



Commune de
Vully-les-Lacs

Au Conseil communal de Vully-les-Lacs

Préavis municipal 2023/10

**« Demande d'un crédit de 18 mio pour la construction d'une
halle de gym double et la transformation de l'ancienne salle
polyvalente »**

Point porté à l'ordre du jour de la séance
du 12 décembre 2023

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le 27 septembre 2022, le Conseil communal de Vully-les-Lacs (VLL) acceptait le crédit d'étude d'un montant de CHF 600'000.- pour la construction d'une halle double et la transformation de l'ancienne halle pour y accueillir une UAPE de 120 places ainsi qu'un agrandissement de la buvette existante qui sera également utilisée comme réfectoire pour les 7-8 P.

Pour mémoire, le 3 octobre 2019, le Comité de direction de l'ASIA a mandaté M. Emmanouilidis, Dr. es géographie, pour réaliser une étude démographique scolaire sur l'ensemble de nos 4 communes. L'étude a d'abord porté sur les prévisions des effectifs scolaires jusqu'en 2023 pour finalement être complétée par des prévisions jusqu'en 2030.

Après analyse de cette étude, la direction de la DGEO en la personne de M. Vagnière, conseiller en développement organisationnel, a adressé un rapport le 25 février 2020 à l'ASIA qui l'a adapté aux spécificités de notre région.

Les études des différents intervenants ont abouti aux recommandations suivantes pour la commune de VLL :

1. Un collège comprenant 5 classes et 2 classes éventuellement séparables en 4 salles d'appui ainsi que les locaux qui en découlent : cette partie, qui a été augmentée d'une classe et de 3 bureaux, constitue l'extension d'EPK. Tout est prévu pour ajouter un ou deux modules de trois classes sur radier en cas de forte augmentation démographique.
2. Le projet qui concerne la demande du crédit de construction.

Recommandations	Le projet que nous proposons
Une halle de gym supplémentaire, donc 2 au total	Une halle de gym double
Une salle de rythmique 200 m2	Nous avons choisi de conserver la halle de gym existante. Celle-ci après modification pourra encore servir de halle de gym ou de rythmique pour les petits (surface 340 m2). Cette salle conservera sa vocation culturelle avec la scène existante.

Un réfectoire de 70 places pour les 7-8P	Un réfectoire sera intégré dans la partie buvette de la halle polyvalente. Celle-ci, avec son extension, pourra accueillir confortablement jusqu'à 120 enfants. En cas de dépassement, la partie de l'ancienne halle située sous la dalle de l'UAPE pourrait elle-même encore accueillir une centaine d'enfants (110 m2)
Une structure d'accueil de jour pour 72 enfants. (UAPE)	La structure modulaire actuelle accueille déjà 60 enfants durant la pause de midi. Nous avons donc proposé une structure qui pourrait accueillir jusqu'à 120 enfants.

Brève analyse des besoins scolaires, parascolaires et communaux en matière de halles de sport pour Vully-les-lacs

Loi fédérale : chaque élève doit pouvoir effectuer 3 heures de gym, rythmique ou piscine par semaine.

Remarques :

- A l'heure actuelle, il n'y a plus aucun créneau de libre dans la salle polyvalente.
- L'Arpeje aimerait disposer d'au moins un créneau horaire durant la pause de midi.
- La piscine d'Avenches est saturée.
- Le nombre d'heures a été calculé sur 7 créneaux par jour (4 pour le mercredi).
- L'année scolaire 2024-2025 sera particulièrement tendue.

Tableau des heures pour une utilisation maximale des halles de sport (par semaine)

Nombre de classes	Nb Halles	Piscine 1x /2	Total Sport	Arpeje	Heures utilisation	Capacité totale	Etat
2024 : 14 classes	1	- 10	42	0	32	32	0
2024-2025 : 18 classes	1	- 10	54	0	44	32	- 12
2025-2026 : 20 classes	2	- 10	60	8	58	64	6*
2026-2040 : 22 classes	3	- 10	66	8	64	82 (64+18)	16*
Dès 2040 : 28 classes	3	- 10	84	8	82	82 (64+18)	0*

* Ne tient pas compte de la saturation de la piscine et de la halle triple d'Avenches.

- Dès 2026, la halle polyvalente actuelle modifiée restera en fonction pour la gym/rythmique des petits (1P-3P). Environ 18 heures.
- La capacité maximale d'une halle avec utilisation d'un créneau de la pause de midi : 32 heures.
- Capacité des 3 halles : **82 heures** (2*32 +18).

