



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL URGENT N° 5/2015

le 18 mars 2015

Concerne :

Demande de crédit concernant la construction d'un pavillon scolaire provisoire sur le terrain communal de la rue du Collège.

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit destiné aux travaux de mise en place et de raccordement d'un pavillon scolaire provisoire composé de deux salles de classe, deux réfectoires et un bloc sanitaire.

Salles de classe :

Compte tenu de l'occupation actuelle des bâtiments scolaires et de l'augmentation prévue des effectifs, la Direction des écoles a besoin de pavillons provisoires dans l'attente de la réalisation du nouveau collège Courbet, afin de disposer de deux salles de classe supplémentaires au centre-ville pour l'année scolaire 2015-2016.

Le collège Courbet (collège et pavillon) accueille actuellement 10 classes. Or, cette année scolaire déjà, la salle de rythmique a été transformée en salle de classe pour pallier au manque de locaux disponibles. Malgré sa superficie qui limite fortement le nombre d'élèves (maximum 15), cette salle accueille actuellement 18 élèves et le manque d'espace devient de plus en plus contraignant, tant pour les élèves que pour l'enseignante.

Par ailleurs, selon les effectifs prévisionnels, une 11^e classe primaire devra être ouverte à la rentrée 2015 pour répondre à l'évolution statistique du nombre d'élèves.

Le système modulaire a l'avantage de pouvoir se réaliser rapidement, pour la prochaine rentrée d'août 2015, dans l'attente de la construction du nouveau collège Courbet afin de disposer de salles de classe nécessaires au centre-ville.



Réfectoire scolaire :

Dans le collège des Mousquetaires, deux espaces sont dédiés notamment à l'accueil des élèves des classes de 7^e à 11^e durant la pause de midi :

- Le hall, qui sert de "réfectoire libre" pour des jeunes qui viennent pique-niquer ou réchauffer leur repas au four micro-ondes mis à leur disposition.
- Le réfectoire surveillé, qui offre des repas chauds aux élèves préalablement inscrits, contre paiement.

Suite à la modification des horaires scolaires, la fréquentation de ces deux espaces a pratiquement doublé depuis la rentrée d'août 2014 et les places manquent.

Toujours dans l'attente de la réalisation du "projet Courbet", il devient nécessaire de trouver une solution provisoire pour offrir de meilleures conditions aux élèves qui prennent leurs repas dans l'établissement durant la pause de midi.

Le projet de construction des modules prévoit la création d'un nouveau réfectoire pour les élèves des classes de 7^e avec encadrement par des monitrices. Cela permettra ainsi de proposer, à un plus large éventail d'élèves primaires, une offre identique pour la pause de midi.

Locaux Atelier 56 :

La Fondation des structures d'accueil de l'enfance a fait part à la Municipalité de son besoin de locaux pour une UAPE au centre-ville, à proximité du collège Courbet.

Afin de répondre à cette demande et d'éviter ainsi aux jeunes élèves du bas de la commune de longs déplacements pour rejoindre les UAPE des hauts de la ville, la mise à disposition de l'actuel réfectoire Atelier 56, situé à Grand-Rue 56, pour la rentrée d'août 2015, représente une solution efficace.

La mise à disposition de ces locaux au profit de la fondation nécessite le déplacement du réfectoire primaire qui s'y trouve, dans les futurs pavillons provisoires de la rue du Collège.

Une solution pour la création de modules provisoires

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a pris l'option de proposer au Conseil communal la mise en place provisoire de salles de classe avec leurs annexes sous la forme de modules-pavillons. Le site choisi pour ces constructions est le terrain communal de la rue du Collège.

Considérant l'aspect provisoire de cette solution, étant donné l'imminence de la décision concernant le collège Courbet, la Municipalité a opté pour une location/leasing de ces modules : le 100 % des frais versés mensuellement pour la location sont comptabilisés par l'entreprise adjudicataire comme acomptes pour l'achat des pavillons. De cette manière, au bout de 5 ans, le locataire devient propriétaire du bâtiment. A cela s'ajoute un intérêt intercalaire de 5 %.

L'entreprise adjudicataire s'est engagée par écrit à racheter le pavillon après la période d'utilisation, indépendamment de la durée de celle-ci. Cependant, le prix de revente dépend de l'état du bâtiment préfabriqué.



Le grand avantage de la solution proposée de location/leasing réside dans le fait que la location des pavillons n'est pas soumise aux droits des marchés publics, raison pour laquelle les travaux peuvent démarrer rapidement et ainsi être achevés pour la rentrée d'août. De plus, le leasing permet de récupérer le 90 % du montant des loyers payés pendant 5 ans, ce qui n'est pas possible si l'on est de simples locataires sans achat final.

