



Point n° 4 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit d'engagement de CHF 1'060'000.- TTC pour le développement du projet lauréat du concours en vue de la rénovation, de la transformation, de l'agrandissement et de l'assainissement du bâtiment « Les Mûriers 2 » sis sur le bien-fonds 3546 à Colombier

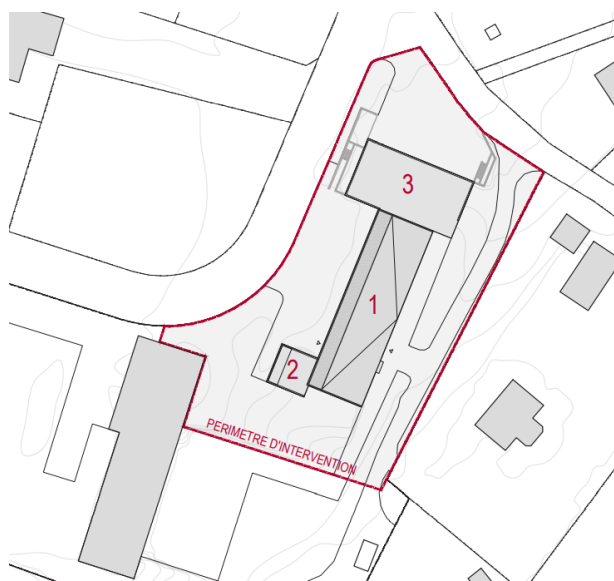
Monsieur le Président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction et motivation

Pour rappel, la Commune de Milvignes est propriétaire du bâtiment sis à la croisée des rues des Mûriers, du Creux-du-Sable et des Vaudijon à Colombier, à proximité immédiate du collège des Mûriers. La parcelle est le bien-fonds n° 3546 d'une surface de 9'202 m². Elle est colloquée en zone d'utilité publique (ZUP pour des projets tels qu'écoles, bâtiments administratifs ou officiels, aménagements sportifs, lieux de cultes, cimetières, etc.). Elle ne possède pas d'indices d'utilisation (IBUS) et d'occupation (IOS) du sol. Par contre, la hauteur maximale à la corniche est de 12 m et des gabarits sont imposés par rapport aux limites de la parcelle (60° et 75°). La distance à la limite de la parcelle doit être d'au moins 3 m. Elle possède aussi quelques servitudes.

Ce bâtiment abrite actuellement des locaux de stockage, anciennement dévolus au Service du feu, et un accueil parascolaire à l'étage. Il n'est plus du tout aux normes actuelles, tant du point de vue énergétique que du point de vue parasismique, de défense et sécurité incendie et d'accessibilité aux handicapés.

Depuis 2018, après avoir analysé les besoins en locaux de la nouvelle Commune fusionnée et étudié plusieurs variantes de faisabilité, le Conseil communal a pris la décision de rénover, de transformer, d'agrandir et d'assainir ce bâtiment afin d'y accueillir de nouveaux services para- et préscolaires, ainsi qu'une salle polyvalente au profit des sociétés locales.



- | |
|---|
| 1. Corps principal, 1'131m ²
2. Garages sud, 54m ²
3. Locaux d'entrepôt nord, 289m ² |
|---|

En date du 9 septembre 2021, le Conseil général a accepté un crédit d'engagement pour l'organisation d'un concours de projets sous la forme de mandats d'étude parallèles (MEP). A l'issue d'un appel à candidatures au niveau international, cinq groupements pluridisciplinaires de mandataires ont été sélectionnés. Ils étaient composés d'un architecte (pilote), d'un ingénieur civil, des ingénieurs en installations techniques du bâtiment CVSE (chauffage-ventilation-sanitaire-électricité) et d'un physicien du bâtiment.

