



## PREAVIS MUNICIPAL No 06/2026 AU CONSEIL COMMUNAL DE MORRENS

### DEMANDE DE CREDIT CADRE POUR LA REALISATION D'UNE SALLE DE GYMNASTIQUE ET D'UNE UAPE (UNITE D'ACCUEIL POUR ECOLIERS) ET POUR L'ASSAINISSEMENT DU CHAUFFAGE DU COLLEGE DE LA MARIONNAZ

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

#### **1. Contexte général et démarches entreprises par la Municipalité**

Les infrastructures scolaires et parascolaires de Morrens ne répondant plus aux besoins actuels, la Municipalité a entrepris des démarches afin de remédier à cette situation.

Le présent projet vise la réalisation d'une nouvelle construction comprenant :

- Une salle de gymnastique de type VD3, adaptée tant à l'enseignement de l'éducation physique qu'aux activités sportives des sociétés locales et externes ;
- Une UAPE (Unité d'accueil pour écoliers) d'une capacité de 48 places.

Cette initiative s'inscrit dans un contexte où les infrastructures actuelles sont devenues insuffisantes et nécessitent un remplacement dans les plus brefs délais :

- La salle de gymnastique actuelle, située à l'étage de la Salle Davel, ne répond que partiellement aux exigences actuelles du SEPS (Service de l'éducation physique et du sport). De plus, des vestiaires provisoires pour les élèves ont dû être aménagés dans les couloirs ;
- L'UAPE est actuellement installée dans des constructions modulaires provisoires, dont l'autorisation d'exploitation arrive prochainement à échéance.

Ce préavis fait suite aux crédits d'étude accordés pour l'élaboration du projet de construction (préavis n° 06-2024 et 03-2025). L'étude et le développement du projet se sont déroulés de septembre 2024 à décembre 2025. Ceux-ci ont été pilotés par le bureau d'assistance à maître d'ouvrage (BAMO) F-Partenaires SA, qui a examiné, développé et soumis au comité de pilotage (COPIL) plusieurs variantes d'aménagements intérieurs et extérieurs, ainsi que de choix de matérialité, en collaboration avec :

- Le bureau *Architram*, pour le développement architectural
- Les bureaux techniques spécialisés, à savoir :
  - *BESM* pour les installations de chauffage, ventilation et sanitaire (CVS),
  - *Elément 6* en tant qu'ingénieur civil,
  - *Bréa* en tant qu'ingénieur électricien,
  - *De Cerenville* pour les aspects géotechniques,
  - *BATJ* en qualité d'acousticien,
  - et *Sorane* pour la physique du bâtiment

Le comité de pilotage (COPIL) a retenu le principe d'un appel d'offres en entreprise totale, à laquelle sera confiée la responsabilité de l'ensemble de la réalisation du projet. Cet appel d'offres a été élaboré par le BAMO F-Partenaires SA conformément à la législation sur les marchés publics, en particulier au nouvel Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019), en vigueur depuis le 1er janvier 2023.

Trois offres ont été déposées le 2 mars 2026 et ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Parallèlement, le projet a été mis à l'enquête.

## **2. Présentation du projet et programme des locaux**

Le programme des locaux répond aux besoins définis par l'EFAJE (Association pour l'Entraide Familiale et l'Accueil de Jour des Enfants du Gros-de-Vaud et environs) pour la partie UAPE, ainsi que par le SEPS pour la salle de gymnastique.

### **Locaux du rez-de-chaussée**

#### UAPE 48 places

- 1 bureau de direction
- 1 vestiaire
- 4 salles de vie
- 1 couloir
- 1 buanderie + vestiaire adultes
- 2 réduits
- 1 WC PMR
- 5 WC's « enfants »
- 1 cuisine de régénération
- 1 secrétariat

#### Salle de gymnastique

- 1 salle de gymnastique VD3
- 1 local matériel intérieur
- 1 local de nettoyage
- 1 vestiaire WC/douche PMR
- 1 local technique
- 1 hall de circulation + couloir
- 1 zone de circulation verticale  
« escaliers + lift »

