

Demande d'un crédit de CHF 994'000.00 composé d'un crédit d'études de CHF 244'000.00 pour les honoraires complémentaires du collège de la Gracieuse et d'un crédit de CHF 750'000.00 pour l'achat de l'école provisoire

N° DE PRÉAVIS : 2/2.24



DIRECTION : Municipalité en corps

PRÉAVIS PRÉSENTÉ AU CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE DU : 7 février 2024

PREMIÈRE SÉANCE DE COMMISSION : Lundi 19 février 2024 à 18 h 30 / Salle des Pas perdus, Hôtel de Ville

DEMANDE DE DÉTERMINATION DE LA COMMISSION DES FINANCES : non

ANNEXES : -

TABLE DES MATIÈRES

1	OBJET DU PRÉAVIS	3
2	HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES	3
2.1	Historique et contexte.....	3
2.2	Aspects techniques.....	4
2.2.1	<i>Adaptation du montant des honoraires au coût cible.....</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Phases SIA - Déroulement d'un projet de construction.....</i>	<i>4</i>
2.2.3	<i>Conséquences de la modification de programme en fin de phase avant-projet</i>	<i>5</i>
3	ECOLE PROVISOIRE	6
3.1	Projet Gracieuse.....	6
3.2	École provisoire de Chanel.....	7
3.3	Maintien de l'école provisoire à Chanel pour les élèves de la Gracieuse.....	7
3.4	Utilisation de l'école provisoire.....	8
4	PLANNING GÉNÉRAL.....	9
5	ASPECTS FINANCIERS.....	9
5.1	Coûts et recettes du projet	9
5.1.1	<i>Honoraires pour la mise à jour de l'avant-projet de rénovation de l'école de la Gracieuse :</i>	<i>9</i>
5.1.2	<i>Achat école provisoire :</i>	<i>9</i>
5.1.3	<i>Montant total :</i>	<i>9</i>
5.2	Durée d'amortissement	10
5.3	Incidences sur le budget d'investissement	10
5.4	Tableau financier indicatif.....	10
6	CONCLUSION.....	11

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

Suite au préavis [n°34/9.18](#) pour la demande crédit de CHF 1'750'000.00 pour les études préliminaires, d'avant-projet et de projet pour la rénovation du collège de la Gracieuse, puis au mandat d'études parallèles (ci-après MEP) et au choix d'un [projet lauréat¹](#), le collège de la Gracieuse fait actuellement l'objet d'études pour sa rénovation. Le présent préavis a deux objectifs :

- de financer les honoraires complémentaires d'études suite à une modification de projet permettant une réduction globale des coûts de construction ;
- de financer l'achat des containers de l'école provisoire actuellement sur le site de Chanel, afin de l'utiliser comme école provisoire pendant les travaux de la Gracieuse et pour d'autres utilisations dans l'intervalle.

2 HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES

2.1 Historique et contexte

Le préavis N°34/9.18 pour un crédit d'études de CHF 1'750'000.00 TTC visait l'assainissement de l'école de la Gracieuse, l'ajout d'une deuxième salle de gymnastique et la création d'une aire engazonnée extérieure pour répondre aux normes en matière d'installations sportives scolaires. Ce programme y était estimé, en 2018, à un coût de construction de CHF 15'000'000.00 TTC. Il s'agissait d'une estimation large, sachant que le programme exact du projet n'était pas encore établi.

Lors de l'établissement du programme, dans la phase préparatoire du MEP, ont été consultées toutes les entités partenaires : les services de la Ville de Morges (Bâtiments, Sports, Enfance, etc.), l'Association scolaire intercommunale Morges et environs (ASIME) et la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO). Il en est ressorti le besoin d'espaces complémentaires nécessaires pour le fonctionnement du site :

- 2 salles de classe supplémentaires ;
- les locaux de psychologie, psychomotricité et logopédie en milieu scolaire (ci-après PPLS), soit 10 bureaux, des salles communes, un secrétariat, un accès séparé, (env. 320 m²), occupant actuellement la Maison de la Gracieuse, dans le but de libérer cet espace pour l'accueil de l'enfance ;
- un local pour le sport associatif ;
- des salles pour les associations.