Les MEP se sont déroulés à l'entière satisfaction du Collège d'experts dont certains membres étaient des représentants du Conseil communal et des futurs utilisateurs. Il a abouti au choix du projet « HIBOU » du groupement « Mûriers 2 » composé des bureaux suivants :

- Architecte (pilote) : Gueissaz et Lopez Architectes SA à Sainte-Croix
- Ingénieur civil : Perret-Gentil SA à Yverdon-les-Bains
- Ingénieurs chauffage-ventilation : Chuard Ingénieurs Vaud SA à Lausanne
- Ingénieur sanitaire : H. Schumacher SA Ingénieurs conseils SA à Savigny
- Ingénieur électricien : L. Richard Ingénieurs Conseils SA à Orbe
- Ing. physique bâtiment : Sorane SA à Lausanne (sous-traitant)

Le rapport du Collège d'experts, distribué lors de la remise du prix le 15 août, peut être fourni sur demande.

La volonté du Conseil communal est de réaliser ce projet car il a rempli toutes les exigences programmatiques et présente le meilleur rapport efficacité / investissement, tout en restant dans l'esprit du développement durable des points de vue environnemental (efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment, emploi des énergies renouvelables, choix de matériaux écologiques, gestion rationnelle de l'eau, végétation, etc.) et sociétal (locaux de services publics et d'accueil des jeunes, etc.).

La cible budgétaire totale de CHF 10 millions TTC, honoraires, frais, taxes et mobilier compris, ne devrait pas être dépassée bien que ce soit l'étude du projet définitif et surtout le résultat des appels d'offres d'entreprises qui feront foi par rapport à la situation géopolitique actuelle. Néanmoins, à ce stade du processus décisionnel, le degré de précision du budget est de plus ou moins 20%.

2. Présentation succincte du projet lauréat



Perspective sur l'entrée principale Ouest depuis le chemin des Mûriers

Intentionnellement limité à la hauteur du bâtiment existant, le projet comprend trois extensions : une importante à l'Ouest avec deux échancrures créant des cours intérieures surélevées, une autre au Nord et enfin, une plus modeste au Sud. Le projet intègre, sur deux étages, l'ensemble du programme, en créant une nouvelle dalle surélevée au rez-de-chaussée permettant, grâce à ce nouveau socle,

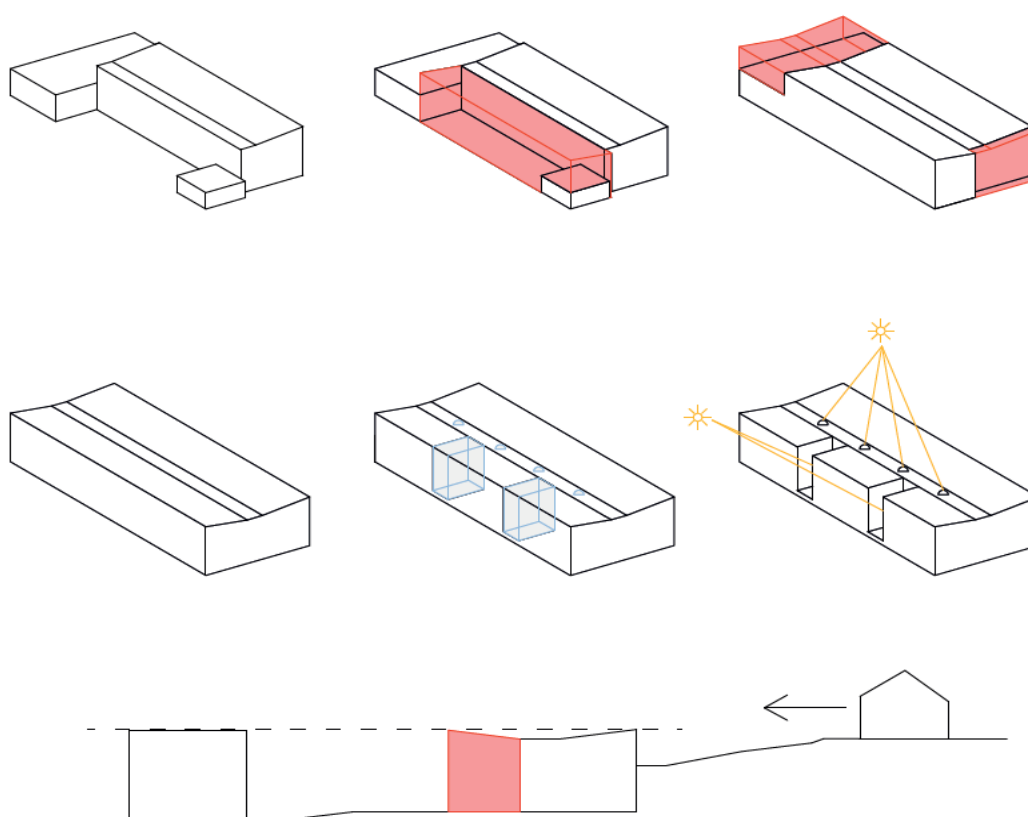
une bonne sécurité pour les enfants de la crèche (zones de dégagement sur les cours intérieures et la généreuse place de jeu extérieure au Sud) et autorisant, à futur, des rocares ou répartitions de locaux facilitées.

