



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 05 / 2017 - 2018 AU CONSEIL GÉNÉRAL DE VICH

Demande de crédit d'un montant de CHF 3'200'000.- TTC pour la réalisation d'un bâtiment multifonction sur la parcelle 77, propriété de la Commune de Vich

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Préambule

En date du 6 décembre 2016, le Conseil général a voté un crédit pour la mise en concurrence des mandataires selon une procédure ouverte au niveau international, soumise à l'AIMP et à l'AMP-OMC, ainsi qu'à la législation vaudoise sur les marchés publics (préavis N° 8/2016-2017). Cette procédure a été organisée par la société de conseils Vallat Partenaires SA. Elle s'est parfaitement déroulée et a abouti au choix d'un concept architectural préliminaire et d'un groupement pluridisciplinaire de mandataires composé d'un architecte, le bureau éo architectes SA à Lausanne, d'un ingénieur civil, le bureau CSD Ingénieurs conseils SA à Lausanne, et des ingénieurs en installations de chauffage, de ventilation, de sanitaire et d'électricité, le bureau Groupe technique H2 / Hirschi énergie SA + Hurni SA à Ecublens. La décision n'avait souffert d'aucun recours.

En date du 20 juin 2017, le Conseil général a voté un crédit d'un montant de CHF 345'000.- TTC pour l'étude du projet, l'obtention du permis de construire et la mise en concurrence des entreprises (préavis N° 14/2016-2017).

La motivation du besoin et le programme des locaux ont été largement présentés et explicités lors des précédentes demandes de crédit. Le projet a évolué en fonction des exigences tant normatives que des points de vue fonctionnel et constructif. Une séance de présentation publique du projet, avant sa mise à l'enquête, s'est déroulée en date du 15 décembre 2017. Les mandataires et le bureau d'assistance à Maître d'ouvrage (BAMO) ont répondu aux questions du public.

Les appels d'offres de la grande majorité des marchés de travaux ont été effectués en application de la législation sur les marchés publics. La grande majorité des procédures étaient sur invitation de 3 à 5 entreprises régionales. Seule une procédure était ouverte aux entreprises suisses, à savoir celles relatives aux travaux de gros œuvre. Elles ont permis d'élaborer un devis général et ainsi de chiffrer de manière précise la présente demande d'octroi d'un crédit de construction.

Les planches du projet sont remises en annexe. Elles seront aussi exposées lors de la séance du Conseil général.

A cet effet, la Municipalité, convaincue du bien-fondé de ce projet, souhaite aller de l'avant et réaliser ce bâtiment.

2. Projet et programme des locaux

PROJET & ARCHITECTURE

Le projet propose une architecture claire à l'identité propre et indépendante. Dans un contexte d'espace « neutre », le projet met en scène une relation au site dans une architecture de transparence spatiale et de rationalité constructive. Les espaces intérieurs majeurs que sont l'UAPE, la cantine et la salle polyvalente s'orientent vers les prolongements naturels extérieurs et s'ouvrent sur le site sous un large couvert. Les espaces de service et les circulations sont au contact avec le terrain et le talus ouest. La modularité des espaces principaux est assurée par un système porteur ponctuel dalle sur poteaux. En tous lieux, le regard porte jusqu'à l'extérieur et la nature participe au projet.

Le projet est issu d'une idée simple, claire et directe. Il s'agit de s'abriter sous un grand toit, de vivre en transparence et de fédérer les activités du site autour d'un espace. La façade est entièrement vitrée et s'ouvre sous un large couvert horizontal. Ce dernier abrite le prolongement immédiat des principaux locaux intérieurs.

Par la mise en œuvre de cloisons mobiles par éléments, les surfaces de la salle polyvalente et de la cantine scolaire sont additionnables pour former un vaste espace de réception de près de 200 m². Les cloisons permettent également une sectorisation plus fine permettant de varier les surfaces des locaux.

