



MUNICIPALITÉ DE BEX

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2013/06

Concernant l'octroi d'un crédit de CHF 22'900'000,-- en complément des préavis 2010/06 et 2012/11, en vue de financer la construction d'un complexe scolaire à la Servanne et ses équipements.

Dates proposées pour les séances de commission :

Le 11 septembre 2013 à 19h00 et le 18 septembre 2013 à 19h00

Salle Historique de l'Hôtel de Ville

Table des matières

1. Objet du préavis	- 3 -
2. Historique et évolution du projet.....	- 3 -
3. Rappel du programme, sur la parcelle no 679	- 4 -
4. Détail du coût	- 5 -
5. Subventions	- 6 -
6. Financement	- 6 -
7. Charges futures inhérentes au complexe scolaire de la Servanne	- 7 -
8. Planning	- 8 -
9. Conclusions	- 8 -

Bex, le 29 août 2013

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit de CHF 22'900'000,-- pour financer les travaux de construction du complexe scolaire de la Servanne et de ses équipements.

2. Historique et évolution du projet

Dans sa séance du 14 novembre 2012 le Conseil communal décidait :

- d'octroyer un crédit d'étude en complément du préavis 2010/06 en vue de la construction d'un collège de **14 classes au minimum** à la Servanne ;
- d'autoriser la Municipalité à augmenter de CHF 1'600'000,-- le crédit accordé pour le concours d'architecture relatif à cet objet et à le porter ainsi à **CHF 1'850'000,--** ;
- **de limiter l'exploitation de cette nouvelle tranche de crédit à CHF 540'000,--** si, une fois ce montant dépensé, la conviction d'atteindre l'objectif n'est pas acquise. Un constat négatif à ce stade nécessitera qu'une situation claire soit à nouveau exposée au Conseil communal.

Après 7 mois de travail intense entre la Commission de construction, l'assistant au maître de l'ouvrage et le bureau de l'architecte J.B. Ferrari, la situation est la suivante :

- le programme énoncé précédemment comprenant **14 classes au minimum** est respecté ;
- le coût global, concours et crédit d'étude inclus, avec une précision de +/- 10%, totalise **CHF 24'750'000,--** dont environ un million pour avoir opté pour un chauffage à plaquettes de bois et l'application des normes Minergie, notamment le double flux ;
- pour atteindre ce degré de précision, les frais d'étude engagés se sont élevés à **CHF 891'844,--** , mais tous les mandataires ont accepté de courir le risque de n'être payés qu'à concurrence de **CHF 540'000,-- en cas d'abandon du projet** et ce, pour respecter la décision du Conseil communal.

Précisons encore que la mise à l'enquête publique qui s'est terminée le 28 juillet dernier n'a pas fait l'objet d'opposition, seules quelques remarques de l'AVACAH et de voisins ayant été déposées.

A ce stade, le Conseil communal a donc le choix entre :

1. abandonner l'actuel projet tout en sachant qu'à ce jour **CHF 790'000,--** ont déjà été dépensés et que rien ne s'oppose à sa réalisation immédiate,

ou

2. réaliser le complexe scolaire de la Servanne tel que développé et voter le crédit complémentaire nécessaire.

Sachant que le programme ne peut être modifié si l'on veut satisfaire aux besoins scolaires clairement définis, la Municipalité a choisi la seconde alternative, d'où le présent préavis. Le coût énoncé plus avant étant le fruit d'une étude minutieuse, elle doute qu'un autre projet, qui prévoirait le même programme, arrive à un coût suffisamment bas pour compenser l'investissement déjà consenti.

3. Rappel du programme sur la parcelle no 679

- 14 salles de classes (à remplacer : 4 de la Cible, 2 des hameaux, 4 du Carroz et 2 pour l'accueil primaire + 2 comme réserve démographique ou 4 si hameaux maintenus)
- une salle de rythmique d'environ 120 m²
- divers locaux annexes (salles : ACT (couture), d'informatique, des maîtres, de réunion - 4 locaux appuis - bureau de direction - bureau PPL - espace bibliothèque - UAPE - locaux techniques)
- une salle de gymnastique double type VD4, avec gradins
- sanitaires pour les terrains de sports
- cour de récréation
- places parc pour 20 véhicules
- zone de dépose sécurisée
- place de parc couverte pour les vélos.

Le coût des terrains de beach-volley, mini-football, polo bike et uni hockey prévus sur la parcelle voisine no 6433 n'est pas devisé. Cette étape fera l'objet d'un nouveau préavis en 2015, soit après la libération de cette parcelle qui jusqu'alors servira à l'installation du chantier.

Le Législatif bellerin ayant approuvé en octobre 2008 la stratégie établie par la Municipalité pour répondre aux besoins en locaux scolaires, puis confirmé la voie à suivre en adoptant en 2010 et en 2012 les préavis de la mise au concours du complexe de la Servanne et du crédit d'étude nécessaire à sa

réalisation, il nous semble superflu de revenir sur la nécessité d'exécuter le programme rappelé succinctement ci-dessus.

La question principale relative à cette réalisation consiste à savoir si notre Commune a les moyens de la financer et la capacité d'en assurer les charges à l'avenir.