Ces extensions font que le projet occupe évidemment une grande part de la parcelle disponible. Les accès aux locaux sont pourtant clairs et permettent de trouver facilement les locaux spécifiques des trois entités. Ainsi à l'Ouest, on accède par une rampe ou un escalier bien balancé aux locaux du préscolaire, au Nord par une place minérale à la salle des sociétés – devant laquelle un auvent ou un couvert devra être prévu – et enfin à l'Est aux locaux du parascolaire.

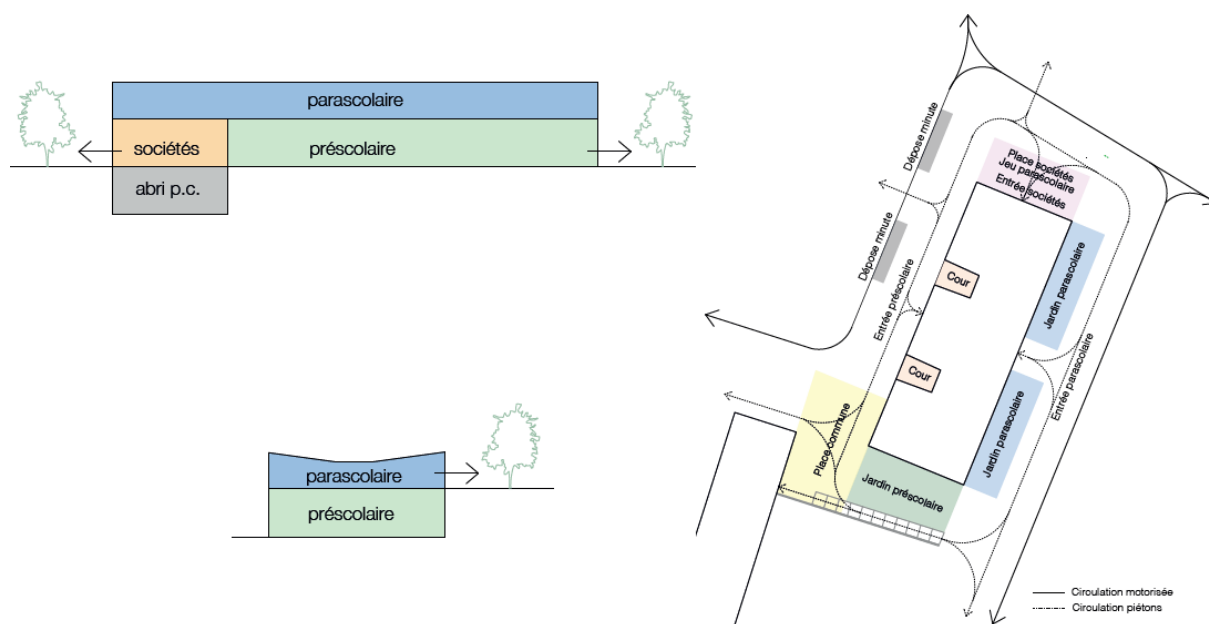
En reprenant le concept du toit incliné existant et en le dupliquant à l'Ouest, la nouvelle enveloppe du bâtiment en bois fait disparaître les traces des anciens bâtiments existants et donne ainsi un nouveau caractère architectural au bâtiment, bien intégré dans le site. On relève une volonté de créer un cordon boisé et arborisé sur le pourtour du nouveau bâtiment, notamment à l'Est. Les places dépose-minute sont situées en bordure de la route des Mûriers.