Coûts :

Coûts de location/achat (TTC) du bâtiment + pompe à chaleur	
Location mensuelle	Fr. 7'533.--
Location annuelle	Fr. 90'396.--
Location 56 mois (acquisition par leasing)	Fr. 421'848.--

Coûts de transport, construction et installation (TTC)	
Transport, montage	Fr. 30'000.--
Démontage, retour	Fr. 30'000.--
Frais construction + frais annexes	Fr. 440'000.--
Total	Fr. 500'000.--

Les frais liés à la location des modules dès 2016 seront financés par le budget annuel.

Coût travaux préparatoires + frais annexes (estimation) :

Frais d'étude	Fr. 14'000.--
Frais de dossier d'enquête publique, permis de construire, immatriculation, géomètre	Fr. 5'000.--
Grue mobile	Fr. 16'000.--
Assurances de chantier (travaux et RC maître de l'ouvrage)	Fr. 3'000.--
Fouilles et remblayages pour les introductions techniques (eau, gaz et électricité)	Fr. 60'000.--
Taxes raccordements d'équipements services industriels (eau, gaz et électricité)	Fr. 32'000.--
Installation d'un réseau informatique, internet	Fr. 20'000.--
Préparation du terrain, fondations, accès	Fr. 80'000.--
Installation d'un paratonnerre et défense incendie	Fr. 10'000.--
Travaux d'aménagements extérieurs (préau 300 m2, clôture, canalisations, éclairage ext.)	Fr. 80'000.--
Frais de mise en passe éventuelle	Fr. 10'000.--
Mobilier et équipements	Fr. 100'000.--
Divers et imprévus	Fr. 10'000.--
Total	Fr. 440'000.--

En tant que locataire, la Commune assume tous les frais d'assurances et d'entretien des pavillons. Ceux-ci sont garantis par l'entreprise pendant toute la durée de location contre des défauts de fabrication.





Charges d'exploitation

L'ensemble des frais de consommation d'eau, les taxes d'épuration et d'évacuation, la consommation électrique et de gaz passera par le budget annuel de fonctionnement courant.

Entretien et nettoyages

La mise en place de ces modules pour une durée de 5 ans, nous oblige à prévoir le travail d'un concierge pour toutes les tâches liées à l'entretien des lieux. Un poste à 50 % est proposé pour un salaire annuel estimatif de Fr. 40'000.--, charges sociales en sus. Ce montant sera intégré au budget de fonctionnement dès 2016. Le pourcentage proposé pour ce poste est fixé en tenant compte de la surface des locaux (2 salles de classe, 2 réfectoires, 2 salles de jeux, 1 groupe sanitaire, 1 local technique et les espaces de circulation).

Gestion du réfectoire scolaire

La mise en place du nouveau réfectoire implique l'engagement d'une équipe composée d'une responsable et de deux monitrices pour un montant annuel avoisinant les Fr. 55'000.--, charges sociales en sus. Le coût du matériel de base (vaisselle, jeux, etc.) se monte à Fr. 5'000.--. Les montants relatifs à cette exploitation seront intégrés aux budgets de fonctionnement dès 2016.



Informations complémentaires :

Il faudra compter sur cette installation de modules provisoires jusqu'à la fin des travaux de réalisation du futur complexe scolaire de Courbet.

Ce projet a pris également en compte le besoin futur d'implantation de modules supplémentaires en remplacement des locaux de l'actuel collège Courbet pendant toute la durée des travaux de construction du futur complexe, notamment en ce qui concerne le raccordement des services industriels, etc.

L'ensemble des locaux qui devront être déplacés sont les suivants :

- 12 salles de classe,
- bureau d'infirmière / dentiste scolaire,
- bureau des logopédistes,
- local pour le concierge,
- salle des maîtres,
- salle pour les devoirs surveillés et les appuis,
- école de musique (salle équivalente à une salle de classe).