Le coût du complexe scolaire de la Servanne étant plus conséquent qu'imaginé initialement, la Municipalité a dû réviser à la baisse le plan de ses investissements à cinq ans et mesurer l'incidence financière que provoquera l'exécution des projets retenus. Les documents relatifs à cette planification devaient de toute manière accompagner la demande de révision de notre plafond d'endettement, requête adressée le 22.07.2013 à l'Autorité cantonale de surveillance des finances communales (ASFiCo).

4. Détail du coût

Les coûts ci-dessous ressortent des études approfondies du bureau d'architecte, de l'ingénieur civil et des calculs fins effectués par les mandataires choisis pour le chauffage, la ventilation, le sanitaire et l'électricité. Cette approche détaillée ainsi que les 5% de divers et imprévus appliqués à pratiquement tous les postes, nous laissent espérer que les soumissions ne dépasseront pas les estimations suivantes :

- Travaux préparatoires	CHF	323'600,--
- Gros œuvre 1	CHF	5'628'000,--
- Gros œuvre 2	CHF	2'094'000,--
- Installations électriques	CHF	1'004'000,--
- Chauffage – ventilation	CHF	1'402'000,--
- Installations sanitaires	CHF	788'000,--
- Ascenseur	CHF	70'000,--
- Aménagements intérieurs 1	CHF	1'831'000,--
- Aménagements intérieurs 2	CHF	3'116'000,--
- Aménagements extérieurs	CHF	1'410'500,--
- Concours + autorisations, frais secondaires	CHF	424'500,--
- Honoraires architecte, ingénieurs, géomètre, etc	CHF	3'670'000,--
- Mobilier	CHF	650'000,--
- Equipement de sport, rideau de séparation	CHF	305'000,--
- Gradins télescopiques	CHF	200'000,--
	CHF	22'916'600,--
- TVA 8 %	CHF	1'833'400,--
- Total	CHF	24'750'000,--
- Crédits accordés par préavis 2010/06 et 2012/11	CHF	1'850'000,--
- Montant du crédit construction et équipement	CHF	22'900'000,--

La statistique des coûts de construction de l'Etat de Vaud pour les bâtiments scolaires ne contient pas aujourd'hui de programme en tous points comparables à celui de la Servanne. Nous nous sommes néanmoins référés à un projet de 2013 similaire au nôtre, celui du complexe scolaire du « Clos-Béguin » à St-Légier-La Chiésaz. Cette Commune a indexé le coût de divers projets à une date identique afin de pouvoir situer son propre coût de construction et elle est arrivée à la conclusion que le coût de son ouvrage s'inscrit dans la fourchette acceptable des réalisations scolaires du Canton.

Nous pouvons aisément adopter ce point de vue car notre coût de CHF 3'767,-- le m² pour les CFC 2+3+9 de nos 5'511 m² de surface plancher est quasi identique à celui de St-Légier. Quant au coût global des CFC 1 à 9, toujours comparé à la surface précitée, il est de CHF 4'158,-- à Bex contre CHF 4'913,-- à St-Légier.

5. Subventions

Le régime découlant de la Loi scolaire, LS du 12 juin 1984, ne donne pas droit à des subventions. Toutefois, deux aides financières sont possibles :

1. Le Fonds du sport vaudois peut subventionner les gradins, cette installation étant demandée par les sociétés appelées à louer les salles de gymnastique et non par les écoles. Un 30% du coût de cette structure peut être espéré, soit CHF 60'000,-- ;
2. Pour les 24 places de l'UAPE, une aide au démarrage peut être obtenue de la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE), soit CHF 72'000,--.

6. Financement

La planification financière 2013 – 2017 qui ressort du remaniement précité dégage un cash-flow annuel moyen de CHF 3'660'000,--, soit sensiblement le même que celui réalisé de 2003 à 2012 sans les réalisations d'actifs. Cette marge d'autofinancement et les liquidités disponibles compensent pratiquement les coûts des projets non scolaires à réaliser durant les cinq ans à venir.

Le financement du complexe scolaire de la Servanne se fera donc pour 20 millions par recours à l'emprunt et pour le solde, par la vente de terrains ou de titres.

La façon la moins dommageable de créer ces liquidités est de vendre la parcelle n° 2220 de 36'692 m² sise en zone industrielle, louée d'année en année à raison de 8 centimes le m², soit CHF 2'935,35 par an.

L'opportunité de commercialiser un bien-fonds restant aléatoire, la Municipalité prévoit, faute d'acquéreur pour le terrain, la vente de certains titres et demande au Conseil communal l'autorisation de pouvoir, au besoin, réaliser le 50 % de nos participations dans Holdigaz SA et dans FMA SA. A ce jour, respectivement CHF 3'500'000,-- et CHF 2'586'000,-- devraient pouvoir être obtenus de ces ventes.