L'UAPE constitue une unité d'utilisation pour elle-même avec ses propres subdivisions pour les zones de jeux, de travail, de rangement et de vestiaires. Elle est clairement séparée des autres locaux principaux et peut fonctionner de façon indépendante.





STRUCTURE ET MATERIAUX DU GROS OEUVRE

La structure principale du bâtiment est en béton coulé sur place pour le radier, les murs principaux et les dalles de toiture. L'enveloppe thermique du bâtiment est assurée par une isolation périphérique extérieure crépie. La façade sur jardin est principalement vitrée avec une façade de type « poteaux/traverses » en acier avec profilés thermolaqués et verre triple sécurité. Les cloisons intérieures sont réalisées en carreaux de plâtre massif. Les surfaces sont gypées au plâtre et peintes.

INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ASPECTS ENERGETIQUES

La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur (PAC) électrique air-eau, à basse température. L'énergie sera prise dans l'air via un réseau de gaines allant à l'extérieur et muni d'amortisseurs de bruit. La pompe à chaleur sera dimensionnée de façon optimale pour en limiter l'enclenchement et les heures de fonctionnement. L'enclenchement de la PAC se fera en fonction des températures de l'eau dans l'accumulateur de chaleur et le chauffe-eau, ainsi qu'en fonction de la demande du bâtiment. Un vase d'expansion sous pression sera prévu pour l'ensemble de l'installation. La distribution de chaleur se fera par des serpentins posés dans les chapes, la chaleur sera diffusée par le sol. Une régulation de la température sera prévue dans chaque pièce. Un compteur de chaleur individuel sera prévu pour l'UAPE.

Une installation solaire photovoltaïque sur le bâtiment permettra de produire et d'auto-consommer l'énergie électrique renouvelable. Cette installation permettra de compenser le 20% de la consommation électrique et le 30 % des besoins d'eau chaude sanitaire.

PRINCIPAUX AMENAGEMENTS INTERIEURS

Les espaces seront équipés de cloisons mobiles pour la séparation et l'aménagement des locaux principaux de la salle polyvalente et de la cantine. L'agencement de la cuisine correspondra à une exigence « semi-professionnelle » pour une cuisine de régénération.

MATERIAUX DE SURFACES ET FINITIONS

Le revêtement de sol est en parquet collé sur chape en ciment dans les locaux nobles, soit UAPE et son bureau, cantine, salle polyvalente et foyer. Le revêtement de sol est en résine dans la cuisine et les locaux de service. Le revêtement de sol est en pierre recomposée type Terrazzo dans les surfaces de circulation. Un plafond acoustique en plâtre perforé sera suspendu dans les locaux nobles, salle polyvalente, cantine et UAPE ainsi que dans la cuisine.

EQUIPEMENTS ET MOBILIERS

Les locaux seront équipés de tables pliables avec chariot de rangement pour 50 enfants dans la cantine, de chaises empilables avec chariot de rangement pour 50 enfants et 80 personnes dans la salle polyvalentes.

La salle polyvalente sera équipée d'une scène démontable, en 9 éléments de 200 x 100 cm, avec chariot de rangement, d'une sonorisation spécifique et de support d'éclairage de scène et de rideaux en tissu pour assombrissement de la salle. Un équipement de table, chaises, patères, etc. pour 36 enfants et un bureau de responsable complétera l'UAPE.

ASPECTS NORMATIFS & LEGAUX

Le bâtiment correspondra à toutes les normes et exigences constructives en vigueur et applicables en date du permis de construire.