### **Locaux au 1<sup>er</sup> étage**

- 1 local rangement sociétés
- 1 vestiaire filles « zone de séchage et douches »
- 1 local des maîtres avec douche + WC
- 2 blocs sanitaires « filles & garçons »
- 1 bloc sanitaire WC PMR
- 1 vestiaire garçons « zone de séchage et douches »
- 1 local nettoyage
- 1 local matériel extérieur
- 1 hall de circulation et couloir (coursive)
- 1 zone de circulation verticale « escaliers + lift »

### **Locaux en attique**

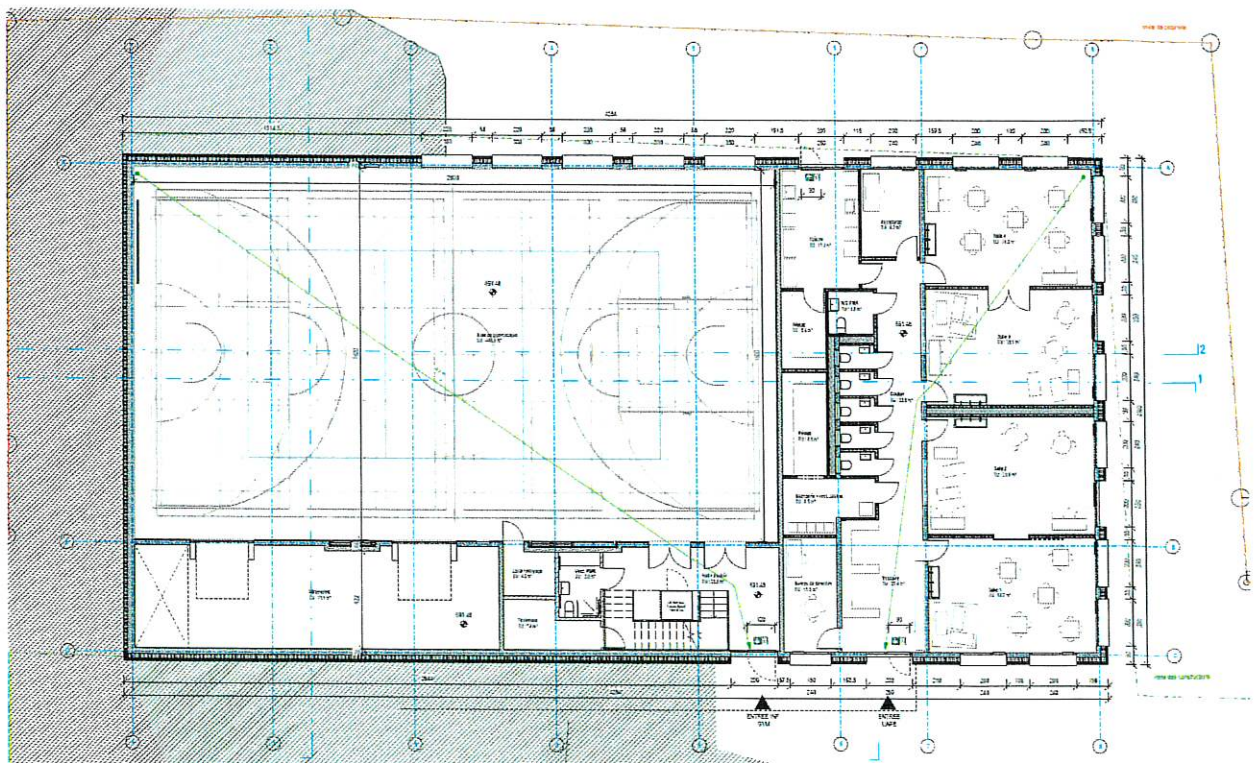
- 1 local technique « CVS »

