



Commune de Montanaire

PREAVIS MUNICIPAL – N° 5/2021

Conseil communal du 23 juin 2021

Thierrens – extension du site scolaire – octroi d'un crédit de construction

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 PRÉAMBULE

1.1 DESCRIPTION DES BESOINS ET LOCALISATION

Conformément à l'Ambition2030, le site de Thierrens constitue un axe important pour l'organisation du primaire. Le site accueille actuellement 18 salles de classes pour les élèves de la 1P à 8P, des salles spéciales, 1 salle de gym, 1 salle de rythmique. En complément, les élèves fréquentent la salle communale pour l'éducation physique.

Bien que pôle important de l'organisation scolaire de la région, ce site comporte différentes lacunes, notamment :

- Il est le seul site scolaire abritant des élèves du 2^{ème} cycle primaire dans le périmètre de l'ASIRE qui ne dispose pas d'un réel restaurant scolaire. Par conséquent, le dispositif de la journée continue ne peut pas être mis en place ;
- en collaboration avec l'Efaje, une UAPE provisoire a été réalisée dans l'ancien appartement de fonction du concierge. Le nombre de places proposées est toutefois très limité ;
- l'utilisation de la grande salle communale n'est pas adaptée en raison de nombreux conflits d'agendas (manifestations, ...).

L'extension du site est donc prévue, d'une part, pour remédier aux aspects ci-dessus en prévoyant la création d'un restaurant scolaire, d'une salle de gym et d'une UAPE et, d'autre part, pour proposer une organisation scolaire pérenne.

Ce projet permettra de regrouper de manière cohérente les élèves du Plateau du Jorat sur 2 sites :

- St-Cierges pour les élèves de 1P à 6P ;
- Thierrens pour les élèves de 1P à 8P et également pensé pour permettre d'agrandir le site en cas de besoin.



Commune de Montanaire

La zone prévue pour l'extension du site est illustrée ci-dessous :



Dans la zone concernée, la Commune de Montanaire souhaite également pouvoir intégrer des abris de Protection civile (abris PCi). Dans une optique de recherche de synergies, la Commune et l'ASIRE ont associé leurs besoins.

Le projet global de construction s'articule de la manière suivante :

1. abris PCi ;
2. 1 UAPE ;
3. 6 salles de classes et locaux annexes ;
4. 1 restaurant scolaire ;
5. 1 salle de gym VD2.

1.2 ÉTUDE ET DÉVELOPPEMENT DU PROJET

Sur la base de l'étude d'implantation, menée par le bureau Parel, et qui a permis de confirmer que l'ensemble des besoins projetés pouvaient être réalisés sur la zone considérée, le crédit d'étude (préavis 01-2020 d'un montant de CHF 421'000.--, dont CHF 116'000.-- à la charge de la Commune) a permis de réaliser les étapes suivantes :

1. procédure d'appel d'offres fonctionnel ;
2. étude du projet ;
3. développement du projet ;
4. procédure de demande d'autorisation de construire ;
5. établissement des descriptifs relatifs à la procédure d'appel d'offres à Entreprises Totales.



Commune de Montanaire

Concrètement, un appel d'offres a été réalisé pour l'étude du projet, son développement et l'établissement des descriptifs afin de finaliser l'appel d'offres à Entreprises Totales. Le bureau d'architecte AARC a remporté le marché. Il a accompli les tâches attribuées, à savoir :

- étude du projet issu de l'étude d'implantation ;
- développement du projet architectural incluant les plans de détails pour l'appel d'offres, l'intégration du bâtiment sur la parcelle, prise en compte de la spécificité du terrain (pente, rétention d'eau) et des synergies potentielles (chauffage commun, accès) ;
- mise à l'enquête du projet.