Comparés aux montants que peuvent rapporter leur vente aujourd'hui, les rendements moyens de ces titres durant les 5 dernières années ont été de :

- 1.78 % (CHF 62'375,--) pour le dividende d'Holdigaz SA auquel il faut rajouter 0.86 % (CHF 30'000,--) si nous perdons le poste d'administrateur. Notre participation serait réduite à 1,22 % ;
- 1,25 % (CHF 32'325,--) pour le dividende FMA SA (2011/2012) + 0.65 % (CHF 17'000,--) si perte du poste d'administrateur. Notre participation serait réduite à 9,12 %.

Cette approche n'est faite que pour pouvoir apprécier la perte ou le bénéfice que la Commune réaliserait si elle recourait à l'emprunt au lieu de vendre ces positions car la limite du plafond d'endettement ne laisse pas le choix : il faut créer 4 à 6 millions de liquidité par la vente d'actifs.

7. Charges futures inhérentes au complexe scolaire de la Servanne

- Amortissement sur 30 ans*	CHF	800'000,--
- Charges d'entretien et d'utilisation (2 EPT + produits)	CHF	250'000,--
- Intérêts de 20 millions lissés sur 30 ans (3 %)	CHF	310'000,--
- Total		<u>CHF 1'360'000,--</u>

(*le montant à amortir sera réduit à 24 millions par prélèvement au fonds de réserve no 9282.009 « constructions scolaires »)

Bien que toujours un peu aléatoire, la nouvelle planification financière des cinq ans à venir indique que cette charge est supportable, mais cela dépendra naturellement des cash-flows réellement dégagés et de la confirmation d'une croissance annuelle des revenus chiffrée à 1,5 %.

Aussi, et comme déjà mentionné dans le préavis no 2012/11 relatif au crédit d'étude de ce complexe scolaire, la rigueur doit rester de mise lors de l'établissement de nos budgets. De plus, les autres investissements de notre plan quinquennal ne devront être engagés qu'année après année, chaque fois que le résultat de l'exercice écoulé viendra confirmer le cash-flow prévu.

8. Planning

Du fait qu'il n'y a eu aucune opposition, le planning peut rester celui prévu, soit :

- | | |
|--|------------------------|
| - Devis général sur soumissions rentrées | octobre/novembre 2013 |
| - Travaux préparatoires | novembre/décembre 2013 |
| - Début des travaux | janvier 2014 |
| - Remise du bâtiment | juillet 2015 |

Notons que l'automne est une période propice pour la mise en soumission.

9. Conclusions

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

- vu le préavis municipal no 2013/ 06. ;
- entendu le rapport des Commissions chargées d'étudier cette requête ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

le Conseil communal de Bex décide :

1. d'octroyer un crédit de CHF 22'900'000,-- en complément des préavis 2010/06 et 2012/11 en vue de financer la construction d'un complexe scolaire à la Servanne , portant ainsi le crédit global à CHF 24'750'000,-- ;
2. de porter à l'actif du bilan le complément ci-dessus sous la rubrique « bâtiments et constructions », compte no 9143.001 ;
3. d'amortir la somme excédent CHF 24'000'000,-- immédiatement à la fin des travaux par le fonds de réserve no 9282.009 « constructions scolaires » ;
4. d'amortir le solde sur 30 ans, soit CHF 800'000,-- par année ;
5. d'autoriser la Municipalité à réaliser au meilleur prix la parcelle n° 2220 de 36'692 m² sise en zone industrielle ou, à défaut d'acquéreur, à vendre au mieux 50 % des positions titres HOLDIGAZ SA et FMA SA ;
6. de financer le solde de cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2011-2016 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 26 juin 2013.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :



Le secrétaire :

P. Rochat

A. Michel

Annexes : état du crédit d'étude
un jeu de plans

Municipaux responsables : Mme Eliane Desarzens, municipale
M. Pierre Rochat, syndic

Honoraires des mandataires
14.06.2013

Mandataires	PHASE I			SECON CONTRAT		OBJECTIF 540'000.-		RISQUE	
	Avant-projet	Projet	Enquête	Projet à 20 Mio TTC	PHASE I	Fin août	PHASE I	PHASE I	PHASE I
ARCHITECTE	158'236	369'226	43'953	571'415	75%	331'000	240'415	42%	
INGENIEUR CIVIL	24'143	96'572		120'715	16%	70'000	50'715	42%	
CVS	13'800	41'400		55'200	7%	32'000	23'200	42%	
ELECTRICITE	4'600	13'800		18'400	2%	11'000	7'400	40%	
ARCH. PAYSAGISTE				15'000		15'000	0		
GEOMETRE				8'000		8'000	0		
ACOUSTICIEN				8'000		8'000	0		
PROTECTION INCENDIE				5'000		5'000	0		
REPRODUCTION				24'052		20'000	4'052		
TOTAL HONORAIRES HT	200'779	520'998	43'953	825'782		500'000	325'782		
TVA 8 %				66'063		40'000	26'063		
TOTAL HONORAIRES TTC				891'844		540'000	351'844		



1:500
10/06/2013
XT / NF / DC

J.B-FERRARI
ARCHITECTE EPL/SIA

PLAN de situation

COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
Nouvelle école primaire

Phase Projet
ARC



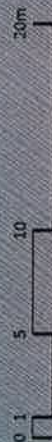
ECHELLE : 1:250
DATE : 10/06/2013
FORMAT A3 XT / NF / DC