En résumé, s'il devait y avoir 28 classes sur le site, maximum autorisé. La situation serait la suivante :

En ce qui concerne l'école : toutes les heures de sport pourraient être données à Salavaux.

En ce qui concerne les sociétés : les créneaux horaires seront multipliés par 3, en tenant compte du fait que certains cours devront être donnés dans la halle polyvalente. Plusieurs demandes pour des petits groupes, également durant la journée, sont en attente. La halle polyvalente conviendra tout à fait pour ce genre de cours. Les vestiaires actuels resteront en fonction.

Quelques réflexions et questionnements qui ont guidé notre démarche

- La nouvelle construction doit satisfaire aux exigences scolaires, parascolaires ainsi qu'aux besoins des sociétés sportives et de la culture.
- La halle existante doit rester en fonction le plus longtemps possible, soit durant la construction de la halle double pour garantir sa fréquentation aux différents utilisateurs cités ci-dessus.
- Faut-il conserver la halle polyvalente dans le programme ? Réponse : oui, pour des questions de durabilité et de coût.
- Consultation des diverses sociétés et du responsable de maintenance pour connaître leurs besoins.
- Consultation des maîtres de sport et des responsables de l'UAPE.
- Etudier la possibilité de construire une troisième salle à moyen terme.
- Une salle de sport est difficilement convertible en salle de spectacle, l'inverse également : les contraintes ne sont pas les mêmes. D'autre part, il y a une scène existante dont il faut tenir compte et profiter.
- Une solution d'UAPE temporaire devra être mise en place pour satisfaire les demandes : 72 places durant les travaux. La structure modulaire est en place à côté du collège.
- Prise en compte des exigences en matière de transition énergétique.
- Occupation minimale du sol afin de conserver une place suffisante pour les élèves durant les récréations et les heures d'éducation physique : normes cantonales à respecter.

En résumé, après avoir étudié toutes les variantes expliquées dans la demande du crédit d'étude, nous avons choisi de construire une halle double semi-enterrée à côté de l'ancienne en les reliant par un bâtiment de transition.

L'ancienne halle sera ensuite transformée et adaptée pour accueillir le programme souhaité. C'est la possibilité de tirer parti de tous les locaux une fois rénovés et adaptés ainsi que de conserver une salle réservée à la culture.

Les synergies sont intéressantes et économiques. De plus le choix d'enterrer toute la nouvelle construction d'environ 3 mètres a un impact léger sur le site tant au niveau visuel qu'en matière d'occupation du sol.

2. Présentation du projet : voir plans de mise à l'enquête annexés

Le projet devra être réalisé en 2 temps :

- a. Construction de la halle de gym double équipée de gradins rétractables avec possibilité d'extension future (halle triple). Cette entité sera réalisée en premier afin que la halle polyvalente existante reste opérationnelle.
- b. Assainissement et transformation de la halle existante.

a. Le nouveau bâtiment qui comporte deux entités :

La halle de sport composée de :

- la halle de gym double séparable par un rideau. Une attention toute particulière a été accordée à l'insonorisation. Surface : 910 m²
- un local matériel de 200 m²
- 4 vestiaires élèves : la norme vaudoise exige 50 m² pour chaque vestiaire
- une loge pour accueillir des gradins télescopiques de 132 places
- 3 gradins fixes + une rangée de bancs faisant également office de gradins : 258 places.

Le bâtiment de transition pour la liaison avec la halle existante englobera :

- les vestiaires des profs et des arbitres
- 2 blocs sanitaires
- les locaux PMR
- un local de nettoyage
- la circulation pour accéder aux installations sportives : escaliers et couloirs.

Adaptation et liaison avec l'existant

L'accès principal à la halle se fera par la halle polyvalente, un escalier conduira les utilisateurs au niveau des vestiaires et des halles de sport.

Un autre accès est prévu par la rampe côté Broye : cet accès sera utilisé pour amener du matériel avec des véhicules ou pour les cours de sport à l'extérieur.

Solaire et durabilité

Le toit de la halle de sport sera entièrement recouvert de panneaux solaires. L'objectif sera de travailler au maximum en autoconsommation. Ces panneaux seront notamment reliés à des chauffe-eau à pompe à chaleur. Une évaluation pour la pose de batteries est en cours.

Pour l'instant, il n'est pas prévu de poser des panneaux solaires sur le toit de la halle polyvalente, par contre des tubes vides seront tirés jusqu'au local technique au cas où nous le

déciderions plus tard. Les panneaux solaires sont intéressants en autoconsommation. Dans notre cas, les panneaux de la halle double suffisent.

La structure du bâtiment hors terre sera exécutée avec du bois suisse. L'extérieur d'apparence foncée sera traité en auto clavé et l'intérieur sera laissé en bois naturel.

