de construction de classes supplémentaires, la construction d'une nouvelle salle de gymnastique s'imposerait et supposerait l'augmentation du plafond d'endettement.

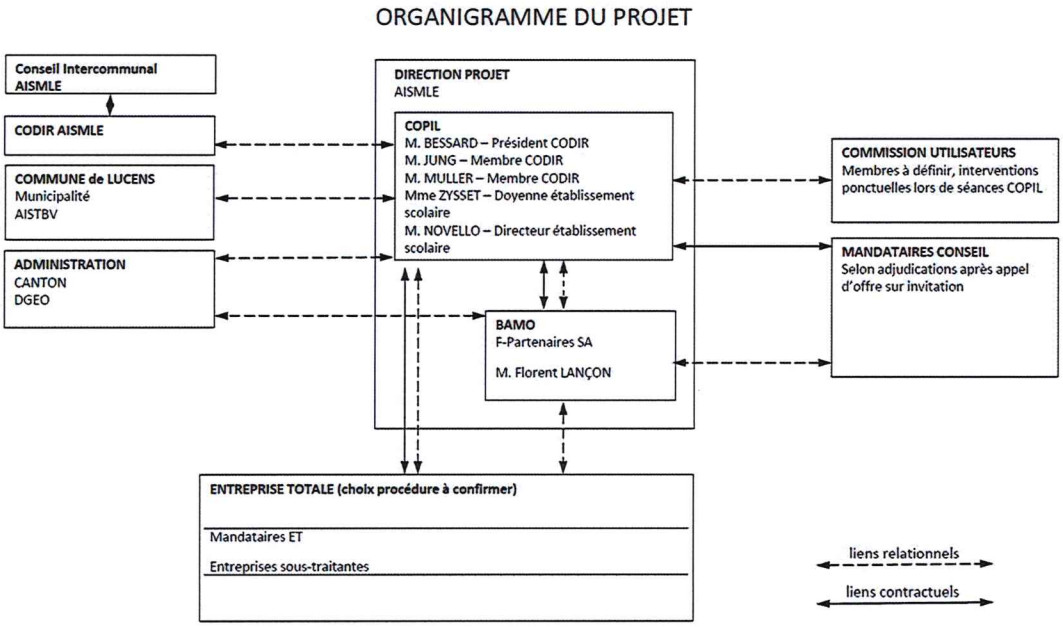
Afin d'optimiser la surface disponible du complexe scolaire de Lucens, le projet privilégiera une extension latérale plutôt que verticale. Ceci permettra également de continuer à utiliser les classes pendant la construction d'une éventuelle extension, ce que la construction d'un étage supplémentaire ne permettrait pas.

Support d'un BAMO

L'AISMLE a fait appel à un BAMO (Bureau d'assistance au maître de l'ouvrage) et a porté son choix sur le bureau F-Partenaires, choisi selon une procédure comparative de gré à gré, en raison de son offre qui était la plus économique ainsi que des bonnes références de cette entreprise.

Ce support permet d'organiser le déroulement optimum du projet selon les besoins et les objectifs de l'AISMLE, de préparer le crédit d'étude et d'estimer le montant prévisionnel de l'opération.

Définition d'un organigramme de projet



Présentation du choix du site

L'établissement scolaire actuel compte un peu plus de 500 élèves et la surface du terrain à disposition permet d'accueillir des classes supplémentaires. De plus, la proximité avec l'accueil parascolaire et la zone sportive sont des atouts importants. Enfin, la commune de Lucens ne possède pas d'autre zones d'utilité publique à proximité.

La situation du bâtiment scolaire, proche du centre et des nouvelles constructions, permettra de favoriser la mobilité douce. Une réflexion globale pour favoriser vélos et trottinettes sera considérée. La surface mise à disposition de l'AISMLE pour cette nouvelle construction fera l'objet d'un DDP entre la commune de Lucens et l'AISMLE, dont les conditions devraient être similaires à celles qui ont été établies dans le quartier du Fey à Moudon, soit une mise à disposition gratuite du terrain. La Municipalité de Lucens a donné son accord de principe.

Dans la mesure du possible, une liaison entre le bâtiment existant et le nouveau bâtiment sera réalisée. Avec l'installation d'un ascenseur dans le nouveau bâtiment, l'accès à mobilité réduite serait garanti dans le bâtiment B existant et les travaux de nettoyage seraient facilités.

Le préau couvert existant serait également agrandi pour respecter les normes des surfaces abritées.