Conclusions

Considérant l'ensemble des points précités et l'urgence à traiter ce dossier, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 5/2015,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à faire entreprendre les travaux relatifs à la location et la mise en place des modules provisoires sur le terrain de la rue du Collège avec locaux annexes (salles de classes, réfectoires scolaires, locaux sanitaires et techniques) ;
2. d'accorder à cet effet un crédit de Fr. 500'000.-- pour les travaux d'infrastructure, à passer par le débit du compte N° 9143.073.00 "Construction d'un pavillon scolaire" ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement sur une période de 5 ans, soit Fr. 100'000.-- par année, la première fois l'année suivant la fin des travaux ;
4. d'accorder à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de Fr. 30'132.-- pour couvrir les frais de location des modules pendant la période des mois de septembre à décembre 2015, à passer par le débit du compte N° 501.3161.01 "Location des pavillons rue du Collège" ;
5. d'autoriser la Municipalité à augmenter le taux de conciergerie de 50 % et d'accorder à cet effet un crédit extrabudgétaire de Fr. 14'000.--, charges sociales en sus, sur l'exercice 2015, à passer par le débit du compte N° 501.3011.00 "Traitements" des bâtiments scolaires ;



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 5/2015

6. d'autoriser la Municipalité à engager trois monitrices pour le réfectoire des 7^e et d'accorder à cet effet un crédit extrabudgétaire de Fr. 19'000.--, charges sociales en sus, sur l'exercice 2015 à passer par le débit du compte N° 703.3011.05 "Traitements rue du Collège" des réfectoires scolaires ;
7. d'accorder à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de Fr. 5'000.-- pour l'équipement de base du réfectoire scolaire pour les 7^e sur l'exercice 2015, à passer par le débit du compte N° 703.3111.05 " Achat de mobilier rue du Collège" ;
8. d'autoriser la Municipalité à prévoir dans les budgets annuels de fonctionnement, les montants nécessaires à la location des modules et passer ceux-ci par le débit du compte N° 501.3161.01 "Location des pavillons rue du Collège".

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic : Le secrétaire :

  

Lyonel Kaufmann Pierre-A. Dupertuis

Délégués municipaux : Mme Taraneh Aminian et M. Olivier Waelchli

Adopté par la Municipalité : le 2 mars 2015





Rapport de la commission chargée d'examiner le préavis municipal urgent n° 5/2015 relatif à une demande de crédit de CHF 500'000.-- pour la construction d'un pavillon scolaire provisoire sur le terrain communal de la rue du Collège.

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie en urgence le lundi 9 mars 2015 à 19h30, en la salle No 3 de la Maison de Commune. Elle était composée de :

- Madame Sylvie Conod
- Madame Naima Hayoz, absente
- Monsieur Christian Anglada
- Monsieur Erik Dumusque
- Monsieur Kurt Egli
- Monsieur Didier Stauber
- Monsieur Jean-Pierre Schwab, président-rapporteur

La Cofin était représentée par Madame Monique Petitpierre et Messieurs Michel Sandoz et Alain Pakula.

La commission remercie Madame Taraneh Aminian, municipale/Domaines et bâtiments et Monsieur Olivier Waelchli, municipal/Famille, jeunesse et sport, ainsi que Madame Marisa Lista-Taddei, adjointe du chef de service/Domaines et bâtiments et Monsieur Bernard Schär, chef de service/Famille, jeunesse et sport, pour les informations et explications données, de même que les réponses apportées aux questions des commissaires.

Le président ouvre la séance en accueillant et remerciant tous les membres présents.

Urgence du préavis

En préambule, il est constaté à regrets, qu'une nouvelle fois, un préavis municipal est remis à la dernière minute à l'examen d'une commission ad'hoc, laquelle peine à trouver des membres disponibles et qualifiés pour étudier de la façon la plus approfondie et compétente possible, les documents qui leur sont soumis. De plus, les groupes n'ont pas la possibilité de donner leur avis et poser des questions à leurs représentants respectifs, avant cette séance.

Dans le cas idéal, la construction et la mise en service de ce pavillon devrait être terminée pour la rentrée scolaire de fin août 2015. Aucune solution de rechange n'a été présentée au cas où cette proche échéance ne pouvait être respectée.

La récente introduction d'Harmos a fait augmenter significativement les besoins en salles de classes et réfectoires (horaire continu). Malgré des données statistiques cantonales de 2013/2014 prévoyant une stabilisation, ainsi que le rapatriement des derniers élèves de Blonay et St-Légier, l'effectif pour notre Commune a sensiblement augmenté. Cela représente une trentaine d'élèves supplémentaires en 1 année, dont les principales causes sont dues au flux naturel de la population et à l'ouverture des nouveaux quartiers de Vassin et de Sully.

En décembre 2014, la Direction des Ecoles de La Tour-de-Peilz a ainsi dû demander à la Municipalité l'ouverture de nouveaux espaces scolaires pour satisfaire la demande.

