

Locaux scolaires provisoires

Demande de crédit d'investissement pour l'aménagement de locaux scolaires provisoires à l'av. C.F. Ramuz 43 et 73a ainsi que pour réaffecter des locaux scolaires du Collège Arnold Reymond et du Collège provisoire de Chamblandes 2

Crédit demandé CHF 2'138'000.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de la jeunesse et des affaires sociales et de la sécurité publique,
M. J.-M. Chevallaz, Conseiller Municipal
- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. L. Girardet, Conseiller Municipal
- Direction des domaines, gérances et sports,
Mme L. Masmejean, Conseillère municipale

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis	4
2.	Préambule.....	4
2.1.	Cadre légal.....	4
2.2.	Contexte.....	5
2.3.	Besoins scolaires	6
2.4.	Besoins scolaires pour le primaire.....	7
2.5.	Besoins scolaires pour le secondaire	8
2.6.	Besoins pour le parascolaire	8
3.	Schéma des interventions	9
4.	Ch. de Carvalho 1, Collège provisoire Chamblandes 2.....	11
4.1.	Description technique de l'intervention	11
4.2.	Description détaillée des travaux.....	11
4.3.	Coûts	11
5.	Av. C.F. Ramuz 73a, bâtiment administratif propriété communale.....	13
5.1.	Description technique de l'intervention	13
5.2.	Description détaillée des travaux.....	14
5.3.	Coûts	14
6.	Av. C.F. Ramuz 43, bâtiment administratif propriété privée	15
6.1.	Description technique de l'intervention	15
6.2.	Description détaillée des travaux.....	15
6.3.	Coûts	15
6.4.	Conditions de location.....	16
7.	Ch. du Fau-blanc 15, Collège Arnold Reymond.....	17
7.1.	Description technique de l'intervention	17
7.2.	Description détaillée des travaux.....	17
7.3.	Coûts	17
7.4.	Etudes préliminaires pour l'extension du Collège Arnold Reymond.....	19
7.5.	Description détaillée des mandats.....	19
7.6.	Coûts	19
8.	Récapitulation des coûts.....	20
9.	Calendrier prévisionnel.....	20
10.	Conséquences financières	22
10.1.	Incidences sur le personnel.....	22
10.2.	Charges d'exploitation.....	22
10.2.1.	Collège Arnold Reymond.....	22
10.2.2.	C. F. Ramuz 43	22
10.2.3.	Collège de Chamblandes 2.....	22
10.2.4.	C. F. Ramuz 73a	23

10.2.5.	Charges d’amortissement	23
10.2.6.	Charges d’intérêts	23
10.2.7.	Revenus supplémentaires	23
10.3.	Incidences sur le budget de fonctionnement	23
11.	Développement durable.....	24
11.1.	Dimension économique.....	24
11.2.	Dimension environnementale	24
11.3.	Dimension sociale	24
12.	Communication	24
13.	Programme de législature.....	24
14.	Conclusions.....	25

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

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine scolaire de

CHF 2'138'000.00 TTC

destiné à aménager des locaux scolaires provisoires à l'av. C. F. Ramuz 43 et 73a ainsi qu'à réaffecter des locaux scolaires du Collège Arnold Reymond et du Collège provisoire de Chamblandes 2. Ces réalisations doivent permettre de faire face à l'augmentation du nombre d'élèves en classes primaires et secondaires prévue pour la rentrée scolaire 2023.

2. Préambule

2.1. Cadre légal

La loi sur l'enseignement obligatoire (ci-après LEO) définit à son article 27 les obligations conjointes des communes et de l'Etat relatives à l'école obligatoire : « *Les communes, d'entente avec l'autorité cantonale et les directions d'établissement, planifient et mettent à disposition des établissements les locaux, installations, espaces, équipements et mobiliers nécessaires à l'accomplissement de leur mission* ».

De plus, le règlement cantonal sur les constructions scolaires primaires et secondaires (ci-après RCSPS) du 29 avril 2020 prévoit un processus lié à l'évaluation des besoins et à la planification scolaire visant à anticiper l'arrivée de nouveaux jeunes citoyens/élèves et l'évolution démographique en prévoyant et planifiant l'adaptation des structures scolaires.

En effet, l'art. 4 RCSPS « Planification » prévoit que : « Les autorités adoptent un plan de développement à l'échelle des aires de recrutement des établissements concernés au sens de l'article 18 LEO, par lequel elles planifient à moyen et à long terme les sites scolaires et les locaux et installations scolaires ».

Le plan de développement est en principe réexaminé au début de chaque législature.

Le plan de développement définit les besoins en locaux et installations scolaires, en prenant notamment en compte les critères suivants :

- a) l'évolution de la population scolaire concernée ;
- b) l'accueil de jour des enfants au sens de la loi sur l'accueil de jour des enfants (ci-après LAJE) ;
- c) les perspectives et enjeux des développements régionaux et communaux.

Le département, par la Direction générale de l'enseignement obligatoire (ci-après DGEO) et les directions des établissements, participe aux discussions relatives au plan de développement et collabore à sa réalisation ainsi qu'à sa révision. ».

S'agissant de l'accueil parascolaire, il faut rappeler qu'en septembre 2009, une votation populaire, plébiscitée par plus de 70% de la population vaudoise, a conduit à l'introduction du nouvel article constitutionnel 63a intitulé « Ecole à journée continue ». Cette nouvelle disposition prévoit que les communes, aidées par l'Etat et les acteurs privés, mettent en place

un accueil parascolaire surveillé sous forme de journée continue pour toute la durée de la scolarité obligatoire.

La révision de LAJE, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, intègre notamment la mise en œuvre de cet article constitutionnel 63a. Ainsi, toutes les communes vaudoises doivent proposer un socle minimal de prestations pour assurer l'accueil parascolaire des élèves entre 4 et 15 ans.

Dans ce contexte, l'étendue des prestations d'accueil parascolaire auxquelles les communes doivent répondre conformément à leurs obligations légales est énoncée à l'article 4a LAJE, soit :

Pour l'accueil parascolaire primaire :

- pour les enfants scolarisés de la 1^{ère} et la 4^{ème} année primaire : un accueil doit être organisé le matin, durant la pause de midi et l'après-midi ;
- pour les enfants scolarisés de la 5^{ème} à la 8^{ème} année primaire : un accueil doit être organisé au moins durant la pause de midi et l'après-midi ;
- pour l'accueil parascolaire secondaire, de la 9^{ème} à la 11^{ème}, les communes organisent un accueil surveillé durant la pause de midi.

