

*Au Conseil communal
de et à
1424 Champagne*

Préavis municipal n° 05 (21)

Municipal responsable : F. Gagnebin

**Demande d'adoption d'un crédit pour un mandat d'étude en vue de la réalisation d'un
campus scolaire sur la zone de Derrière-Ville**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis a pour objet l'obtention d'un crédit pour un mandat d'étude en vue de la réalisation d'un campus scolaire et sportif sur la zone de Derrière-Ville. Cette démarche constitue la suite des précédentes étapes, soit :

- la légalisation de la Zone d'utilité publique (préavis 61(15))
- le concours d'architecture (préavis 44 (18))

Pour rappel, le campus scolaire et sportif est reconnu d'importance intercommunale par le canton.



Le gagnant du concours a été le projet « King Kong ». L'exposition publique du concours a eu lieu du 22 mars au 1^{er} avril 2021. Son implantation se déploie sur le site d'une manière aérée et proportionnée tout en s'intégrant parfaitement à l'environnement actuel.

2. ORGANISATION

Avant le démarrage de la construction, plusieurs étapes doivent encore être franchies, dont notamment le plan de mobilité, le développement technique, la rationalisation éventuelle des locaux, la vérification auprès des utilisateurs, le dimensionnement final et la maîtrise des coûts.



Une organisation structurée et efficace est à mettre en place afin que chacun puisse y trouver sa place. Le lexique ci-dessous nous accompagnera pour chaque étape.

Le maître d'ouvrage (MO) est l'entité qui financera le projet. Pour l'heure, il s'agit de la commune de Champagne, hormis la parcelle en droit de superficie qui sera quant à elle financée par la fondation du sport à Champagne. Le MO pourrait changer selon la méthode de financement qui sera retenue après la 1ère phase.

La commission de projet (ComPro) est la représentante du MO. Elle sera la garante du projet pour que tous les aspects soient respectés. Elle fera ainsi les pesées d'intérêts entre les différents utilisateurs et leurs exigences, les propositions des différents mandataires techniques, et la rationalisation des coûts. Cette ComPro sera vraisemblablement composée de 2 représentants de la Municipalité, 1 représentant de l'ASIGE, 1 représentant du RADEGE et 1 représentant de la Fondation du Sport.

