



1188 Gimel, le 13 juin 2014

**MUNICIPALITE
DE
GIMEL**

PREAVIS MUNICIPAL No 03-2014

présenté au Conseil Communal de Gimel, en sa séance du 26 juin 2014

Objet : Bâtiment Multifonctions – Crédit de construction

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

Le présent préavis déposé ce jour par la Municipalité faite suite au Préavis No 03-2013 « Bâtiment Multifonctions – Crédit d'étude » présenté en date du 24 juin 2013.

La Municipalité rappelle que le projet de construction de ce bâtiment est plus que jamais d'actualité pour répondre à une demande évidente et indispensable pour une commune de notre importance.

En effet, notre Commune se doit d'anticiper les besoins futurs liés à Harmos et à l'organisation qui en découle (création de places d'accueil de jour des enfants), de l'augmentation constante, depuis sa création, de la participation des élèves à la cantine scolaire, de la vitalité du club de football Gimel-Bière et enfin de la pérennité de notre fanfare et de l'école de musique.

Ces besoins sont d'autant plus évidents aujourd'hui puisque votre conseil a adopté le 29 avril dernier le plan de quartier du Closez-à-l'Orbannaz qui accueillera à partir de 2015 environ 120 logements destinés, selon son règlement de construction, à des habitations collectives familiales. A ce jour, de nombreuses demandes sont déjà en attente et le Comité de direction de l'ARASMAC (Association régionale pour l'action sociale Morges-Aubonne-Cossonay) a interpellé la Municipalité dans le cadre de son crédit d'études afin d'augmenter les 24 places prévues à 36 afin pour faire face aux demandes selon l'étude que ce CODIR a menée.

Il convient en outre de préciser que dans sa séance du 5 juin 2014, le Conseil Intercommunal de l'ARASMAC a

- 1. Approuvé le préavis 02-2014 « Création de nouvelles de places et augmentation de l'offre d'accueil au sein du Réseau AJEMA :
- 4. « Accepté la création de 36 places à Gimel (UAPE-Gimel) et de porter aux budgets 2015 et suivants les montants nécessaires à la couverture de ce déficit. »

IMPLANTATION ET PARTI ARCHITECTURAL

Les fonctions principales « cantine scolaire, locaux pour l'accueil parascolaire UAPE et buvette pour le club de football » ont dicté l'emplacement du bâtiment.

L'adjonction au projet d'un local de répétition pour la fanfare et l'école de musique a confirmé cet emplacement, à l'écart de toute habitation proche et d'un accès facilité.

Parti architectural

Le parti architectural initial prévoyant une organisation des locaux en longueur et sur deux niveaux est inchangé.

La toiture profilée en arc de cercle avec le couvert au Nord donnant sur le terrain de football principal n'a pas changé.

La volumétrie de la construction a été adaptée afin de tenir compte de l'évolution des besoins, en particulier le nombre d'enfants pris en charge par l'UAPE (passant de 24 à 36 élèves) d'une part, l'aménagement de la buvette et ses annexes en cantine scolaire d'autre part.

ACCES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Deux accès desservent le bâtiment multifonctions.

L'accès piétonnier à l'Ouest, partant du parking de l'école et longeant la cantine jusqu'à l'entrée du bâtiment multifonctions.

Le second accès à l'Est, traité en chemin carrossable, réservé aux livraisons et activités de la fanfare.

Les entrées du bâtiment, de part et d'autre du hall d'entrée, assurent l'accès aux différents locaux du rez-de-chaussée ainsi qu'à ceux de l'étage par l'intermédiaire d'un escalier et d'un ascenseur (monte personnes).

Le pourtour du bâtiment bénéficie de surfaces en dur.

Organisation des locaux

L'organisation des locaux a quelque peu été modifiée.

Les principales modifications par rapport à l'avant-projet sont les suivantes :

Au rez-de-chaussée :

- Réorganisation des locaux annexes et de l'office-cuisine avec création d'un couloir de liaison menant directement aux groupes sanitaires et autres locaux de service, assurant ainsi un contrôle permanent des élèves depuis la zone des repas.
- Aménagement d'un espace avec lavabo-rigole pour lavage des dents des enfants.

A l'étage :

- Inversion des locaux UAPE et local fanfare – adaptation de l'accueil UAPE
- Le local UAPE prend place dans l'aile Ouest du bâtiment et la salle de répétition de la fanfare dans l'aile Est.
- Cette nouvelle configuration de l'UAPE répond aux besoins et demandes qui ont évolué durant l'étude et son nouvel emplacement offre l'avantage d'assurer un contact visuel direct avec l'espace de détente extérieur.

PROGRAMME DES LOCAUX – CONSTRUCTION – MATERIAUX – INSTALLATIONS TECHNIQUES

La Municipalité prie Mesdames et Messieurs les Conseillers de se référer au détail contenu dans le document « **BATIMENT MULTIFONCTIONS – Buvette – Accueil UAPE – Salle répétition fanfare** » du 3 juin 2014, établi par le bureau d'architecture Jean-Paul Crausaz, François Duc, Brigitte Gonin, transmis en annexe au présent préavis.

