

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DE L'ÉTUDE DU PRÉAVIS 55/20

Demande d'un crédit d'étude de CHF 515'000.- TTC en vue de la construction d'un bâtiment comprenant une crèche et un restaurant scolaire à Prangins

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission chargée du Préavis 55/20, composée de Mesdames Clotilde Vulliemin, Anne-Marie Baillifard, Giovanna Bachmann, Ursula André, présidente et de Monsieur Blaise Cartier s'est réunie à cinq reprises, les 22 octobre, 2 et 9 novembre 2020, ainsi que les 3 et 5 décembre.

Lors de la 1^{ère} rencontre Madame Alice Durgnat Lévi Municipale s'est jointe à la Commission en cours de séance et a participé aux réunions des 9 novembre et 3 décembre 2020. Monsieur Igor Diakoff Municipal, Madame Karina Rigoli, du bureau Irbis Consulting SA de Morges ainsi que Monsieur Philippe Le Roy architecte, lauréat du concours d'architecture ont participé ensemble à la soirée du 3 décembre 2020.

En fin de séance, la Commission a demandé à la Municipalité de s'entretenir avec Monsieur Le Roy sans le maître de l'ouvrage (Municipaux) et son représentant (BAMO).

La Commission tient à remercier ces personnes pour leur disponibilité et la qualité des réponses et éclaircissements apportés.

PREAMBULE

Le présent préavis est le deuxième d'une trilogie devant aboutir à la demande d'un crédit de construction, pour la mise en service d'un bâtiment comprenant une crèche et un restaurant scolaire à Prangins.

Lors du 1^{er} préavis (N°37/19) le Conseil a voté un crédit de CHF 185'000.- TTC pour l'organisation d'un concours d'architecture d'une crèche. Les besoins en places préscolaires des enfants Pranginois ont été expliqués et la description des espaces nécessaires détaillée.

Dans le préavis N°55/20, dont il est question ici, la Municipalité rappelle le cheminement parcouru qui aboutit aujourd'hui à la demande d'un crédit d'étude de CHF 515'000.- TTC, pour un projet incluant un restaurant scolaire des 4 à 8 ans.

Le 3^{ème} volet comprendra, par la suite, le vote d'un crédit de construction pour ce complexe.

CONTEXTE

Dans la période pour le moins peu ordinaire que nous vivons, il n'est pas facile d'imaginer l'avenir. Cependant, nous ne pouvons pas rester sur nos acquis, et devons faire face aux demandes et aux besoins des citoyens.

La Commission est d'avis qu'il est nécessaire d'aller de l'avant et espère vous le démontrer.

Cette demande de crédit doit permettre à l'architecte de faire toutes les études nécessaires afin d'informer le Conseil, avec l'assurance attendue, des coûts et des économies envisageables, tout en gardant les objectifs initiaux fixés lors du concours d'architecture.

Pour répondre à un maximum de remarques et de questions soulevées, tant par la Commission que par quelques Conseillers, nous avons rencontré M. Philippe le Roy, architecte ainsi que Madame Karina Rigoli, du bureau Irbis Consulting SA, en compagnie des deux municipaux responsables de ce préavis.

QUESTIONS - REPONSES

Dans ce chapitre, la Commission et/ou la Municipalité répondent à quelques-unes des questions posées par des Conseillers.

La plupart des inquiétudes sont évidemment d'ordre financier :

Qu'est-ce qui explique l'augmentation des prévisions budgétaires ?

Lors du budget 2020, dans son plan d'investissement, la Municipalité avait estimé le coût du crédit d'étude à CHF 315'000.-. Montant estimatif, émanant d'une étude provisoire de faisabilité générale. Depuis lors, le programme détaillé a évolué et les coûts de la construction ont augmenté.

Sommes-nous sûrs que ces montants ne seront pas dépassés ?

Selon la Commission, cela fait partie des engagements contractuels de l'architecte de garantir et maîtriser ce budget. Après nos entretiens, il s'y engage.

L'étude devra d'ailleurs comporter des variantes.

Avons-nous les moyens de ces dépenses ?

Selon la Municipalité (commentaires du 23 .11.20 de Mme Durgnat), *nous devrions plutôt nous demander si un village comme Prangins a les moyens de ne "pas réaliser une crèche" et "doit compter sur les communes alentours" pour la garde de ses enfants, sans que la totalité de la demande ne soit couverte?*

Actuellement il est vrai que la commune n'a plus la marge d'autofinancement suffisante et se trouve dans l'obligation d'emprunter pour financer de tels projets, en augmentant au passage notre plafond d'endettement (pour la prochaine législature).

