



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

PREAVIS MUNICIPAL – N° 01/ 2021

Conseil communal du 19 avril 2021

Octroi d'un crédit de construction pour la réalisation d'infrastructures communales et extension du site scolaire d'Essertines

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Au début de la présente législature, le collège municipal avait présenté un préavis n° 07/2016 portant sur la fixation du plafond d'endettement, qui prévoyait, dans la vision de développement de notre commune, la réalisation d'un complexe communal, comprenant notamment des locaux pour la voirie et scolaires, lié à la vision 2020 de l'ASIRE.

Notre plafond d'endettement tient, dès lors, compte de l'investissement nécessaire à la réalisation de ce projet.

En 2019, le collège municipal mandatait le bureau Plarel SA pour réaliser une étude d'implantation, étude qui a confirmé que la parcelle 354 pourrait accueillir le bâtiment qui vous sera présenté dans le présent préavis.

Pour mémoire, la parcelle 354 est colloquée en zone d'utilité publique.

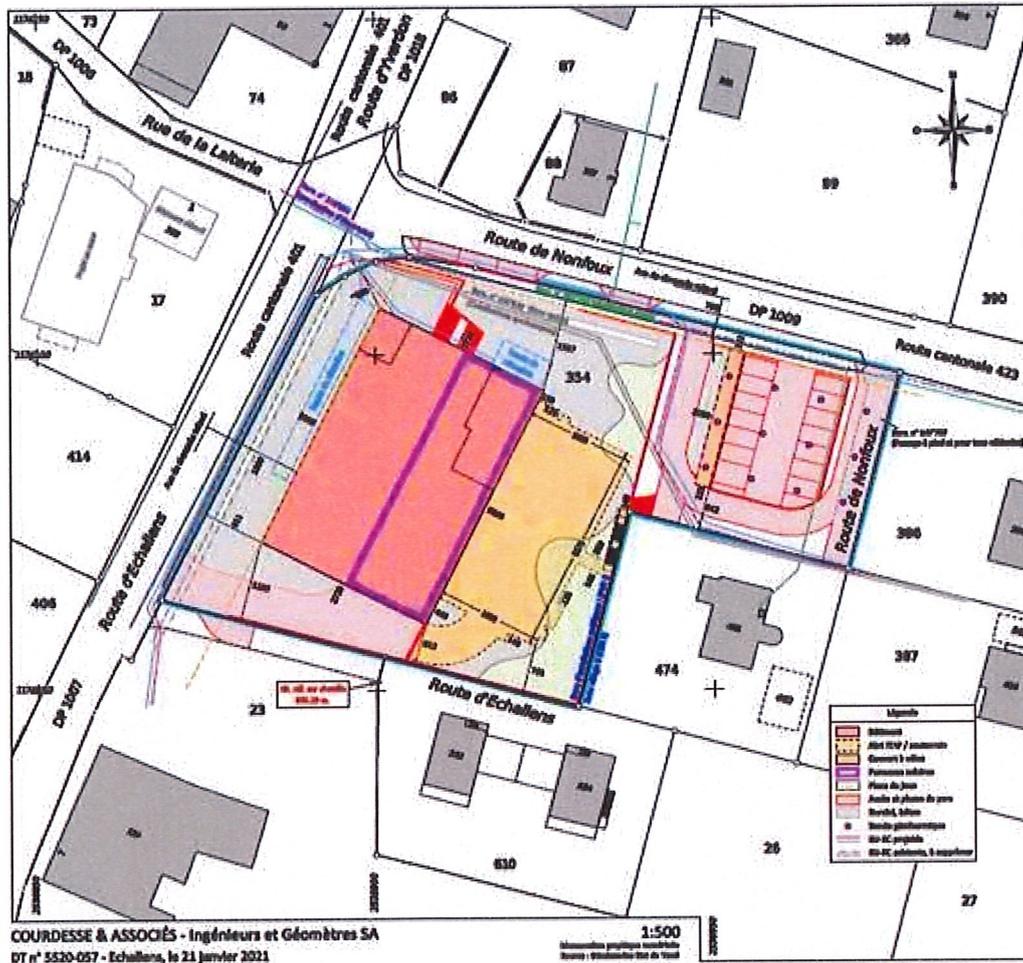
- 2.** Suite à l'acceptation par le Conseil communal de l'octroi du crédit d'étude pour la réalisation d'infrastructures communales et extension du site scolaire d'Essertines (préavis 02/2020), dans sa séance du 22 juin 2020, un appel d'offres a été réalisé pour l'étude du projet, son développement et l'établissement des descriptifs pour réaliser l'appel d'offres à entreprises totales. C'est le bureau d'architectes Thibaud Zingg SA qui a remporté le marché. Il a accompli les tâches attribuées, à savoir :
- étude du projet issu de l'étude d'implantation ;
 - développement du projet architectural incluant les plans de détails pour l'appel d'offres, l'intégration du bâtiment sur la parcelle, prise en compte de la spécificité du terrain (pente, rétention d'eau) et des synergies potentielles (chauffage commun, accès) ;
 - mise à l'enquête du projet. Dite enquête publique s'est déroulée du 20 février au 21 mars 2021.

