

## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 6/2019

le 1<sup>er</sup> mai 2019

Demande de crédit de Fr. 1'023'000.-- pour financer les constructions et aménagements provisoires permettant la poursuite des activités scolaires et parascolaires durant la construction du nouveau collège Courbet.

1003-ADM-1904-PAD-rc-Preavis\_06-Pavillons-scolaires-Courbet.docx

Au Conseil communal de  
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs,

### 1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'achat et de construction, d'un montant global de Fr. 1'023'000.-- TTC, comprenant deux pavillons provisoires comportant l'un 12 salles de classes, 1 salle des maîtres et des locaux annexes, l'autre une unité d'accueil de la petite enfance (UAPE), ainsi que des aménagements dans le collège Charlemagne et le bâtiment locatif sis Terreaux 5, installations et déménagements inclus. L'ensemble de cette opération doit permettre de reloger les activités scolaires et parascolaires indispensables actuellement dispensées au collège et de répondre à une demande pressante de création de places d'accueil pour la petite enfance.

### 2. Préambule

La Municipalité a publié la mise à l'enquête du nouveau collège Courbet le 26 mars 2019 et les appels d'offres publiques pour la constitution de la demande de crédit de construction sont actuellement en cours. Selon le planning défini, les travaux pourraient démarrer dès la rentrée de l'automne 2019. Dès lors, il est nécessaire de préparer la mise à disposition et l'aménagement de classes provisoires permettant de loger écoliers et professeurs durant la phase des travaux.

Parallèlement, les unités d'accueil de la petite enfance (UAPE) manquent cruellement de place au centre-ville et plusieurs demandes ont été adressées à la Commune par la Fondation des structures d'accueil de l'enfance qui gère ces activités.

### 3. Situation

Afin de loger les occupants du collège Courbet durant les futurs travaux, une étroite collaboration a été établie avec la Direction des écoles, avec pour objectif de trouver les solutions permettant de limiter



autant que possible les frais inhérents aux logements provisoires nécessaires pour assurer le service à la population et garantir la tenue des cours aux écoliers.

Pour éviter que les activités aujourd'hui situées au centre-ville ne doivent être déplacées en périphérie, des solutions ont été recherchées dans les alentours du quartier des collèges.

Ainsi, il est prévu de répartir les activités durant les travaux comme suit :

Locaux provisoires existants :

Pl. des Terreaux 2 classe (1P à 6P), 2 réfectoires, 1 local concierge.

Locaux à aménager :

Collège Charlemagne 2 classes (5 P et 6 P)  
2 x ½ classes d'appui

Bâtiment Terreaux 5 Bureau pour logopédiste, psychomotricienne et dentiste scolaire  
Secteur sport et jeunesse

Locaux provisoires à construire :

Pl. des Terreaux 12 salles de classes (1P à 6P), vestiaires, salle des maîtres,  
WC et locaux annexes.

Suite aux demandes récurrentes pour la création de places d'accueil pour la petite enfance au centre-ville, la possibilité d'intégrer cette requête au programme a été étudiée.

Nombre de places d'accueil 36 places pour 59 enfants situés dans la commune.

## 4. Historique

Une fois le planning prévisionnel pour la construction du collège connu, les besoins et possibilités d'hébergement des activités scolaires ont été soigneusement étudiés avec la Direction des écoles.

Le programme des besoins connu, des demandes d'offres ont été transmises à trois entreprises actives dans le domaine des constructions pavillonnaires pour permettre de mieux cerner le budget nécessaire à ces infrastructures. En marge de ces demandes, des recherches ont été effectuées auprès de plusieurs communes pour évaluer l'opportunité de rachat de matériel d'occasion. La commune de Martigny-Croix en Valais a fait savoir qu'elle disposait d'une infrastructure de 12 classes mise en location par une entreprise en 2017 pour la rénovation de son collège et dont elle n'avait plus l'usage, le chantier étant terminé. Par ailleurs, elle avait préalablement fait l'acquisition en 2013 d'une unité d'accueil pour la petite enfance et dont elle n'a plus l'usage.