Le projet développé s'articule de la manière suivante :

Bâtiment PPE

Sous-sol :

- Abris PCi

Rez inférieur :

- Salle de gym VD2, vestiaires
- Locaux techniques
- UAPE niveau 1

Rez supérieur :

- Hall d'entrée
- Restaurant scolaire
- UAPE niveau 2

A l'étage :

- 6 salles de classes
- 2 salles de dégagement (convertibles en 1 classe au besoin)
- 1 salle des maîtres





Commune de Montanaire



1.2.1 Energies et environnement

Chauffage : Dans le cadre du développement du projet, différents systèmes de chauffage ont été étudiés. Le choix s'est relativement vite porté sur un chauffage à plaquettes des forêts de la région (comme à Echallens Court-Champ, Bercher, Poliez-Pittet et Villars-le-Terroir). Ce choix repose sur la volonté de créer une centrale de chauffe permettant de mettre en place graduellement un concept de chauffage à distance pour des bâtiments communaux : dans un premier temps ce nouveau bâtiment scolaire, la grande salle et le futur dépôt CarPostal, puis le centre médical dans 10-15 ans, et pour raccorder les bâtiments scolaires existants lors du remplacement des chaudières à gaz actuellement en fonction (10 et 15 ans).



Commune de Montanaire

- Production solaire : Le plus grand pan de la toiture sera entièrement couvert par des panneaux photovoltaïques permettant de fournir de l'énergie à l'ensemble du site.
- Isolation : L'isolation prévue sur le bâtiment est importante (supérieure au minimum légal et se situant au-dessus des normes Minergie).
- Ventilation : La salle de gym, les vestiaires ainsi que les couloirs et zones sanitaires sont ventilés mécaniquement. Pour l'UAPE, le restaurant scolaire et les classes une ventilation manuelle est prévue. Cette option ne permet donc pas de faire labelliser cette extension Minergie.

Ce choix a été pris au niveau du groupe de travail pour des raisons de volonté des futurs utilisateurs et également sur des aspects financiers. En effet, les futurs exploitants de l'UAPE ne tiennent pas au système double flux et préfèrent l'aération manuelle. Ceci vaut également pour l'utilisation scolaire. En termes financiers, la mise en place d'une ventilation double flux impliquerait les surcoûts suivants :

- a) Restaurant : CHF 150'000.--
- b) UAPE : CHF 150'000.--
- c) Classes : CHF 250'000.--

En complément de ce coût additionnel identifié, il convient de rajouter un montant de CHF 50'000.-- pour la constitution d'un dossier et la certification Minergie. Finalement, en complément à ce surcoût total de CHF 600'000.-- par rapport au projet retenu, il faut également intégrer dans les coûts de fonctionnement du bâtiment des charges supplémentaires de CHF 10'000.-- par année pour l'entretien du système de ventilation, les changements de filtres et les besoins en énergies pour le fonctionnement du système.

2 MISE À DISPOSITION DU TERRAIN

La surface totale de la parcelle 93 à Thierrens (présentée dans le préambule), propriété de l'ASIRE, se monte à 22'996 m² dont environ 9'000 m² de construits.

Dans le cadre du projet à réaliser, la création d'une PPE semble la forme la plus adéquate. En effet, la Commune de Montanaire financera les abris PCi, l'UAPE et une partie des installations de chauffage. L'ASIRE prendra en charge les locaux scolaires, la salle de gym ainsi que le restaurant scolaire.

3 AMBITION2030

Conformément à l'Ambition2030, le site de Thierrens doit être agrandi pour accueillir le programme nécessaire. L'extension de ce site doit intégrer les éléments suivants :

- les infrastructures nécessaires au parascolaire et à la journée continue (Restaurant scolaire et UAPE) ;
- les classes et locaux annexes nécessaires ;
- une salle de gym ;
- les aménagements routiers.

Il convient également de rappeler que la réalisation de cette extension permettra la fermeture du site de Donneloye, comme annoncé dans le rapport d'étude de 2017.



Commune de Montanaire

4 OBJET DU PRÉAVIS

À la suite des différentes études menées (implantation, étude et développement du projet), le présent préavis porte sur l'obtention du crédit de construction pour réaliser le projet élaboré par le bureau AARC.

Le projet global se présente comme suit :

| Financé par l'ASIRE | Financé par la Commune de Montanaire |
|--|---|
| 6 classes | UAPE |
| 2 salles de dégagement | Abri PCi |
| 1 salle des maîtres | Une partie des installations de chauffage |
| 1 restaurant scolaire | Une partie des aménagements routiers |
| 1 salle de gym VD2 | |
| Transformation de l'appartement du concierge pour les PPLS | |

4.1 ABRI PC

Pour rappel, nous avons un fonds de contribution de CHF 1'025'000.-- affecté aux abris PCi, somme qui devra être restituée au Canton si elle n'est pas utilisée d'ici 2025. Conformément à la législation fédérale, dans les zones où le nombre de places protégées est insuffisant, les communes doivent réaliser des abris publics et les équiper. La Commune de Montanaire est en déficit de 1'600 places.