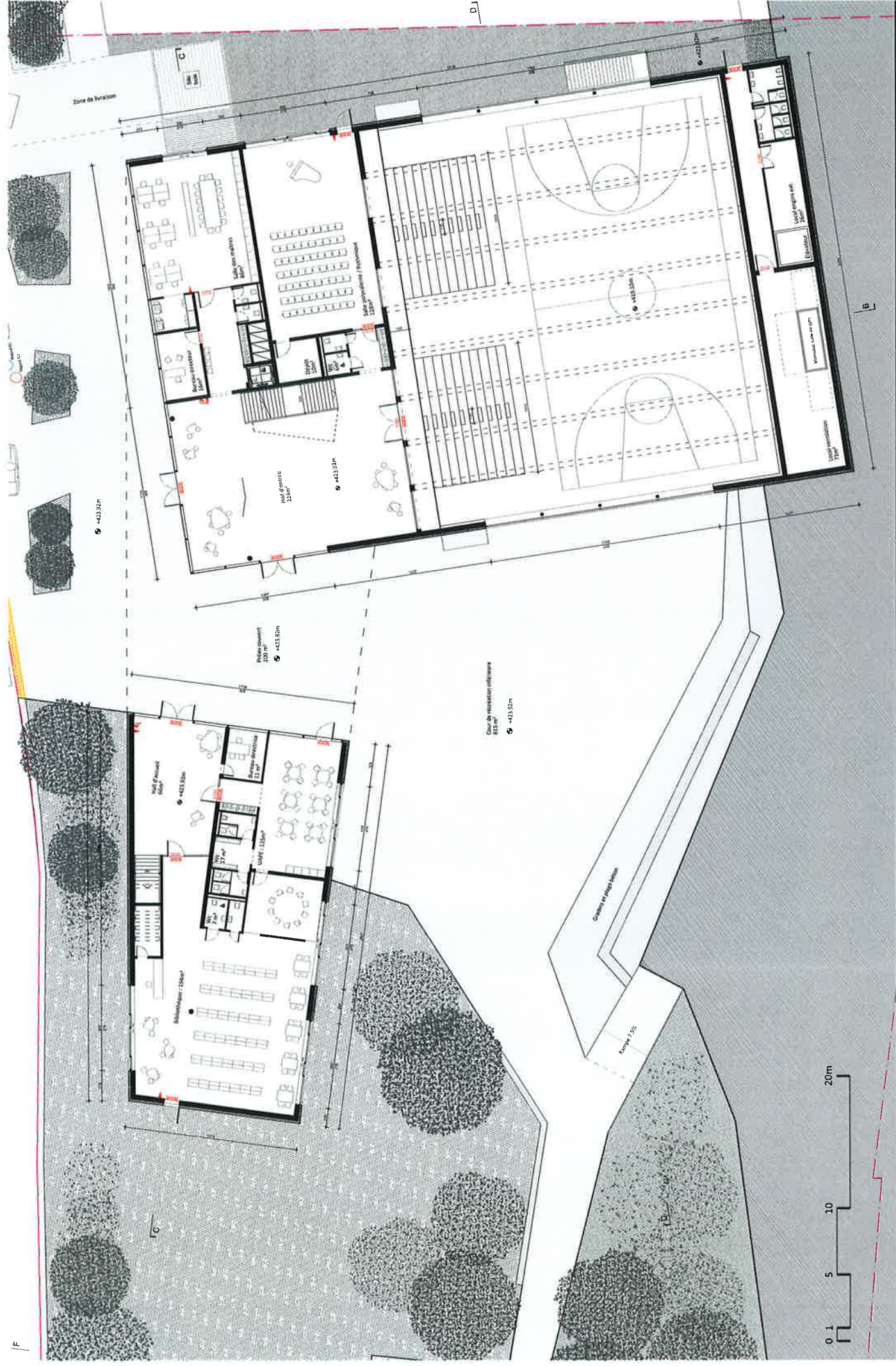
J.B-FERRARI
ARCHITECTE EPL/SIA

PLAN sous-sol



COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
Nouvelle école primaire

Phase Project
ARC



Phase Projet
ARC

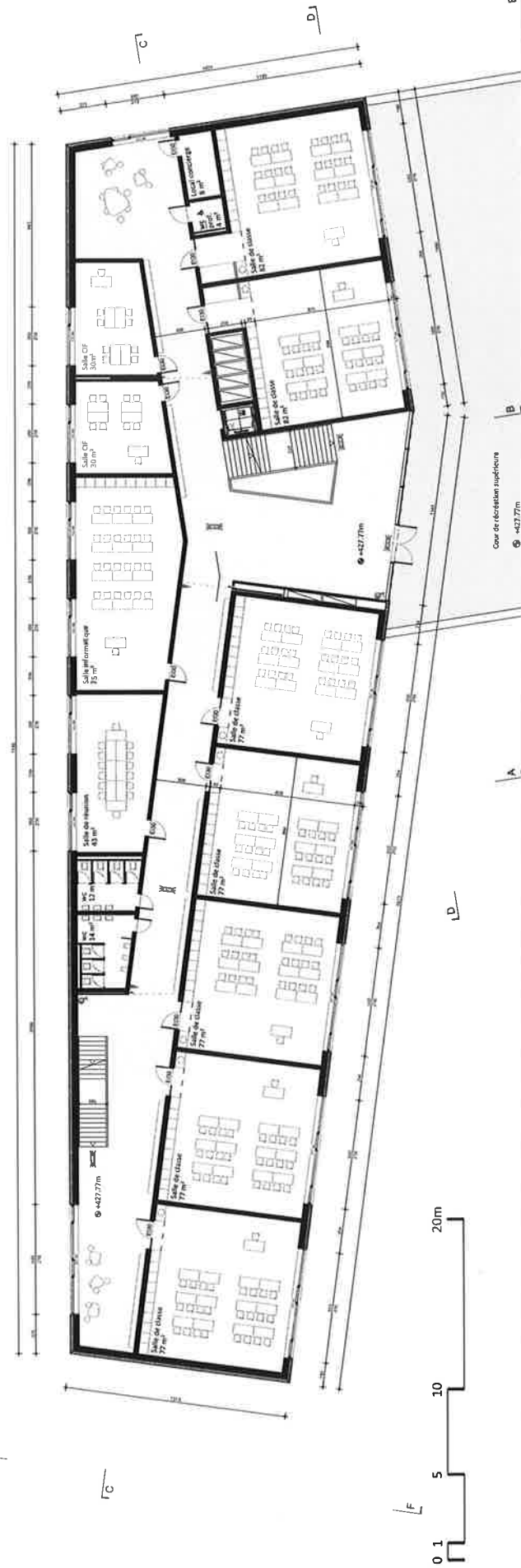
COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