La réflexion a aussi intégré la construction du nouveau collège de Courbet, dont la mise en service est programmée, au mieux et sauf imprévus, pour août 2020.

Pavillons de Bel-Air

Ils semblent donner satisfaction à leurs usagers. Ils sont entièrement occupés, bien que leur affectation initiale ait été modifiée.

Appels d'offres/Marchés publics

Avec le système de la location/vente, il a été possible d'éviter d'être soumis à la loi sur les marchés publics, ce qui fait gagner un temps précieux. Cependant la Municipalité n'a reçu que deux offres pour étayer son préavis, ce qui semble peu pour faire jouer la concurrence. Economiquement, d'autres alternatives auraient pu être envisagées, par exemple le rachat de pavillons devenus libres à d'autres entités scolaires.

Coûts

Le taux d'intérêt (5%) appliqué par l'entreprise adjudicataire est presque usurier par les temps qui courent (actuellement jusqu'à - 0,75%). N'y a-t-il pas la possibilité de l'adapter aux taux du marché, avec une marge fixe comprise entre 2 et 3% ?

Il serait intéressant de chiffrer la consommation énergétique de ces pavillons, vu leur modeste isolation et leur structure métallique. Dans l'optique des travaux du nouveau complexe Courbet, nécessitant l'ajout de pavillons supplémentaires, il serait utile de savoir si la possibilité existe d'y rajouter un étage, le cas échéant.

Le mobilier, d'une durée de vie de 15 à 20 ans, sera compatible et du même style que pour les futurs besoins d'équipement des locaux scolaires.

Les postes « concierge » et « réfectoire » semblent être généreusement calculés. Une analyse globale plus pointue, voir un audit au niveau communal, sont-ils prévus pour mieux maîtriser ces charges ?

Position de la Cofin

Au vu des explications données pour justifier l'urgence du préavis, ainsi que des implications financières qui découlent de la nécessité de réaliser cette construction d'ici à fin août 2015, la Cofin se rallie aux conclusions financières dudit préavis.

Elle souhaite cependant, s'agissant d'une solution de location/leasing, que la possibilité de réduire le montant de l'intérêt intercalaire dû soit envisagée par la Municipalité, ceci compte tenu du taux très élevé (5%) demandé par l'entreprise.

Délibération de la commission

A l'unanimité des 6 membres présents, la commission recommande d'approuver les conclusions du préavis municipal No 5/2015.

Conclusions

Considérant l'ensemble des points précités et vu l'urgence de la mise en œuvre de cette construction, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les conseillères et Messieurs les conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 5/2015,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à faire entreprendre les travaux relatifs à la location et la mise en place des modules provisoires sur le terrain de la rue du Collège, avec locaux annexes (salles de classes, réfectoires scolaires, locaux sanitaires et techniques);
2. d'accorder à cet effet un crédit de CHF 500'000.-- pour les travaux d'infrastructure, à passer par le débit du compte N° 9143.073.00 «Construction d'un pavillon scolaire»;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement sur une période de 5 ans, soit CHF 100'000.-- par année, la première fois l'année suivant la fin des travaux;
4. d'accorder à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de CHF 30'132.-- pour couvrir les frais de location des modules pendant la période des mois de septembre à décembre 2015, à passer par le débit du compte N° 501.3161.01 «Location des pavillons rue du Collège»;

5. d'autoriser la Municipalité à augmenter le taux de conciergerie de 50% et d'accorder à cet effet un crédit extrabudgétaire de CHF 14'000.--, charges sociales en sus, sur l'exercice 2015, à passer par le débit du compte N° 501.3011.00 «Traitements» des bâtiments scolaires;
6. d'autoriser la Municipalité à engager trois monitrices pour le réfectoire des 7^{èmes} et d'accorder à cet effet un crédit extrabudgétaire de CHF 19'000.--, charges sociales en sus, sur l'exercice 2015, à passer par le débit du compte N° 703.3011.05 «Traitement rue du Collège» des réfectoires scolaires;
7. d'accorder à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de CHF 5'000.-- pour l'équipement de base du réfectoire scolaire pour les 7^{èmes} sur l'exercice 2015, à passer par le débit du compte N° 703.3111.05 «Achat de mobilier rue du Collège»;
8. d'autoriser la Municipalité à prévoir dans les budgets annuels de fonctionnement, les montants nécessaires à la location des modules et passer ceux-ci par le débit du compte N° 501.3161.01 «Location des pavillons rue du Collège».

Au nom de la commission,
le président-rapporteur

Jean-Pierre Schwab

La Tour-de-Peilz, le 18 mars 2015