Les toitures végétalisées comprennent également des capteurs solaires photovoltaïques et le chauffage des locaux se fait par des panneaux rayonnants à double flux (rafraîchissement possible en été lors de fortes chaleurs). Le bâtiment sera évidemment raccordé à la conduite du chauffage à distance existant. Les eaux de pluie sont stockées dans une citerne extérieure et utilisées pour l'arrosage des aménagements extérieurs. Le choix des stores à lamelles doit permettre une bonne gestion de la luminosité intérieure, ainsi que la ventilation naturelle des volumes par des impostes.

La qualité des espaces intérieurs est séduisante avec de généreuses surfaces vitrées. L'organisation intérieure est rationnelle et offre une certaine flexibilité, vu la continuité des dalles des deux étages. Il a également été apprécié la teneur architecturale de ce projet « pavillonnaire », bien adapté au programme – notamment à la petite enfance – et qui représente visuellement un volume harmonieux assez modeste et une hauteur bien intégrée dans le site. Il est salué la nouvelle image d'un bâtiment revêtu de bois qui revalorisera le site.



Schémas explicatifs des extensions, des noyaux de circulations verticales, d'apport de lumière et d'intégration dans le site par rapport aux bâtiments existants voisins



Croquis de répartition des affectations et d'implantation du bâtiment avec ses accès

3. Planification envisagée

Le planning ci-après est sous toute réserve d'obtention du présent crédit d'engagement et des aléas que tout projet d'envergure de ce type peut avoir (recours, oppositions, préavis cantonaux défavorables, etc.) :

• Démarrage des études de projet	mi-janvier 2023
• Validation de l'avant-projet	d'ici fin avril 2023
• Elaboration du projet définitif	d'ici fin juillet 2023
• Dépose du dossier de demande d'autorisation de construire	septembre 2023
• Mise en concurrence des entreprises de construction	entre octobre et mars 2024
• Devis général révisé suite aux soumissions rentrées	avril 2024
• Vote du crédit d'engagement pour la construction du projet	juin 2024
• Démarrage du chantier	septembre 2024
• Fin du chantier et réception du bâtiment	mai 2026
• Aménagements extérieurs et intérieurs	d'ici fin juillet 2026
• Début d'exploitation	dès août 2026

Ce qui signifie qu'une demande de crédit d'engagement pour la réalisation des travaux devrait être déposée fin avril 2024.

4. Montant du crédit d'engagement pour les études du projet et les appels d'offres

Au vu de l'incertitude qui reste encore sur le coût des travaux qui ne sera déterminé avec un degré de précision de plus ou moins 10% que suite à la rentrée d'au moins 80% des corps de métier de la construction, les honoraires des études sont partis du coût estimé par l'économiste de la construction, soit CHF 6 millions de travaux, hors TVA, honoraires et frais.

A cet effet, le budget de la présente demande de crédit d'engagement est le suivant pour les phases 31 à 41 selon le Règlement SIA 112¹, soit les phases d'avant-projet, de projet définitif, de demande d'autorisation de construire et d'appels d'offres d'entreprises :

¹ Le tableau des prestations selon le document MP SIA 112 est consultable sous le lien suivant: https://www.kbob.admin.ch/dam/kbob/fr/dokumente/Publikationen/Planer/leistungstabelle_b_im_sia_112_2001.doc/download.doc/Tableau%20de%20prestations%20B,%20selon%20MP%20SIA%20112,%202001.doc