Au début du projet, la Municipalité projetait de faire un abri ITAS 1982 (Instructions Techniques pour Abris Spéciaux 1982) de 600 places afin d'utiliser la totalité de son fonds de contribution de remplacement et de profiter de créer un parking souterrain permettant de combler un certain manque dans ce secteur. Au vu de la configuration du terrain et de la creuse supplémentaire engendrant une hausse considérable des coûts, un redimensionnement du projet s'est imposé.

Suite à cette analyse, la Municipalité a étudié la possibilité de faire deux abris ITAP 1984 (Instructions Techniques pour la construction d'abris obligatoires) de 2 x 200 places, aménagés en parking de 18 places sous la salle de gym. Cette solution, évitant de créer des locaux non utilisés, permettrait de louer 7-8 places de parc au personnel de l'Efaje ainsi qu'aux voisins intéressés et, par conséquent, de couvrir une bonne partie de l'amortissement de cet ouvrage.

La subvention cantonale n'étant octroyée que pour la plus-value de la transformation de sous-sols planifiés en abris PCi, soit la surépaisseur des murs, armatures additionnelles, ventilation, le mobilier, etc..., nous avons décidé de vous soumettre la construction de cet ouvrage en variante avec une partie financée par le fonds de contribution et les subventions cantonales pour la partie abri, et par la Commune en ce qui concerne le parking.

Le montant maximal subventionnable d'une place protégée dans un abri ITAP 1984 est de CHF 1'200.--/place HT. Au cas où notre fonds de contribution devait ne pas suffire, un subside cantonal serait possible jusqu'à concurrence de ce plafond.

4.2 CHAUFFAGE

Il est prévu à terme d'équiper le bâtiment de deux chaudières de 300 kW. Dans un premier temps, une seule chaudière sera installée pour chauffer les locaux du nouveau collège ainsi que la grande salle et le futur garage CarPostal.

Le financement du chauffage est à 50% à la charge de la Commune. La répartition des frais annuels d'exploitation se fera sur la base de la consommation relevée aux divers compteurs des utilisateurs.



Commune de Montanaire

4.3 UAPE

Cette nouvelle structure de 416 m², disposant de 3 salles, cuisine, sanitaires et buanderie avec accès à un jardin privatif, permettra d'augmenter l'accueil parascolaire à 72 places. Elle est entièrement à la charge de la Commune.

L'UAPE sera louée à l'Efaje afin de permettre de couvrir son amortissement annuel. Les locations des structures ouvertes ces dernières années se chiffrent entre CHF 230.-- et CHF 250.--/m²/an.

4.4 RESTAURANT SCOLAIRE

La Municipalité a demandé quelques aménagements supplémentaires, tels que frigos et casseroles, afin que ce restaurant puisse être loué à des privés hors des heures scolaires.

5 ÉVALUATION FINANCIÈRE DU PROJET, SOUMISSIONS RENTRÉES

| Description | Détails | Coûts ASIRE TTC | Coût Montanaire TTC |
|---|--|-------------------------|-------------------------|
| Construction | Entreprises Totales | CHF 6'800'000.00 | CHF 1'310'000.00 |
| Construction | Transformation pour PPLS | CHF 250'000.00 | |
| Mobilier des classes et interactivité | 6 classes, restaurant, mobilier suppl. cuisine | CHF 530'000.00 | CHF 10'000.00 |
| Aménagements | Estimation | CHF 480'000.00 | CHF 123'000.00 |
| BAMO et autres mandataires | | CHF 100'000.00 | CHF 20'000.00 |
| Frais de financement (intérêts intercalaires) | $\frac{8'650'000.00 \times 1.75\%}{2}$ | CHF 75'700.00 | CHF 15'000.00 |
| Taxes | | CHF 30'000.00 | CHF 5'000.00 |
| Assurance RC | | CHF 10'000.00 | CHF 4'000.00 |
| Notaire | | CHF 4'000.00 | CHF 1'000.00 |
| Divers et imprévus | | CHF 352'500.00 | CHF 100'000.00 |
| Total TTC | | CHF 8'632'200.00 | CHF 1'588'000.00 |
| Total arrondi TTC | | CHF 8'650'000.00 | CHF 1'590'000.00 |