2.2. Contexte

Le 20 novembre 2019, le Conseil communal a adopté le préavis N° 15-2019 portant sur une demande de crédit pour la révision du plan d'affectation « Collège Principal » et l'organisation d'un concours de projets d'architecture pour l'extension du site du complexe scolaire de l'av. des Collèges.

Ce préavis faisait mention d'un rapport de la DGEO sur les besoins scolaires et la nécessité de trouver des sites provisoires pour y placer des classes entre 2022 et 2026. Les infrastructures scolaires actuelles ne permettent pas d'accueillir le surcroît d'élèves, en attendant l'extension du site de l'av. des Collèges.

Le 17 février 2021, le Conseil communal adoptait le préavis N° 01-2021 relatif à la « Construction d'un bâtiment scolaire provisoire à Chamblandes ». En effet, constat était fait que des solutions plus immédiates devaient être trouvées pour la rentrée scolaire d'août 2021 ; les prévisions se vérifiant plus tôt que prévu.

La Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE), d'entente avec la Direction de la jeunesse et des affaires sociales (DJAS), la Direction de l'établissement primaire de Pully-Paudex-Belmont (EP-PPB), ainsi qu'avec la Direction des domaines, gérances et sports (DDGS) avait mené des réflexions sur les sites pouvant accueillir potentiellement des bâtiments provisoires.

Ces réflexions avaient mis en évidence la nécessité d'installer des bâtiments provisoires à Chamblandes pour 2021 et en toute vraisemblance à Chantemerle, dans un deuxième temps pour répondre aux besoins en matière scolaire pour les prochaines années et, en corollaire, des besoins induits en matière d'accueil parascolaire.

C'est ainsi que la construction du bâtiment provisoire de Chamblandes 2 avait permis de répondre aux besoins scolaires primaires pour la rentrée 2021 ainsi que répondre à une partie de la demande des familles en matière d'accueil parascolaire avec l'affectation de surfaces permettant la création d'une unité d'accueil pour écoliers (ci-après UAPE) de 84 places sur ce même site.

Comme mentionné précédemment, on constate que le nombre d'écoliers et le besoin en classes nécessaires pour accueillir les élèves augmentent chaque année que ce soit au primaire ou au secondaire, et ce de manière beaucoup plus rapide et plus importante que les estimations et planifications faites dans le cadre des plans de développement et du Masterplan de 2019.

La construction urgente du bâtiment scolaire provisoire dans le quartier de Chamblandes en est l'une des conséquences.

La planification et l'analyse des besoins scolaires devrait en principe permettre d'anticiper l'arrivée de nouveaux élèves en construisant les infrastructures nécessaires. Elle est cependant influencée par divers éléments, parfois difficiles à évaluer, tels notamment que la croissance démographique, la typologie des familles, le retour d'élèves d'un système scolaire privé au public, la réorganisation de l'école, etc. Il faut rappeler, de plus, que ces dernières années (2012-2014) ont connu également la mise en œuvre du Concordat HarmoS et du nouveau Plan d'étude romand (PER). Cette réorganisation profonde de l'école a généré un besoin accru en salles supplémentaires (salles de dégagement, salles spéciales, gym, etc.).

Dans ce contexte, dans le but de confirmer les besoins scolaires primaires et secondaires à court terme pour les rentrées scolaires 2023-2024 et 2024-2025 ainsi que les besoins à plus long terme à l'horizon 2028-2030, un mandat a été confié au bureau CBRE, Research & Consulting (ci-après CBRE), bureau qui avait déjà été sollicité dans le cadre du dossier « Objectif logement ». L'analyse des besoins effectuée par ledit bureau est basée sur le croisement des résultats de la prospective démographique issue d'« Objectif logement » et le nombre de classes actuelles et prévues.

2.3. Besoins scolaires

L'analyse des besoins futurs en classes scolaires « ordinaires » à Pully, sur la base des résultats de l'« Objectif logement » de 2018 de CBRE en annexe au présent préavis propose 3 scénarii, soit :

- Scénario « attractivité Pully », dans lequel les logements futurs et existants sont pleinement occupés comme cela s'est vérifié à Pully. Ce scénario représente l'hypothèse d'évolution minimum (courbe basse, jaune) ;
- Scénario « attractivité Vaud », dans lequel les logements futurs et existants sont pleinement occupés comme cela s'est vérifié en moyenne dans le canton de Vaud où les grands logements abritent plus souvent des familles que sur Pully. Ce scénario représente l'hypothèse d'évolution maximum (courbe haute orange) ;
- Scénario « intermédiaire » : depuis 2018, la croissance effective des enfants d'âge scolaire de Pully rejoint la courbe du scénario « attractivité Vaud » entre 2021-22 (courbe noire). Cela semble confirmer la pertinence des hypothèses formulées dans les 2 scénarii et laisse penser que le nombre d'enfants d'âge scolaire à l'horizon 2035 devrait probablement se situer dans la fourchette haute, entre ces 2 courbes jaune et orange.

Selon l'étude, sachant que le scénario « attractivité Pully » correspond à 80% du scénario « attractivité Vaud », il est possible aujourd'hui d'actualiser les prévisions sur la base effective des 5 dernières années. Partant de l'effectif actuel (2021-2022), il est raisonnable de projeter une courbe d'évolution correspondant à environ 90% de la prospective « attractivité Vaud » (courbe intermédiaire en pointillés verts).

Pratiquement, on constate que le scénario « minimal » est déjà largement dépassé par la réalité, il semble donc que l'évolution du nombre d'enfants se situe entre le scénario actualisé et le scénario le plus haut.

Cette projection, hors salles de dégagement et salles spéciales fait état :

- d'un besoin non résolu progressif de 17 nouvelles salles de classe « ordinaires » pour le primaire à l'horizon 2030 ;
- d'un besoin non résolu progressif de 10 nouvelles salles de classe « ordinaires » pour le secondaire à l'horizon 2032.

