



Municipalité de la  
Commune de Prangins

**Préavis No 61/14  
au Conseil Communal**

**Demande d'un crédit d'étude de CHF 240'000.--  
en vue de travaux de transformation et d'assainissement  
du bâtiment dénommé Ancienne Administration afin d'y  
loger des locaux PPLS et une bibliothèque scolaire et  
communale**

**Madame Dominique-Ella CHRISTIN, Municipale**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1. Introduction

La Municipalité a décidé de transformer et d'assainir le bâtiment de l'Ancienne Administration. Après transformation, celui-ci accueillera une bibliothèque scolaire et communale, ainsi que des services pour psychologues, psychomotriciens et logopédistes en milieu scolaire (PPLS). Le préavis qui vous est présenté a été établi en fonction du choix du projet lauréat de la procédure d'appel d'offre fonctionnelle organisée au printemps 2014, selon les exigences des marchés publics.

Ce préavis a pour objet la demande d'un crédit d'étude destiné à financer les études de projet et les appels d'offres publics qui permettront d'établir un devis général du coût des travaux relatif à cette transformation et cet assainissement. Ce devis général constituera la base permettant par la suite de faire une demande de crédit de réalisation des travaux.

La Municipalité a choisi d'envisager conjointement ces travaux de rénovation et la construction d'un bâtiment neuf abritant une cantine scolaire, ceci notamment afin de limiter les nuisances du chantier sur une trop longue durée, mais également pour trouver des synergies en termes d'aménagements extérieurs et de production de chaleur. La procédure d'appel d'offre fonctionnelle pour la sélection d'un bureau d'architecte organisée au printemps 2014 concernait par conséquent les deux bâtiments. Toutefois, le projet de construction d'un bâtiment abritant une cantine scolaire, un espace dédié à l'accueil parascolaire et des salles polyvalentes pouvant être transformées en 3 salles de classes fait l'objet d'un préavis séparé.

## 2. Contexte

Les démarches entreprises par la Municipalité de Prangins dans le cadre de ses bâtiments scolaires répondent à plusieurs impulsions. D'une part, l'adhésion du Canton de Vaud au concordat scolaire HarmoS qui implique une pause courte à midi et par voie de conséquence la mise à disposition d'une cantine scolaire et, d'autre part, le nouvel article constitutionnel traitant de l'accueil parascolaire pour les écoliers qui fait suite à la votation sur la journée continue de 2009 et qui demande à ce que les communes organisent une prise en charge complétant l'activité scolaire pendant toute la durée de la scolarité obligatoire.

Le Site scolaire de la Combe comprend les trois bâtiments suivants :

1. Un bâtiment principal construit en trois étapes dénommé **Collège de la Combe**.
2. Un petit bâtiment, dénommé **Pavillon de La Combe**, construit en 1952.
3. L'ancienne école de Prangins, bâtiment dénommé **Ancienne Administration**, construit en 1868, à l'inventaire note 3.

Le bâtiment principal du site scolaire de la Combe, le Collège de la Combe, abrite les classes permettant d'accueillir environ 300 élèves âgés de 6 à 12 ans. Le petit bâtiment dénommé Pavillon de la Combe abritait deux classes de travaux manuels et les services pour psychologues, psychomotriciens et logopédistes en milieu scolaire (PPLS), services transférés temporairement au Collège de la Combe. Le bâtiment de l'Ancienne Administration abrite les services de l'unité d'accueil pour les écoliers (UAPE), qui seront transférés dans le nouveau bâtiment pour une école enfantine/UAPE situé sur le site des Morettes dès septembre 2015.

### 3. Etat de situation du bâtiment de l'Ancienne Administration



Année de construction = 1868 ;  
annexe sur l'arrière = 1960.

Le bâtiment est placé sous la protection des monuments historiques en classe 3 (degré de protection d'intérêt local). Ceci amène des contraintes en termes de soin particulier à apporter aux transformations extérieures et à toutes adjonctions ou démolitions.

La Municipalité souhaite que ce bâtiment soit mis en valeur et préserve ses caractéristiques historiques.

