MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 7 avril 2014

PREAVIS N° 3/2014

Demande de crédit de construction d'un bâtiment scolaire intercommunal sur la parcelle RF 3474 au Sépey

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Historique – Evolution du projet

En octobre dernier, les conseils communaux des communes des Ormonts acceptaient un crédit d'étude d'un montant total de CHF 260'800.00 pour la construction d'un bâtiment scolaire intercommunal au Sépey, afin d'y accueillir les élèves des degrés secondaires de l'ESOL.

Fortes de ces décisions, et comme indiqué dans le préavis 9/2013, les Municipalités des Ormonts ont mandaté le bureau d'architectes 2dlc Architectes Partenaires SA afin d'élaborer un avant-projet de bâtiment scolaire, selon le programme de la direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO). Le comité de pilotage, formé des Syndics, des Municipales des écoles et du bureau Vallat et Partenaires SA, a accompagné l'architecte tout au long de ce travail afin d'établir un avant-projet le plus rationnel possible. L'avant-projet a été validé par le comité de pilotage en décembre 2013.

Le 10 janvier 2014 a débuté l'appel d'offres public « entreprises totales » en procédure ouverte, conformément à la loi sur les marchés publics. Le 18 mars 2014, le comité de pilotage a procédé à l'ouverture des soumissions, qui a été suivie par l'analyse de celles-ci.

Afin de continuer la procédure comprenant l'adjudication des travaux, la mise à l'enquête et la construction du bâtiment, un crédit de construction, objet du présent préavis, est demandé à votre Autorité.

2. Objectif de la procédure d'appel d'offres

La procédure choisie par le comité de pilotage, afin de respecter la loi sur les marchés publics à laquelle les communes sont soumises, consistait à un appel d'offres « entreprises totales », c'est-à-dire, la mise en concurrence d'un contrat d'entreprise totale, à prix plafonné et à livre ouvert, pour l'étude de projet, l'obtention du permis de construire, l'élaboration des plans d'exécution et la construction d'un collège intercommunal selon le descriptif technique de la construction, y compris les raccordements aux canalisations et alimentation aux réseaux publics.

En procédant de cette manière, les communes veulent garantir l'exécution du marché sous la conduite et la responsabilité d'un seul partenaire. Ce dernier a donc pour compétence l'organisation, l'expérience, les qualifications techniques et la solidité financière qui lui permettent d'assumer les multiples facettes de cette opération dans les délais requis.

Outre les critères d'appréciation fixés par le comité de pilotage pour déterminer l'offre économiquement la plus avantageuse, le détail des exigences fixées dans le descriptif technique de la construction et les conditions générales du contrat d'entrepreneur total, le soumissionnaire doit démontrer qu'il s'engage, au travers de son offre et par la suite lors de l'exécution du marché, à respecter notamment les points suivants :

- ✓ Capacité : posséder la capacité, la compétence et le savoir-faire nécessaires pour exécuter le marché dans les règles de l'art et en conformité avec les conditions du dossier d'appel d'offres ;
- ✓ Economie du projet : réaliser l'opération garantissant la valeur-cible, soit TTC CHF 6'700'000.00 hors mobiliers, équipements d'exploitation et frais annexes, et répondant aux données de l'avant-projet et du descriptif technique de la construction ;
- ✓ Délais de l'opération : conduire l'exécution de l'opération sous sa propre responsabilité et en accord avec le Maître de l'ouvrage ou son représentant, avec un planning garantissant la remise de l'ouvrage pour le 31 juillet 2015 au plus tard pour la partie scolaire et décembre 2015 au plus tard pour la partie salle de gym.

3. Déroulement de la procédure

La publication de l'appel d'offres est parue le 10 janvier 2014 sur la feuille des avis officiels, sur la plateforme SIMAP ainsi que sur les sites internet des communes.