Les coûts de dite étude se sont montés à Fr. 355'000.00 dont Fr. 145'000 à charge de la Commune d'Essertines-sur-Yverdon.



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

3. Dans le cadre du projet à réaliser, la création d'une PPE constitue la forme la plus adéquate. En effet, la Commune d'Essertines financerait la partie administration communale, voirie et l'abri ITAP; l'ASIRE de son côté financerait les locaux scolaires. La zone de parking et de dépose ainsi que le préau seraient financés conjointement par la Commune et l'ASIRE.





MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

Le projet développé s'articule de la manière suivante :

Bâtiment en PPE

Rez inférieur :

- Administration communale et salle de conférence
- Voirie
- Locaux techniques

Descriptif des locaux :

Administration communale :

- Hall d'entrée	37,6 m ²
- WC hommes, femmes, handicapés	
- Bureau du greffe/réception	40,7 m ²
- Bureau bourse	19,2 m ²
- Bureau Syndic	19,2 m ²
- Local de pause/cuisinette	19,2 m ²
- Salle de municipalité	61,7 m ²

Voirie

- Local voirie	244, m ²
- Zone atelier	29,5 m ²
- Local de pause	24,0 m ²
- WC/vestiaires	11,6 m ²
- Espace de stockage avec plaque élévatrice	50,6 m ²
- Local technique	68,2 m ²

Se trouvent également sur l'étage :

- Une salle de conférences équipée avec local de rangement	77,8 m ² 15,5 m ²
- Un local d'archives	60,2 m ²
- Un local de nettoyages/dépôt	15,4 m ²

(Voir annexe 1)

Rez supérieur :

- 3 salles de classes
- 2 salles de dégagement (convertible en 1 classe au besoin)
- 1 salle spéciale
- 1 salle des maîtres
- 1 salle de réunion et 1 économat



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

A l'étage :

- 6 salles de classes
 - 1 salle de dégagement
 - 1 infirmerie
 - 1 espace de réserve pour 1 classe additionnelle
-

Abri PCi

Abri ITAP de 400 places, soit 2 fois 200 places, avec possibilité de le convertir en 16 places de parc.

(Voir annexe 2)

Il convient également de préciser que le projet développé inclut :

Un système de chauffage assuré par une pompe à chaleur, raccordé à douze sondes géothermiques qui seront installées sous le parking externe. Ce système à l'avantage de ne créer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Le concept général de l'installation de chauffage prévu est le suivant :

- La production de chaleur pour le chauffage, la production d'eau chaude et le postchauffage des deux batteries de ventilation, sera assurée par une pompe à chaleur saumure/eau. • La source de l'énergie thermique pour la PAC sera la géothermie, qui sera exploitée par des sondes géothermiques verticales (SGV)
- La production d'eau chaude sanitaire sera également assurée par la PAC géothermique. En outre, des cellules photovoltaïques, placés sur la toiture de l'immeuble, compenseront les 30% de la consommation annuelle d'eau chaude sanitaire, de manière à répondre à la RLVLene. L'énergie thermique utile annuelle pour le chauffage par PAC représente 72'000 kWh et 15'000 kWh pour l'eau chaude sanitaire, soit 87'000 kWh au total. La PAC seule va consommer 23'000 kWh d'électricité par année
- Un chauffe-eau unique pour l'ensemble du bâtiment, avec un échangeur à plaques extérieur, sera branché sur la pompe à chaleur.