PROGRAMME DE LA CONSTRUCTION

Le programme extérieur est le suivant :

N° local	Nom	Surface nette en m2
0.1	Surface abritée	138.5
0.2	Édicule pour conteneurs	7.5
0.3	Surface extérieure aménagée	1'020.0

Le programme de locaux intérieurs est le suivant :

N° local	Nom	Surface nette en m2	Hauteur en m1
1.1	Hall d'entrée	55.4	2.50 et 3.80
1.2	UAPE	88.1	2.50 et 3.80
1.3	Bureau UAPE	12.9	2.50
1.4	Local technique	23.3	2.50
1.5	WC Hommes	10.1	2.50
1.6	WC Femmes	10.1	2.50
1.7	Nettoyage	3.0	2.50
1.8	WC Handicapé	2.9	2.50
1.9	Foyer	84.7	2.5
1.10	Rangement	22.7	2.5
1.11	Salle polyvalente	102.9	2.50 et 3.80
1.12	Cantine	104.0	2.50 et 3.80
1.13	Cuisine	30.8	2.50 et 3.80
	Total	550.9	

3. Calendrier envisagé

La planification de la construction est remise en annexe. Elle est sous réserve du vote du crédit par le Conseil général et de l'absence de recours contre les décisions d'adjudication des travaux.

Il est précisé que le permis de construire a été octroyé sans opposition. Les remarques émises par les services cantonaux ont été prises en considération.

Dans les grandes lignes, les échéances principales sont les suivantes :

Vote du crédit de construction par le Conseil général	→ le 19 juin 2018
Installations de chantier	→ fin juillet 2018
Travaux préparatoires et raccordements	→ fin août 2018
Début du chantier	→ septembre 2018
Fin du gros œuvre et mise hors d'eau du bâtiment	→ mi-avril 2019
Fin du chantier et réception des travaux	→ mi-octobre 2019
Mise en place du mobilier et des équipements	→ mi-novembre 2019
Fin des aménagements extérieurs	→ mi-novembre 2019
Début d'exploitation du bâtiment	→ dès janvier 2020

4. Bureau d'assistance au Maître de l'ouvrage (BAMO)

Pour le suivi, le contrôle et la bonne gestion du projet, la Municipalité s'était entourée d'un bureau spécialisé en assistance à Maître d'ouvrage (BAMO) et en appels d'offres de mandataires en application de la législation sur les marchés publics.

Lors des phases précédentes du projet, nous avons pu constater les bénéfices de ce mandat et la Municipalité souhaite poursuivre cette collaboration avec la société Vallat Partenaires SA à Gland jusqu'à et y compris la réception complète du bâtiment et le décompte final de l'opération. Le montant des honoraires est inclus dans le chiffrage du crédit de construction.

Il est rappelé que son rôle n'est pas de substituer aux responsabilités des mandataires et des entreprises, mais d'assurer l'ensemble des prestations relatives au fonctionnement optimal de l'ensemble de l'opération. Il validera les propositions des architectes et ingénieurs, établira des contrôles et des recommandations au Maître d'ouvrage, de sorte à ce que les décisions puissent être prises sur la base de propositions cohérentes et dans le respect du cadre fixé par le législatif. Son implication permettra de représenter et de défendre les intérêts de la Commune en assurant le respect des dispositions légales en matière de construction et les objectifs fixés par la Municipalité en termes de délais, de coûts et de qualité.

5. Montant du crédit de construction

Le devis global de réalisation du bâtiment a été fixé sur la base des montants de soumissions rentrées qui représentent 90% du devis. Ce devis a été établi suite à des appels d'offres en procédures ouvertes et sur invitation en conformité avec la législation sur les marchés publics.

Le devis global des coûts de réalisation est présenté ci-dessous par code de frais de construction (CFC) arrondis à un chiffre.