Il faut préciser que cette analyse n'intègre pas les éventuelles augmentations non prévisibles d'élèves, dues par exemple à un afflux d'enfants d'Ukraine ou en lien avec d'autres effets, nouveaux quartiers, retours d'élèves du privé, besoins éventuels de déplacements d'élèves lors des travaux d'extension du Collège Principal, etc.

2.4. Besoins scolaires pour le primaire

Issu de l'analyse de CBRE, le tableau ci-dessous présente les besoins scolaires primaires non résolus à ce jour pour chaque rentrée scolaire

Ainsi, l'on constate que pour la rentrée 2023-2024, 3 salles de classes ordinaires et 1 salle de dégagement primaire seront nécessaires.

Pour la rentrée 2024-2025, 4 salles de classes ordinaires primaires et 1 salle de dégagement seront à nouveau nécessaires.

Etapes	Années scolaires	Classes	Dégagements
1	2023 - 2024	3	1
2	2024 - 2025	4	1
2 bis	2025 - 2026	4	1
	2026 - 2027	2	0
	2027 - 2028	2	1
	2028 - 2029	1	0
	2029 - 2030	0	0
3	2030 - 2031	1	0
	2031 - 2032		
	2032 - 2033		
	Total	17	4

2.5. Besoins scolaires pour le secondaire

Le tableau ci-dessous présente les besoins scolaires secondaires non résolus à ce jour pour chaque rentrée scolaire.

On constate que pour la rentrée 2023-2024, 3 salles de classes ordinaires secondaires et pour la rentrée 2024-2025, 3 salles de classes ordinaires secondaires seront nécessaires.

Etapes	Années scolaires	Classes	Dégagements
1	2023 - 2024	3	0
2	2024 - 2025	3	0
2 bis	2025 - 2026	1	1
	2026 - 2027	0	0
	2027 - 2028	1	0
	2028 - 2029	1	0
	2029 - 2030	1	1
3	2030 - 2031	0	0
	2031 - 2032		
	2032 - 2033		
	Total	10	2

2.6. Besoins pour le parascolaire

Bien que l'offre d'accueil pour les enfants ait considérablement augmenté depuis la mise en place de la LAJE en 2006 avec la création par les communes vaudoises de nombreuses places d'accueil collectif et en milieu familial de 2007 à nos jours dans le canton de Vaud, l'issue de la votation populaire de 2009 met en évidence que les besoins des familles vaudoises ne sont pas encore satisfaits.

Ce constat est repris dans les chiffres de l'étude CBRE selon une projection statistique à l'horizon 2030 basée sur l'évolution du nombre d'élèves et l'expression des besoins des familles pulliérannes. Ceci permet d'identifier le nombre de places potentielles à créer pour répondre aux demandes exprimées à Pully et assurer une prise en charge conforme à la LAJE.

La loi ne fixe cependant pas de nombre minimum de places d'accueil à créer pour les différentes communes. Toutefois, les communes doivent être capables d'assurer une offre conforme au socle minimal des prestations citées précédemment.

Pour un taux actuel de couverture de 21%-23% à Pully, les projections permettent de confirmer qu'à l'horizon 2030, le besoin futur en places se chiffrerait à 290. Si le taux de couverture moyen correspondant à la demande actuelle est porté à 51%, 700 places pour la période de midi dont 500 à d'autres moments de la journée seraient nécessaires à l'horizon 2030.

Ainsi, pour répondre à la demande parascolaire globale, la création d'une ou plusieurs structures d'accueil de l'enfance de type restaurant scolaire, UAPE ou accueil pour enfants en milieux scolaire (APEMS) sera nécessaire ces prochaines années.

L'affectation de surfaces à des fins d'accueil parascolaire sera dans ce contexte systématiquement étudiée dans le cadre de tous projets scolaires futurs.

3. Schéma des interventions

La création de 4 salles d’enseignement dans le bâtiment provisoire de Chamblandes 2 pour les écoles primaires à la rentrée scolaire 2023-2024 est rendue possible par le déménagement de l’UAPE « La Bulle » qui occupe actuellement des surfaces scolaires à Chamblandes 2.

Cet UAPE sera relocalisé dans le bâtiment de C. F. Ramuz 73a, actuellement inoccupé. Il profitera de la proximité de l’UAPE « Les Copains d’abord » situé à l’av. C. F. Ramuz 73.

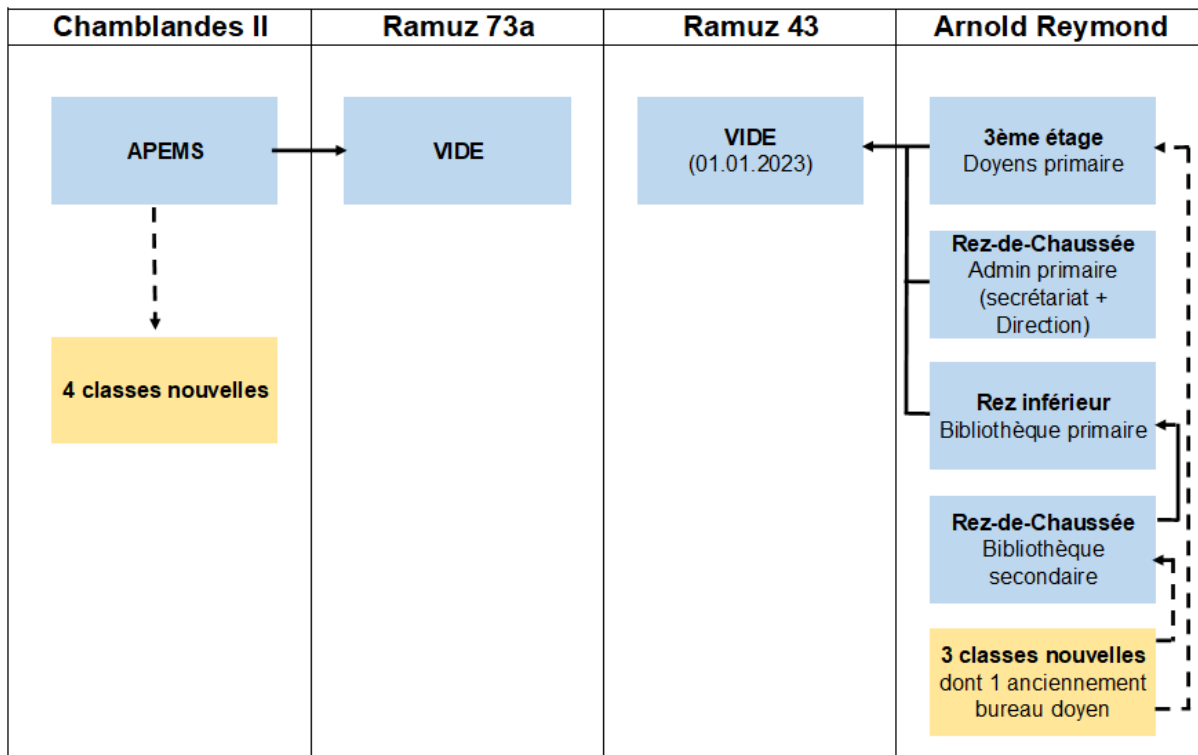
Cette opération, outre qu’elle libère des surfaces de classes conformément à leur destination d’origine, a le mérite de séparer les programmes scolaires et parascolaires.

