



Conseil communal de Vully-les-Lacs

Préavis municipal n°2022/06

Demande d'un crédit d'étude de CHF 600'000.00 pour la construction d'une halle double et la rénovation de l'ancienne salle polyvalente afin d'y accueillir l'agrandissement de l'UAPE et le programme proposé.

Rapport de la Commission des finances

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances a siégé à trois reprises pour l'étude de ce préavis, à savoir :

- le 5 septembre 2022, conjointement avec la Commission des bâtisses, pour une présentation détaillée du projet par M. Christian Genilloud, Municipal délégué pour ce préavis, accompagné de M. Urfer, architecte mandaté pour l'étude de faisabilité du projet ;
- le 6 septembre 2022 pour l'étude du dossier et la préparation des questions complémentaires à l'attention de la Municipalité ;
- le 13 septembre 2022 pour l'analyse des réponses et prise de position.

Nous tenons à remercier MM. Genilloud et Urfer pour leur présentation de qualité et les réponses fournies suite à nos questions.

Contexte

La croissance démographique de notre région implique des capacités scolaires et parascolaires supplémentaires pour les quatre communes membres de l'ARPEJE¹. Ces besoins sont dictés par la LEO² et la DGEO³. Après étude, il en résulte pour notre commune les locaux supplémentaires suivants :

- 5 salles de classe et 2 salles de classe séparables en 4 salles d'appui
- **1 halle de gymnastique**
- **1 salle polyvalente (rythmique par exemple)**
- **1 structure d'accueil de jour pour 72 enfants**

Pour diverses raisons, notamment temporelles, il a été décidé de réaliser les travaux en deux phases. Les locaux *en italique* font partie de la première étape de réalisation et constitue l'expansion du collège EPK de Salavaux dont le Conseil communal a déjà accordé un crédit d'étude de CHF 330'000.- (cf. préavis 2021/13).

Le crédit d'étude de ce préavis concerne donc les éléments présentés en gras ci-dessus, en y intégrant logiquement l'avenir de la salle polyvalente actuelle se trouvant sur le même site.

¹ ARPEJE : Association régionale pour l'enfance et la jeunesse

² LEO : Loi sur l'enseignement obligatoire

³ DGEO : Direction générale de l'enseignement obligatoire du canton de Vaud

Etude de la Commission

Aspects techniques

La Commission relève la qualité des réflexions menées par la Municipalité (cf. point 2 du préavis) et elle soutient les orientations prises, à savoir :

- de retenir la variante 5, c'est-à-dire la construction d'une halle double de gym (avec possibilité d'extension d'une 3ème halle) reliée à la salle actuelle, qui sera elle rénoverée pour couvrir les besoins scolaires (salle polyvalente), parascolaires (réfectoire et UAPE⁴) et culturels (spectacle, manifestation) ;
- de prévoir une capacité de l'UAPE supérieure aux exigences (la Commission se demandant même si 120 places seront suffisantes pour plus de 400 élèves...) ;
- d'intégrer les besoins des sociétés locales dans le projet ;
- de réaliser les travaux en deux étapes (construction de la halle double, puis rénovation de la salle existante) afin de pouvoir utiliser la salle actuelle le plus longtemps possible ;
- de renoncer à l'organisation d'un concours d'architecture.

La Commission a questionné la Municipalité sur son choix de conduire ce projet par mandat d'architecte, plutôt que par contrat d'entreprise générale ou totale, modèles régulièrement retenus pour des projets de construction d'envergure. La Municipalité a opté pour la variante recommandée par la Commission des bâtisses et par l'architecte, avec notamment les arguments suivants : *au niveau financier, les variantes semblent assez équivalentes d'après les professionnels consultés, mais il est très difficile de modifier quelque chose au projet en entreprise totale, et cela coûte très cher. Le dossier d'appel d'offres doit être extrêmement précis, complet et tout doit avoir été prévu. Avec le mandat d'architecte, ce dernier peut mieux défendre les intérêts de la commune. On devrait avoir un pouvoir décisionnel plus important ainsi qu'une flexibilité qui peut être intéressante notamment dans la réfection et l'adaptation de la salle polyvalente.*

La Commission ne s'oppose pas à l'option retenue mais elle tient à relever qu'il y a également des contraintes et des risques potentiellement accrus en termes de responsabilité, de gestion du projet, de dépassements des coûts et des délais avec ce modèle.