Le sous-sol est occupé par des archives, un bureau, une salle de réunion et des locaux techniques (citerne, chaufferie). Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage abritent actuellement les locaux de l'UAPE. Les combles sont inoccupés et non chauffés.

Une annexe est accolée à la façade nord-ouest du bâtiment. Elle abrite des WC et de petits locaux. Elle nuit gravement à la qualité architecturale de l'ensemble en étant perçue comme un rajout inesthétique. Elle est vouée à disparaître. A l'exception du sous-sol et de certaines parties des combles, le bâtiment est en bon état.

### 4. Programme des locaux du bâtiment transformé

Le cahier des charges détaillé des nouveaux locaux de l'Ancienne Administration a été élaboré en collaboration avec la Direction de l'établissement Roche-Combe.

Une bibliothèque scolaire et communale est prévue dans la surface du rez-de-chaussée. Elle comprendra notamment une surface d'au minimum 100 m<sup>2</sup> et un petit bureau de bibliothécaire. La Municipalité a estimé que cette bibliothèque aurait un apport positif pour les élèves pranginois, mais également pour la population. Selon la brochure publiée par la Direction Générale de l'Enseignement Obligatoire (DGEO) concernant les bibliothèques scolaires : *«La bibliothèque scolaire fournit l'information et les idées indispensables à quiconque veut réussir sa vie dans la société d'aujourd'hui, qui repose sur l'information et le savoir. En procurant aux élèves les outils qui leur permettront d'apprendre tout au long de leur vie et en développant leur imagination, la bibliothèque scolaire leur offre les moyens de devenir des citoyens responsables.»*

Au premier étage les locaux de PPLS seront aménagés selon les directives du département cantonal. Ils comprendront notamment une salle d'attente, 2 bureaux de psychologue et une salle pour la psychomotricité. La création d'une bibliothèque et de locaux PPLS à Prangins permettra de répondre à la demande de la DGEO d'éviter autant que possible les déplacements des élèves.

La Municipalité a renoncé à rendre les combles habitables. En effet, le coût/utilité de l'aménagement des combles n'est pas bon, d'autant plus qu'il y aurait des difficultés

certaines à toucher la toiture d'un bâtiment avec la note 3 au recensement du patrimoine. Par contre les combles seront assainies et isolées.

La production de chaleur existante au sein de ce bâtiment est prévue d'être abandonnée au profit d'une installation et d'une distribution de chaleur à prévoir dans et depuis le nouveau bâtiment annexe. Le corps de bâtiment en façade Nord-Ouest est prévu d'être démoli.

Un assainissement du bâtiment est prévu, les derniers travaux importants de celui-ci ayant eu lieu en 1977. Celui-ci permettra au bâtiment de respecter les normes énergétiques de la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur en juillet 2014, mais également d'assainir l'ensemble du bâtiment. Cet assainissement permettra donc la mise en conformité de l'enveloppe du bâtiment par rapport aux standards actuels en matière de conservation de l'énergie thermique.

Le nouveau programme qui sera implanté dans le bâtiment implique que les locaux soient accessibles en chaise roulante. Pour réaliser cet objectif, la pose d'un ascenseur et la création d'une rampe d'accès pour les chaises roulantes s'avèrent nécessaires. Le programme détaillée des locaux, qui a été utilisé pour l'appel d'offre fonctionnelle et qui est susceptible de changements, se trouve en *Annexe 1*.

## **5. Procédure d'appel d'offres pour le choix de l'architecte**

Si tous les mandats des ingénieurs spécialisés peuvent être attribués de gré à gré ou suite à un appel d'offres sur invitation, le mandat d'architecte nécessitait un appel d'offres ouvert au niveau international, ceci en application de la législation sur les marchés publics.

La procédure a été mise en place en joignant le projet de rénovation et de transformation de l'Ancienne Administration à celui de la construction du nouveau bâtiment. La procédure d'appel d'offre fonctionnelle pour la sélection d'un seul bureau d'architecte organisée au printemps 2014 concernait par conséquent les deux bâtiments.

La Municipalité a souhaité que pour le nouveau bâtiment les candidats fournissent une proposition de concept technico-architectural et d'intégration dans le site. Cette procédure, appelée « appel d'offres fonctionnelles », a été menée avec succès. Six bureaux d'architecte ont accepté de ne pas être indemnisés pour le travail fourni et ont déposé une offre d'honoraires avec des informations relatives à leurs expériences et qualités organisationnelles.