Mise à disposition des documents de l'appel d'offres	10 janvier 2014
Délai pour poser les questions	31 janvier 2014
Retour des offres (7 dossiers recevables)	18 mars 2014 (11 heures)
Ouverture des offres (non publique)	18 mars 2014
Séance du comité d'évaluation	25 mars 2014
Audition des candidats (4 dossiers retenus)	28 mars 2014
Rapport final et proposition d'adjudication	4 avril 2014
Adjudication du mandat par les Municipalités	7-8 avril 2014
Signature du contrat *	15 mai 2014

** Après les délais de recours et l'acceptation du crédit de construction par les conseils communaux respectifs*

4. Adjudication « entreprises totales »

Suite à l'appel d'offres effectué, 7 dossiers recevables sont parvenus au comité de pilotage et ont été analysés selon le cahier des charges et les critères définis préalablement. 4 dossiers ont été retenus et leurs auteurs ont été auditionnés par le comité de pilotage le 28 mars dernier. Ces auditions ont permis de poser des questions relatives aux dossiers afin de pouvoir comparer les données selon des critères équivalents pour chaque soumissionnaire. Une évaluation précise et conforme à la loi sur les marchés publics a permis de proposer aux Municipalités l'adjudication des travaux à une entreprise totale avec un montant plafond à livre ouvert situé dans la cible financière définie par le comité de pilotage.

Cette entreprise a parfaitement compris les enjeux et les attentes des communes en termes de qualité, coûts et organisation du projet.

5. Construction et entreprises locales

La démarche entreprise par le comité de pilotage, pour respecter les marchés publics, a provoqué quelques craintes de la part de certains conseillers communaux, de citoyens et d'entreprises locales de la construction quant au risque pour ces dernières de ne pas travailler sur ce chantier intercommunal. Le comité de pilotage, sensible à cette question, s'est efforcé depuis le début de la procédure de trouver la meilleure solution afin que les entreprises locales puissent participer à la construction, tout en respectant la loi sur les marchés publics. Force est de constater que les décisions prises par le comité de pilotage, conseillé intelligemment par le bureau Vallat et Partenaires SA, ont porté leurs fruits. En effet, même si l'entreprise totale retenue n'est pas de la région, l'offre présentée comporte 80% de sous-traitants de la région. De nombreuses entreprises des Ormonts ont été contactées par cette société pour l'élaboration du dossier. De plus, les communes se sont réservé le droit de regard sur les sous-traitants choisis.

6. Descriptif du projet

Programme des locaux

Le projet de bâtiment scolaire pour les degrés secondaires de l'ESOL comprend six salles de classe, une salle de dégagement, six salles spéciales, une salle des maîtres, un bureau du doyen, un réfectoire, une salle de gym et des locaux annexes. Le bâtiment, situé sur la parcelle RF 3474 au Sépey, sera exploité en complémentarité des locaux déjà existants.

Le projet répond aux normes de construction pour un bâtiment scolaire ainsi qu'au programme demandé par la DGEO. Les salles de classes respectent la dimension minimale de 64 m^2 par classe. Les classes spéciales destinées à des activités spécifiques, telles que les activités créatrices manuelles, les sciences, les arts visuels, l'informatique, la musique, les activités créatrices sur textile, respectent les directives cantonales. L'avant-projet a été présenté à la DGEO ainsi qu'au conseil de direction de l'ESOL.

Afin de répondre à la nouvelle loi scolaire, un réfectoire de 162 places a été prévu avec une cuisine de régénération. Ce réfectoire permettra ainsi d'accueillir non seulement les élèves de secondaire, mais également les élèves de primaire des Ormonts scolarisés au Sépey. Ceci permettra d'améliorer leur confort en diminuant les temps de trajets.

Construction

Le bâtiment scolaire sera construit avec une structure mixte bois-béton. La partie de la salle de gym ainsi que la partie centrale du bâtiment (cages d'escalier) seront construites en béton afin de garantir les normes parasismiques. Une structure en bois sera construite de chaque côté de la partie centrale pour les classes. Ce choix de construction permet de garantir des délais de construction très courts, de respecter les divers normes et règlements en vigueur et de donner une esthétique agréable et harmonieuse.