Nouvelle école primaire



PLAN Rez-de-chaussée

J.B. FERRARI
ARCHITECTE ERF/SIA

ECHELLE : 1:250
DATE : 10/06/2013
FORMAT A3
XT / NF / DC



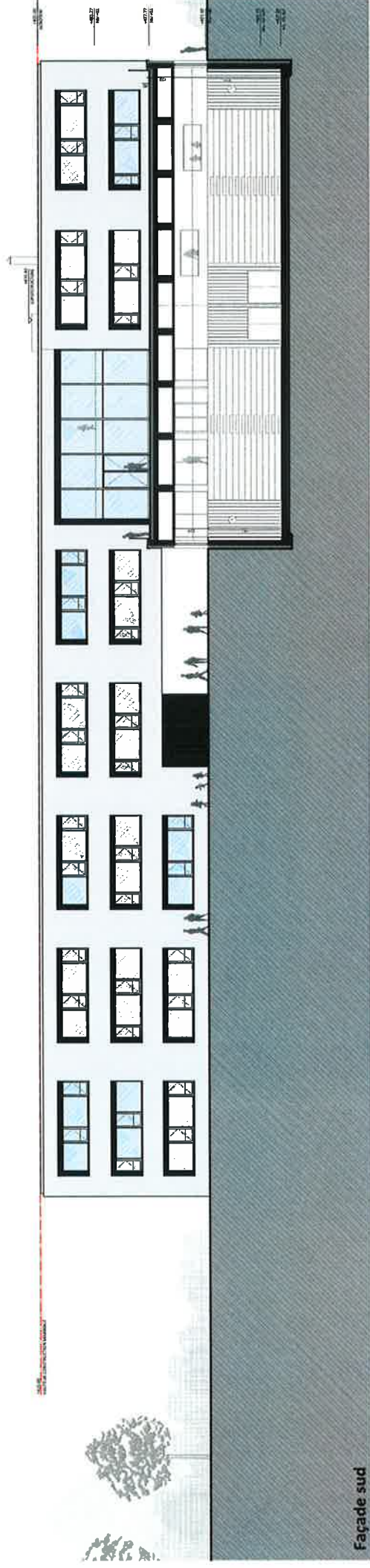
Mise à l'enquête
Parcelle n° 679

COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
École primaire avec salle de gymnastique