Présentation du programme des locaux du nouveau bâtiment

Selon le programme des locaux établi par les autorités communales et la DGEO (Direction générale de l'enseignement obligatoire), le futur bâtiment comprendra notamment:

- 8 salles de classes
- 1 salle de dégagement
- 4 salles spéciales multi-usages (ACT, ACM, travaux manuels bois, multiusages)
- 1 salle des maîtres et de reprographie
- Des locaux administratifs (direction, doyens, secrétariat, salle de conférence)

L'organisation de la distribution des espaces actuels de l'établissement est figurée dans l'annexe de ce document.

Afin de valider l'implantation du projet, une étude de faisabilité sera réalisée avec un bureau d'architectes choisi de gré à gré. Ce bureau étudiera les variantes d'implantation et produira une étude comparative des avantages et inconvénients de chaque option afin que l'AISMLE choisisse l'implantation qui lui convient le mieux. Cette étude de faisabilité sera pilotée par le BAMO.

Présentation de la procédure choisie

Diverses procédures ont été étudiées pour mener à bien les études et la réalisation de cet ouvrage, en tenant compte des objectifs fixés par l'AISMLE: le délai et les coûts, la garantie d'une construction respectant ces objectifs, dont le plafond d'endettement et une construction efficiente, tout en garantissant une esthétique adaptée au site existant.

Il a été décidé de ne pas passer par une procédure sur concours selon SIA 142, mais sur invitation pour les prestations de mandataires, suivi d'un appel d'offres en procédure ouverte auprès d'entreprises totales, selon la norme SIA 144, en couvrant les phases 3 et 4 (4.31, 4.32, 4.33, 4.41) de la norme SIA 102-2020.

Cette manière de procéder a été utilisée dernièrement par l'AISMLE mais également par l'ASIPE (Association scolaire intercommunale de Payerne et environs) et l'ASIRE (Association scolaire intercommunale de la Région d'Echallens), dans le cadre de constructions scolaires.

Cette pratique garantit à la fois une bonne maîtrise de la conception du bâtiment, des coûts, des délais et du choix des éléments fonctionnels souhaités par les utilisateurs.

Le cahier des charges permet d'imposer à l'entreprise totale d'intégrer dans ses appels d'offres des entreprises locales. En cas de différence minime de prix, le maître d'ouvrage peut demander à l'entreprise totale de travailler avec une entreprise locale, différence de prix à la charge du maître de l'ouvrage.

En travaillant en procédure directe par CFC, la loi sur les marchés publics n'offrirait pas cette possibilité. En cas de problèmes de garantie, l'entreprise totale est seule responsable, y compris des plans d'exécution, ce qui évite des renvois entre l'entreprise et les mandataires, architectes ou ingénieurs. En fonctionnant avec une entreprise générale ou en direct, cela peut parfois être difficile d'établir toutes les responsabilités.

Calendrier global et plan de développement

Un rétro-planning réaliste a été réalisé. Considérant les délais usuels, la mise à disposition du nouveau bâtiment scolaire peut être prévue en août 2024.

Les grandes étapes du projet sont les suivantes :

- 3 mars 2022: votation du préavis de crédit d'étude au Conseil intercommunal
- mars-avril 2022: étude de faisabilité par un bureau d'architecte - présentation au CODIR des variantes possibles
- mai 2022: appel d'offre à mandataires selon procédure SIA 144, sur la base de l'étude de faisabilité validée
- juin à décembre 2022: planification du projet par les mandataires.
- décembre 2022: validation des travaux requis dans les bâtiments communaux existants par le Conseil communal de Lucens
- mars 2023: votation du préavis pour un DDP (droit distinct et permanent) en faveur de l'AISMLE au Conseil communal de Lucens
- janvier à mars 2023: préparation et lancement de l'appel d'offres à entreprises totales
- mai 2023: votation du préavis sur le crédit de construction au Conseil intercommunal
- mai 2023: signature du contrat avec l'entreprise totale retenue
- juin à août 2023: planification de la construction par l'entreprise totale
- août 2023 à août 2024: construction du bâtiment scolaire.

Il s'agit d'un planning d'intention, sous réserve d'éventuelles oppositions dans la phase de mise à l'enquête ou de recours à la CDAP, notamment dans le cadre du marché public d'appel d'offres à entreprise totale.

Finances

Le contrat de mandat avec le BAMO a été conclu en décembre 2021 pour la seule phase d'analyse des besoins, d'estimation des coûts et du délai pour l'établissement du préavis de crédit d'étude. Le coût de ce premier mandat sera repris dans le crédit d'étude.

La suite de la procédure d'accompagnement est prévue dans le cadre d'un deuxième contrat faisant partie intégrante de la présente demande de crédit.

Ce crédit permettra de réaliser les prestations nécessaires jusqu'à la phase de mise à l'enquête du bâtiment, et du lancement de l'appel d'offres à entreprises totales.