Des contacts ont été rapidement pris avec les propriétaires concernées pour chacun des deux bâtiments et une visite a eu lieu sur site. Lors de celle-ci, il a été constaté que l'infrastructure en place répondait aux attentes et besoins de la commune de La Tour-de-Peilz moyennant le remplacement du chauffage électrique direct par un système à pompe à chaleur exigé par la Loi cantonale vaudoise sur l'énergie. Pour le reste, les modules étant quasi neufs, ils sont parfaitement réutilisables pour une même fonction.

Des offres ont été demandées tant pour des équipements neufs que pour la location ou l'achat de bâtiments d'occasion.

La Municipalité a choisi de procéder à une adjudication gré à gré du marché, sans lancer d'appel d'offres, conformément à l'art 8.1. du règlement de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP) qui stipule « l'adjudicateur peut acheter des biens à un prix nettement inférieur au prix usuel à la faveur d'une offre avantageuse limitée dans le temps », ce qui est le cas en l'espèce.



En raison de cette opportunité à court terme et du coût particulièrement avantageux de celle-ci, la Municipalité a pris la décision de proposer l'adoption du présent préavis avant celui du crédit de construction du nouveau collège. Cette situation permet par ailleurs un déménagement durant la période des vacances d'été et de démarrer la déconstruction du collège dès le début de l'automne 2019 aux meilleures conditions. De surcroît, cette solution offrira également le nombre de places UAPE attendues dès la rentrée scolaire 2019-2020. Enfin, dans la mesure où cette solution passe par un achat des équipements et non une location, elle ne coûtera pas plus cher si le délai pour la construction du collège devait être dépassé.

Afin d'éviter des coûts externes, l'étude pour implantation des bâtiments sur la place des Terreaux et la mise à l'enquête a été préparée par le Service des domaines et bâtiments (SDOM) avec la collaboration du Service de l'urbanisme et des travaux publics (SUTP). La réalisation de ces équipements ainsi que les aménagements des autres locaux dans les bâtiments annexes seront suivis par le SDOM.

## 5. Le projet

Le projet comporte l'ensemble des opérations nécessaires à l'acquisition et la réalisation de 2 bâtiments pavillonnaires pour 12 classes d'écoles, 1 salle des maîtres, des vestiaires et des locaux annexes ainsi qu'une UAPE de 36 places avec une cuisine et un bureau des accueillantes.



### *Plans d'implantation des futurs bâtiments*

L'implantation de ces bâtiments est prévue sur la place des Terreaux en face des modules déjà existants créant ainsi un ensemble scolaire et d'accueil cohérent pour la durée des travaux. Une barrière permettra de délimiter le périmètre et la surface utilisée, laissant encore une aire pour les activités qui ont lieu actuellement sur la place ainsi qu'un espace pour laisser promener les chiens.





Photo des pavillons des classes



Vue de l'entrée du pavillon pour l'UAPE

Les plans complets des deux bâtiments sont annexés au présent préavis.

Pour les locaux du collège Charlemagne et du bâtiment locatif des Terreaux 5, des adaptations mineures, des rafraîchissements et des équipements informatiques seront nécessaires.

## 6. Les coûts

### 6.1. Pavillons provisoires

Une comparaison des coûts de différentes solutions a été effectuée sur la base d'offres d'entreprises. Un tableau détaillé se trouve en annexe du préavis et dont voici le résumé :

Il apparaît clairement que la solution de rachat d'occasion est nettement plus favorable qu'une solution de location sur 30 mois ou qu'un achat neuf.

cfc	genre de travail	Achat Bâtiment ECOLE			Location bâtiment ECOLE		
		Offre N°1 - occasion	Offre N°2 - neuf	Offre N°3 - neuf	Offre N°1 - occasion	Offre N°2 - neuf	Offre N°3 - neuf
2	bâtiment futur	428'436.40	519'712.50	493'556.50	505'456.00	586'486.50	576'621.80
4	aménagements extérieurs	40'000.00	40'000.00	40'000.00	40'000.00	40'000.00	40'000.00
5	frais secondaires	34'500.00	34'500.00	34'500.00	34'500.00	34'500.00	34'500.00
10	fourniture	291'651.60	985'993.50	1'277'106.60	473'018.40	984'808.80	1'277'106.60
<b>total TTC</b>		<b>794'588.00</b>	<b>1'580'206.00</b>	<b>1'845'163.10</b>	<b>1'052'974.40</b>	<b>1'645'795.30</b>	<b>1'928'228.40</b>