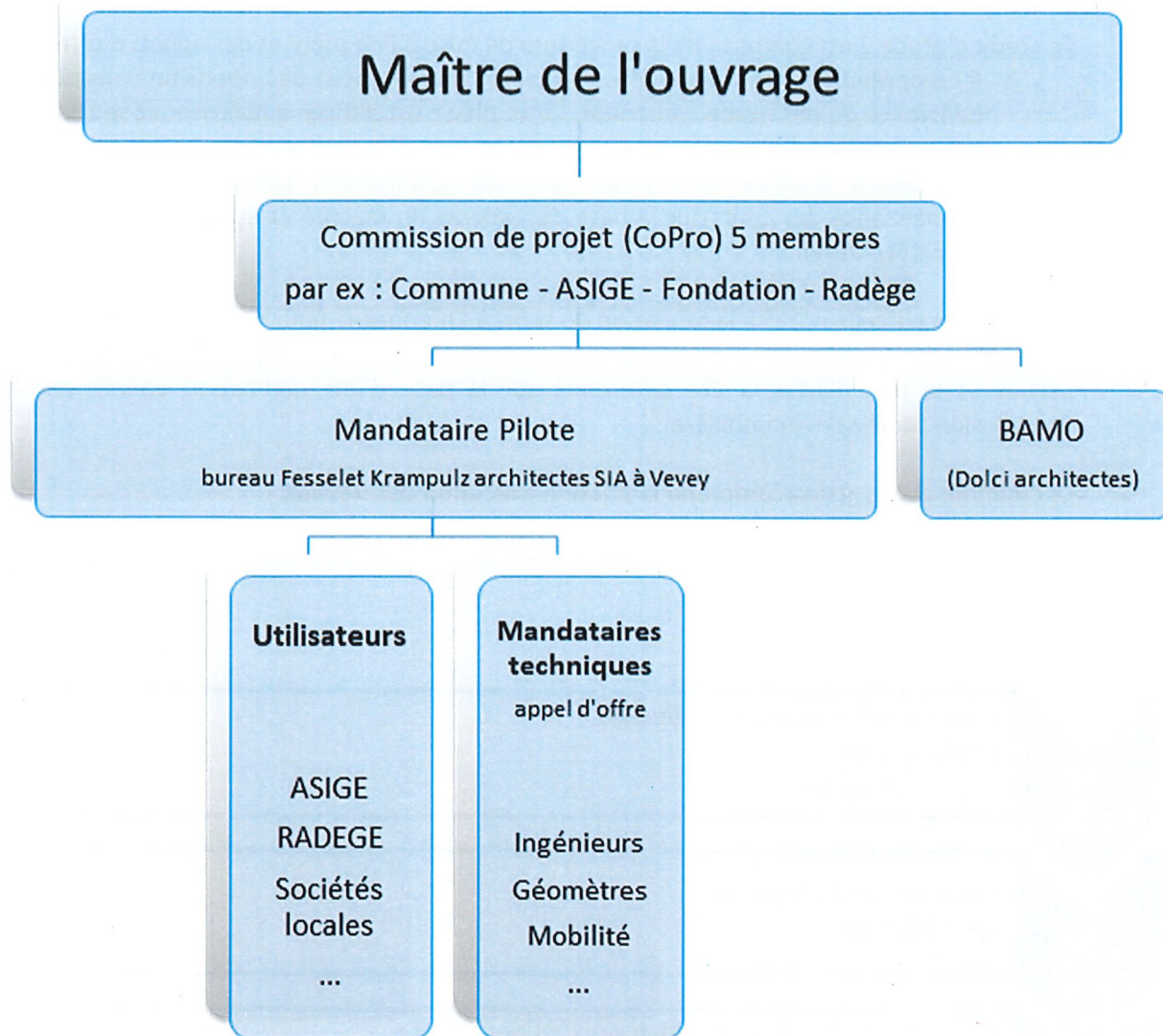
Le mandataire pilote est le bureau gagnant du concours, Fesselet Krampulz architectes SIA, à Vevey. Cette chose était d'ores et déjà convenue à l'établissement du règlement du concours.

Le bureau d'accompagnement du MO (BAMO) est le « conseil » de la ComPro. La Municipalité est convaincue de vouloir travailler pour ce poste avec le bureau Dolci Architectes à Yverdon-les-Bains, qui a déjà piloté le concours avec une grande compétence.

Les utilisateurs sont toutes les institutions ou sociétés qui pourraient de près ou de loin utiliser de façon régulière les infrastructures mise à disposition par le MO. Il faut impérativement qu'ils soient intégrés dans le développement du projet afin de vérifier le bon fonctionnement des locaux.

Les mandataires techniques seront déterminés sur appel d'offre par branches. Ce sont les spécialistes techniques du projet, dont les compétences sont indispensables pour ce type de construction.





3. PHASAGE ET PLANNING

Quatre étapes se différencient sur la base de leur financement.