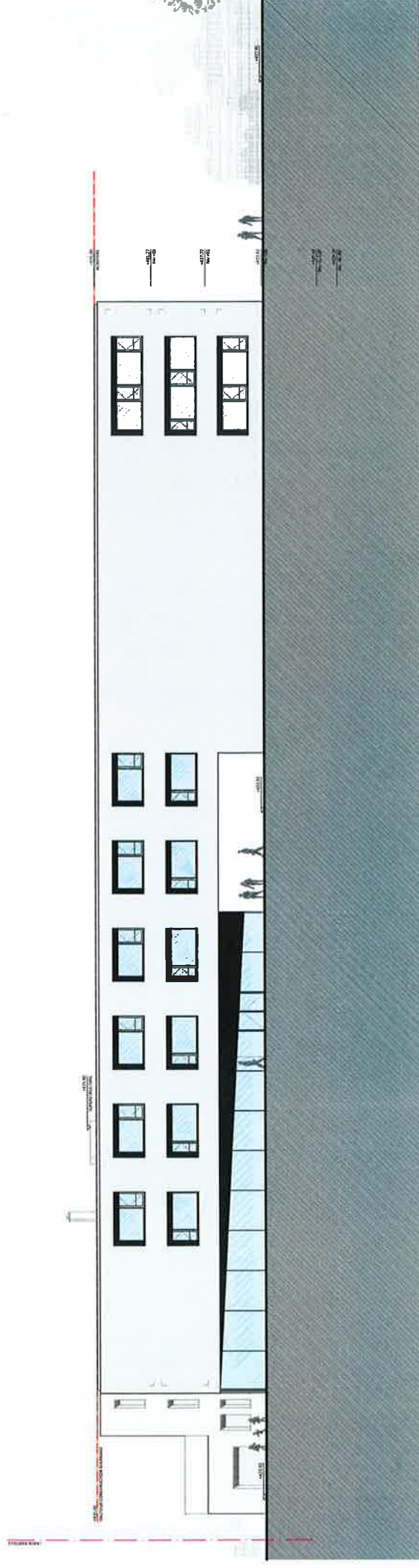
Plans 1er & 2ème étages

J.B-FERRARI
ARCHITECTE EPFL/ISA

ECHELLE : 1:250
DATE : 10/06/2013
FORMAT A3
XT / NF / DC



Façade sud



Façade nord

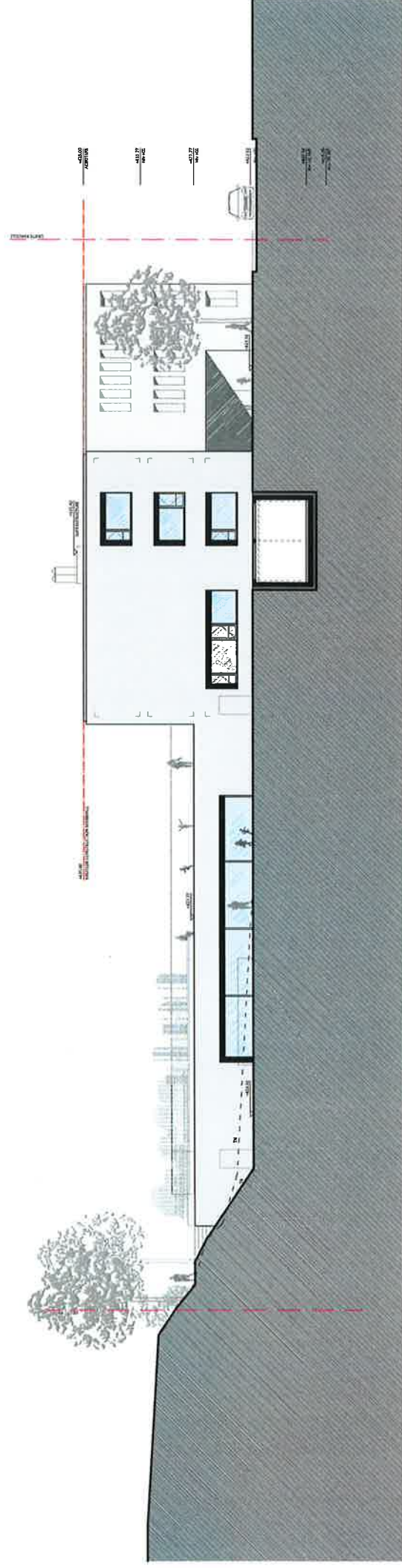
Phase Projet
ARC

COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
Nouvelle école primaire

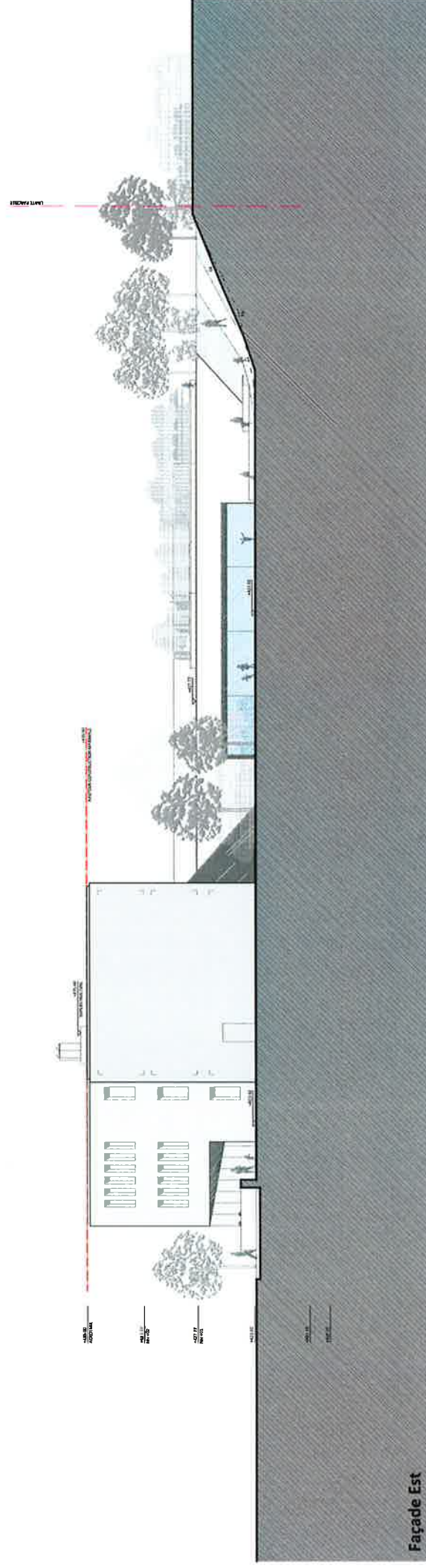
FAÇADES NORD & SUD

J.B-FERRARI
ARCHITECTE EPL/SIA

ECHELLE : 1:250
DATE : 10/08/2013