Pour le bâtiment de l'UAPE, une seule offre comparative a été ensuite demandée et les résultats confirment sans surprise l'hypothèse mentionnée ci-dessous :

cfc	genre de travail	Achat bâtiment UAPE		Achat bâtiments ECOLE et UAPE	
		Offre N°1 - occasion	Offre N°2 - neuf	Offre N°1 - occasion	Offre N°2 - neuf
2	bâtiment futur	117'609.40	114'094.10	546'045.80	607'650.60
4	aménagements extérieurs	10'000.00	10'000.00	50'000.00	50'000.00
5	frais secondaires	5'800.00	5'800.00	40'300.00	40'300.00
10	fourniture	35'000.00	212'707.50	326'651.60	1'489'814.10
<b>total TTC</b>		<b>168'409.40</b>	<b>342'601.60</b>	<b>962'997.40</b>	<b>2'187'764.70</b>



En résumé, le montant total des coûts pour la réalisation d'un bâtiment de 12 classes ainsi qu'une UAPE se monte à Fr. 963'000.-- TTC avec la solution de rachat d'équipements d'occasion et environ Fr. 2'188'000.-- TTC pour des bâtiments neufs.

Les équipements intérieurs de l'UAPE tels que fourniture et pose d'une cuisine et l'ensemble du mobilier nécessaire à son fonctionnement sont financés par la Fondation des structures d'accueil.

Par ailleurs, il a été convenu d'appliquer le loyer de Fr. 250. --/ m<sup>2</sup> an pour la mise à disposition des locaux pour l'UAPE, ce qui représente un montant de Fr. 45'000. --/an pour 180 m<sup>2</sup> de surface nette, les charges étant facturées en sus. Ceci permet un amortissement de l'investissement sur une période de 4 ans, le temps nécessaire pour trouver une solution alternative pérenne.

## 6.2. Collège Charlemagne

Les interventions nécessaires pour les aménagements dans le collège Charlemagne seront limitées au minimum. Toutefois, il sera nécessaire de procéder à quelques adaptations spatiales et techniques pour l'aménagement de deux salles de classes. Il est proposé de réserver un montant de Fr. 20'000.-- TTC à cet effet.

## 6.3. Bâtiment Terreaux 5

Ce bâtiment a été occupé par des locataires jusqu'à fin avril date de la fin du bail. Il est prévu d'y loger les bureaux des logopédistes, le secteur Sports et jeunesse et de permettre l'organisation de cours pour l'association « Français en jeu » qui devra quitter le collège Charlemagne pour faire place aux élèves. Il sera nécessaire de procéder à un rafraîchissement des appartements, à quelques aménagements et procéder à l'installation d'un réseau informatique. Il est proposé de réserver un montant de Fr. 40'000.-- TTC à cet effet. Le loyer perçu jusqu'alors sera déduit dans le budget 2020.

## 6.4. Total des coûts de l'opération

En résumé, les coûts peuvent être décliné comme suit :

Achat et réalisation des pavillons provisoires scolaires	Fr. 795'000.--
Modifications et aménagement Charlemagne	Fr. 20'000.--
Modifications et aménagement Terreaux 5	Fr. 40'000.--
Total locaux provisoires durant la construction	Fr. 855'000.--
Achat et réalisation du pavillons provisoire UAPE	<u>Fr. 168'000.--</u>
Total	Fr. 1'023'000.--

Le total des coûts est par conséquent évalué à Fr. 1'023'000.-- TTC. Des mesures d'économies seront encore cherchées pour réduire les frais au maximum.

## 7. Planning

Demande de crédit de construction	1 <sup>er</sup> mai 2019
Décision du Conseil communal	26 juin 2019
Mise à l'enquête	avril- mai 2019
Travaux de construction	du 10 juillet au 15 août 2019
Déménagement des classes	du 16 au 23 août 2019



## 8. Conséquences financières

Les bâtiments et aménagements soumis à l'approbation de votre Conseil sont provisoires et destinés à être déconstruits à l'entrée en service du nouveau collège Courbet. Pour cette raison, il est proposé d'amortir le montant des travaux sur un seul exercice comptable.

Le montant du loyer des locaux de l'UAPE permet un amortissement net sur 4 ans.