Le tableau ci-dessous donne le détail des montants estimés pour le crédit demandé.

Mandataires	MONTANT Crédit Études
ARCHITECTE	150'000.00
Base contrat	
Frais accessoires contrat base	
Faisabilité architecte	
INGENIEUR CIVIL	35'000.00
Base contrat	
Frais accessoires contrat base	
INGENIEUR CHAUFFAGE VENTILATION	30'000.00
Base contrat	
Frais accessoires contrat base	
INGENIEUR SANITAIRE	10'000.00
Base contrat	
Frais accessoires contrat base	
INGENIEUR ELECTRICIEN	15'000.00
Base contrat	
Frais accessoires contrat base	
DIVERS SPECIALISTES	40'000.00
Ingénieur Feu	
Ingénieur acoustique	
Géomètre	
Géotechnicien	
architecte paysagiste	
Divers spécialistes	
BAMO	135'000.00
Mandat 1 - analyse des besoins, crédit d'étude	
2 - Faisabilité, AO mandataires, projet, AO Entreprise Totale, crédit de construction	
FRAIS ANNEXES (permis, tirages, ...)	20'000.00
DIVERS IMPREVUS	15'000.00
TOTAL TTC	**450'000.00**

* * *

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 3 mars 2022,
- vu le préavis du Comité de direction,
- entendu le rapport de la Commission de gestion et des finances,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

décide

1) d'accorder au Comité de direction un crédit d'étude de CHF 450'000.00 pour les prestations nécessaires au projet de construction d'un collège primaire à Lucens jusqu'à la phase de mise à l'enquête du bâtiment et du lancement d'appel d'offres à entreprises totales
2) d'autoriser le Comité de direction à emprunter le montant nécessaire aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier
3) de reprendre ultérieurement ce montant dans le crédit de construction

Préavis adopté par le Comité de direction lors de sa séance du 31 janvier 2022.

Référent CODIR: Vincent Bessard

AISMLE
Association Intercommunale Scolaire de Moudon-Lucens et Environs

Le Président
Vincent Bessard

La Secrétaire
Mireille Cudré-Mauroux

Bâtiment A

2ème	A 21 6P/LU3 DACA	A 22 7P/LU1 BRUM	A23 8P/LU1 SCHV	A24 5P/LU1 MARV
1er	A11 3P/LU3 IPEL	A12 5P/LU2 BAUM	A13 5-6P/LU4 MEYN	A14 6P/LU1 GODS
Rez	Salle des maîtres	Local technique	Salle de préparation	Sciences

= future bibliothèque scolaire voire communale

Aile Bâtiment A

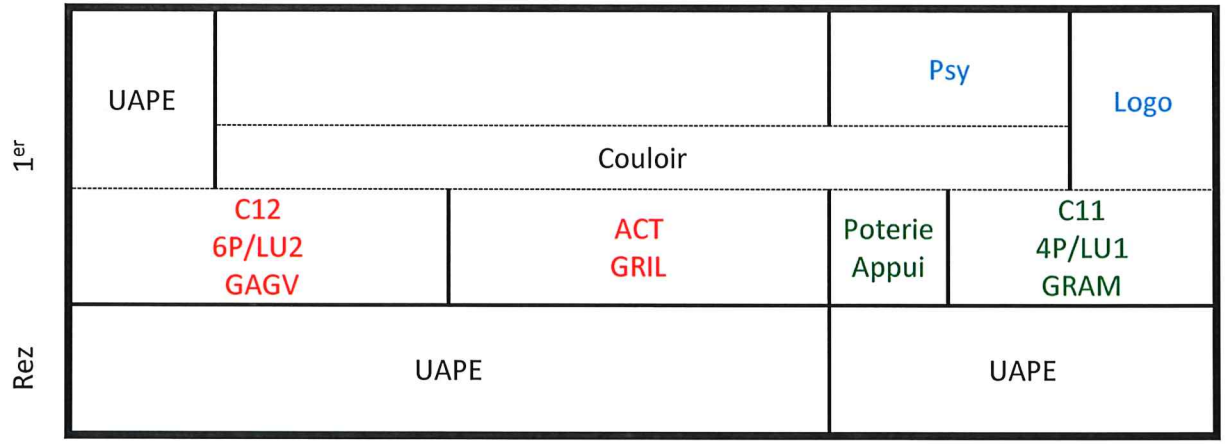
1er	A15 7P/LU2 DURR	A16 CIF	A17 5P/LU3 CLAU	
	Couloir			Informatique
	A18 7P/LU3 PERS	A19 8P/LU2 FUCJ		
Rez	A01 7P/LU4 CORP	Cuisine		
	Couloir			Fournitures
	Appui	Bibliothèque	A 02 8P/LU3 FLAD	