Chauffage et ventilation

La production de chaleur est assurée par la centrale de chauffage à plaquettes de bois établie sur le site à proximité de l'ancienne halle. La distribution de chaleur se fera essentiellement par des monoblocs dans la halle double et du chauffage au sol dans les autres locaux.

Une installation de ventilation à double flux est planifiée pour les locaux borgnes de l'ensemble de la partie sport.

Sanitaires

Un départ d'eau basse pression alimente les chauffe-eau à pompe à chaleur. Ceux-ci utiliseront principalement l'énergie fournie par les panneaux solaires. La pompe de circulation est de classe énergétique A. Elle est munie d'une horloge afin d'arrêter la circulation d'eau durant la nuit et pendant les périodes de vacances.

b. La halle polyvalente existante

Au sous-sol :

- L'assainissement du dojo et des locaux existants :
- les locaux sanitaires et les vestiaires qui vont rester fonctionnels.
- la centrale de chauffe et les locaux techniques seront adaptés pour subvenir aux besoins des nouvelles constructions.
- les chauffe-eau thermodynamiques seront intégrés et alimentés par l'énergie produite par les panneaux solaires de la nouvelle construction.

Au rez-de-chaussée :

- L'agrandissement de la buvette existante qui aura ensuite une capacité confortable d'environ 120 places. Cette entité permettra également d'accueillir le réfectoire des 7-8P
- le local des engins sera divisé en 3 locaux : 2 locaux pour l'UAPE et un pour le matériel de la salle de rythmique/gym
- une salle de spectacle d'environ 340 m² : une attention toute particulière sera accordée à l'acoustique. Cette salle pourra être utilisée dans sa totalité comme salle de gym pour les petits et sera séparable en 2 salles polyvalentes :
 - Une salle de 110 m² utilisable comme complément au réfectoire si besoin. (Sous la dalle de l'UAPE)
 - Une salle de 230 m² côté scène, utilisable comme salle de rythmique.

A l'étage :

Une UAPE pour 120 enfants avec tous les locaux obligatoires en relation : les règles de l'OAJE sont strictes et incontournables. Il y aura donc :

- 12 WC et 12 lavabos dans les sanitaires
- 120 vestiaires au minimum. Chaque enfant doit pouvoir ranger tout son matériel
- un bureau pour la direction
- une cuisine de régénération
- 4 salles de vie avec lavabos pour un total de 250 m². Au minimum 2 m² par enfant
- des locaux de rangement.

L'UAPE doit pouvoir fonctionner comme une entité à part et l'accès doit être sécurisé.

Une attention toute particulière doit être accordée à la diminution du bruit : pose de panneaux phono-absorbants de qualité supérieure.

Un ascenseur permettra d'accéder aux 3 étages.

Au rez-de-chaussée, nous avons dû prévoir 2 locaux pour les éducateurs : un bureau pour recevoir les parents et une salle commune.

Espaces extérieurs

Le terrain est extrêmement restreint, tous les espaces devront être utilisés :

- Une zone de parcage le long du chemin des Hérons.
- Une zone type « gazon synthétique » perméable entre les deux terrains de sport et la nouvelle halle de gym. L'avantage d'un revêtement de ce type : pas d'entretien et utilisable toute l'année.
- Un chemin le long de la Broye : accessibilité au collège avec un camion de 40 tonnes : exigence SDIS. L'espace situé entre la Broye et la nouvelle halle de gym sera aménagé avec du gazon.
- Une réflexion sur la plantation d'arbres et sur des zones ombragées est en cours.

3. Avance et calendrier succinct du projet

- Septembre 2022 : vote du crédit d'étude
- Mars 23 : appels d'offres d'architectes selon les règles des marchés publics, procédure ouverte. Attribution du mandat au bureau Ad'a de Marin-Epagnier.
- Mai-Juin 23 : appels d'offres d'ingénieurs spécialistes selon les règles des marchés publics : sur invitation (seuil CHF 250'000.-). Ces ingénieurs seront actifs jusqu'à la fin des travaux et les différents mandats ont été obtenus par :
 - Ingénieur civil : DSI, 2000 Neuchâtel.
 - Ingénieur électricité : Open ing, 1262 Givisiez.
 - Ingénieur Chauffage et Ventilation : Aebitec SA, 1787 Belfaux.
 - Ingénieur Sanitaire : B2 Gebäude technique AG, 3280 Morat.
 - Ingénieur du feu : Bruhin, bureau d'études pour la sécurité, 1880 Bex.
- Septembre 2023 : demande d'autorisation de construire (mise à l'enquête).
- Août-octobre : développement technique du projet et chiffrage.