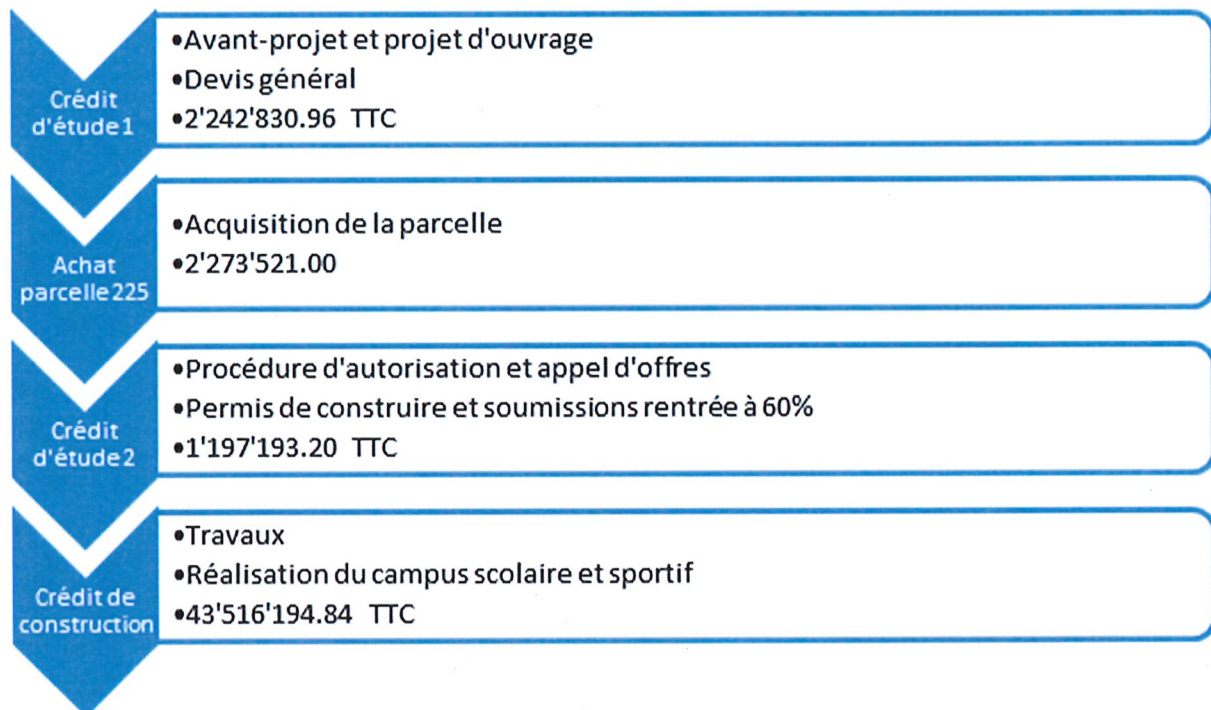
- Le crédit d'étude 1 permet d'établir un avant-projet et un projet de l'ouvrage
 - o L'avant-projet permet de confirmer le dimensionnement du site, son utilisation et son fonctionnement.
 - o Le projet de l'ouvrage est dédié aux plans plus détaillés et toutes les vérifications constructives et techniques sont étudiées lors de cette phase. Celui-ci est extrêmement important pour la future réalisation.



- Le crédit d'étude 2 est composé de la procédure de mise à l'enquête et des appels d'offre.
 - o Il comprend la mise à l'enquête complète, le traitement des oppositions jusqu'à la délivrance du permis de construire. Cette phase est difficile à maîtriser et se base sur une estimation. En fonction des oppositions, son coût peut varier.
 - o Les appels d'offres sont basés sur des soumissions permettant de prendre connaissance des coûts sur la base des valeurs du marché et établir un budget plus précis (+/- 10%).

- L'achat de la parcelle n°225 à la fondation du sport à Champagne pour devenir propriétaire de l'ensemble des biens-fonds. Une convention réglant cette vente a déjà été signée entre les parties et le prix d'achat a été déterminé sur la base d'une estimation opérée par la Commission cantonale immobilière.

- Le crédit de construction comprend la phase d'exécution des travaux.



Ce planning est difficile à maîtriser en raison du nombre important de personnes impliquées.



phase esquisse de planning responsables délais

crédit étude 1

	appel d'offre mandataires	fesselet krampulz architectes	20.07.21 - 01.12.21
	demande crédit d'étude	Commune de Champagne	01.11.21 - 01.12.21
	contrats architecte / IC / CVSE	Commune de Champagne	15.11.21 - 02.12.21
3.31	base coordination IC / CVSE	fesselet krampulz architectes	03.12.21 - 01.02.22
	approbation programme	Commune de Champagne	03.12.21 - 28.02.22
3.31	développement avant-projet plans	fesselet krampulz architectes	01.02.22 - 01.07.22
3.31	développement avant-projet matériaux	fesselet krampulz architectes	01.02.22 - 01.07.22
3.31	coordination IC / CVSE	fesselet krampulz architectes	01.02.22 - 01.06.22
	approbation avant-projet et devis	Commune de Champagne	01.07.22 - 15.07.22
3.32	développement projet plans / matériaux	fesselet krampulz architectes	15.07.22 - 01.12.22
3.32	coordination IC / CVSE	fesselet krampulz architectes	15.07.22 - 01.12.22
3.32	devis général	fesselet krampulz architectes	01.12.22 - 01.03.23
	approbation projet	Commune de Champagne	01.02.23 - 15.02.23