= Future salle d'appui vu que la bibliothèque déménage

Bâtiment B

2ème	B 21 4P/LU3 MONB	B 22 4P/LU2 IKIO	B 23 3-4P/LU4 BORC, MARC
1er	B 11 3P/LU2 MARS, MINM	B 12 3P/LU1 LINM	B 13 1-2P/LU6 HATA
Rez	B 01 1-2P/LU3 MISF	B 02 1-2P/LU2 DUBM	B 03 1-2P/LU1 ANDD, ARML

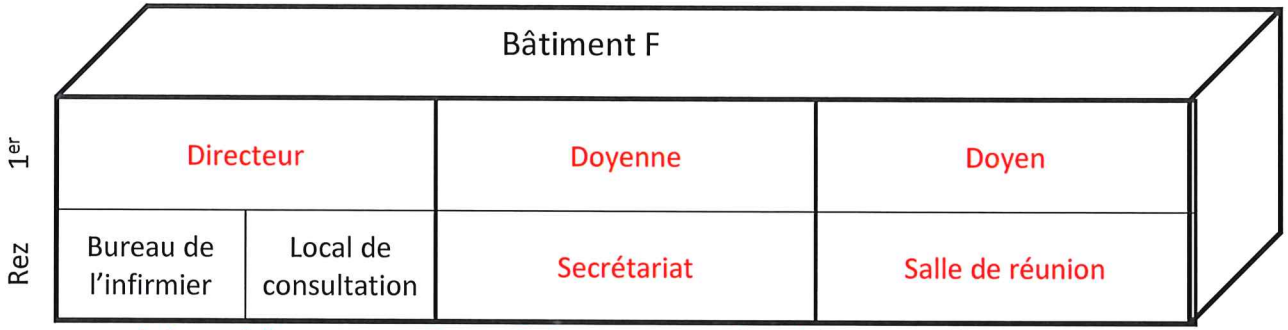
Bâtiment C



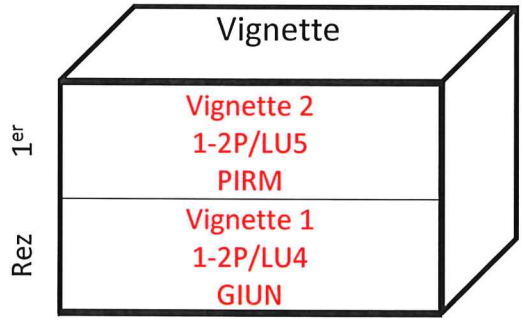
= futur réfectoire UAPE, salles déplacées dans la nouvelle construction

=future salle de rythmique avec local de rangement qui manque actuellement au programme, salles déplacées dans la nouvelle construction

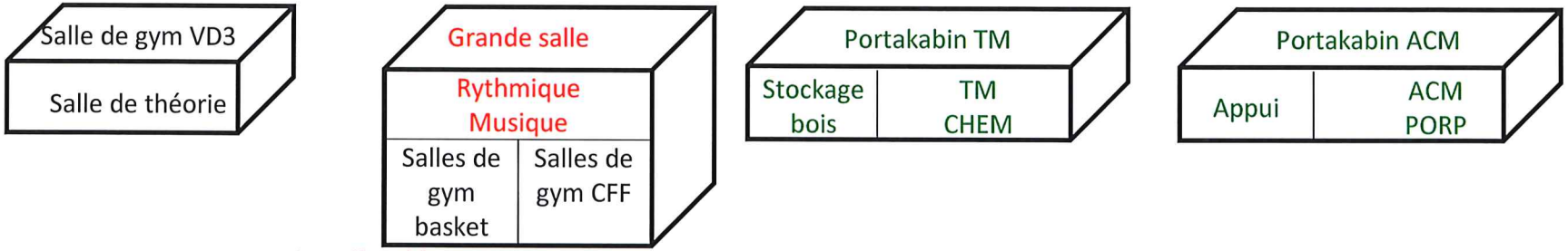
= futurs vestiaires pour la rythmique, PPL seront dans le bâtiment F



= futurs locaux PPLS avec un bureau pour la logopédiste, un pour la psychologue, un pour le médiateur et l'éducateur. Vu que l'infirmier s'y trouve déjà, ce sera le pôle santé de l'établissement.



= salles qui sont au centre du village, mitoyennes de la garderie qui pourrait reprendre les locaux



= ne sera plus affecté à cet usage, carrément plus scolaire = seront déplacés dans la nouvelle construction