Le MEP a été organisé courant 2022 sur la base du programme adapté et a abouti au choix du projet du Bureau Joud Vergely Beaudoin Architectes. Dans ce cadre, une estimation du coût des travaux a été effectuée par un bureau spécialiste et le projet lauréat a été chiffré à un coût cible CHF 20'130'000.00 TTC. Les contrats des architectes, des mandataires techniques et autres spécialistes nécessaires à la phase d'étude ont été élaborés sur la base de ce montant.

¹ <https://www.morges.ch/actualites/communique--projet-durable-pour-la-renovation-et-lagrandissement-du-college-de-la-gracieuse-201914>

Durant la phase d'études « Avant-Projet, SIA 3.31 » (voir ci-dessous), les mandataires ont développé le projet, procédé à de nombreux sondages techniques et ont affiné les métrés.

Cette phase a été finalisée en septembre 2023 pour des coûts estimés à CHF 26'300'000.00 TTC. L'augmentation est due notamment au renchérissement des matières premières, à l'affinage des métrés, à des éléments supplémentaires découverts lors des sondages, etc.

Face à cette importante augmentation, la Municipalité a décidé de revoir le programme du projet en maintenant les locaux des PPLS à la maison de la Gracieuse et en renonçant à l'opportunité de locaux supplémentaires pour le sport associatif. Ces modifications de projet permettent de définir un coût cible de construction à CHF 23'500'000.00 TTC.

2.2 Aspects techniques

2.2.1 Adaptation du montant des honoraires au coût cible

Dans le préavis d'études de 2018, d'un coût global de 1.75 mios, le montant des honoraires d'études s'élevait à 1.350 mios. Ce montant était calculé sur la base du coût cible de CHF 15 mios, soit 9% de ce coût. Le préavis prévoyait encore un montant de CHF 400'000.00 correspondant à l'organisation du MEP permettant le choix du projet lauréat.

À l'issue du MEP, les contrats des mandataires ont été établis sur la base d'un projet dont le montant était estimé à CHF 20.130 mios par un bureau spécialiste. En suivant le même ratio de 9%, le montant des honoraires d'études s'élevait donc à 1.810 mios (9% de 20.13 mios), soit un différentiel de CHF 460'000.-.

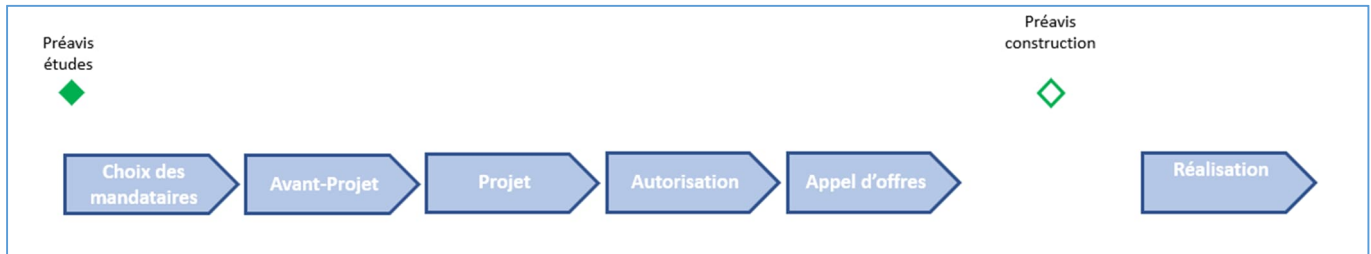
Après négociations, la différence a pu être réduite à un montant de **CHF 99'000.00 TTC**.

