



# COMMUNE DE VILLARS-SAINTE-CROIX

Municipalité

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE  
LA COMMUNE DE ET À  
VILLARS-SAINTE-CROIX

## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 04/2022

RELATIF À UNE DEMANDE DE CRÉDIT DE CHF 149'080.- POUR  
L'ÉTUDE, JUSQU'AUX PLANS D'EXÉCUTION, DE LA RÉNOVATION ET DU  
CHANGEMENT D'AFFECTATION DES BÂTIMENTS COMMUNAUX DE LA  
MAISON DE COMMUNE ET DE L'ANCIENNE LAITERIE

### Table des matières

1.	Préambule.....	2
2.	Maison de Commune – description du projet.....	2
3.	Ancienne Laiterie – description du projet .....	3
4.	Chauffage.....	4
5.	Espace extérieur .....	4
6.	Estimations des honoraires .....	4
7.	Assurance ECA.....	5
8.	Récapitulation des coûts .....	6
9.	Conclusion .....	7

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

### **1. Préambule**

Dans le parc immobilier de la Commune de Villars-Sainte-Croix figurent les bâtiments suivants :

<b>Nom</b>	<b>Adresse</b>
Ancien Collège / Maison de Commune	Au Village 54
Ancienne Laiterie	Au Village 52

Ces bâtiments sont actuellement inoccupés et désaffectés. La Maison de Commune, qui comprenait anciennement un logement, a été l'objet d'un incendie le lundi 10 février 2020.

Ces bâtiments doivent être complètement rénovés. À cette occasion, ils subiront un changement d'affectation puisque la Maison de Commune est destinée à accueillir l'administration communale et la Municipalité ; l'Ancienne Laiterie, quant à elle, accueillera les locaux utiles au Conseil général ainsi qu'un espace dédié aux habitants de Villars-Sainte-Croix.

Les locaux ainsi libérés dans le bâtiment du Collège serviront à la création de nouveaux locaux dont l'Etablissement primaire et secondaire de Bussigny et Villars-Sainte-Croix a besoin pour accueillir les élèves.

Pour des questions de synergies et de rationalisation des ressources, la rénovation des deux bâtiments constitue un seul projet.

### **2. Maison de Commune – description du projet**

Les travaux à envisager dans ce bâtiment s'apparentent à une démolition complète de l'intérieur, soit :

- Dallage du rez-de-chaussée ;
- Dalles et poutres ;
- Murs et cloisons.

Les travaux à réaliser consistent en une nouvelle construction des dalles et murs à l'intérieur du bâtiment ainsi que l'amélioration de l'isolation thermique.

#### **Distribution :**

##### **Rez-de-chaussée**

- ✓ Entrée unique et principale au bâtiment, située à l'emplacement de l'entrée centrale actuelle ;
- ✓ Hall-vestibule de réception ;
- ✓ Ascenseur dimensionné pour une utilisation par les personnes à mobilité réduite ;
- ✓ Local sanitaire répondant aux exigences d'une utilisation par les personnes à mobilité réduite ;
- ✓ En entrant à droite dans le bâtiment, se trouvera le Greffe municipal, avec un guichet de réception ;
- ✓ A gauche, seront aménagés le bureau de l'Office de la population et un petit réfectoire pour le personnel.

### 1<sup>er</sup> étage

- ✓ Hall central, desservi par l'escalier venant du rez-de-chaussée et par l'ascenseur ;
- ✓ Dans ce hall, il est prévu un local sanitaire adapté aux personnes à mobilité réduite ;
- ✓ A droite, se trouvera la Salle de Municipalité ;
- ✓ A gauche, le bureau du/de la Boursier/ère communal/e et le bureau du/de la Syndic/que.

Dans le hall d'entrée, il est prévu, d'une part, de descendre la machinerie de l'horloge, qui est très belle et mérite d'être mise en évidence, et, d'autre part, de créer une galerie (ouverture dans la dalle) permettant d'apprécier le niveau de l'entrée au rez-de-chaussée.

La Maison de Commune conservera architecturalement les caractéristiques qui sont les siennes au niveau de son enveloppe, avec des ouvertures, notamment dans la façade pignon Nord, qui donneront dans un espace qui sera aménagé entre ce bâtiment et celui de l'Ancienne Laiterie.