L'entier de la demande de crédit fait partie des investissements prévus pour la construction du nouveau collège Courbet et inscrit au plan des investissements 2018-2022.

## 9. Personnel communal

Le personnel communal relevant du Secteur de conciergerie actuellement en place dans le collège Courbet sera appelé aux mêmes fonctions dans les bâtiments provisoires, il n'est donc pas prévu de personnel supplémentaire pour cette étape.

## 10. Développement durable

### 10.1. Social

Le projet est prévu pour permettre la réalisation du nouveau collège Courbet qui permettra de répondre à de nombreuses demandes en attente. Par ailleurs, la création de 36 nouvelles places d'accueil au centre-ville permettra de répondre aux demandes pressantes de nombreuses familles.

### 10.2. Economique

Grâce à l'opportunité de pouvoir acheter des pavillons provisoires d'occasion qui répondent parfaitement aux attentes, cette proposition est très économique pour les finances communales.

### 10.3. Environnement

Le recyclage de pavillons existants limite la charge environnementale pour leur construction. Bien que construits selon les normes actuelles, le remplacement des chauffages électriques directs par des pompes à chaleur permettra également de réduire significativement la consommation d'énergie électrique.

## 11. Conclusions

Nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 6/2019,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,




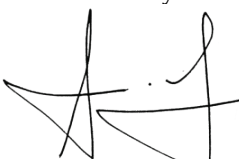
**décide :**

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de 855'000.-- TTC à prélever par le débit du compte N° 9143.089.00 « Pavillons provisoires Courbet » pour la construction de pavillons provisoires et des aménagements de locaux pour répondre aux besoins scolaires durant la période de construction du nouveau collège Courbet ;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de 168'000.-- TTC à prélever par le débit du compte N° 9143.089.01 « Pavillons provisoires UAPE » pour la construction de pavillons provisoires et des aménagements de locaux pour répondre aux besoins parascolaires durant la période de construction du nouveau collège Courbet ;
3. de prendre note qu'un loyer annuel de Fr. 45'000.-- sera perçu via le compte N° 350.4271.18 «Loyers pavillons provisoires UAPE» pour les pavillons provisoires de l'UAPE ;
4. d'accepter la réserve pour hausses légales éventuelles jusqu'à la fin des travaux prévus en 2019 ;
5. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par la trésorerie courante ou, le cas échéant, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement de 85 millions adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé actuellement à hauteur de Fr. 20'000'000.-- ;
6. d'amortir cet investissement en une fois, l'année suivant la fin des travaux par le compte N° 9282.001.00 « Dépenses et investissements futurs », doté à ce jour de Fr. 25'003'791.72 ;
7. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce projet ;
8. de prendre acte que le présent préavis fait partie des investissements prévus pour la construction du nouveau collège Courbet et inscrit au plan des investissements 2018-2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :



Alain Grangier Pierre-A. Dupertuis

Annexe :

- plans de construction

Délégué municipal : MM. Olivier Martin et Olivier Wälchli

Adopté par la Municipalité : le 8 avril 2019



Dossier : PAVILLONS PROVISOIRES TERREAUX		Projet : PPT	
Adresse : Place des Terreaux Rue du Collège / Avenue de Taminaz		N° plan : 01	
Maire de l'ouvrage : Administration communale de La Tour-de-Peilz Le Syndic : Alain Granger / Le Secrétaire municipal Pierre-André Dupertuis		Date : Mise à l'enquête	
Architecte : <b>sparchitecture</b> SP Architecture SARL Pascal Schroth Architecte HES, Ch. de la Crausaz 60 CH 1814 La Tour-de-Peilz. Mob. +41 79 695 43 02			
Direction de travaux : Service Domaines & Bâtiments Guar Michael, Grand Rue 46 1814 La Tour-de-Peilz. Mob. +41 79 687 38 44		Echelle : 1:500, 1:100	
Phase : ENQUETE	Date : 01 avril 2019	Modifications : AG	Dess. : MG Format : 99.40 x 84.00
L'ARCHITECTE : Monsieur Pascal Schroth Architecte HES. <b>sparchitecture</b>			
LE MAITRE DE L'OUVRAGE : Le Syndic : Alain Granger / Le Secrétaire municipal Pierre-André Dupertuis		<b>VILLEDE LATOUR DE-PEILZ</b>	
AUTORISER :			