2.2.2 Phases SIA - Déroulement d'un projet de construction

Pour rappel, tout projet de construction se subdivise en différentes phases temporelles et matérielles, nommées selon la SIA, Société suisse des ingénieur-e-s et architectes :

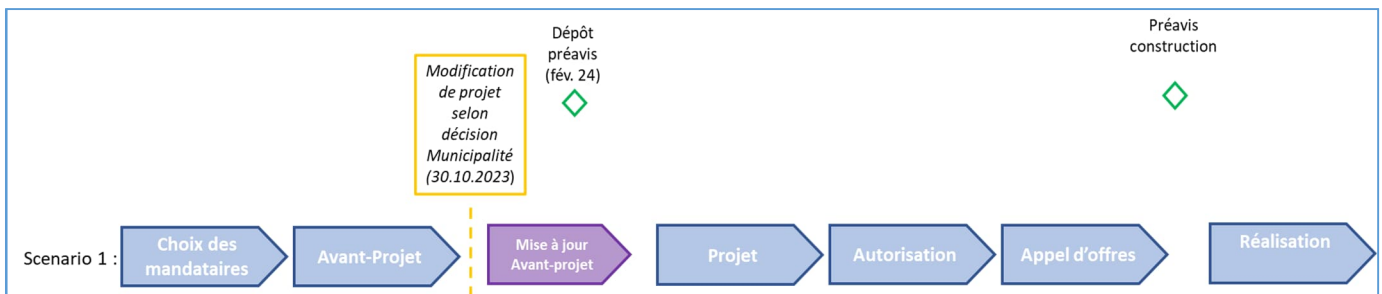
- Phase SIA 1 : Définition des objectifs du projet
- Phase SIA 2 : Études préliminaires
- Phase SIA 3.31 : Avant-projet
- Phase SIA 3.32 : Projet de l'ouvrage
- Phase SIA 3.33 : Demande d'autorisation
- Phase SIA 4.41 : Appel d'offres
- Phase SIA 5.51 : Projet d'exécution
- Phase SIA 5.52 : Exécution de l'ouvrage
- Phase 5.53 : Mise en service

Les préavis d'études visent généralement les phases SIA 2 à 4, les préavis de constructions, les phases SIA 5.



Chaque fin de phase fait l'objet d'une validation formelle par le maître d'ouvrage pour enclencher la phase suivante. Cette validation porte notamment sur le respect du cahier des charges, les coûts et les délais.

La modification du programme afin de réduire les coûts du projet est intervenue lors de la validation de la phase avant-projet (SIA 3.31). Elle a entraîné de facto la non-validation de l'estimation financière et implique des modifications du cahier des charges rendant impossible la poursuite du projet selon le déroulement standard. En d'autres termes, le changement de programme nécessite une mise à jour du travail réalisé pendant la phase d'avant-projet (phase SIA 3.31).



2.2.3 Conséquences de la modification de programme en fin de phase avant-projet

Ce sont principalement les études des architectes qui doivent être modifiées. Des locaux étant supprimés sur plusieurs étages, tous les plans et les coupes doivent être adaptés. Il s'agit également de redonner une cohérence au nouveau projet et tirer profit de la nouvelle situation en terme économique et énergétique.

La suppression de locaux a également des conséquences sur la structure porteuse du bâtiment qui doit être revue par l'ingénieur-e civil, ainsi que sur la répartition des locaux techniques, ce qui implique des mises à jour des plans et schémas par les ingénieur-es techniques CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité). Enfin, la relation entre les bâtiments modifiés et le terrain naturel est réétudiée par l'architecte paysagiste afin d'optimiser les accès et de limiter les mouvements de terre.

Ces nouvelles prestations correspondent à des honoraires complémentaires pour la mise à jour de l'avant-projet d'un montant de **CHF 145'000.00 TTC**. Ce montant est calculé d'après le nombre d'heures nécessaires et le taux horaire contractuel des bureaux mandataires.