La création de 3 salles d’enseignement dans le bâtiment Arnold Reymond pour les écoles secondaires à la rentrée scolaire 2023-2024 est rendue possible par le déménagement de l’administration des écoles primaires à C. F. Ramuz 43 et par la relocalisation sur site de la bibliothèque des écoles secondaires, à la place de la bibliothèque des écoles primaires qui déménage également à C. F. Ramuz 43.

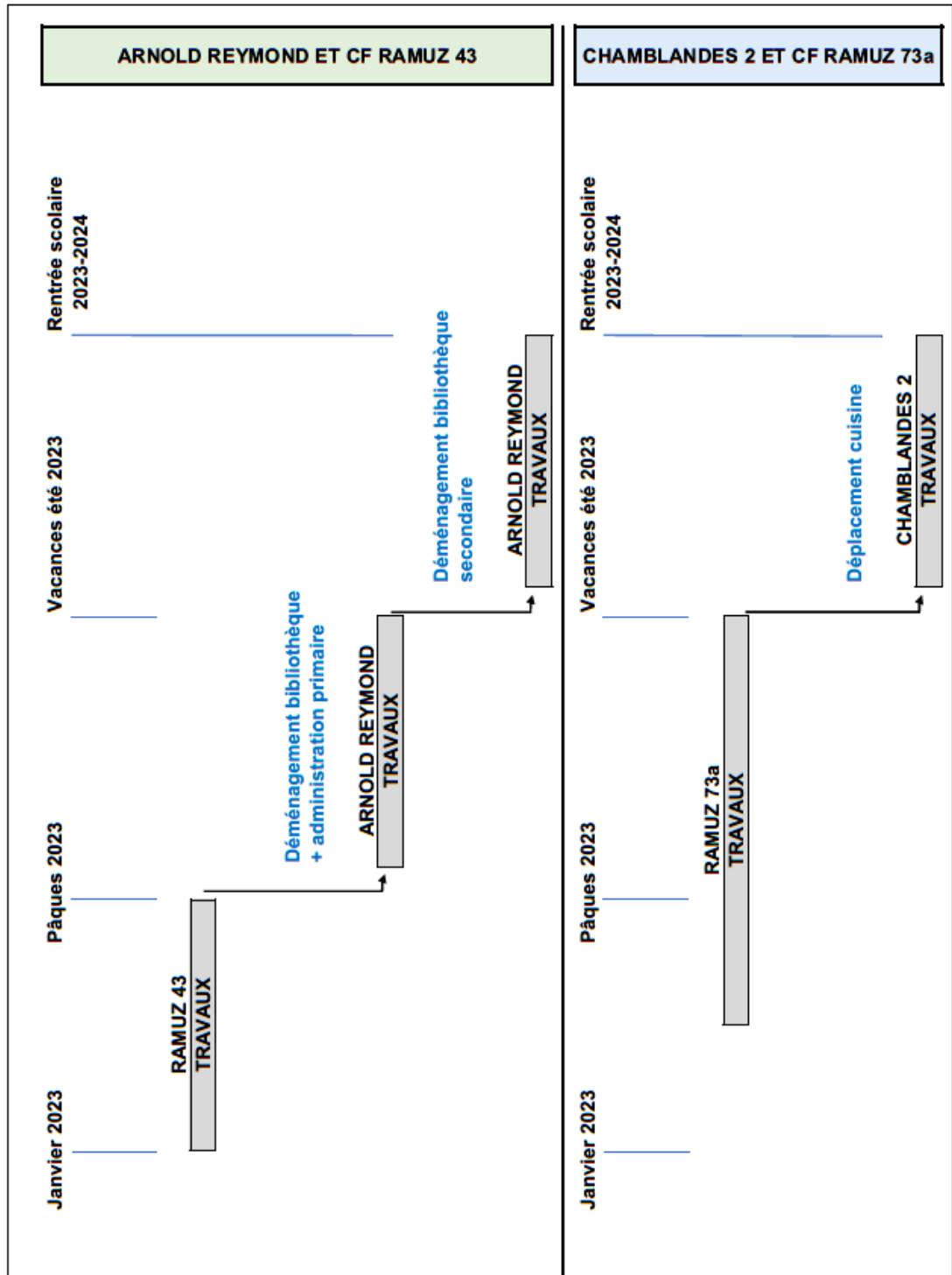
Cette opération, outre qu’elle libère des surfaces de classes conformément à leur destination d’origine, permet de séparer les programmes primaires et secondaires.



Pully - schéma des interventions



Pully - schéma des rocades



4. Ch. de Carvalho 1, Collège provisoire Chamblandes 2

4.1. Description technique de l'intervention

Le bâtiment scolaire provisoire de Chamblandes 2 est composé de modules en acier isolé pré-équipés en usine. Ce type de construction permet de minimiser les dépenses tout en garantissant une grande flexibilité. Les cloisons peuvent être ajoutées, déplacées ou supprimées pour l'adapter aux changements qui pourraient intervenir.

La réaffectation des locaux du rez-de-chaussée, occupés actuellement par l'UAPE « La Bulle » permet la création de 4 salles de classes.