Énergies renouvelables

Le projet comprend un chauffage à bois pour le bâtiment. De plus, il comprend également une extension pour ajouter une installation secondaire destinée à un chauffage à distance afin d'alimenter les bâtiments scolaires déjà existants ainsi que le bâtiment de l'administration communale. Les locaux ont été dimensionnés de telle manière à recevoir ultérieurement l'installation.

La nouvelle loi vaudoise sur les énergies, qui entrera en vigueur le 1er juillet 2014, impose une nouvelle disposition, soit l'obligation pour toute nouvelle construction, de couvrir l'équivalent de 20% de la consommation électrique du bâtiment projeté sur le site par une installation photovoltaïque.

7. Calendrier

A titre indicatif, et sous toute réserve liée aux aléas météorologiques ainsi que les différentes procédures qui devront être menées auprès des instances cantonales et d'enquête publique, la planification suivante est envisagée :

Adjudication sous réserve	9 avril 2014
Signature du contrat *	15 mai 2014
Enquête publique	Juin 2014
Délivrance du permis de construire	Mi-septembre 2014
Travaux préparatoires (déplacement des conduites, terrassement et radier)	Juillet-Août 2014
Début des travaux de gros-œuvre	Mi-septembre 2014
Mise hors d'eau, hors d'air	Mai 2015
Second œuvre et installations techniques	Janvier-juillet 2015
Mise en service du bâtiment scolaire	Mi-août 2015
Mise en service de la salle de sports	Octobre 2015

* *La signature du contrat interviendra après le délai de recours et l'acceptation du crédit de construction.*

8. Devis général

Le devis général de l'opération suite à l'entrée de l'offre se présente de la manière suivante :

CFC	Libellé	CHF	CHF
0	Frais liés au terrain MO		6'000.00
1	Travaux préparatoires*		119'000.00
2	Bâtiment ET*		5'374'000.00
3	Equipements d'exploitation MO		510'000.00
	3.1 Scolaires	154'000.00	
	3.2 Sport	92'000.00	
	3.3 Cuisine + réfectoire	256'000.00	
	3.4 Signalétique	8'000.00	
4	Aménagements extérieurs *		168'000.00
5	Frais secondaires et compte d'attente		598'000.00
	Sous responsabilité ET*	109'000.00	
	Sous responsabilité MO [1]	349'000.00	
	Intérêts intercalaires	140'000.00	
6	Honoraires, risques et bénéfice*		864'000.00
8	Réserve 7% CFC 1-2-4 MO		465'000.00
9	Equipements et mobiliers MO		685'000.00
	9.1 Locaux scolaires	380'000.00	
	9.3 Cuisine & réfectoire	148'000.00	
	9.4 Salle de sport	113'000.00	
	9.5 Divers	44'000.00	
	Totaux CFC 0 – 9		8'789'000.00

* *Compris dans le contrat de l'entreprise totale (ET)*

[1] *Dont CHF 260'800.00 déjà accordés par les conseils communaux (crédit d'étude)*

9. Financement

Lors du préavis d'étude, nous avions mentionné la recherche d'investisseurs-constructeurs pour le financement de ce bâtiment scolaire. Différents contacts ont été pris par le comité de pilotage, notamment auprès des Retraites Populaires qui se sont montré très intéressées. Néanmoins, un calcul approfondi a été fait pour comparer les variantes. Si le recours à un investisseur-constructeur permet de ne pas aggraver l'endettement de nos communes, le loyer perçu est conséquent et alourdit les coûts d'exploitation. En effet, sur la base de 30 ans, le coût de revient est supérieur de plus de CHF 2 millions avec cette variante. Sur la base de ce calcul et des conditions favorables des taux d'intérêts bancaires pour les communes, les Municipalités des Ormonts ont décidé de financer elles-mêmes la construction. Afin de ne pas péjorer les autres investissements prévus, une demande d'augmentation du plafond d'endettement a été sollicitée et acceptée par le canton.

10. Charges financières et d'exploitation - Loyers

Les charges d'exploitation du bâtiment scolaire ont été estimées et seront réparties entre les communes selon la clé de répartition indiquée ci-dessus.