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

Une couverture intégrale de panneaux photovoltaïques. Le concept prévoit :

- 1 pan côté sud-est, 496 m² d'une puissance de 82 kWc
- 1 pan côté nord-ouest (côté Jura), 470 m² d'une puissance de 78 kWc ; le coût de ce pan est estimé à Fr. 150'000.00 ;
 - ces Fr. 150'000.00 sont composés de la couverture photovoltaïque par Fr. 102'000.00 ainsi que des frais pour le transport d'acheminement à la grande salle par Fr. 48'000.00
- Création d'une communauté d'autoconsommation pour couvrir une partie importante des besoins en électricité pour le futur complexe (électricité pour éclairage, PAC, eau chaude de l'administration) et de même pour les usagers de la grande salle (Petit Marché, grande salle, bureau BioConsommActeurs, bancomat). Plus la communauté est importante, plus vite l'installation est amortie
- De par les revenus qu'elle génère, l'installation photovoltaïque sera amortie au maximum sur une durée de 19 ans. Avec l'offre dont nous disposons, la durée de l'amortissement sera réduite. La durée de vie de l'installation photovoltaïque est d'au moins 30 ans. Un tel investissement est donc financièrement rentable dans tous les cas de figure
- Les motifs :
 - Obligation légale selon RLVLene de produire un quota d'énergie renouvelable
 - Assumer notre responsabilité environnementale, entre autres dans le cadre de la stratégie énergétique 2050
 - Il convient de préciser que la couverture du toit est prévue en panneaux intégrés (par opposition aux panneaux placés sur les tuiles). Des pans intégrés complets contribuent à assurer l'esthétique du bâtiment et son intégration dans le village
 - Cet investissement est rentable

Une isolation du bâtiment importante (supérieure au minimum légal et se situant entre le standard Minergie et MinergieP).



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

EXPOSÉ DES MOTIFS

4. Au cours de ces dernières années, notre village a vu se réaliser de nombreuses nouvelles constructions et la valorisation des espaces construits voulue par la LATC a permis la réalisation d'appartements dans des bâtisses non dévolues aux logements. Au vu des projets en cours et à venir, l'on estime que la population d'Essertines augmentera au minimum d'une centaine de personnes dans les prochaines années.

Notre village attire de nombreuses familles. Les enfants en bas âge sont donc en nette augmentation.

Au 31 juillet de cette année, sur les 173 enfants habitant notre Commune scolarisés entre la 1^{ère} et la 11^{ème} année scolaire, 111 seront enclassés entre la 1^{ère} et la 6^{ème} Harmos dont 23 qui débiteront leur première année scolaire. Nos infrastructures actuelles ne permettent pas de les accueillir tous ; une partie de ces élèves sera donc scolarisée dans d'autres villages.

-
5. Pourquoi intégrer dans ce nouveau bâtiment, des infrastructures communales ?

Comme déjà développé, les contrôles des habitants appliquent différentes législations dans le cadre de leur travail quotidien. Depuis plus d'une décennie, la protection des données personnelles est venue s'ajouter à leurs préoccupations.

La protection des données récoltées par les autorités publiques est dictée par des lois (LCH et RLCH, LPrD et RLPrD). Elle doit également répondre aux attentes des administrés soucieux de l'utilisation des informations qu'ils leur confient.

La configuration des locaux actuels ne permet plus de garantir la confidentialité lors d'échanges de données avec la préposée ni la protection des données. Chaque administré devrait pouvoir avoir la possibilité d'échanger en toute discrétion avec les autorités communales.

De plus, elle ne permet pas l'accès à l'administration communale à des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Il est également prévu d'intégrer dans ce nouveau bâtiment un local voirie qui offrira aux employés communaux un cadre de travail accueillant et adapté aux exigences du terrain et permettra de regrouper en un seul endroit les véhicules, les machines, le matériel et les outils nécessaires à la bonne exécution de leurs tâches.

Est également envisagée la construction d'un abri ITAP de 400 places.

Nous relevons à ce sujet que la construction d'abris, conformément à la législation en vigueur, fait partie des mesures destinées à assurer la protection de la population. Une place par habitant doit être réalisée.