Les travaux consistent essentiellement à supprimer 2 bureaux, 1 espace d'activité, la cuisine et son économat. Les plafonds, les revêtements de sol et les installations électriques incorporées doivent être adaptées aux modifications des cloisons.

La toiture de Chamblandes 2 est déjà équipée de 20 modules de panneaux photovoltaïques. La surface représente 36 m² et a été réalisée en 2021. Elle permet de produire environ 5'840 kWh/an. Le projet consiste en l'installation complémentaire de 40 modules, soit une surface de 72 m².

La production attendue d'électricité pour la surface totale de cette installation de 108 m² sera d'environ 17'520 kWh/an. Elle représente la consommation annuelle d'environ 5 ménages (consommation moyenne d'un ménage = 3'500 kWh).

Les coûts de déménagements et d'achat de mobilier sont inclus au devis des travaux produit ci-après. La DUE assurera la coordination et la mise en œuvre du projet. Un mandataire Direction des travaux sera en charge de la planification générale et de la coordination de l'ensemble des projets visant à répondre aux besoins scolaires de la rentrée 2023-2024.

4.2. Description détaillée des travaux

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 12 octobre 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

4.3. Coûts

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
1	Travaux préparatoires		21'000.00
11	Déblaiement, préparation du terrain • Démolitions	21'000.00	
2	Bâtiment		185'000.00
	Globalement les travaux suivants : • Installations électriques • Installations photovoltaïques • Installations chauffage et ventilation • Installations sanitaires • Aménagements intérieurs 1 • Aménagements intérieurs 2 Honoraires • Direction de travaux • Architecte • Ingénieur en protection incendie		

5	Frais secondaires		35'800.00
52	Documentation et présentation • Reproduction de documents	2'800.00	
53	Assurances • Assurance travaux de construction	2'000.00	
58	Réserves • Réserves pour imprévus, environ 15% CFC 1 et 2	31'000.00	
7	Frais complémentaires		2'000.00
76	Autres frais complémentaires • Déménagement matériel scolaire	2'000.00	
9	Ameublement et décorations		225'000.00
90	Meubles • Tables, chaises, mobilier d'enseignement • Equipements scolaires interactifs • Equipements d'entretien • Equipements informatiques • Equipements de vestiaires	160'000.00 34'000.00 2'000.00 17'000.00 12'000.00	
	Coût total des travaux TTC		468'800.00

5. Av. C.F. Ramuz 73a, bâtiment administratif propriété communale

5.1. Description technique de l'intervention

Le bâtiment administratif de C.F. Ramuz 73a présente une obsolescence technique du point de vue de son isolation thermique et de son chauffage. Néanmoins, il a la capacité d'accueillir le programme d'UAPE pour répondre aux besoins à court terme.

Les travaux entrepris se limiteront au strict minimum pour répondre à un usage provisoire. Les anciens parloirs de l'Office des poursuites et le mobilier fixe existant seront démolis. Les travaux consistent à installer les équipements de cuisine semi professionnelle récupérés au bâtiment scolaire provisoire de Chamblandes 2 dans la cuisine existante du bâtiment et adapter les wc existants en fonction du nombre d'enfants accueillis.

Les locaux seront rafraîchis à moindre coût : peinture sur les murs en l'état, sols conservés et colmatés au droit des équipements démolis. Les distributions électriques et informatiques complémentaires seront apparentes, au droit des canaux d'allège de distribution font défaut.

Les doublages de plafonds seront évacués et les sous-faces des dalles peintes. Des mesures de correction acoustique seront mises en œuvre aux plafonds des locaux de salles à manger et de salle de jeux de l'UAPE.

Aucune intervention n'est prévue sur le chauffage et la ventilation. Les installations électriques et informatiques seront adaptées au nouvel usage des locaux.

Les locaux touchés par les travaux, qui dans leur état actuel ne répondent pas à diverses normes, seront mis en conformité aux directives actuelles, principalement celles de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après AEAI).

Le bâtiment administratif de C.F. Ramuz 73a sera exploité un minimum de temps par l'UAPE. Sa désuétude nécessite d'importants travaux d'assainissement, notamment énergétiques. Il sera démolit et reconstruit à moyen terme. Le site présente un important potentiel pour la construction de salles de classe et d'une salle de gymnastique.

Les coûts de déménagements et d'achat de mobilier sont inclus au devis des travaux produit ci-après. La DUE assurera la coordination et la mise en œuvre du projet. Un mandataire Direction des travaux sera en charge de la planification générale et de la coordination de l'ensemble des projets visant à répondre aux besoins scolaires de la rentrée 2023-2024.

5.2. Description détaillée des travaux

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 12 octobre 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

5.3. Coûts

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
1	Travaux préparatoires		21'000.00
11	Déblaiement, préparation du terrain • Démolitions	21'000.00	
2	Bâtiment		432'000.00
	Globalement les travaux suivants : • Gros-œuvre 1 • Gros-œuvre 2 • Installations électriques • Installations chauffage et ventilation • Installations sanitaires • Aménagements intérieurs 1 • Aménagements intérieurs 2 Honoraires • Architecte • Direction des travaux • Ingénieur en protection incendie		
4	Aménagements extérieurs		25'000.00
42	Jardins • Place de jeux	25'000.00	
5	Frais secondaires		92'300.00
51	Autorisations, taxes • Taxes de raccordement, canalisations, électricité, télécommunication et eau	17'000.00	
52	Documentation et présentation • Reproduction de documents	3'300.00	
53	Assurances • Assurance travaux de construction	2'000.00	
56	Pose de la première pierre, bouquet • Inauguration	2'000.00	
58	Réserves • Réserves pour imprévus, environ 15% CFC 1 et 2	68'000.00	
7	Frais complémentaires		25'000.00
76	Autres frais complémentaires • Déménagement matériel UAPE	25'000.00	
9	Ameublement et décorations		6'000.00
90	Meubles • Equipements d'entretien • Equipements UAPE, compléments	2'000.00 4'000.00	
	Coût total des travaux TTC		601'300.00

6. Av. C.F. Ramuz 43, bâtiment administratif propriété privée

6.1. Description technique de l'intervention

Le bâtiment de C.F. Ramuz 43 proposé en l'état à la location est totalement équipé pour répondre à l'usage de surfaces administratives. Il est donc bien adapté au programme de bibliothèque primaire ainsi qu'aux bureaux de l'administration des écoles primaires qu'il est prévu d'y installer provisoirement.