Notre dette n'est pas disproportionnée et peut raisonnablement être augmentée. Par ailleurs, le coût financier des emprunts avoisine zéro franc aujourd'hui. Reste le remboursement sur 30

ans qui représente environ CHF 150'000.- par année et qui pourra être partiellement compensé par l'encaissement d'un loyer.

Il pourra également l'être en partie en puisant dans la réserve pour financer les amortissements.

A noter enfin que cette situation financière de la Commune devrait s'améliorer d'ici 2 à 3 ans, après la réforme de la péréquation, Canton/Commune et que nous devrions retrouver une marge d'autofinancement susceptible de nous permettre, à terme, de diminuer la dette.

Et puis, avis d'un membre de la COFIN : "Ayant voté favorablement pour le premier préavis concernant le projet de crèche, je continuerai à le soutenir jusqu'au bout".

Pourquoi ne pas mettre le terrain à disposition, afin qu'une société privée se charge de la construction et de l'exploitation ?

C'est un choix qui a été fait il y a deux ans déjà, au moment du premier préavis de la demande de crédit pour le concours.

La Commune investit dans des biens immobiliers qui participent à l'augmentation de son patrimoine et qu'elle loue à des structures, tout comme l'UAPE, qui lui rapportent des revenus.

Comment est-il prévu de chauffer ce bâtiment?

Naturellement avec des techniques modernes, utilisant principalement des énergies renouvelables.

Quel est le surcoût d'une construction selon les techniques esquissées par le projet lauréat par rapport à une construction "classique"?

L'estimation est de l'ordre de grandeur de 10%.

Une fois encore c'est tout le rôle du crédit demandé : ETUDIER diverses possibilités et les chiffrer et finalement faire un choix qui puisse satisfaire la majorité des entités concernées.

A-t-on l'expérience sur la durée de vie d'une construction bois/paille ?

Identique à une construction "traditionnelle" à ossature bois.

Le Conseil sera-t-il mis devant le fait accompli d'un (probable) surcoût "développement durable", ou est-il (encore) envisageable de demander que l'étude aboutisse à une proposition de construction en deux variantes ?

Non, puisque les études permettront de faire des choix par rapport à des variantes optimisées.

Quant aux interrogations sur les besoins supplémentaires en personnel administratif ou autre (concierge).

"Ce ne sera pas du ressort de la Commune, puisque les locaux seront loués à la crèche et que celle-ci sera rattachée au réseau des Toblerones"(comme l'UAPE, déjà mentionnée).

En revanche, cette crèche/cantine permettra de créer des emplois dans la Commune.

OBJECTIFS

Le crédit d'étude a pour but de permettre aux architectes et aux ingénieurs spécialisés de développer le projet lauréat afin d'établir un devis détaillé selon des coordinations techniques, administratives et légales précises.

L'étude de variantes constructives fait partie intégrante de ce processus (Phase 2) et doit mettre en exergue la solution optimale à retenir, tout en tenant compte essentiellement de l'aspect financier (économie) et conceptuel (développement durable).

Sans cette phase de travail, il est impossible de répondre précisément aux questions des membres du Conseil sur d'éventuelles économies et/ou solutions techniques.

Pour la Phase 1 de l'organisation et du suivi du concours (préavis 37/19) la Municipalité a mandaté un bureau d'assistant au maître d'ouvrage (BAMO).

Dans ce rôle, la société Irbis Consulting SA a rempli pleinement son contrat et a été un soutien nécessaire pour le choix du projet retenu par le jury et proposé pour la poursuite de l'étude.

Dans le cadre du vote de ce préavis, l'architecte Philippe le Roy va développer son avant-projet, en coordination avec la Municipalité et les divers utilisateurs, pour l'affiner et le déposer en autorisation de construire et ainsi préparer les soumissions pour la mise en concurrence des entreprises.

A la fin de ce processus, un devis détaillé sera remis pour l'établissement du crédit de construction. La précision du coût définitif de l'ouvrage sera réduite à $\pm 5\%$.