- 4^{ème} trimestre 2023 : vote du crédit de construction.
- Dès l'obtention du permis de construire, les procédures d'appels d'offres pour les différentes entreprises qui interviendront dans le projet commenceront.
- Juillet 24 : début du chantier.
- Août 2025 : mise en service de la halle double.
- Août 2026 : mise en service de l'UAPE et du programme prévu dans la halle existante.

4. Marchés publics

Le projet dans sa totalité dépasse 8,7 mios, il est donc soumis à la législation des marchés publics internationaux. Selon la clause des minimis ou bagatelles, seul 20% du montant total sera réglementé par les seuils des marchés publics nationaux. De plus, aucun montant attribué selon cette clause ne devra dépasser 2 mios.

Francs	Construction		Services	Fournitures
	Gros oeuvre	Second oeuvre		
	> 8'700'000	Marchés internationaux		
8'700'000			Procédure ouverte ou sélective	
500'000				
350'000			> 350'000	Marchés internationaux
300'000				
250'000			Procédure sur invitation	
150'000				
100'000				
-			Procédure de gré à gré	

Suite à différentes recommandations, nous nous sommes dirigés vers une procédure traditionnelle : pas d'entreprise générale ou totale comme pour le collège. Tous les mandats seront attribués suite à des appels d'offres établis par l'architecte selon les règles sus mentionnées.

5. Aspect financier

Lors de la demande du crédit d'étude, au mois de septembre 2022, le projet était devisé à 16 mios +/- 20 %. Suite à la présentation de l'avant-projet, plusieurs propositions et remarques pertinentes l'ont fait évoluer.

D'autre part, les exigences de l'AVACAH ont été sous-estimées. Nous avons dû notamment prévoir d'installer : un ascenseur supplémentaire, une installation d'écoute pour les malentendants couvrant au moins 20% des places assises, ainsi qu'un agrandissement des locaux qui leur étaient destinés. (Environ 2 % du volume SIA).

L'architecte a chiffré le coût de ces propositions et diverses exigences dans le tableau suivant.

1.	17 places de parc supplémentaires le long du chemin des Hérons.	120 000,00 CHF
2.	Une rampe bétonnée permettant à des véhicules d'amener du matériel lourd vers l'entrée de la halle.	130 000,00 CHF
3.	L'agrandissement de la buvette.	500 000,00 CHF
4.	Une réglementation vaudoise exigeant 5 m2 de plus par vestiaire	150 000,00 CHF
5.	Un recours de l'AVACAH demandant des adaptations supplémentaires pour les personnes atteintes de handicaps physiques et sensoriels.	200 000,00 CHF
6.	Des aménagements extérieurs exigés par l'office des sports : local de rangement pour les engins et terrain spécifique.	50 000,00 CHF
7.	Un chemin exigé par le SDIS pour accéder au collège (40 tonnes).	50 000,00 CHF
		1 200 000,00 CHF

Remarques concernant les points 4, 5 et 6 :

La réglementation vaudoise est plus exigeante que la réglementation suisse en matière de normes sportives et en respect des personnes atteintes de handicaps physiques et sensoriels, notamment :

En relation avec le sport dans une salle double :

- 5 m2 de plus par vestiaire, également pour les locaux profs et arbitres. Environ 30 m2.

En respect des normes concernant les personnes atteintes de handicaps physiques et/ou sensoriels :

- Un ascenseur supplémentaire
- 2 locaux combiné WC, douche et vestiaire (10 m2)
- 2 WC (7 m2)
- Un vestiaire (3 m2)
- Une plate-forme élévatrice pour atteindre la scène de la salle polyvalente
- Une installation d'écoute pour les malentendants dans la salle polyvalente.

Le coût de ces propositions et de ces exigences peut être chiffré à environ 1,2 mio. Donc au total un coût de 17,2 mios par rapport à la première estimation.

Coût simplifié des travaux chiffrés par CFC

CFC 1	Travaux préparatoires	854 850 CHF
CFC 2	Bâtiment	15 076 425 CHF
CFC 3	Equipement d'exploitation	70 000 CHF
CFC 4	Aménagements extérieurs	985 825 CHF
CFC 5	Frais secondaires	148 600 CHF
CFC 9	Ameublement	415 180 CHF
		17 550 880 CHF

Ces prix s'entendent avec la TVA valide dès le 01.01.2024.

Dans le document annexé, le coût détaillé des travaux a été divisé en 4 lots :

- Le nouveau bâtiment : halle double et bâtiment de transition.
- La salle polyvalente avec la buvette.
- L'UAPE.
- Les aménagements extérieurs.