Les travaux d'adaptation programmatique consistent à supprimer 5 cloisons au rez-de-chaussée supérieur pour agrandir des bureaux existants ainsi que 2 cloisons au rez-de-chaussée inférieur pour créer l'espace de la bibliothèque. Cela implique des rapiécages de moquette au droit des cloisons supprimées ainsi que des interventions sur le système de distribution électrique intégré dans ces éléments. Ces travaux n'ont, a priori, pas d'incidence sur le faux-plafond en place et sur l'éclairage intégré.

Aucune intervention n'est prévue sur le chauffage, la ventilation et les sanitaires. Les installations électriques et informatiques seront adaptées au nouvel usage des locaux.

Les coûts de déménagements et d'achat de mobilier sont inclus au devis des travaux produit ci-après. Un architecte mandataire assurera la coordination et la mise en œuvre du projet. Un mandataire Direction des travaux sera en charge de la planification générale et de la coordination de l'ensemble des projets visant à répondre aux besoins scolaires de la rentrée 2023-2024.

Le plan des travaux planifiés sera annexé au bail à loyer pour s'assurer que le bailleur reprendra les locaux transformés en l'état au terme de la location.

6.2. Description détaillée des travaux

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 12 octobre 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

6.3. Coûts

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
1	Travaux préparatoires		9'000.00
11	Déblaiement, préparation du terrain • Démolitions	9'000.00	
2	Bâtiment		162'300.00
	Globalement les travaux suivants : • Gros-œuvre 1 • Gros-œuvre 2 • Installations électriques • Installations chauffage et ventilation • Installations sanitaires • Aménagements intérieurs 1 • Aménagements intérieurs 2 Honoraires • Architecte • Direction des travaux • Ingénieur en protection incendie		

5	Frais secondaires		32'100.00
52	Documentation et présentation • Reproduction de documents	2'100.00	
53	Assurances • Assurance travaux de construction	2'000.00	
56	Pose de la première pierre, bouquet • Inauguration	2'000.00	
58	Réserves • Réserves pour imprévus, environ 15% CFC 1 et 2	26'000.00	
7	Frais complémentaires		60'000.00
76	Autres frais complémentaires • Déménagement mobilier et matériel bibliothèque et administratif	60'000.00	
9	Ameublement et décorations		84'000.00
90	Meubles • Tables, chaises, mobilier Direction • Equipements d'entretien	80'000.00 4'000.00	
	Coût total des travaux TTC		347'400.00

6.4. Conditions de location

Le bâtiment administratif de C.F. Ramuz 43 est actuellement géré par la société World Trade Center Services SA à Lausanne. La première offre de location était de CHF 380.00/m²/an, le prix convenu a été arrêté à CHF 320.00/m²/an. Les charges d'eau chaude, chauffage et de frais accessoires sont estimées à CHF 50.00/ m²/an.

Compte tenu de la pénurie de surfaces commerciales à Pully, il est difficile de fixer une valeur de marché comparative. Toutefois, le prix négocié est inférieur à ceux observés pour des surfaces de qualité similaire sur Lausanne ou au Sud de Pully dans les anciens bureaux Tetra Pak.

En résumé, le loyer sera de CHF 198'720.00 + CHF 31'050.00 de charges, soit CHF 229'770.00 par an ou CHF 19'148.00 par mois.

Le processus budgétaire 2023 étant terminé à l'heure de l'édition du présent préavis, les montants nécessaires à la location et aux frais d'exploitation de ces surfaces seront demandés dans le cadre de la procédure de crédits supplémentaires au budget 2023, 1^{ère} série.

7. Ch. du Fau-blanc 15, Collège Arnold Reymond

7.1. Description technique de l'intervention

Le Collège Arnold Reymond, construit en 1976 selon les principes du système du Centre de rationalisation et d'organisation des constructions scolaires (CROCS) basé sur la préfabrication modulaire, se prête favorablement à la transformation.

La création de 3salles de classes est obtenue par le déménagement du bureau des doyens des écoles primaires du 3^{ème} étage à l'av. C. F. Ramuz 43 et par le déplacement de la bibliothèque du secondaire, du rez-de-chaussée au rez-de-chaussée inférieur, à la place de la bibliothèque des écoles primaires qui déménage à l'av. C. F. Ramuz 43.

Les travaux consistent à déplacer des cloisons légères, y compris le traitement des raccords au sol et au plafond. Les installations électriques et informatiques seront adaptées au nouvel usage des locaux.

Les locaux touchés par les travaux, qui dans leur état actuel ne répondent pas à diverses normes, seront mis en conformité aux directives actuelles, notamment celles de l'AEAI.

Les coûts de déménagements et d'achat de mobilier sont inclus au devis des travaux produit ci-après.

Un architecte mandataire assurera la coordination et la mise en œuvre du projet. Un mandataire Direction des travaux sera en charge de la planification générale et de la coordination de l'ensemble des projets visant à répondre aux besoins scolaires de la rentrée 2023-2024.

Les travaux d'aménagements provisoires n'ont pas d'impact sur l'assainissement et la rénovation énergétique pour lesquels des investigations préliminaires sont en cours. Ils sont coordonnés avec les besoins en locaux scolaires futurs liés à l'évolution démographique. Cette dernière confirme la nécessité d'une d'extension du Collège Arnold Reymond.