FORMAT A3 XT / NF / DC



Façade Ouest



Façade Est

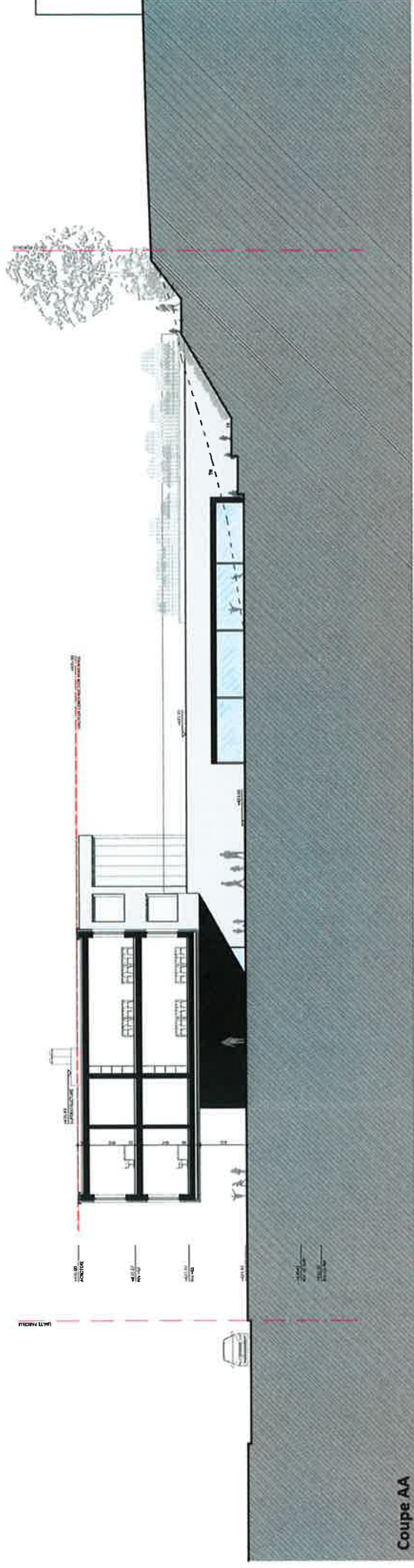
Phase Projet
ARC

COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
Nouvelle école primaire

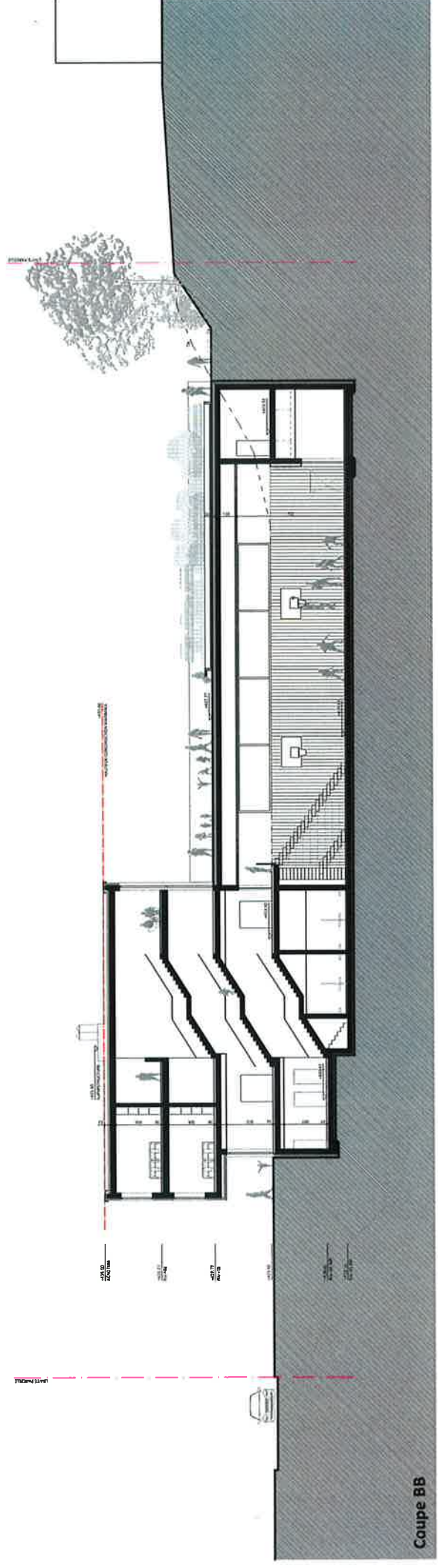
FAÇADES OUEST & EST

J.B-FERRARI
ARCHITECTE EPFL/SIA

ECHELLE : 1:250
DATE : 10/06/2013
FORMAT A3 XT / NF / DC



Coupe AA



Coupe BB

Phase Projet
ARC

COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