- Groupement de mandataires (architecte + ing. civil + ing. CVSE + physicien)	795'000.—
- Acousticien	20'000.—
- Energéticien	10'000.—
- Géotechnicien	15'000.—
- Géomètre	10'000.—
- Bureau d'assistance au Maître de l'ouvrage (BAMO)	40'000.—
- Frais de déplacements, de copies de documents et d'héliographies	30'000.—
- Publications officielles	5'000.—
- Emoluments d'autorisations	30'000.—
- Divers et imprévus (env. 3%)	<u>30'000.—</u>
Total HT :	985'000.—
<u>TVA 7.7 %</u>	<u>75'845.—</u>
TOTAL TTC :	1'060'845.—
ARRONDI À TOTAL TTC :	1'060'000.—

Il est précisé que la moitié de l'indemnité allouée au lauréat des MEP a déjà été déduite du montant de ses honoraires futurs.

5. Conclusion

Le Conseil communal a la ferme volonté de réhabiliter le bâtiment existant afin d'intégrer des services à notre jeune population tout en accueillant les sociétés locales, ceci grâce à une structure adaptée pour les 40 prochaines années et ainsi de lui redonner un rendement approprié, tout en permettant son assainissement.

Pour un investissement aussi conséquent, il est indispensable de procéder par étapes. Ainsi, dans un premier temps ce crédit doit permettre d'affiner le projet selon les besoins des futurs utilisateurs et de le chiffrer de manière suffisamment précise pour revenir avec une demande de crédit d'engagement de construction cohérente et crédible.

Afin de financer cet objet particulier et important, dont la durée d'investissement est supérieure à un an, le Conseil communal demande la dérogation au degré minimal d'autofinancement à la majorité des deux-tiers des membres présents. Cette dérogation sera également demandée pour le crédit de construction. A noter que cette demande de crédit ne fait pas partie d'une dérogation par période administrative selon accord du Service des communes.

Le présent projet n'engendre à ce stade de développement aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal, ni des coûts administratifs. Toutefois, les services communaux (SUB et STM) seront mis à contribution, tout comme des représentants du Conseil communal et le service de l'enfance en charge des activités pré- et parascolaires pour participer aux séances du Comité de pilotage.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, d'adopter le présent rapport et l'arrêté qui l'accompagne.

Le Conseil communal

Colombier, le 12 octobre 2022



Le Conseil général de la Commune de Milvignes

Arrêté relatif à une demande de crédit d'engagement de CHF 1'060'000.- TTC pour le développement du projet lauréat du concours en vue de la rénovation, de la transformation, de l'agrandissement et de l'assainissement du bâtiment « Les Mûriers 2 » sis sur le bien-fonds 3546 à Colombier

Le Conseil général de la commune de Milvignes,
Dans sa séance du 10 novembre 2022
Vu le rapport du Conseil communal du 28 septembre 2022
Vu la loi sur les communes (LCo) du 21 décembre 1964
Vu la Loi sur les finances de l'Etat et des Communes (LFinEC), du 24 juin 2014,

a r r ê t e

Crédit d'engagement

Article premier :

¹Un crédit d'engagement de CHF 1'060'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour le développement du projet lauréat du concours en vue de la rénovation, de la transformation, de l'agrandissement et de l'assainissement du bâtiment « Les Mûriers 2 » sis sur le bien-fonds 3546 à Colombier.

²Afin de financer ledit crédit, le Conseil communal est autorisé à déroger au mécanisme du frein à l'endettement, comme l'y autorise le règlement communal sur les finances du 30 juin 2015. Cette demande de crédit ne fait pas partie d'une dérogation par période administrative selon accord du Service des communes. Ce crédit figurera dans le budget 2023 et une même dérogation sera également demandée pour le crédit de construction.

³Le montant sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mitteland.

Comptabilisation

Article 2 :

Le montant de la dépense sera porté au compte des investissements et amorti au taux de 20%.

Exécution

Article 3 :

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Au nom du Conseil général

Le président :

Le secrétaire :

J.-M. Pessina

D. Etter

Colombier, le 10 novembre 2022

GED 213291