Mandataires	Montants
Montant d'honoraires pour la mise à jour de l'avant-projet	
Architecte	98'000.00
Ingénieur·e civil·e	9'900.00
Ingénieur·es techniques CVSE (Chauffage / ventilation / sanitaire / électricité)	18'400.00
Autres spécialistes (architecte paysagiste, protection incendie, thermicien, etc.)	18'700.00
Sous-total CHF TTC :	145'000.00

Cette phase de mise à jour de l'avant-projet entraîne également une augmentation de la durée des études de 5 mois, ce qui décale la réalisation des travaux d'une année entre l'été 2026 et l'été 2028. En effet, le déménagement d'un collège dans sa totalité nécessite une durée supérieure à deux semaines et ne peut donc pas être effectué lors des vacances d'automne, d'hiver ou de Pâques.

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution du coût du projet, constructions et honoraires :

	Préavis 2018	MEP	Avant-projet 10.2023	Avant-projet révisé 11.2023
Coûts construction	15'000'000.00	20'130'000.00	26'300'000.00	23'500'000.00
Honoraires projetés	(9%) 1'350'000.00	(9%) 1'810'000.00	(9%) 2'367'000.00	(9%) 2'115'000.00
Honoraires selon négociations		1'439'000.00		1'584'000.00

Afin de ne pas retarder encore le projet, les adaptations des études à la modification de programme ont d'ores et déjà été lancées. En effet, soit le Conseil communal valide le présent préavis complémentaire couvrant ces montants, soit le projet de rénovation de la Gracieuse sur la base du MEP s'arrête en fin de phase d'étude (phase 3.32). Dans ce cas, le préavis de 2018 suffira à couvrir le coût d'adaptation des honoraires puisque le projet s'arrêtera à la phase 3.32 et que la phase 4 ne sera pas entamée.

3 ECOLE PROVISoire

3.1 Projet Gracieuse

Le préavis de 2018 indique au chapitre 3.3, concernant le relogement des élèves :

- *Le projet devra se réaliser en étapes afin de pouvoir limiter la relocalisation des élèves. Selon le projet retenu, les travaux nécessiteront néanmoins au plus 16 salles de classes provisoires.*

Pour ce faire, des constructions modulaires de type Portakabin seront installées sur la place de sport tandis que le préau provisoire sera sur la parcelle attenante au Sud.

À la suite du MEP, il est apparu que, pour le confort des élèves et du corps enseignant et pour des raisons techniques, il était inenvisageable de garder une partie des classes en fonction pendant la durée des travaux. En effet, le projet impacte fortement les bâtiments existants, tout en les conservant, afin d'optimiser les coûts et la durée du chantier. Il apparaît nécessaire d'évacuer l'ensemble des bâtiments et donc de relocaliser tous les élèves.

Une école provisoire de 16 classes y compris ses locaux annexes devra être utilisée pendant toute la durée du chantier.

3.2 École provisoire de Chanel

Pour rappel, le [préavis 23/6.21](#) « Demande d'un crédit de construction de CHF 24'500'000.00 TTC relatif au projet de rénovation – reconstruction de l'école de Chanel » indique au chapitre 3.2.8 :

- (...) *Cet espace comprend une école provisoire en système modulaire de 2 étages sur rez, un préau et un couvert. (...) L'école provisoire sera louée avec une option d'achat en cas d'opportunité de la réutiliser sur d'autres chantiers et ainsi optimiser les dépenses de structures temporaires sur la ville.*

Une école provisoire de 24 salles sur 3 étages, en système modulaire préfabriqué, a été réalisé en 2022 pour les besoins du chantier de Chanel. Cette structure ne sera plus utilisée dès la fin des travaux en août 2024 et la possibilité d'y installer les élèves de la Gracieuse a déjà été évoqué dès le MEP.

3.3 Maintien de l'école provisoire à Chanel pour les élèves de la Gracieuse

Lors des études d'avant-projet de l'école de la Gracieuse, des réflexions ont eu lieu concernant la localisation l'école provisoire et le choix du maintien de l'école provisoire sur le site de Chanel pour les élèves de la Gracieuse s'est avéré le plus pertinent. Cette option a également été retenue par la Direction de l'établissement primaire de Morges Est. En parallèle, la DGEO et l'ASIME ont été consultées et sont favorables à cette mutualisation

Du point de vue financier, le maintien de l'école provisoire paraît également le plus pertinent. En effet, le choix d'une autre localisation entraînerait des frais importants liés à l'adaptation du site (terrassements, canalisations, honoraires pour étude et mise à l'enquête) estimés entre CHF 700'000.00 et CHF 1'000'000.00.