Après la vérification administrative des offres déposées, un processus d'appréciation multicritères a été mis en place et mené au-travers d'un Comité d'évaluation, qui était constitué des Municipales Dominique-Ella Christin et Violeta Seematter, du Directeur de l'établissement scolaire primaire et secondaire de Roche-Combe, Monsieur Philippe Guillod, du Président de la Commission consultative Energie et Bâtiments, Monsieur Blaise Cartier, des Chefs de service du SEBIE et de l'Urbanisme, Messieurs Marino Giovannini et Giovanni Troccoli, et de l'organisateur de la procédure, Monsieur Patrick Vallat, architecte et économiste. Le Comité d'évaluation avait pour mission de formuler à la Municipalité une recommandation d'adjudication avec le choix d'un concept et le dépôt d'un rapport. Ceci sur la base de critères d'évaluation et de pondération choisis par la Municipalité en vue de cette procédure de marchés publics.

C'est le bureau d'architecte ATE Architecture & Technique Etienne à Préverenges qui a remporté le mandat. Non seulement ses qualités professionnelles ont été relevées, mais ce bureau avait en outre présenté le meilleur concept technico-architectural pour le nouveau bâtiment, qui a été jugé particulièrement bien intégré dans le site et économiquement un des moins chers des 6 projets évalués, tout en respectant le programme.

## 6. Montant du crédit d'étude et budget global des travaux

Le crédit demandé permettra d'établir le projet et le devis général du coût des travaux qui constituera la base permettant de faire une demande de crédit de construction. Il s'agit donc d'avoir une analyse globale de l'ensemble des travaux et des coûts de ceux-ci, avec appels d'offres publics et mise en soumissions. Le devis des travaux sera établi sur la base de la comparaison des offres décrites par CFC (code des frais de construction). Son degré de précision sera de l'ordre de  $\pm 5\%$  de la valeur calculée.

Descriptif succinct des prestations du crédit d'étude :

- élaboration du projet des travaux avec études de variantes ;
- élaboration des documents nécessaires à la demande d'autorisation de construire ;
- définition des principes constructifs, du choix des matériaux, et des détails de construction ;
- établissement des plans provisoires d'exécution ;
- rédaction des cahiers de soumissions ;
- appels d'offres selon la législation sur les marchés publics ;
- contrôle et comparaison multicritères des offres ;
- établissement du calendrier provisoire des travaux ;
- élaboration du devis général en vue de la demande de crédit de construction.

Ces prestations représentent environ 50% des prestations ordinaires selon les règlements sur les honoraires SIA 102, 103 et 108.

Le budget du crédit d'étude est le suivant :

<b>Libellés</b>	<b>Montants HT</b>
Honoraires d'architecte :	145'000.--
Honoraires du paysagiste :	8'000.--
Honoraires de l'ingénieur civil :	10'000.--
Honoraires de l'ingénieur en chauffage-ventilation :	14'000.--
Honoraires de l'ingénieur en sanitaire :	12'000.--
Honoraires de l'ingénieur électricien :	12'000.--
Honoraires du géomètre :	2'000.--
Honoraires autres spécialistes (énergétique, acousticien, etc.) :	6'500.--
Frais divers (env. 5%) :	10'500.--
<b>TOTAL HT =</b>	<b>220'000.--</b>
<b>TVA 8% =</b>	<b>17'600.--</b>
<b>TOTAL TTC =</b>	<b>237'600.--</b>

**Arrondi à CHF 240'000.-- TTC**

Le budget global de la transformation et de l'assainissement de l'Ancienne Administration est estimé à environ CHF 2'200'000.-- TTC, mobilier, taxes, aménagements extérieurs et honoraires compris, y compris le crédit d'étude.

Les aménagements extérieurs comprennent les accès véhicules aux deux bâtiments par l'arrière de ceux-ci ainsi que les accès piétonniers. Toutefois, les aménagements extérieurs généraux de l'ensemble du Collège de la Combe (cour de récréation, dépose minute, liens avec le projet du chemin « Creux-du-Loup », etc.) feront l'objet d'un mandat séparé qui sera

coordonné avec celui du projet « Creux-du-Loup », afin d'assurer une cohérence entre les espaces publics.