crédit étude 2

3.33	demande autorisation	fesselet krampulz architectes	15.02.23 - 15.05.23
4.41	plans appels d'offres	fesselet krampulz architectes	15.04.23 - 15.10.23
	autorisation de construire	Commune de Champagne	15.10.23 - 15.12.23
4.41	appels d'offres cfc 1, 20, 21, 22	fesselet krampulz architectes	15.09.23 - 15.12.23

crédit construction

	demande crédit de construction	Commune de Champagne	15.12.23 - 15.01.24
4.41	solde plans d'appels d'offres	fesselet krampulz architectes	15.01.24 - 15.08.24
5.51	développement plans exécution	fesselet krampulz architectes	15.12.22 - 15.05.23
5.52	ouverture chantier	fesselet krampulz architectes	08.01.24
5.53	remise de l'ouvrage	fesselet krampulz architectes	30.03.26

4. COUTS ET REPARTITION

Le présent préavis ne cible que le crédit d'étude 1. L'acquisition de la parcelle, le crédit d'étude 2 et le crédit de construction feront l'objet de nouveaux préavis.

Détails des coûts de la part du mandataire :

CHA_centre scolaire et sportif champagne

Prestations couvertes par le crédit d'étude 1 (hors partie fondation du sport)					25.08.21
Procédure de marchés publics et montant de la demande du crédit d'étude partielle					Total HT
	Part. SLA	Pr. HT Moyen	% Admiss.		
1 Travaux préparatoires		fr. 95000.00			fr. 60000.00
101 Etudes	10	0		fr.	
101 Sondages	10	20 000.00	50%	fr.	10 000.00
106 1 Coordonnement	100%	50 000.00	50%	fr.	25 000.00
109 Bureaux 1 Coordonnement (comp. études, suite études)	100%	25 000.00	100%	fr.	25 000.00
201 Coût de l'ouvrage d'investissement admis		fr. 1252800.00			
291 Architecte	100%	fr. 1252800.00		Lauréat concours	fr. 1252800.00
Phase 4 11 Avant-projet	95%	375 840.00	100%	fr.	375 840.00
Phase 4 12 Projet de couverture	25%	876 960.00	98%	fr.	876 960.00
292 Montants d'investissement admis		fr. 2113897.2			
292 Ingénieur civil	100%	fr. 2113897.2		AIMP-procédure ouverte	fr. 211390.00
Phase 4 11 Avant-projet	80%	45 297.80	100%	fr.	45 297.80
Phase 4 12 Projet de couverture	22%	166 091.91	100%	fr.	166 091.91
293 Montants d'investissement admis		fr. 67714.40			
293 Ingénieur électricien	100%	fr. 67714.40		AIMP-procédure ouverte	fr. 67720.00
Phase 4 11 Avant-projet	80%	10 207.14	100%	fr.	10 207.14
Phase 4 12 Projet de couverture	16%	49 248.34	100%	fr.	49 248.34
294 Montants d'investissement admis		fr. 166672.67			
294 Ingénieur CVCR	100%	fr. 166672.67		AIMP-procédure ouverte	fr. 166670.00
Phase 4 11 Avant-projet	12%	20 017.74	100%	fr.	20 017.74
Phase 4 12 Projet de couverture	16%	96 241.32	100%	fr.	96 241.32
295 Montants d'investissement admis		fr. 52963.58			
295 Ingénieur sanitaires	100%	fr. 52963.58		AIMP-procédure ouverte	fr. 52960.00
Phase 4 11 Avant-projet	60%	10 240.39	100%	fr.	10 240.39
Phase 4 12 Projet de couverture	40%	42 723.19	100%	fr.	42 723.19
296 Montants globaux admis		fr. 140000.00		AIMP-gré à gré/invitation	fr. 47000.00
296.01 Cuisine	10	45 000.00	100%	fr.	15 000.00
296.1 Ingénieur physique du bâtiment	30	30 000.00	100%	fr.	9 000.00
296.2 Ingénieur en acoustique	30	25 000.00	100%	fr.	7 500.00
296.3 Ingénieur sécurité	30	40 000.00	100%	fr.	11 000.00
299 Assistance au MO	gr	fr. 80000.00		AIMP-gré à gré/invitation	fr. 40000.00
299 Bureaux d'assistance au MO	10	80 000.00	100%	fr.	40 000.00
496 Architecte paysagiste	100%	fr. 102000.00		AIMP-procédure ouverte	fr. 102000.00
Phase 4 11 Avant-projet	10%	40 800.00	100%	fr.	40 800.00
Phase 4 12 Projet de couverture	90%	61 200.00	100%	fr.	61 200.00
511 Autorisations, gabarits, taxes	gr	fr. "		Taxes non comprises	fr. "
511 Gabarits	10	0		fr.	
524 Admis 4% du montant des honoraires selon 291, 292, 293, 294, 295 et 296	gr	fr. 71941.60			fr. 71940.00
524 Frais de reproductions	10	71 941.60		fr.	27 941.60
583 Réserve pour imprévus	gr	fr. 10000.00			fr. 10000.00
583 Divers et imprévus	10	10 000.00		fr.	10 000.00
Montant total des prestations couvertes par le crédit d'étude 1 HT					fr. 2082480.00
T26 7%				fr.	147 573.60
Total HT TTC				fr.	2 230 053.60
Montant total des prestations couvertes par le crédit d'étude 1 TTC					fr. 2242830.96