Les portakabin de Chanel font actuellement l'objet d'un contrat de bail avec option d'achat, conformément au préavis N° 23/6.21 de demande de crédit de construction de l'école de Chanel (pt 3.2.8 « *L'école provisoire sera louée avec une option d'achat en cas d'opportunité de la réutiliser sur d'autres chantiers et ainsi optimiser les dépenses de structures temporaires sur la ville* »). L'installation se compose d'une structure en containers de 129 modules selon agencement actuel, y compris installations sanitaires, installations électriques, chauffage et rafraîchissement par pompes à chaleur, escalier intérieur et préau couvert.

Au vu de leur utilisation également les élèves de la Gracieuse, la Municipalité a effectué une analyse financière qui lui permet aujourd'hui de préconiser l'achat de l'école provisoire. En effet lors de la signature du contrat en mars 2022 avec l'Entreprise Conecta, le montant d'un rachat

potentiel après 24 mois de location a été fixé à CHF 750'000.00 TTC. Comparativement au montant de location pour deux ans, soit env. CHF 1'400'000.00 TTC, l'achat s'avère beaucoup plus avantageux. Ce montant contractuel a été confirmé par Conecta et fait l'objet de la demande de crédit complémentaire de ce préavis.

En complément, il faut rappeler que si la location était choisie pour le projet de Gracieuse, une déconstruction des containers sur Chanel serait impérative dès août 2024, nécessitant une nouvelle procédure de mise en concurrence pour la location de l'école provisoire en 2026 ainsi qu'une nouvelle procédure d'autorisation (mise à l'enquête publique et permis) pour l'installation de l'école provisoire entre 2026 et 2028. Ces opérations impliqueraient non seulement des coûts importants mais également un travail administratif conséquent.

3.4 Utilisation de l'école provisoire

En cas de maintien de l'école provisoire sur le site de Chanel, celle-ci serait utilisée jusqu'à l'été 2024 par l'école Chanel, puis de l'été 2026 à l'été 2028 par l'école la Gracieuse.

Dans l'intervalle, l'installation pourra être utilisée et rentabilisée par diverses utilisations provisoires qui sont à l'étude actuellement avec les autres services et partenaires de la Ville de Morges.

Après l'été 2028, les containers pourront soit être encore utilisés par les services communaux, soit faire l'objet d'une vente. À ce propos, concernant le besoin des collectivités publiques de disposer de portakabin scolaires et suite à différents articles de presse au mois de novembre sur les écoles provisoires ([Le Temps du 25.11.23](#), [RTS le 27.11.23](#) notamment), une commune romande a spontanément pris contact avec le service de l'urbanisme de la Ville de Morges pour savoir si des containers étaient à vendre. La forte demande pour les écoles et les structures d'accueil d'urgence ainsi que la hausse du prix des matériaux font que ces structures, même d'occasion, sont très recherchées.

4 PLANNING GÉNÉRAL

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Occupation école provisoire		Ecole provisoire Chanel		Utilisation tierce à définir		Ecole provisoire Gracieuse			
Projet Gracieuse									
Mandat d'études parallèles (MEP)		MEP							
Phase 3.31 - Avant-Projet (y.c contractualisation, et décision) modification programme			Avant-projet						
Mise à jour Avant-projet				MAJ Av.-projet					
Phase 3.32 - Projet de l'ouvrage				Projet					
Phase 3.33 - Autorisation de construire					Autorisation de construire				
Phase 41 - Appel d'offres					Appel d'offres (80%)				
Demande et vote du crédit d'ouvrage						Crédit d'ouv.			
Phase 51 - Réalisation des travaux							Phase 51 Réalisation des travaux		