## 7. Calendrier projeté

Les procédures d'appel d'offres de travaux prennent du temps notamment à cause des délais légaux sur les marchés publics à respecter, mais également par le travail de préparation de la procédure et par le travail d'analyse, d'audition et d'évaluation des offres.

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Vote du crédit d'étude par le Conseil communal                             | fin septembre 2014        |
| - Signature du contrat avec les mandataires et démarrage des études *        | d'ici fin octobre 2014    |
| - Développement des variantes d'avant-projet et premiers chiffrages          | d'ici mi-décembre 2014    |
| - Choix d'une variante d'avant-projet  | d'ici mi-janvier 2015     |
| - Développement du projet et dépôt du dossier de mise à l'enquête            | d'ici mi-février 2015     |
| - Préparation des dossiers d'appels d'offres de travaux                      | d'ici fin février 2015    |
| - Procédures d'appels d'offres soumises à l'AIMP (ouverte ou sur invitation) | entre mars et avril 2015  |
| - Obtention du permis de construire  | d'ici fin mai 2015        |
| - Elaboration du devis général pour la demande de crédit de construction     | d'ici fin avril 2015      |
| - Dépôt de la demande de crédit de construction                              | d'ici mi-mai 2015         |
| - Vote du crédit de construction par le Conseil communal                     | fin juin 2015             |
| - Discussion et signature des contrats avec les entreprises **               | d'ici mi-août 2015        |
| - Elaboration des plans d'exécution et préparation du chantier               | d'ici mi-septembre 2015   |
| - Début du chantier  | mi-septembre 2015         |
| - Fin du chantier, y compris permis d'habiter                                | d'ici fin juin 2016       |
| - Début d'exploitation et de la mise en location                             | 1 <sup>er</sup> août 2016 |

\* sous réserve de l'obtention du crédit d'étude fin septembre 2014 et de la fin du délai référendaire fin octobre 2014

\*\* sous réserve de l'obtention du crédit de construction fin juin 2015 et de la fin du délai référendaire fin juillet 2015

La planification du chantier sera précisée dans le préavis de demande de crédit de construction. Toutefois, la Municipalité mettra tout en œuvre pour que le bâtiment soit exploitable dès la rentrée scolaire 2016.

## 8. Aspects du développement durable

La Municipalité de Prangins a élaboré ce projet sous l'angle du développement durable en ayant une perspective transversale et une vision à long-terme.

L'assainissement du bâtiment permettra que celui-ci respecte les normes énergétiques de la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur en juillet 2014. Par ailleurs, l'amélioration de l'offre dans le domaine scolaire, qui sera apportée par ces travaux, peut contribuer à l'attractivité de notre Commune. La création d'une bibliothèque est un apport pour les élèves pranginois, mais également pour la population.

## 9. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

## **le Conseil communal de Prangins**

- vu le préavis municipal No 61/14 concernant la demande d'un crédit d'étude de CHF 240'000.-- en vue de travaux de transformation et d'assainissement du bâtiment dénommé Ancienne Administration afin d'y loger des locaux PPLS et une bibliothèque scolaire et communale,
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### **décide**

- 1) d'adopter le préavis municipal No 61/14 concernant la demande d'un crédit d'étude de CHF 240'000.-- en vue de travaux de transformation et d'assainissement du bâtiment dénommé Ancienne Administration afin d'y loger des locaux PPLS et une bibliothèque scolaire et communale,
- 2) d'accorder un crédit de CHF 240'000.--, pour la réalisation de l'étude en question,
- 3) de porter au budget de fonctionnement, durant 10 ans, la somme de CHF 24'000.-- par année au titre d'amortissement du crédit d'étude,
- 4) de financer cette opération conformément aux dispositions de l'article 19, chiffre 7, du Règlement du Conseil communal, et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs,

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 14 juillet 2014, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

### **AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le Syndic

La Secrétaire adj.

François Bryand

Nelly Pichon

Annexe : 1 document