Nouvelle école primaire

COUPES TRANSVERSALES AA & BB

J.B-FERRARI
ARCHITECTE BPL/SIA

ECHELLE : 1:250
DATE : 10/06/2013
FORMAT A3 XT / NF / DC



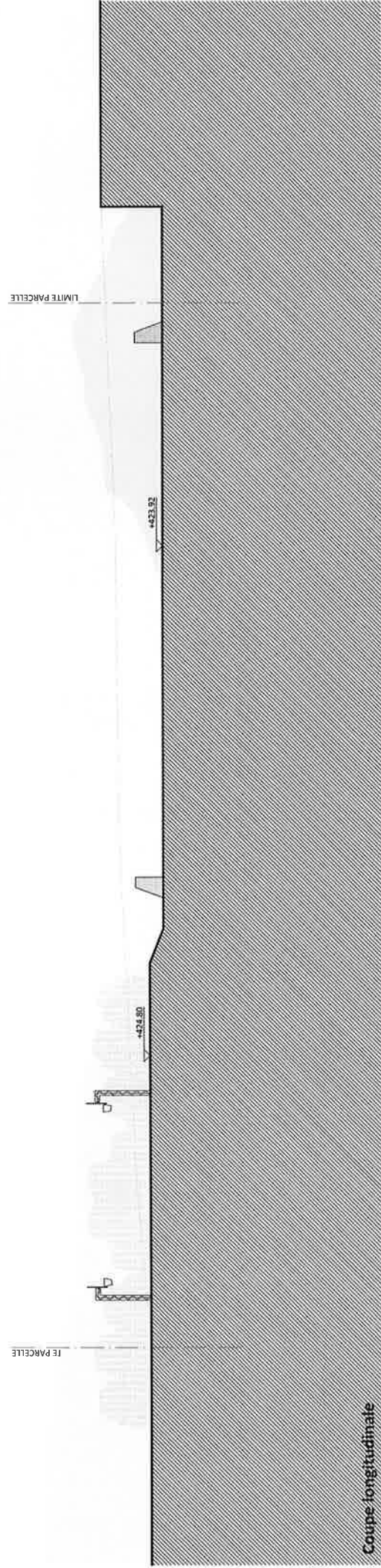
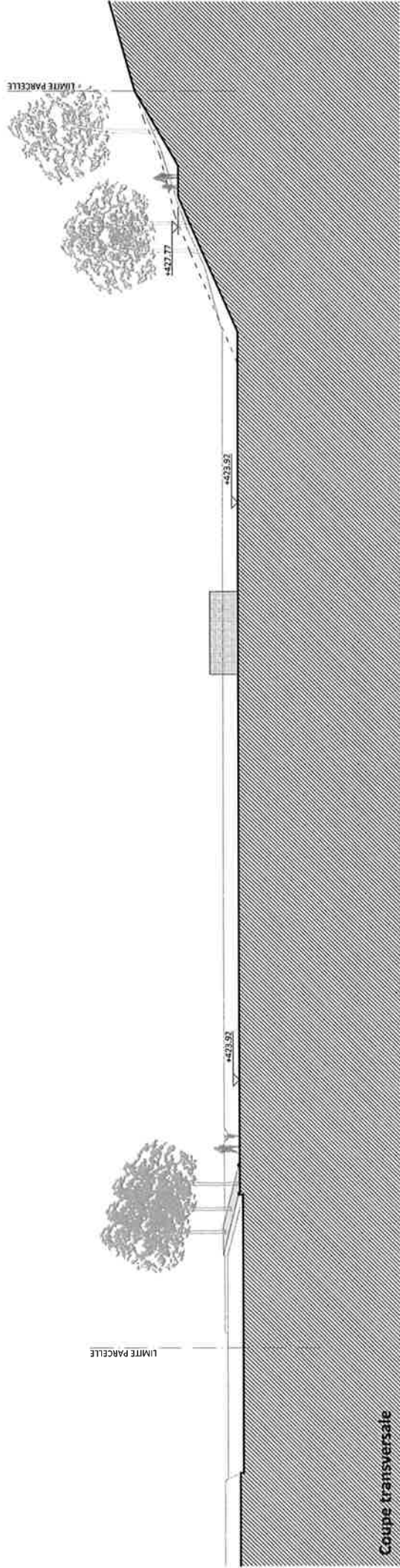
ECHELLE : 1:500
DATE : 10/06/2013
FORMAT A3
XT / NF / DC

J.B-FERRARI
ARCHITECTE ERL/SIA

PLAN de situation

COMMUNE DE BEX
Complexe scolaire de la Servanne
Nouvelle école primaire

Phase Projet
ARC



COUPES