### **Extérieurs :**

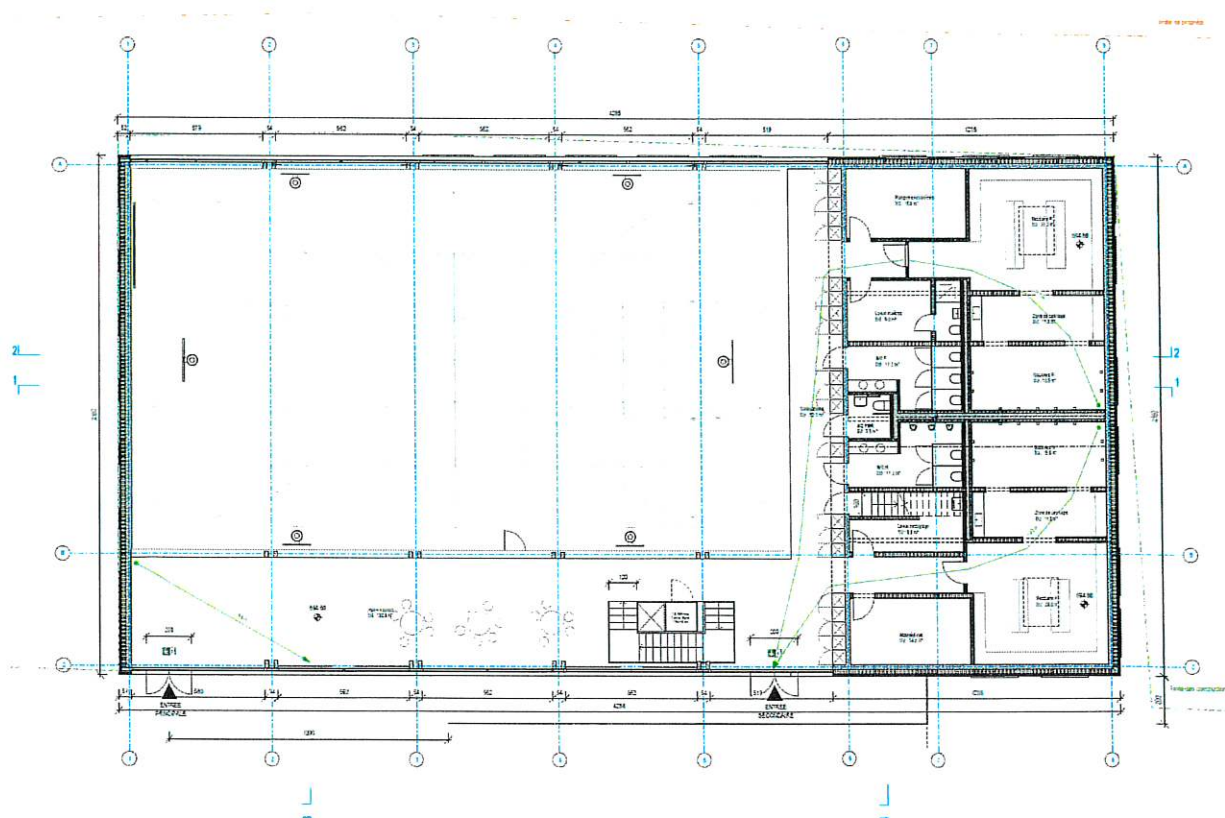
- Zone circulaire en périphérie du bâtiment (accès principaux au bâtiment)



La situation du bâtiment à côté du Collège de la Marionnaz garantit les cheminements et échanges entre bâtiments à pied et en toute sécurité.



### Plan du rez-de-chaussée



Plan du 1<sup>er</sup> étage

### 3. Système de chauffage

Afin d'assurer le chauffage du bâtiment, un projet de chauffage à distance a été développé. Celui-ci vise à intégrer l'assainissement du système de chauffage du Collège de la Marionnaz au projet de nouvelle construction. Dans ce cadre, le chauffage au mazout existant serait remplacé par une pompe à chaleur géothermique, alimentée par dix sondes. De plus, la citerne serait dégazée et évacuée et un nouvel espace de stockage serait créé au sous-sol. Une conduite de chauffage à distance reliera ensuite cette installation au nouveau bâtiment. Cette pompe à chaleur permettra également d'assurer le rafraîchissement du nouveau bâtiment en période estivale.

Le développement et la réalisation de ce système ont été intégrés à l'appel d'offres en entreprise totale et fait également l'objet de ce préavis.

### 4. Résultats de la mise à l'enquête et de l'appel d'offre à entreprises totales

Lors de la mise à l'enquête, plusieurs oppositions ont été déposées. Aucune ne présente de caractère contraignant. La Municipalité traite actuellement celles-ci et certaines ont d'ores et déjà été levées.