La norme SIA 102 (Règlement concernant les prestations et honoraires des architectes, 49 pages) précise, entre autres, aux articles suivants (extraits):

- 1.3 **Devoir de diligence** "L'architecte sert au mieux de ses connaissances et de sa compétence les intérêts du mandant, en particulier pour atteindre les objectifs de celui-ci".
- 1.9 **Responsabilités** "Dans le cas où l'architecte est responsable des fautes commises dans l'exécution du mandat, il est tenu de rembourser au mandant les dommages qui en découlent".
- 2.1 **Activité de l'architecte** "L'architecte remplit des tâches de Conseil de conception, d'études de projet, de direction de travaux et d'exploitation de l'ouvrage".

Les honoraires de l'architecte (CHF 267'634.- TTC) annoncés dans le préavis tiennent compte de 100% des prestations ordinaires, jusqu'au retour des soumissions, soit l'ensemble de la Phase 2, phase précédant la Phase 3, Réalisation.

Pour rappel, lors de la demande du crédit d'étude pour la construction d'une école/UAPE aux Morettes (préavis 8/11) de CHF 895'000.- TTC et de sa demande de crédit pour la réalisation (préavis 38/13) de CHF 9'250'000.- TTC, validé par le Conseil, aucun BAMO n'avait été mandaté par la Municipalité.

Des groupes de travail et de pilotage (politiques, techniques et utilisateurs) ont été organisés ponctuellement pour valider certains choix, en coordination avec l'architecte responsable. Pour cette importante réalisation, une des plus grandes au niveau de notre commune, aucun dépassement des crédits votés n'a été relevé et les délais avaient été respectés.

La Commission, à l'unanimité a estimé les prestations prévues du BAMO dans cette Phase 2 pas nécessaires puisqu'elles font doublons avec les devoirs et obligations de l'architecte, selon la Norme SIA 102.

Dès lors, il serait correct :

- soit de diminuer les honoraires de l'architecte en fonction des prestations complémentaires réalisées par le BAMO,
- soit de ne pas mandater le BAMO , partant du principe que les devoirs et obligations de l'architecte sont suffisants et que les responsabilités ne seraient pas diluées.

La Commission a étudié cette alternative et les pesées d'intérêts suivants:

- Sans BAMO, l'économie envisageable pour ce préavis est de CHF 82'148.- TTC.
- L'architecte lauréat du concours international est de la région et connaît parfaitement les règlements et autres contraintes liés à ce type d'ouvrage ; ce qui n'aurait pas été le cas avec un bureau lauréat espagnol, par exemple.
- Bien qu'importants, les crédits nécessaires à la réalisation de cette crèche/cantine peuvent largement être maîtrisés par un bureau d'architectes compétant. Il s'agit "simplement" de quatre maisons pour "Trois petits cochons"!
- Le travail en circuit court Municipalité-Architecte mandataire, sans intermédiaire, favorise les discussions directes, les prises de décisions rapides et facilite l'établissement des responsabilités en cas de litiges ou d'éloges.

Amendement proposé :

La Commission unanime propose d'amender le crédit d'étude du préavis N° 55/20 du montant prévu pour les prestations du BAMO lors de la Phase 2, soit d'un montant arrondi à CHF 80'000.- TTC.

Ce montant correspond au CHF 82'148 TTC annoncé dans le préavis, diminué des honoraires déjà engagés pour cette étude.

Si cet amendement est suivi par le Conseil communal de Prangins, la Commission suggère de ne pas mandater de BAMO pour la Phase 2.

Comme nous votons un crédit global, il n'est pas de la compétence du Conseil de diminuer précisément un poste (cogestion) mais il serait regrettable que ce montant soit retranché à des postes essentiels.

CONCLUSION

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

Le Conseil communal de Prangins

- Vu le préavis N°55/20 portant sur la demande de crédit d'étude de CHF 515'000.- TTC en vue de la construction d'un bâtiment comprenant une crèche et un restaurant scolaire à Prangins
- vu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet
- ouï les conclusions de la Commission chargée d'étudier cet objet
- attendu que cet objet est régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder un crédit de CHF 435'000.- TTC, tel qu'amendé, pour le crédit d'étude en vue de la construction d'un bâtiment comprenant une crèche et un restaurant scolaire à Prangins,
2. de financer cette opération avec notre trésorerie courante ou par le biais d'un emprunt, conformément à l'art. 18 ch.7 du Règlement du Conseil communal,
3. d'amortir ce montant sur une période de 10 ans et de porter le montant annuel y relatif au compte de fonctionnement.

Prangins, le 5 décembre 2020

Clotilde VULLIEMIN



Anne-Marie BAILLIFARD



Giovanna BACHMANN



Blaise CARTIER



Ursula ANDRE (présidente)