• CFC 1 – Travaux préparatoires, honoraires exécution compris	28'000.-
• CFC 2 – Bâtiment, honoraires exécution compris	2'381'000.-
• CFC 3 – Equipements d'exploitation, honoraires exécution compris	18'000.-
• CFC 4 – Aménagements extérieurs, honoraires exécution compris	223'000.-
• CFC 5 – Frais secondaires et compte d'attente	115'000.-
• CFC 9 – Ameublement et décoration	92'000.-
• Mandat du bureau d'assistance à Maître d'ouvrage (BAMO exécution)	25'000.-
• Divers et imprévus (environ 3 %)	89'000.-
Total CHF HT :	2'971'000.-
TVA 7,7% (CHF 228'767.- arrondis à) :	229'000.-
TOTAL CHF TTC	3'200'000.-

Le coût du nouveau bâtiment inclut la production de chaleur prévue initialement par un réseau de chauffage à distance. La technologie en place dans l'école et la voirie ainsi que leurs isolations thermiques datant des années 1990 et celle prévue dans le nouveau bâtiment, basse température + isolation performante, étant trop différentes pour la mise en place d'une centrale unique efficace, les ingénieurs ont recommandé de l'intégrer au bâtiment. De plus, cette solution permet d'être en conformité avec la Loi sur l'énergie et de produire de la chaleur par des énergies renouvelables (pompe à chaleur et panneaux solaires photovoltaïques).

Est également incluse l'augmentation de la capacité à 36 places de l'UAPE, prévue initialement à 24 places, suite au succès de notre antenne de l'UAPE "*Le Petit Casse-Croûte*" qui accueille actuellement en moyenne 20 enfants (capacité d'accueil de la salle du Régent: 20 places), ainsi qu'en prévision d'une rocade dans les années à venir, décidée par la Direction des écoles, entre les 5-6P scolarisés à Coinsins et les 7-8P scolarisés à Vich, qui augmentera la fréquentation de l'UAPE.

6. Coûts

Les coûts supplémentaires annuels liés à la construction du bâtiment projeté seront les suivants :

Exploitation	Charges	Revenus
Charges et revenus nouveau bâtiment		
Chauffage, électricité	8'000.00	
Entretien des locaux	12'000.00	
Assurances ECA, RC, Choses	3'000.00	
Frais divers et imprévus	3'000.00	
Loyer CAPS		3'000.00
Cantine forfait AISE		4'000.00
Revenus locations		6'000.00
	26'000.00	13'000.00
Charges et revenus existant		
Entretien, chauffage	-14'000.00	
Loyer CAPS, Cantine forfait AISE		-7'000.00
	-14'000.00	-7'000.00
<u>Economie – Patrouilleuses</u>	-10'000.00	
Charges et revenus supplémentaires prévisibles	2'000.00	6'000.00
Service financier		
Intérêt des dettes 1 % (emprunt 3.2 Mio)	32'000.00	
Coût bâtiment		
Amortissement bâtiment (3.2 Mio) sur 30 ans	107'000.00	

7. Financement

Le financement sera assuré par l'emprunt et nous sollicitons conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 3'200'000.- aux conditions les plus favorables. Le montant utilisé sera amorti sur une période de 30 ans.

8. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général de Vich

- vu le préavis municipal N° 05 / 2017-2018 relatif à la demande de crédit de CHF 3'200'000.- TTC pour la réalisation d'un bâtiment multifonction sur la parcelle 77, propriété de la Commune de Vich
- ouï le rapport de la Commission des bâtiments
- ouï le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

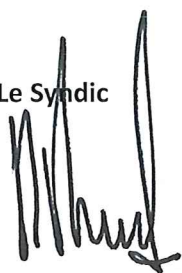
décide

- d'adopter le préavis municipal N° 05 / 2017-2018 relatif à la demande de crédit de CHF 3'200'000.- TTC pour la réalisation d'un bâtiment multifonction sur la parcelle 77, propriété de la Commune de Vich
- d'allouer un crédit de CHF 3'200'000.- pour exécuter ces travaux
- d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 3'200'000.- si nécessaire, montant inclus dans le plafond d'endettement
- d'amortir ces travaux sur une période de 30 ans

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 22 mai 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Michel Burnand



La Secrétaire



Patricia Audétat

Annexes : Plans du projet
Planning de la construction