A l'heure actuelle, il convient d'être prudent en terme d'analyses financières et de délais. Aux imprévus que pourrait nous apporter la construction et que l'on souhaite éviter, il est convenable d'admettre que les situations politique et peut-être sanitaire peuvent également avoir une influence sur notre projet.

Compte tenu de ce qui précède, **la demande de crédit de construction est arrêtée à CHF 18 mios.**

L'objectif financier sera de maintenir ce budget tout en conservant une construction de qualité.

Charges financières et charges d'exploitation

Intérêts sur emprunt : taux d'intérêt retenu à 2,5% <i>(18 mio diminué de 1 mio de liquidité)</i>	425 000 CHF
Amortissement sur 30 ans (18 mios) <i>(Crédit total diminué des fonds de réserves de 1,953 mio et de KCHF 325 et de la subvention de KCHF 257,4 "aide à la pierre" et d'une aide de la Loterie Romande pour KCHF 9)</i>	515 000 CHF
Frais de conciergerie excepté UAPE et réfectoire	50 000 CHF
Frais électricité et chauffage	50 000 CHF
Charges annuelles d'exploitation	1 040 000 CHF

La fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE) soutient les communes dans la création de places d'accueil en parascolaire à hauteur de CHF 3300.- par nouvelle unité. Cette subvention porte le nom de « aide ou soutien à la pierre ».

Une partie de ces locaux seront loués à l'arpeje. Estimation prudente : CHF 240'000.--.

La charge d'exploitation annuelle totale pour la commune peut donc être évaluée à environ CHF 800'000.-

Comparatif entre la situation actuelle et les nouveaux bâtiments

	Situation actuelle		Nouveaux bâtiments	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Loyer halle de gym (arpeje)		30 000 CHF		90 000 CHF
Loyer Castors (arpeje)		80 000 CHF		120 000 CHF
Loyer réfectoire (arpeje)		15 000 CHF		30 000 CHF
Diverses locations (fêtes, concerts, ...)		4 000 CHF		8 000 CHF
Intérêts	63 000 CHF		425 000 CHF	
Amortissement	0 CHF		515 000 CHF	
Frais conciergerie	50 000 CHF		50 000 CHF	
Energie et autres	43 000 CHF		50 000 CHF	
Location conteneurs	80 000 CHF			0 CHF
	<u>236 000 CHF</u>	<u>129 000 CHF</u>	<u>1 040 000 CHF</u>	<u>248 000 CHF</u>
Excédent de charges		107 000 CHF		792 000 CHF
Hausse de charges				685 000 CHF

A l'heure actuelle, on peut constater une augmentation de charges d'environ CHF 685'000.-. Naturellement, cette charge diminuera dans le temps en fonction des remboursements de la dette. Les loyers que nous avons pris en compte pour les nouveaux bâtiments sont sous-estimés, ils sont basés sur des bâtiments anciens. Une réflexion est en cours avec l'arpeje.

6. Conclusion :

Basé sur la présentation ci-dessus, la Municipalité vous propose donc de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Vully-les-Lacs

- vu le préavis municipal No 2023/10,
- ouï le rapport de la commission des finances chargée d'étudier cet objet,
- ouï le rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide :

1. D'autoriser la Municipalité à construire une halle de sport double et la transformation de l'ancienne salle polyvalente afin d'y accueillir une UAPE de 120 places et tout le programme proposé.
2. D'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 18 millions pour cette construction, montant à prélever en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. D'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt bancaire pour la part diminuée des liquidités pouvant être dégagée pour cet investissement, aux meilleures conditions du marché
4. D'amortir cette dépense de CHF 18 millions sur une période de 30 ans, à raison de CHF 515'000.- par année et par le biais du chapitre 3513 Halle polyvalente.
5. L'investissement sera comptabilisé dans le patrimoine administratif des immobilisations, dans la section 220.000 bâtiments et constructions.

Ainsi adopté en séance du 7 novembre 2023

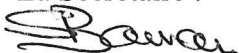
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :


Michel Verdon



La Secrétaire :


Sylvie Baumann

Municipal délégué : Christian Genilloud

Annexes :

- Plans de mise à l'enquête
- Coût détaillé par lot
- 2 photos 3 D (en cours de production)

Signification des abréviations :

- UAPE : unité d'accueil pour les enfants
OAJE : office de l'accueil de jour des enfants
PMR : personne à mobilité réduite
AVACAH : association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (physiques et sensoriels)
FAJE : fondation pour l'accueil de jour des enfants.