### 3. Ancienne Laiterie – description du projet

Ce bâtiment est destiné à la démolition étant donné :

- Son état de vétusté ;
- Le type de sa construction, dont les énormes murs n'ont aucun intérêt architectural et prennent une surface démesurée ;
- Qu'au regard de sa volumétrie actuelle, il est pratiquement impossible de réaliser des travaux permettant une habitabilité et une utilisation maximales.

Les travaux envisagés sont les suivants :

- Démolition complète du bâtiment ;
- Construction d'un nouveau bâtiment, plus grand dans son implantation au sol mais à l'intérieur des limites de construction de la zone du village ;
- Nouvelle construction répondant aux dernières exigences, qu'elles soient notamment thermiques, phoniques et structurelles ;
- Bâtiment légèrement plus haut pour s'harmoniser avec la volumétrie de la Maison de Commune dédié à l'administration communale.

**Distribution :**

### Rez-de-chaussée

- ✓ Un espace dédié à la population pour diverses activités qui pourraient être définies ou souhaitées ;
- ✓ Dans cet espace, il est prévu d'installer le four qui se trouve actuellement dans la Maison de Commune ;
- ✓ Une entrée à l'Est, côté route, permettant d'accéder à l'escalier reliant le rez-de-chaussée à l'étage et également à la salle d'activités et de rencontres ;
- ✓ Une entrée avec hall, comprenant un WC et un ascenseur, tous deux adaptés aux personnes à mobilité réduite, ainsi que la cage d'escalier permettant de relier le rez-de-chaussée à l'étage ;
- ✓ Une grande salle d'activités et de réunions, avec de très grands espaces vitrés tant à l'intérieur de la cage d'escalier que sur l'extérieur, notamment vers la partie centrale aménagée en jardin entre la Maison de Commune et ce nouveau bâtiment de l'Ancienne Laiterie ;
- ✓ Un local technique pour la pompe à chaleur.

**1<sup>er</sup> étage**

- ✓ Le palier d'escalier ;
- ✓ L'ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite ;
- ✓ La Salle du Conseil général, pouvant accueillir 60 personnes + les Autorités ou invités ;
- ✓ Le local d'archives du Conseil général.

**4. Chauffage**

Le chauffage sera réalisé par sonde géothermique qui alimentera une installation de chauffage commune aux deux bâtiments.

**5. Espace extérieur**

Ces bâtiments transformés formeront un ensemble architectural de deux bâtiments reliés par un espace central extérieur, arboré et aménagé, le tout destiné à la vie de la Commune et de ses habitants.

Dans cet espace aménagé, il est prévu d'installer le pressoir, qui sera protégé par un couvert et mis en valeur par son intégration dans cet espace extérieur.

**6. Estimations des honoraires**

Le montant des honoraires pour les prestations est établi sur la base du coût estimatif des travaux, évalué sur la base d'une étude de faisabilité. Il comprend l'étude jusqu'aux plans d'exécution.

**Maison de Commune**

Coût total estimatif des travaux : **CHF 926'000.-**

Taux applicable selon :

- La complexité de l'ouvrage ;
- L'estimation du temps réel à employer par le personnel adéquat ;
- Le montant des travaux ; **14 %**

Montant des honoraires pour les prestations totales :

CHF 926'000.- x 14 % = HT CHF 129'640.-

Conditions spéciales accordées -10 % = HT~ CHF 12'964.-

Honoraires totaux estimatifs pour prestations totales : = HT~ CHF **116'676.-**

Le montant des honoraires pour les prestations de l'étude jusqu'aux plans d'exécution s'élève à **CHF 77'590.-** dont le détail est le suivant :

Etude du projet	Avant-projet	Etude de faisabilité, avant-projet, recherche de partis	9%	CHF	10'500.-
	Projet de l'ouvrage	Etude, projet définitif, dossier d'enquête	21%	CHF	24'500.-
	Procédure de demande d'autorisation	Dépôt du dossier et formulaires aux autorités	2.5%	CHF	2'920.-