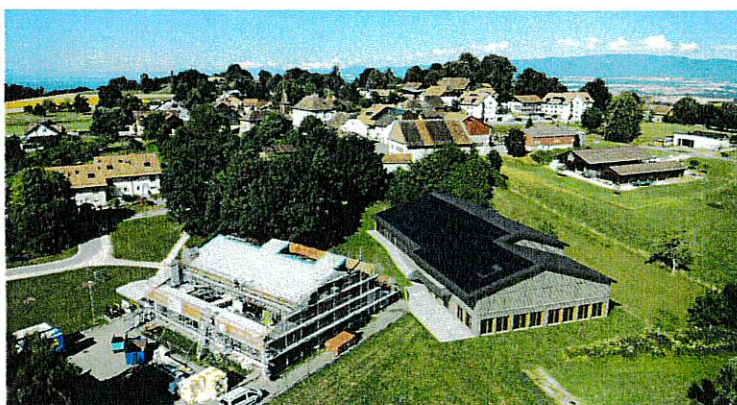
L'entreprise totale (ET) ayant remporté l'appel d'offres est l'entreprise *Guillet Constructions Générales SA*. Outre une offre financièrement la plus avantageuse, cette entreprise dispose d'une solide expérience dans la réalisation de bâtiments scolaires et parascolaires dans la région, notamment à Cugy et à Échallens, ainsi que de salles de gymnastique, et a donné entière satisfaction lors de ces réalisations.

Afin de proposer un bâtiment présentant un rapport qualité/prix optimal, le cahier des charges de l'appel d'offres en entreprise totale a été élaboré avec une dizaine d'options, activables ou non, permettant d'adapter le projet en fonction des priorités et des contraintes budgétaires.

Les options sont les suivantes :

| Description                                            | Choisie | Explication                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bois de construction suisse                            | Non     | Les plus-values, de l'ordre de 157'000 à 177'000 CHF, entraîneraient une augmentation significative du coût de construction. L'ET garde le choix sur la provenance du bois. |
| Bois de construction vaudois                           | Non     |                                                                                                                                                                             |
| Cloisons intérieures en bois                           | Non     | Cette option n'apporte pas de valeur ajoutée constructive. Au vu des coûts proposés, des cloisons en placo-plâtre constituent une solution tout à fait appropriée.          |
| Poteaux/travers en bois métal                          | Non     | Le coût proposé (plus de 200'000 CHF) est jugé excessif. Une solution entièrement métallique a donc été retenue.                                                            |
| Façades mixtes avec bardage bois et crépis             | Non     | Les plus-values, comprises entre 157'000 et 212'000 CHF, augmenteraient sensiblement le coût global du projet.                                                              |
| Façades entièrement en bardage bois                    | Non     |                                                                                                                                                                             |
| Fenêtre en PVC                                         | Non     | La moins-value proposée pour des fenêtres en PVC, de qualité inférieure, n'est pas suffisamment intéressante par rapport aux fenêtres à cadre métallique prévues.           |
| Installation photovoltaïque maximale                   | Non     | L'installation respectera le minimum légal. Cette option pourrait être envisagée en fin de chantier, en fonction du budget restant.                                         |
| Assainissement du chauffage du Collège de la Marionnaz | Oui     | Les prix proposés sont attractifs et permettent de coordonner ces travaux avec la mise en place des conduites de chauffage à distance alimentant le nouveau bâtiment.       |
| Coursive intérieure avec barreaudage métallique        | Non     | Compte tenu de la faible plus-value par rapport à une variante en béton, le choix s'est porté sur un garde-corps en verre, offrant une meilleure visibilité pour le public. |
| Coursive intérieure avec garde-corps en verre          | Oui     |                                                                                                                                                                             |
| Système de verrouillage électronique type Salto        | Oui     | Le coût est attractif et permettra à la Commune de disposer d'un système d'accès moderne et performant, notamment pour la location de la salle de gymnastique.              |
| Faux plafond UNI-KUSTIK (laine de bois liée au ciment) | Non     | Le faux plafond en bois micro-perforé prévu par l'architecte, bien que légèrement plus coûteux, présente un meilleur rendu esthétique.                                      |
| Engins mobiles de gymnastique                          | Non     | L'acquisition des équipements mobiles sera réalisée directement auprès des fournisseurs.                                                                                    |
| Mur d'escalade                                         | Non     | Cette installation pourra être réalisée ultérieurement sans modification structurelle. La plus-value proposée par l'ET est jugée trop élevée.                               |