Charges financières

Intérêt de la dette, 2.5%	CHF 213'000.00
Amortissement sur 30 ans	CHF 284'300.00
TOTAL	**CHF 497'300.00**

Charges d'exploitation annuelles totales

Concierge (70%)	CHF 70'000.00
Electricité, chauffage	CHF 30'000.00
Primes d'assurance	CHF 7'000.00
Frais d'entretien (1.5%)	CHF 120'000.00
TOTAL	**CHF 227'000.00**

Des loyers seront facturés à l'AISOL puis répartis entre les 3 communes selon les statuts de l'association intercommunale. Ceux-ci devraient couvrir les frais d'entretien, d'intérêts et d'amortissement. Le montant des loyers pour les nouvelles constructions a été décidé par le conseil intercommunal de l'AISOL en juin 2013. Néanmoins, des discussions sont actuellement en cours entre les communes et l'AISOL afin de définir les loyers des classes spéciales plus grandes et du réfectoire. Le loyer dépendra également de la gestion du mobilier. Là aussi, des discussions sont en cours afin de définir qui de l'AISOL ou des communes prendra en charge l'achat et l'entretien du mobilier. La décision sera déterminante pour le prix des loyers. Les prix fixés actuellement, soit CHF 3'200.00 par mois et par classe, correspondraient donc à des loyers annuels encaissés d'environ CHF 576'000.00, sans la salle de gym et le réfectoire. Notre objectif est, qu'en tenant compte de ces derniers loyers encore à préciser, le montant versé par l'AISOL couvre les charges financières et d'exploitation du nouveau collège.

11. Crédit de construction

Le coût global de l'opération selon le chapitre 8 s'élève à hauteur de CHF 8'789'000.00. Dans le cadre du préavis 9/2013, votre Autorité a accordé un montant de CHF 108'600.00 comme participation de la commune d'Ormont-Dessous aux frais de CHF 260'800.00 afin d'engager les études. Le montant du crédit de construction, objet du présent préavis, est dès lors de CHF 8'528'200.00.

Ormont-Dessous	**1028 habitants**	**CHF**	**3'513'823.50**
Ormont-Dessus	1467 habitants	CHF	5'014'376.50

12. Avis des Municipalités des Ormonts

Les Municipalités des Ormonts sont, depuis longtemps, convaincues qu'une infrastructure scolaire au Sépey, permettant à nos enfants de faire l'entier de leur scolarité aux Ormonts, est extrêmement favorable pour nos communes. Les Municipalités ont travaillé ardemment pour vous présenter un projet cohérent et rationnel qui réponde à la demande des habitants.

Le projet présenté dans le présent préavis permet non seulement de proposer aux élèves et enseignants un bâtiment scolaire moderne répondant aux normes actuelles, mais il permet également de faire participer les entreprises locales à la construction. De plus, les coûts de construction ont pu être rationnalisés au maximum afin de présenter un projet environ 20% moins cher que les diverses constructions scolaires faites ces dernières années dans le canton.

13. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

Vu le préavis municipal no 3/2014 du 7 avril 2014,

Ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- **d'autoriser la Municipalité de construire un bâtiment intercommunal scolaire sur la parcelle RF 3474 au Sépey ;**
- **de lui octroyer à cet effet un crédit de CHF 3'515'000.00, montant qui nécessitera de recourir à l'emprunt auprès d'un établissement bancaire reconnu par l'Etat ;**
- **d'amortir cet investissement par le biais du budget annuel sur 30 ans.**

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic — La Secrétaire

Annie Oguey — Isabelle Mermod Gross

MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS CANTON VAUD LIBERTÉ ET PATRIE