ASPECT FINANCIER

Les surfaces indiquées dans le préavis crédit d'études étaient d'environ 472 m² alors que le présent projet, pour tenir compte des diverses demandes, est de 560.2 m², soit une différence de 88.2 m².

Cette différence de surface et d'organisation intérieure implique une plus-value de Fr. 185'000.- qui s'explique par :

- L'augmentation de la surface du bâtiment et par là-même, le volume construit afin de permettre à l'espace UAPE d'accueillir 36 élèves au lieu des 24 prévus à l'avant-projet.
- La réorganisation du rez-de-chaussée suite aux réflexions menées avec les responsables de l'accueil de jour des enfants, réfectoire scolaire et UAPE.

A ce niveau, la buvette a été redimensionnée pour permettre l'espace réfectoire scolaire et l'espace réfectoire UAPE. La zone et l'accès au W.-C. a également été modifiée avec la création d'un espace pour le lavage des dents et un couloir en contact direct avec le réfectoire, afin d'assurer un contrôle des enfants dans ce secteur.

Deux locaux de nettoyage ont également été créés pour la conciergerie et les utilisateurs scolaires.

Il est à relever que le prix du m³ de construction CFC 2, de Fr. 757.-, n'a que très peu varié par rapport à l'estimation de l'avant-projet (Fr. 750.-/m³).

Les prix articulés dans le présent préavis sont le reflet des soumissions reçues dans le cadre de ce projet. Les travaux de maçonnerie – B.A. – (béton armé) ont été soumis à la procédure sur les marchés publics. Il en sera de même pour les travaux de charpente.

L'objectif du crédit d'études était d'engager les études nécessaires à l'établissement d'un devis des travaux qui est maintenant le suivant, le détail figurant dans le document annexe cité ci-dessus :

RECAPITULATIF

CFC I	Travaux préparatoires	Fr.	95'000.-
CFC II	Bâtiment	Fr.	2'225'000.-
CFC IV	Aménagements extérieurs	Fr.	90'000.-
CFV V	Frais secondaires	Fr.	40'000.-
CFV VI	Divers et imprévus	Fr.	80'000.-
CFC IX	Mobilier- agencement	Fr.	55'000.-
Total de l'ouvrage TTC		Fr.	2'585'000.-

Les coûts supplémentaires liés à la construction du bâtiment projeté seront les suivants :

353 Bâtiment multifonctions

	<i>Charges</i>	<i>Revenus</i>
353.3123 Chauffage, électricité	15'000.00	
353.3141 Entretien des locaux	1'000.00	
353.3182 Frais de téléphone	300.00	
353.3186 Assurance RC, bâtiments, ECA	800.00	
353.3189 Frais divers et imprévus	500.00	
353.3223 Intérêts des dettes 1.50%	38'775.00	
353.3312 Amortissement bâtiments 30 ans	87'000.00	
353.4271.100 Loyer cantine (ASSAGIE)		4'000.00
353.4271.200 Loyer UAPE 154.40 m2 à Fr. 250.-		38'600.00
Totaux	143'375.00	42'600.00
Résultat charges nettes	100'775.00	
A déduire location salle de la Rosière	-28'000.00	
Charges supplémentaires prévisibles	72'775.00	

S'agissant en dernier lieu des revenus financiers du projet, il est important de rappeler que la location de la cantine scolaire sera reportée dans ce nouveau bâtiment et qu'une

participation dans le cadre de l'ARASMAC « Association régionale pour l'action sociale Morges-Aubonne-Cossonay » pourra être demandée d'environ Fr. 250.-/m2 par année.

Le transfert de la cantine scolaire dans ce nouveau bâtiment permettra une plus grande flexibilité de location des locaux de la cantine, l'occupation journalière à midi du foyer ayant à plusieurs reprises fait échouer des locations. Bien qu'ayant bénéficié de plusieurs années de mise à disposition de locaux gratuitement par l'EMS la Rosière, la Municipalité doit depuis une année faire face à une location annuelle pour la fanfare de Fr. 26'000.- . Le transfert de la fanfare dans les nouveaux locaux permettra de résilier le bail en vigueur.

CONCLUSIONS

En conclusion, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs :

- a. D'autoriser la Municipalité à entreprendre la réalisation et la construction d'un bâtiment multifonctions tel que décrit ci-dessus
- b. D'allouer un crédit de Fr. 2'585'000.- pour exécuter ces travaux
- c. De financer ce crédit par un emprunt de Fr. 2'585'000.- aux meilleures conditions actuelles du marché
- d. D'amortir ces travaux sur une période de 30 ans
- e. De prendre acte que ces travaux entraîneront des charges d'exploitation supplémentaires d'un montant estimé à Fr 72'775.-

Adopté par la Municipalité, dans sa séance du 10 juin 2014.

Au nom de la municipalité

Sylvie Judas
Syndique

Lucy Thalmann
Secrétaire

Annexes : Plans et plan de situation
Document descriptif des travaux