Supplément pour abri PC/parking

| | | |
|---|------------------|--------------------------------|
| Abri ITAP 1984 | CHF 1'080'000.00 | |
| BAMO | CHF 15'000.00 | |
| Divers et imprévus | CHF 60'000.00 | |
| Sous-total | CHF 1'155'000.00 | |
| Fonds de réserve communal | - CHF 382'000.00 | |
| Coût total de l'ouvrage TTC | | CHF 773'000.00 |
| Coût total de l'extension TTC | | CHF 1'590'000.00 |
| Total crédit de construction TTC | | <u>CHF 2'363'000.00</u> |



Commune de Montanaire

6 PLANNING

L'objectif de ce préavis est de permettre la réalisation de l'extension décrite ci-dessus.

Avec comme objectif la mise en service des nouvelles infrastructures pour la rentrée scolaire 2023, le planning défini est le suivant :

| Description | Délai |
|--|-----------------------|
| Décision du Conseil communal de Montanaire | 23 juin 2021 |
| Décision du Conseil intercommunal | 29 juin 2021 |
| Début des travaux | Septembre 2021 |
| Mise en service | Août 2023 |

7 CONSÉQUENCES EN CAS DE REFUS DU PRÉAVIS

- Remise en question de l'offre parascolaire ;
- perte de notre fonds de contribution de remplacement qui devra être définitivement et intégralement versé au Canton ;
- la non réalisation de l'abri, et par corollaire, du parking souterrain obligerait à repenser le stationnement en surface pour compenser la perte des places de parc situées le long du chemin.



Commune de Montanaire

8 CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

- vu le préavis n° 5/2021 de la Municipalité,
- oui le rapport de la commission des finances et de la commission ad hoc,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- **d'autoriser** la construction de deux abris ITAP 1984 pour un montant de CHF 1'155'000.-- au total ;
- **d'autoriser** la Municipalité à utiliser le fonds de contribution PCi se montant à CHF 382'000.-- pour financer la construction des abris ;
- **d'autoriser** la Municipalité à adjudger les travaux de construction pour l'extension du site scolaire de Thierrens pour CHF 10'240'000.--, dont CHF 8'650'000.-- à la charge de l'ASIRE et CHF 1'590'000.-- à la charge de la Commune de Montanaire, auxquels s'ajoutent CHF 773'000.-- pour le financement de l'abri/parking, soit un total de CHF 2'363'000.-- ;
- **d'accorder** à cet effet un crédit d'investissement de CHF 2'363'000.-- ;
- **de financer** l'investissement net de l'abri/parking de CHF 773'000.-- par la trésorerie courante ;
- **de financer** la part communale de crédit d'investissement de CHF 1'590'000.-- selon descriptif (UAPE, chauffage, aménagements routiers) pour CHF 190'000.-- par la trésorerie courante et le solde de CHF 1'400'000.-- par un emprunt auprès d'un établissement financier aux meilleures conditions du marché. Ce montant pourrait être financé en partie par la trésorerie courante, selon l'état des liquidités lors de la fin des travaux ;
- **d'amortir** l'investissement de l'abri/parking de CHF 1'155'000.-- par un prélèvement sur le fonds de réserve intitulé « fonds abris PC » 9282.66 pour un montant de CHF 382'000.-- et le solde de CHF 773'000.-- sur une durée de 30 ans, à raison de CHF 25'770.-- par an, la première fois lors de l'exercice 2024 ;
- **d'amortir** l'investissement selon descriptif (UAPE, chauffage, aménagements routiers) de CHF 1'590'000.-- par un prélèvement sur le fonds de réserve intitulé « fonds de renouvellement bâtiments » 9281.35 pour un montant de CHF 100'000.-- et le solde de CHF 1'490'000.-- sur une durée de 30 ans, à raison de CHF 49'670.-- par an, la première fois lors de l'exercice 2024 ;
- **d'autoriser** la constitution d'une PPE entre la Commune de Montanaire et l'ASIRE et à ratifier tout acte notarié et conventionnel relatif à la réalisation de ce projet.

Le Syndic

Claude-Alain Cornu



La Secrétaire

Isabelle Freymond

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 mai 2021

Délégués de la Municipalité : Yves-Alain Bigler, Véronique Gilliard, Nathalie Jatton