Ainsi le bâtiment devrait se rapprocher des visuels proposés par l'architecte (ci-dessous), à l'exception de certains éléments : la coursive initialement prévue en béton sera réalisée en verre, les encadrements de fenêtres seront en métal et le bardage bois sera remplacé par une isolation avec crépi.



## 5. Planning et organigramme de la construction

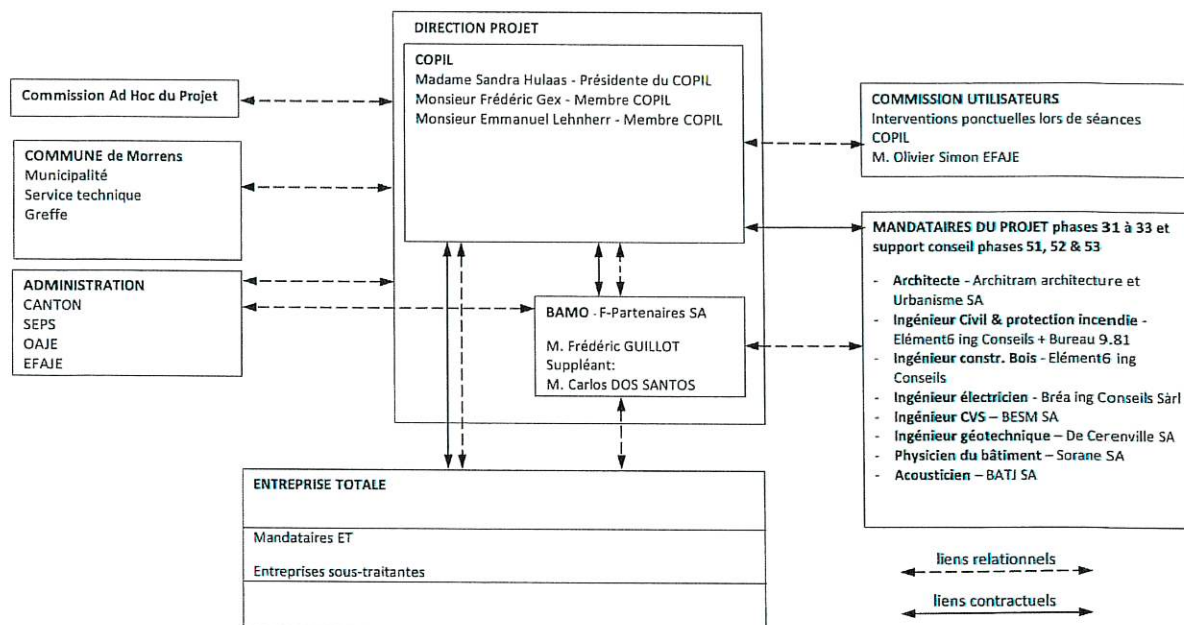
Les principaux jalons du projet sont les suivants :

- |                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| • Signature du contrat avec l'entreprise totale retenue :    | Mai 2026                 |
| • Planification de la construction par l'entreprise totale : | Juin à août 2026         |
| • Exécution des travaux :                                    | Juillet 2026 à juin 2028 |
| • Assainissement du chauffage du Collège de la Marionnaz :   | Été 2027                 |
| • Mise en exploitation :                                     | Août 2028                |

L'organigramme du projet de construction se présente ainsi :



# ORGANIGRAMME DU PROJET



VERSION 5 | 06.02.2026

## 6. Coûts

Les coûts du projet se répartissent comme suit :

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Construction du nouveau bâtiment par l'entreprise totale | 6'083'000 CHF        |
| Assainissement du chauffage du Collège de la Marionnaz   | 473'000 CHF          |
| Engins mobiles de gymnastique                            | 40'000 CHF           |
| Divers et imprévu (5%)                                   | 329'800 CHF          |
| Honoraires du BAMO                                       | 141'000 CHF          |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>7'066'800 CHF</b> |

A ces coûts viendront s'ajouter des frais d'exploitation annuels estimé à 45'000 CHF.