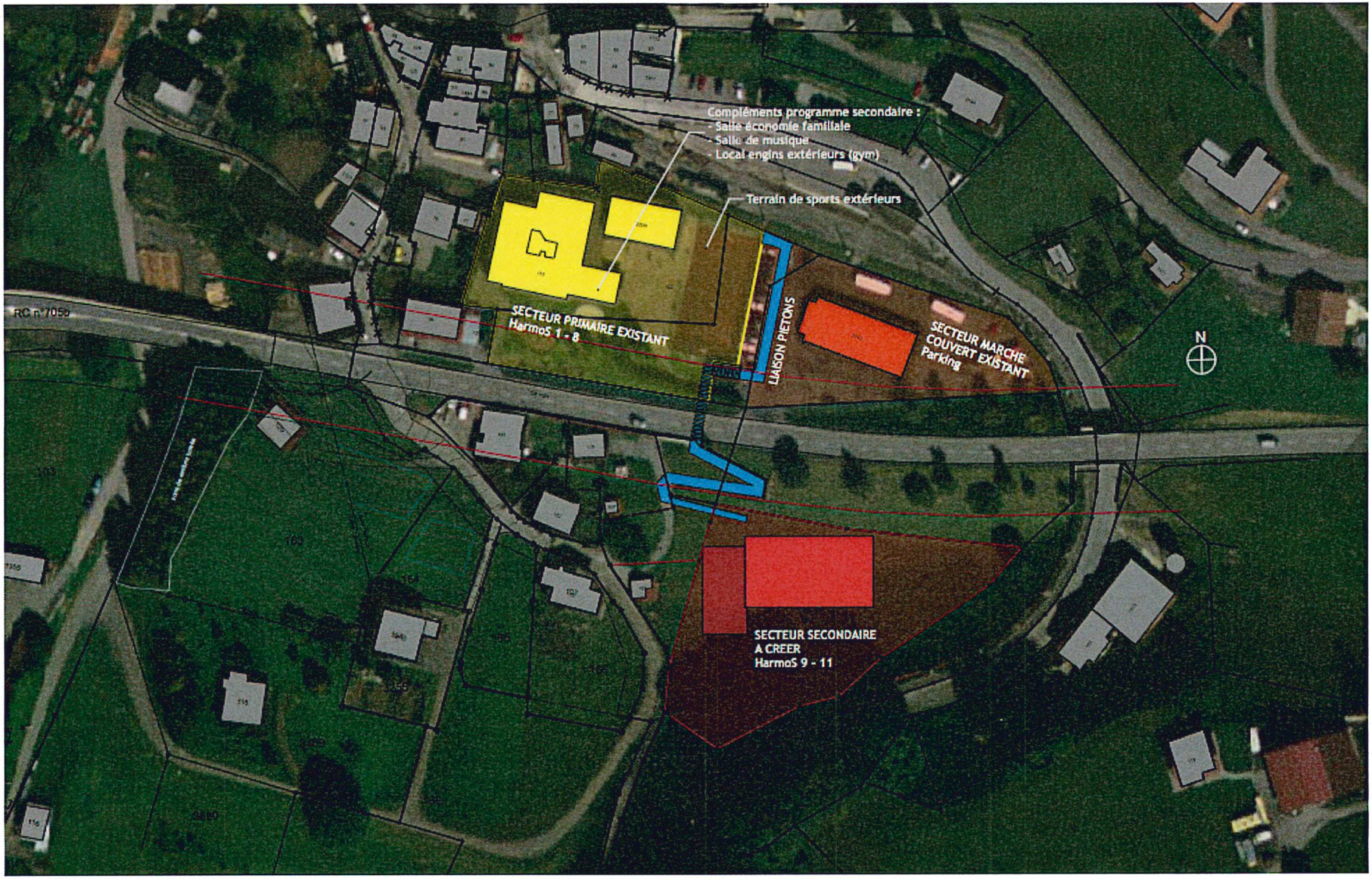
Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 avril 2014

Déléguées municipales : Mme Annie Oguey, Syndic, Mme Gretel Ginier, Municipale

Annexes :

1. Situation du nouveau collège complémentaire aux bâtiments existants
2. Implantation du collège selon avant-projet – 2dlc Architectes Partenaires SA
3. Perspectives selon avant-projet – 2dlc Architectes Partenaires SA

Annexe 1. Situation du nouveau collège complémentaire aux bâtiments existants



Annexe 2. Implantation du collège selon avant-projet – 2dlc Architectes Partenaires SA



Annexe 3. Perspectives selon avant-projet – 2dlc Architectes Partenaires SA