Appels d'offres	Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudications	Soumissions, demande de devis, analyse et comparatif	18%	CHF	21'000.-
Réalisation	Projet d'exécution	Plans d'exécution, étude de détails	16%	CHF	18'670.-
<b>Honoraires estimatifs pour prestations partielles</b>			<b>66.5%</b>	<b>CHF</b>	<b>77'590.-</b>

### Ancienne Laiterie

Coût total estimatif des travaux **CHF 726'000.-**

Taux applicable selon :

- La complexité de l'ouvrage ;
- L'estimation du temps réel à employer par le personnel adéquat ;
- Le montant des travaux ; **14 %**

Montant des honoraires pour les prestations totales :

CHF 726'000.- x 14 % = HT CHF 101'640.-

Conditions spéciales accordées - 10 % = HT~ CHF 10'164.-

Honoraires totaux estimatifs pour prestations totales : = HT~ CHF **91'476.-**

Le montant des honoraires pour les prestations de l'étude jusqu'aux plans d'exécution s'élève à **CHF 60'831.-** dont le détail est le suivant :

Etude du projet	Avant-projet	Etude de faisabilité, avant-projet, recherche de partis	9%	CHF	8'232.-
	Projet de l'ouvrage	Etude, projet définitif, dossier d'enquête	21%	CHF	19'210.-
	Procédure de demande d'autorisation	Dépôt du dossier et formulaires aux autorités	2.5%	CHF	2'287.-
Appels d'offres	Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudications	Soumissions, demande de devis, analyse et comparatif	18%	CHF	16'466.-
Réalisation	Projet d'exécution	Plans d'exécution, étude de détails	16%	CHF	14'636.-
<b>Honoraires estimatifs pour prestations partielles</b>			<b>66.5%</b>	<b>CHF</b>	<b>60'831.-</b>

### 7. Assurance ECA

L'incendie de la Maison de Commune du 10 février 2020 a été annoncé à l'Etablissement Cantonal d'Assurances (ECA).

L'ECA a alors évalué ce sinistre et estimé les frais de remise en état et les travaux de nettoyage et d'assainissement du bâtiment à hauteur de CHF 325'000.-.

L'ECA a effectué un premier versement le 7 septembre 2020 de CHF 150'000.-

Un montant de CHF 60'000.- a été utilisé pour les frais immédiats relatifs aux suites de ce sinistre. Les CHF 90'000.- restants ont été versés sur un compte transitoire en attente et sont alloués aux frais d'étude faisant l'objet du présent préavis.

L'ECA a encore réservé la somme de CHF 175'000.- pour les travaux futurs à exécuter.

#### **8. Récapitulation des coûts**

En résumé, le montant total des coûts d'études jusqu'aux plans d'exécution pour les deux bâtiments de la Maison de Commune et de l'Ancienne Laiterie, hors taxes, se monte à :

Ancien Collège / Maison de Commune	CHF	77'590.-
Ancienne Laiterie	CHF	60'831.-
S/Total	CHF	138'421.-
TVA 7.7%	CHF	10'659.-
Sous-total	CHF	149'080.-
Participation de l'ECA	CHF	- 90'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>59'080.-</b>

## 9. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil général de Villars-Ste-Croix

- Vu le préavis municipal n°04/2022;
- Oui le rapport de la/des commission/s chargée/s d'étudier ce projet ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

### Décide

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 149'080.- pour l'étude, jusqu'aux plans d'exécution, de la rénovation et du changement d'affectation des bâtiments communaux de la Maison de Commune et de l'Ancienne Laiterie ;
2. De financer :
  - CHF 90'000.- par le montant reçu de l'ECA en 2020 et porté en réserve sur un compte transitoire ;
  - CHF 59'080.- par la trésorerie courante ;
3. D'amortir CHF 59'080.- par un prélèvement sur le compte de réserves pour investissements futurs n°9282.3 ;
4. De porter au budget de fonctionnement, dès la fin des travaux, l'adaptation des charges usuelles d'exploitation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 17 janvier 2022.

Municipal responsable du dicastère : Vincenzo Camuglia.

Le Syndic  
Georges Cherix

Autorité de la Municipalité



La secrétaire  
p.o. Barbara Kammermann

Annexes: plans du projet