7.2. Description détaillée des travaux

L'estimation détaillée des travaux selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 12 octobre 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

7.3. Coûts

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
1	Travaux préparatoires		31'000.00
11	Déblaiement, préparation du terrain • Démolitions	31'000.00	
2	Bâtiment		246'100.00
	Globalement les travaux suivants : • Gros-œuvre 1 • Gros-œuvre 2 • Installations électriques • Installations chauffage et ventilation • Installations sanitaires • Aménagements intérieurs 1 • Aménagements intérieurs 2		

	Honoraires <ul style="list-style-type: none"> • Architecte • Direction des travaux • Ingénieur en protection incendie 		
5	Frais secondaires		48'400.00
52	Documentation et présentation <ul style="list-style-type: none"> • Reproduction de documents 	3'400.00	
53	Assurances <ul style="list-style-type: none"> • Assurance travaux de construction 	2'000.00	
56	Pose de la première pierre, bouquet <ul style="list-style-type: none"> • Inauguration 	1'000.00	
58	Réserves <ul style="list-style-type: none"> • Réserves pour imprévus, environ 15% CFC 1 et 2 	42'000.00	
7	Frais complémentaires		84'000.00
76	Autres frais complémentaires <ul style="list-style-type: none"> • Déménagement matériel scolaire • Déplacements interne des bibliothèques et de la ludothèque 	4'000.00 80'000.00	
9	Ameublement et décorations		168'000.00
90	Meubles <ul style="list-style-type: none"> • Tables, chaises, mobilier d'enseignement • Tables, chaises, mobilier Direction 	120'000.00 48'000.00	
	Coût total des travaux TTC		577'500.00

7.4. Etudes préliminaires pour l'extension du Collège Arnold Reymond

A l'horizon 2032, de nouvelles salles de classe pour le secondaire ainsi qu'une salle de sport devront être créées sur le site du Collège Arnold Reymond.

Des études préliminaires sont nécessaires pour définir le programme scolaire et sportif et tester des variantes d'implantation. Certaines de ces études requièrent la consultation d'ingénieur civil. Le résultat de ces études permettra la mise en œuvre et l'organisation d'un concours pour l'extension du collège (programmes scolaire et sportif).

A l'issue de ces différentes prestations, le Conseil communal sera invité à se déterminer sur un préavis pour un crédit d'étude (révision du plan d'extension partiel « Collège Arnold Reymond » et organisation d'un concours de projets d'architecture) qui lui sera soumis d'ici l'été 2023.

7.5. Description détaillée des mandats

L'estimation détaillée des mandats selon le Code des frais de construction (ci-après CFC) est la suivante, valeur au 12 octobre 2022, TVA au taux de 7.7% comprise :

7.6. Coûts

CFC	Désignation des travaux	Montant CHF TTC	
2	Bâtiment		121'000.00
29	Honoraires pour études préliminaires <ul style="list-style-type: none"> • Relevés • Analyses de substances polluantes • Architecte • Ingénieur civil • Géologue, géotechnicien 	121'000.00	
5	Frais secondaires		22'000.00
52	Documentation et présentation <ul style="list-style-type: none"> • Reproduction de documents 	22'000.00	
	Coût total des travaux TTC		143'000.00

8. Récapitulation des coûts

Le tableau ci-après résume les coûts de l'ensemble des interventions.

Désignations	Montant CHF TTC
Ch. de Carvalho 1, Collège provisoire Chamblandes 2	468'800.00
Av. C.F. Ramuz 73a	347'400.00
Av. C.F. Ramuz 43	601'300.00
Ch. du Fau-blanc 15, Collège Arnold Reymond	577'500.00
Ch. du Fau-blanc 15, Collège Arnold Reymond, études	143'000.00
Coût total des travaux TTC	2'138'000.00

Les travaux feront l'objet d'une procédure d'appels d'offres au sens de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD).

Les prestations du maître de l'ouvrage assumées par les différentes directions ne sont pas comptabilisées dans l'estimation détaillée des travaux.

9. Calendrier prévisionnel

L'aménagement des locaux scolaires provisoires à l'avenue C. F. Ramuz 43 et 73a ainsi que la réaffectation de certains locaux scolaires du Collège Arnold Reymond et du collège provisoire de Chamblandes 2, qui font l'objet du présent préavis, sont indispensables pour permettre à la rentrée scolaire de 2023 de se dérouler dans des conditions normales. A cet effet, les commandes auprès d'entreprises spécialisées doivent être passées dans les meilleurs délais pour permettre au plus tard le début des travaux en février 2023.

Sous réserve de l'octroi du crédit et des autorisations nécessaires à la réalisation du projet, le projet s'inscrit dans un processus à plus long terme qui, à ce jour, est le suivant :

Phase I

Les travaux et rocadés prévues dans les bâtiments de Chamblandes 2, de C.F. Ramuz 73a, de C.F. Ramuz 43 et Arnold Reymond permettront de répondre en priorité aux besoins scolaires du primaire et du secondaire pour la rentrée 2023-2024.

Phase II

La construction d'un bâtiment scolaire provisoire à Chantemerle pour le primaire est inéluctable pour la rentrée 2024-2025. Elle permettra également de libérer le Collège des Alpes et de le mettre à disposition pour les besoins scolaires pour le secondaire.

Phase III

Des études seront lancées en 2023 pour la construction d'une extension du Collège Arnold Reymond pour le secondaire pour la rentrée 2027-2028.

Le nouveau bâtiment scolaire du site du Principal sera mis en service pour la rentrée 2026-2027.

Phase IV

La construction d'un bâtiment scolaire définitif à Chantemerle sera réexaminée en 2023-2024. Un point de situation sur les besoins scolaires permettra de confirmer ce projet.



Pully - planification scolaire

Projets	2022 / 2023		2023 / 2024		2024 / 2025		2025 / 2026		2026 / 2027		2027 / 2028		2028 / 2029		2029 / 2030		2030 / 2031				
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
PHASE I : Rocades + travaux																					
Ramuz 43																					
Arnold Reymond																					
Ramuz 73a																					
Chamblandes 2																					
PHASE II																					
Bâtiment provisoire à Chantemerle																					
Transformations Alpes																					
PHASE III																					
Extension Arnold Reymond																					
Collège principal																					
PHASE IV																					
Bâtiment définitif à Chantemerle																					

Etudes préliminaires concours

Etude de projet

Réalisation

Vote crédit d'étude

Vote crédit de réalisation

10. Conséquences financières

Les travaux mentionnés dans le présent préavis auront des incidences sur les futurs budgets de la Commune. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, des explications relatives à ces dernières.

10.1. Incidences sur le personnel

Les travaux mentionnés dans le présent préavis seront réalisés par le personnel actuel de l'Administration communale. Par conséquent, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire pour ces travaux.