Type de travaux	Coûts [CHF]
Montant selon détails du tableau ci-dessus TTC	2'242'830.96
Frais de vacation des municipaux - estimation	4'000.00
Frais de location de locaux et autres TTC	5'000.00
Divers et imprévus TTC	48'169.04
Total TTC	2'300'000.00

Ce montant sera entièrement investi par la commune de Champagne et doit donc être intégré à notre plafond d'endettement.

Néanmoins, la charge doit être répartie entre les différents utilisateurs. Elle doit encore être validée par les différents acteurs et pourra évoluer en fonction de chaque phase, car en fonction du développement, les coûts d'investissement ne seront pas identiques.

Champagne	19.4%	446'200.00
RADEGE	17.1%	393'300.00
ASIGE	63.5%	1'460.500.00

Monsieur Fabian Gagnebin, Syndic, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

5. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous demandons au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAMPAGNE,

- sur proposition de la Municipalité,
- ayant pris connaissance du préavis municipal n°05 (21),
- ouï le rapport de la Commission chargée de son étude,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide, sous réserve de l'approbations de la clef de répartition par l'association scolaire de Grandson et environ et du Réseau d'Accueil des Enfants de Grandson et Environ :

- **d'autoriser** la Municipalité à réaliser un mandat d'étude en vue de la réalisation d'un campus scolaire et sportif sur la zone de Derrière-Ville,
- **de lui accorder** dans ce but un crédit de CHF 2'300'000,
- **de financer** ce montant par le recours à un emprunt bancaire,
- **d'amortir** ce montant sur une période de 30 ans, à raison de CHF 76'666.67.- par année, dès l'année suivant la fin de l'étude .

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 septembre 2021.

Tout en vous en remerciant d'avance, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

le syndic :

la secrétaire :