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

Si les abris ont été initialement conçus pour atténuer les ravages dus à la guerre, ils constituent néanmoins encore un excellent moyen de diminuer les atteintes aux personnes lors de catastrophes d'origine naturelle, technique ou chimique.

Les abris peuvent aussi servir de logements temporaires pour pallier l'insuffisance ou la destruction de certaines infrastructures de surface.

Conformément à la législation fédérale, dans les zones où le nombre de places protégées est insuffisant, les communes doivent réaliser des abris publics et les équiper.

Notre commune compte 550 places pour 1037 habitants, ce qui représente un taux de couverture de 53 %. Il manque donc 487 places.

Le fonds de contribution alimenté par les privés ayant demandé la dispense de construction d'un abri se monte au 31 décembre 2020 à Fr. 257'475.00. Les personnes ayant approvisionné ce compte sont donc en droit d'exiger la construction des places qu'ils ont financées.

Coûts de la construction :	Fr.	815'000.00
équipements	Fr.	50'000.00
divers et imprévus	Fr.	45'000.00
total	Fr.	910'000.00
Sont à déduire :		
estimation de la subvention cantonale	Fr.	200'000.00
fonds de réserve communal	Fr.	257'475.00
Total	Fr.	452'525.00

6. PLANIFICATION

Si le projet devait se concrétiser, la construction débuterait à l'automne prochain. L'administration communale intégrerait les locaux début 2023 et la première rentrée scolaire serait réalisable pour l'année scolaire 2023/2024.

7. FINANCEMENT

Notre plafond d'endettement est fixé pour la présente législature à Fr. 10'000'000.00.

Au 31.12.2020, notre endettement se montait à Fr. 6'064'930.00, soit un ratio 60.64 %.

Au 31.12.2021, avec le présent investissement, il sera porté à Fr. 9'376'719.00 soit 93.76 %

Le collège municipal préconise pour le financement du projet, par Fr. 3'697'053.00 une augmentation du point d'impôt de 73 à 76.



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

➤ Evaluation financière du projet - Crédit de Construction

Description	Montants CHF en TTC				
		Clé de répartition			
	TOTAL	ASIRE	Commune	ASIRE	Commune
Crédit d'Etude (pour rappel)	(355 000)	59.60%	40.40%	(211 580)	(143 420)
Acquisition du terrain	0			0	0
OUVRAGE 1 - Programme communal & scolaire					
Réalisation du projet en Entreprise Totale					
-> Travaux préparatoires et travaux spéciaux	380'000	67.00%	33.00%	254'600	125'400
-> Bâtiment	5'650'000	67.00%	33.00%	3'785'500	1'864'500
-> Aménagements Extérieurs	490'000	50.00%	50.00%	245'000	245'000
-> Frais secondaires et honoraires ET	1'000'000	67.00%	33.00%	670'000	330'000
Sous-total - OUVRAGE 1	7'520'000			4'955'100	2'564'900
Exploitation - Programme communal					
Equipements d'exploitation					
-> Voirie et atelier / équipements fixes et établi	75'000	0.00%	100.00%	0	75'000
-> Archives / régulation hygrométrie + étagères fixes	25'000	0.00%	100.00%	0	25'000
Mobilier de bureau - Voirie	10'000	0.00%	100.00%	0	10'000
Mobilier de bureau - Administration + salle de Muni	90'000	0.00%	100.00%	0	90'000
Mobilier de bureau - Salle de conférences	25'000	0.00%	100.00%	0	25'000
Financement 2ème pan photovoltaïque et autoconsomm.	150'000				150'000
Provision pour imprévus attribuée au projet propre à la commune					50'000



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

Sous-total - Exploitation	375'000			0	425'000
Frais annexes et divers					
Mandat BAMO lors réalisation et achèvement d'ouvrage	120'000	67.00%	33.00%	80'400	39'600
Direction Architecturale	25'000	67.00%	33.00%	16'750	8'250
Assistance par Ingénieurs CVSE et spécialistes	25'000	67.00%	33.00%	16'750	8'250
Frais secondaires et divers (3% de OUVRAGE 1)	225'600	67.00%	33.00%	151'152	74'448
Provisions pour imprévus, réserve (5% de OUVRAGE 1)	376'000	67.00%	33.00%	251'920	124'080
Sous-total - Frais annexes	771'600			516'972	254'628
OUVRAGE 2 - Parking souterrain					
-> Abri ITAP (2 x 200 places)	815'000	0.00%	100.00%	0	815'000
Provision pour imprévus	45'000				45'000
-> Equipements d'abri	50'000	0.00%	100.00%	0	50'000
Sous-total - OUVRAGE 2	910'000				910'000
Utilisation du fond de réserve PC communal					257'475
Estimation subvention cantonale					200'000
Coût effectif OUVRAGE 2					452'525
TOTAL Crédit de Construction	9'576'600			5'472'072	3'697'053