10.2. Charges d'exploitation

Les travaux prévus dans les bâtiments précités auront inévitablement une conséquence financière sur les charges d'exploitation et d'entretien. A ce stade, elles ne peuvent pas être précisément définies. Une projection a été réalisée par bâtiment, afin de déterminer l'impact sur le budget 2023. Il est précisé qu'à la date de rédaction du présent préavis, le budget 2023 est déjà bouclé et qu'il ne contient pas de montant pour financer lesdites charges. Celles-ci nécessiteront une demande de crédit supplémentaire dans le courant de l'année 2023, en 1^{ère} ou 2^{ème} série.

10.2.1. Collège Arnold Reymond

Le déplacement de la Direction des écoles primaires et de la bibliothèque primaire afin de créer 3 nouvelles salles de classe n'engendrera pas d'augmentation de personnel de nettoyage et intendance, ni de charges d'exploitation supplémentaires.

10.2.2. C. F. Ramuz 43

La location des surfaces commerciales sises à l'av. C. F. Ramuz 43, d'une surface totale de 621 m², nécessitera de mettre en place une supervision par l'agent d'exploitation du site scolaire de Chamblandes. De plus, du personnel auxiliaire devra être engagé, afin de garantir le nettoyage quotidien des locaux.

Le taux de travail de l'auxiliaire a été arrêté à 0.26 ETP pour effectuer les 560 heures d'entretien annuel estimées. A cela s'ajoute un investissement unique de CHF 3'000.00 pour l'achat de matériel (aspirateurs et autre matériel d'entretien). De plus, un budget annuel de CHF 800.00 devra être attribué à l'achat des consommables du bâtiments (produits etc.).

10.2.3. Collège de Chamblandes 2

Les surfaces actuellement utilisées par l'UAPE de la Bulle seront transformées en 4 salles de classes primaires. Les frais de nettoyage de la structure parascolaire précitée sont actuellement pris en charge par la Fondation de l'enfance et de la jeunesse et réalisés par une entreprise externe.

La reprise de ces espaces à des fins scolaires nécessitera la mise en place de personnel auxiliaire de nettoyage communal, à l'instar de ce qui se fait dans l'ensemble des sites scolaires.

Le temps estimé annuellement est de 200 heures, soit 0.1 ETP, en tenant compte des périodes de grands nettoyages et de vacances scolaires.

10.2.4. C. F. Ramuz 73a

Le bâtiment sis à l'av. C. F. Ramuz 73a sera principalement occupé par l'UAPE de la Bulle. Elle occupera deux étages du bâtiment. Les charges de nettoyage des locaux seront assumées par la Fondation de l'enfance et de la jeunesse, tout comme les frais d'entretien courant des locaux. Seuls d'éventuels travaux de réparation d'infrastructures et installations de l'immeuble incomberont à la Ville de Pully, en sa qualité de bailleur.

10.2.5. Charges d'amortissement

Les amortissements des travaux mentionnés dans le présent préavis se présentent de la manière suivante :

Compte	Service	Amortissements annuels
351.3313	Bâtiments administratifs	69'480.00
510.3313	Classes enfantines primaires	120'260.00
512.3313	Bâtiments scolaires	209'260.00
512.3316	Bâtiments scolaires	28'600.00

10.2.6. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 3%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis sur la moitié des investissements s'élèvent à CHF 32'070.00 par année.

10.2.7. Revenus supplémentaires

Cette réalisation ne générera aucun revenu supplémentaire.

10.3. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus sont les suivants :

Intitulés	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel aux. suppl. en ETP)	0.00	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
Charges personnel aux.	0.00	7'600.00	22'800.00	22'800.00	22'800.00	76'000.00
Charges exploitation	0.00	233'570.00	230'570.00	230'570.00	230'570.00	925'280.00
Amortissements	0.00	0.00	427'600.00	427'600.00	427'600.00	1'282'800.00
Charges intérêts	0.00	32'070.00	32'070.00	32'070.00	32'070.00	128'280.00
Total charges suppl.	0.00	273'240.00	713'040.00	713'040.00	713'040.00	2'412'360.00
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
Total net	0.00	273'240.00	713'040.00	713'040.00	713'040.00	2'412'360.00

11. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département de la culture, des infrastructures et des ressources humaines (DCIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

11.1. Dimension économique

Les locaux scolaires provisoires répondent à la demande transitoire en classes supplémentaires avant l'extension du site du complexe scolaire Arnold Reymond. Ils sont indispensables pour permettre la rentrée scolaire de 2023 de s'effectuer dans des conditions normales.

11.2. Dimension environnementale

La Ville de Pully, labellisée Cité de l'énergie, respecte avec les locaux scolaires provisoires, les objectifs de développement durable qu'elle a mis en œuvre ces dernières années. Les sites retenus présentent l'avantage d'augmenter la capacité des prestations scolaires et de limiter les déplacements et favoriser la mobilité douce.

11.3. Dimension sociale

Le rôle social que joue l'école n'est plus à démontrer. Le projet répond au manque de salles de classes et d'UAPE dû à l'augmentation d'élèves pour la rentrée scolaire de 2022.

12. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec la Communication.

13. Programme de législature

Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité, thème "Entretien, rénovation du patrimoine construit & énergie", objectif "Adapter les bâtiments scolaires à l'évolution des besoins".

14. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 23-2022 du 26 octobre 2022,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet ,
vu le préavis de la Commission des finances ,

décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 2'138'000.00 TTC, destiné à financer l'aménagement des locaux scolaires provisoires à l'avenue C.F. Ramuz 43 et 73a ainsi qu'à réaffecter des locaux scolaires du Collège Arnold Reymond et du collège provisoire de Chamblandes 2, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum.

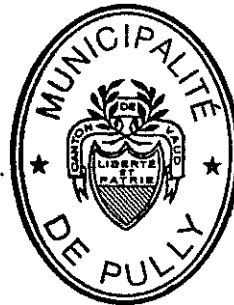
Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 octobre 2022.

Au nom de la Municipalité

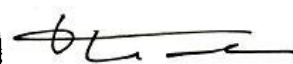
Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexe :

- Analyse des besoins futurs en classes scolaires « ordinaires » à Pully, sur la base des résultats de l'Objectif logement de 2018 de CBRE de 2022