5 ASPECTS FINANCIERS

5.1 Coûts et recettes du projet

5.1.1 Honoraires pour la mise à jour de l'avant-projet de rénovation de l'école de la Gracieuse :

Mandataires	Montants
Montant d'honoraires complémentaires suite évolution du budget cible (de 15 à 19 millions)	
Ensemble des mandataires	99'000.00
Montant d'honoraires pour la mise à jour de l'avant-projet	
Sous-total CHF TTC :	145'000.00
Total :	244'000.00

5.1.2 Achat école provisoire :

Le contrat de location des containers de l'école provisoire prévoit une clause de rachat en fin de période de location, pour un montant de CHF 750'000 TTC.

Le montant demandé pour cet achat est donc de CHF 750'000.00 TTC.

5.1.3 Montant total :

Par conséquent, le montant total demandé dans le préavis est de CHF 994'000 .00 TTC.

5.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Le report des travaux d'assainissement du collège de la Gracieuse engendre des coûts supplémentaires pour le service Bâtiments, sports et domaines qui devra entretenir ce collège provisoire durant cette période intermédiaire de deux ans. Les coûts annuels du collège provisoire de Chanel s'élèvent à environ CHF 90'000.- par an pour les charges courantes en cas de pleine utilisation. L'affectation de ces locaux provisoires dans l'attente du déménagement des élèves de la Gracieuse n'étant encore pas totalement arrêtée, il n'est pour l'heure pas possible de définir les futurs revenus générés. La Municipalité précisera les besoins financiers liés à ce nouvel objet directement au budget de fonctionnement 2025.

Dès 2027, les charges et revenus seront imputés sur les lignes de comptes du centre de charge du collège de la Gracieuse (59085).

5.3 Durée d'amortissement

Le montant de CHF 244'000.00 TTC, sera amorti en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 48'800.00 par année à porter en compte dès l'aboutissement des études financées par le crédit. En cas de non réalisation de la construction, le crédit d'études sera immédiatement amorti.

Le montant de CHF 750'000.00 TTC sera amorti en règle générale, en 8 ans, à raison de CHF 93'750.00 par année à porter en compte dès le début d'utilisation de l'immobilisation ;

5.4 Incidences sur le budget d'investissement

La dépense sera financée par la trésorerie générale et sera imputée par les comptes d'investissement N° 3531.42105.5090.00 – CHF 244'000.00 et N° 3531.42108.5060.00 – CHF 750'000.00. Ce préavis n'est pas prévu dans le plan des investissements.

5.5 Tableau financier indicatif

Le tableau indicatif ci-dessous indique la durée d'amortissement la plus longue :

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

Montant en CHF (TTC)	Total	2024	2025	2026	2027	2028
						et suivantes
Dépenses	994 000.00		994 000.00			
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
Total investissements	994 000.00	-	994 000.00	-	-	-

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissement	8
Année début de l'amortissement	2025
Année bouclage du préavis	2026
Taux d'intérêt au 31 décembre 2023	1.21 %

2024	2025	2026	2027	2028
				et suivantes

Charge d'intérêts	-	6 765.41	6 765.41	6 765.41	6 765.41
--------------------------	---	----------	----------	----------	----------

Charge d'amortissement	-	124 250.00	124 250.00	124 250.00	124 250.00
-------------------------------	---	------------	------------	------------	------------

Autres charges	Chapitre					

Recettes	Chapitre					

Total fonctionnement	-	131 015.41	131 015.41	131 015.41	131 015.41
-----------------------------	---	------------	------------	------------	------------

6 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 994'000.00 composé d'un crédit d'études de CHF 244'000.00 pour les honoraires complémentaires du collège de la Gracieuse et d'un crédit de CHF 750'000.00 pour l'achat de l'école provisoire ;
2. de financer cette dépense par la trésorerie courante.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 29 janvier 2024.

au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire

Mélanie Wyss Giancarlo Stella