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

8. CONSÉQUENCES EN CAS DE REFUS DU PRÉAVIS

Pour le parascolaire

- Remise en question de l'offre et surdimensionnement local du parascolaire à Essertines ; ceci aura pour conséquence que l'UAPE En Verchère sera transformée en garderie, ceci aux frais de l'EFAJE

Pour le scolaire

- Sous-dimensionnement des infrastructures pour répondre au développement de notre région ; manque de classes ;
- Transport des élèves sur d'autres sites, d'où augmentation des coûts de transport pour l'ASIRE ;
- Maintien de la dispersion des sites ce qui empêche de régler les difficultés pédagogiques ;
- Si le projet est refusé, les trois classes d'Essertines seront fermées et délocalisées.

Pour l'administration communale

- Locaux ne répondant pas aux normes ;
- Impossibilité de respecter la confidentialité et notre devoir de discrétion ;
- Locaux inaccessibles aux personnes handicapées et à mobilité réduite ;

Pour la voirie

- Paiement d'un loyer pour des locaux inadaptés au cadre de travail des employés communaux ;
- Impossibilité d'entreposer le matériel de voirie au même endroit ;
- Locaux actuels ne permettent pas d'être utilisés comme atelier en situation de froid (hiver).

Pour l'abri ITAP

- Engorgement du parking à proximité suite à la non réalisation de 16 places de parc intérieures ;
- Diminution de la fluidité du trafic
- Augmentation de l'insécurité pour les utilisateurs
- Restitution au canton du fond de contribution par Fr. 257'475.00

9. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir adopter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal d'Essertines-sur-Yverdon,

vu le préavis municipal N° 01/2021

considérant que ce point a été porté à l'ordre du jour,

ouï le rapport de la commission nommée pour cet objet,



MUNICIPALITE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

D É C I D E

- **d'autoriser** la Municipalité à adjuger les travaux de construction pour la réalisation d'infrastructures communales et extension du site scolaire d'Essertines pour **fr. 9'576'600.00**, dont **fr. 5'472'072.00** à charge de l'ASIRE et **fr. 3'954'528.00** à charge de la Commune d'Essertines auxquels s'ajoutent **fr. 150'000.00** pour le financement du second pan photovoltaïque et le projet d'autoconsommation et à déduire l'estimation de subvention cantonale pour l'abri ITAP par **fr. 200'000.00** et l'utilisation du fond de contribution communal de **fr. 257'475.00**, soit un total de **fr. 3'697'053.00** ;
- **d'autoriser** la constitution d'une PPE entre la Commune d'Essertines-sur-Yverdon et l'ASIRE et à ratifier tout acte notarié et conventionnel relatifs à la réalisation de ce projet ;
- **d'autoriser** la construction d'un abri ITAP pour un montant de **fr. 910'000.00**.
- **d'autoriser** la municipalité à utiliser le fonds de contribution PC se montant à **fr. 257'475.00** pour financer la construction de l'abri ITAP ;
- **d'autoriser** la couverture du deuxième pan de toiture en photovoltaïque par **fr. 150'000.00** entièrement à charge de la Commune ;
- **d'octroyer** à cet effet un crédit d'investissement de **fr. 3'700'000.00** ;
- **de financer** cet investissement d'un montant de **fr. 3'700'000.00** par un emprunt auprès d'un établissement financier aux meilleures conditions du marché;
- **d'amortir** cet investissement sur une période de 30 ans, la première fois lors de l'exercice 2023.

Pour la Municipalité

Le Syndic

Didier Planche

La Secrétaire

Karin Racioppi

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 mars 2021

Municipaux responsables : Planche Didier, Gonin Christian, Gygax Alexandre, Casella Alain et Collet Michel

Annexe : ment.