F. Gagnebin

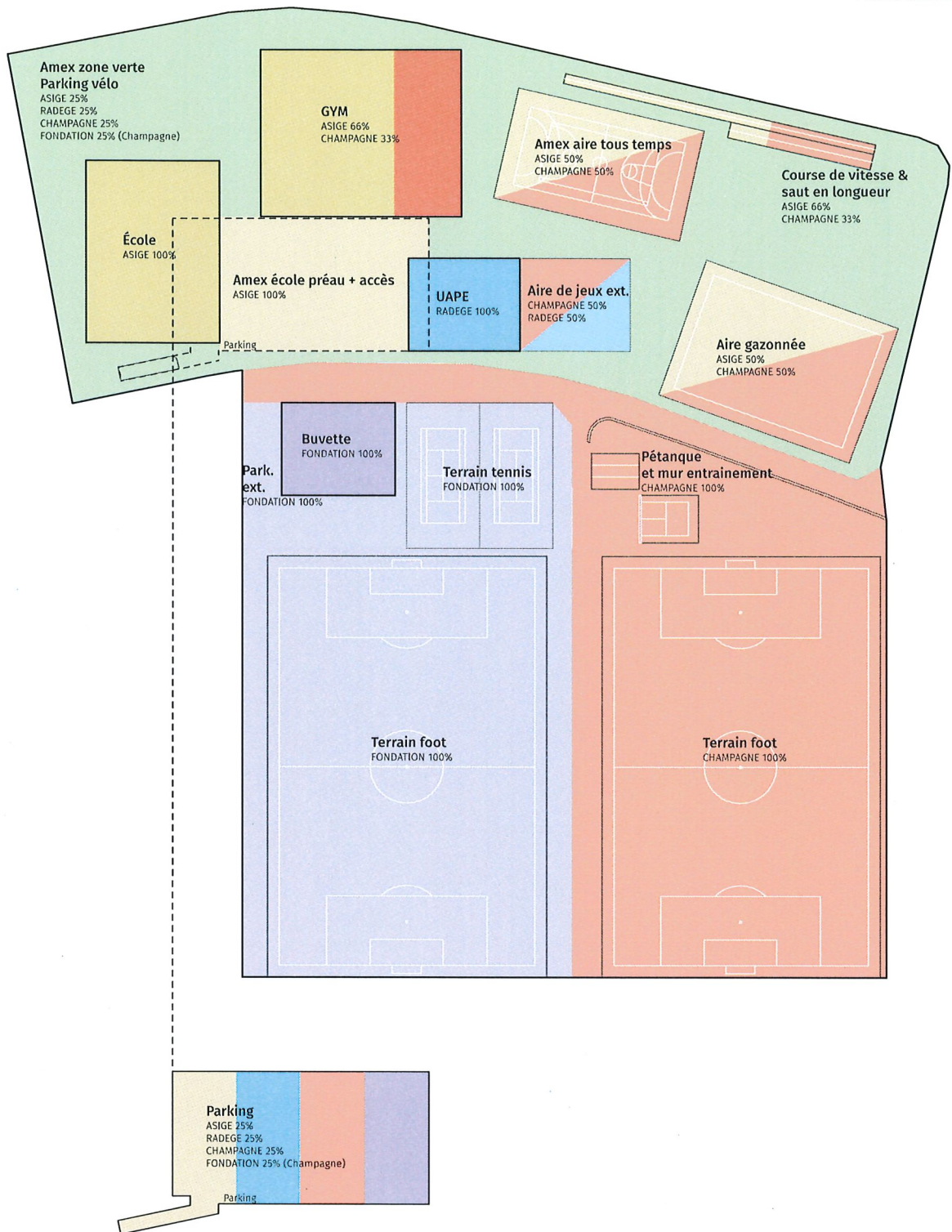
L. Tor Hug



Annexe : tableau des répartitions



SCHEMA DE REPARTITION
Prix TTC honoraires inclus



	École	GYM	UAPE	AMEX école préau + accès	AMEX aire tout temps	AMEX zone verte	Pétanque mur entraînement	Parking	Parking vélo	Terrain footba (1+1)	Buvette	Terrain tennis (2)	Parking extérieur	Total Chf	%
CHAMPAGNE		5 513 137			195 331	224 519	134 711	1 084 220	11 226	1 950 000				9 113 144	19,4%
RADEGE			6 707 490			224 519		1 084 220	11 226					8 027 454	17,1%
ASIGE	16 677 955	11 026 273		596 097	195 331	224 519		1 084 220	11 226					29 815 621	63,5%
Total TTC hors Fondation	16 677 955	16 539 410	6 707 490	596 097	390 662	673 556	134 711	3 252 660	33 678	1 950 000				46 956 219	100%
FONDATION										1 950 000	2 923 987	538 845	134 711	5 547 542	