Aspects financiers

En l'état du projet, le coût total est estimé à CHF 16 millions (+/- 20%), comprenant le crédit d'étude de CHF 600'000.-.

Très approximativement, la répartition est la suivante :

- CHF 12 millions pour la halle de gym double ;
- CHF 3 millions pour l'assainissement et la réaffectation de la salle polyvalente ;
- CHF 1 million pour le raccordement des deux bâtiments.

A notre demande, la Municipalité nous a indiqué que la salle polyvalente, construite il y a 26 ans, avait coûté près de CHF 5 millions et qu'elle est totalement amortie.

Concernant le crédit d'étude de CHF 600'000.-, celui-ci comprend les prestations des différents mandataires nécessaires pour l'établissement du projet final soumis à l'enquête publique et au vote du crédit de construction. A sa demande, la Commission a obtenu des précisions sur la répartition de ces coûts qui concernent l'étude de faisabilité du projet, la procédure de recrutement des architectes et des ingénieurs spécialisés, ainsi que l'approfondissement du

⁴ UAPE : unité d'accueil pour écoliers

projet avec les architectes et ingénieurs retenus. A noter qu'au vu du montant, la procédure appliquée doit suivre la réglementation des marchés publics.

Généralement, selon la complexité du projet, il faut prévoir entre 10 et 20% du coût total pour les honoraires d'architectes et d'ingénieurs. Et selon les normes SIA⁵, environ 30% de ces coûts correspondent aux phases d'avant-projet et de projet qui concernent ce préavis.

Dans le cas présent, avec un coût total estimé à CHF 16'000'000.- et selon une projection se basant sur 15% de frais d'ingénieurs et d'architectes (CHF 2'400'000.-), le crédit demandé de CHF 600'000.- représente 25% de ces coûts, ce qui est donc légèrement en dessous de la pratique usuelle. La Commission évalue donc le montant du crédit d'étude comme approprié.

Par rapport à l'estimation du revenu annuel de CHF 790'000.- pour la location des infrastructures à l'ARPEJE, la Commission souhaite apporter les précisions suivantes :

- aujourd'hui, Vully-les-Lacs perçoit déjà environ CHF 580'000.- pour le scolaire et le parascolaire sur le site EPK (cf. comptes 2021) ;
- l'extension de 6 classes, faisant partie d'autre crédit d'investissement de plusieurs millions de francs, générera près de CHF 200'000.- supplémentaires ;
- au final, l'investissement de CHF 16 millions prévu pour ce projet amènera moins de CHF 100'000.- de recettes annuelles (une halle de gym supplémentaire et l'extension de l'UAPE).

Remarques finales

La construction d'une halle de gym supplémentaire et l'augmentation de la capacité pour l'accueil des écoliers découlent d'une obligation légale. La question n'est donc pas de savoir si on veut le faire, mais comment voulons-nous le faire.

La Commission des finances soutient les orientations prises jusqu'à ce jour par la Municipalité dans ce projet. Par conséquent, elle approuve la demande de crédit d'étude.

L'avis positif de la Commission pour ce préavis ne présume en rien de sa prise de position sur le futur crédit de construction qui sera soumis au Conseil communal dans un second temps (4^e trimestre 2023).

Conclusion

A l'unanimité, la Commission des finances soutient le préavis municipal 2022/06 et recommande donc au Conseil communal :

- d'octroyer un crédit de CHF 600'000.- destiné à financer cette étude. Somme qui sera amortie conjointement avec le crédit de construction ;
- de donner l'autorisation de faire tout ce qui sera nécessaire pour mener à bien la réalisation de ce projet.

La Commission des finances, Vully-les-Lacs, le 19 septembre 2022

Cédric Bardet

Damian Fioretta

Anne Jobin

Antoine Parisod

Julien Schwab

⁵ SIA : Société suisse des Ingénieurs et des Architectes