Les revenus escomptés sont les suivants :

- Location de la salle de gymnastique par des sociétés (environ 10'000 CHF)
- Location de la salle de gymnastique par l'ASICE (35'000 CHF)
- Location de l'UAPE par l'EFAJE qui vient amortir totalement les frais de construction de la partie UAPE du bâtiment (un décompte est effectué à la fin de la construction, un prix de 250 CHF/m<sup>2</sup> peut être estimé sur les 313 m<sup>2</sup> => 78'480 CHF)

En l'état actuel des liquidités, un montant d'un million pourra être utilisé pour financer l'investissement et permettra ainsi de réduire l'emprunt. Considérant ceci, l'impact sur les comptes de fonctionnement de la Commune est le suivant :

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Intérêts annuels sur emprunt (6'100'000 CHF à 3,00%) | 183'000 CHF        |
| Amortissement annuel                                 | 237'000 CHF        |
| Prélèvement au compte de préfinancement              | - 50'000 CHF       |
| Frais d'exploitation                                 | 45'000 CHF         |
| Revenus des locations                                | - 125'000 CHF      |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>290'000 CHF</b> |

Avec remboursement annuel de l'emprunt de Fr. 240'000.- durant 30 ans, l'intérêt annuel sur emprunt devrait diminuer de Fr. 6'000.- par année.

## **7. Position de la Municipalité**

Cet investissement représente une charge financière importante pour la Commune. Il s'inscrit toutefois dans une démarche indispensable visant à garantir l'adéquation de nos infrastructures scolaires et parascolaires aux besoins actuels et futurs de la population.

En effet, les installations existantes ont atteint leurs limites en termes de capacité et de conformité aux exigences actuelles. L'UAPE, actuellement exploitée dans des structures provisoires, ne pourra pas continuer à fonctionner durablement dans ces conditions, notamment en raison de l'échéance prochaine de son autorisation. La salle de gymnastique actuelle ne répond plus que partiellement aux normes en vigueur, ce qui limite son utilisation, tant pour les besoins scolaires que pour les sociétés locales.

Ce projet constitue également un investissement pour l'attractivité et le développement de la Commune. Il permettra d'offrir des infrastructures modernes et adaptées, répondant aux attentes des familles, des élèves et des sociétés locales ou voisines.

Le projet intègre également l'assainissement du chauffage du Collège de la Marionnaz, intervention nécessaire, au vu de l'état de l'installation existante et la nécessité de passer à un système plus respectueux de l'environnement. La coordination de ces travaux avec la nouvelle construction permet d'optimiser les coûts et d'assurer une cohérence technique globale.

Par ailleurs, la Municipalité anticipe partiellement l'impact financier de ce projet en comptant, à terme, sur les revenus liés au droit distinct et permanent (DDP) de la parcelle n°1070. Ces recettes devraient contribuer à compenser, dans une certaine mesure, les charges engendrées par le présent préavis.

Au vu de ces éléments, cet investissement, bien que conséquent, apparaît comme nécessaire, pertinent et responsable pour assurer la pérennité des infrastructures communales.

## **8. Conclusions**

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Morrens après avoir :

- Vu le préavis no 06/2026 de la Municipalité
- Entendu la commission des finances
- Entendu la commission ad hoc

**Décide**

- D'accorder à la Municipalité un crédit cadre de CHF 7'100'000 pour la construction d'un bâtiment destiné à recevoir une UAPE et d'une salle de gymnastique situé sur le site scolaire de la Marionnaz, ainsi que l'assainissement du chauffage du Collège de la Marionnaz.
- D'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes ou alors, si ces dernières n'étaient pas suffisantes, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier et dans le cadre du plafond d'endettement,
- D'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant sur une durée de 30 ans, conformément au nouveau modèle comptable MCH2.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

La Syndique

La Secrétaire

Sandra Hulaas

Valérie Zumbrunnen Villars

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 mars 2026

C.C. du 4 mai 2026

Réf. : Emmanuel Lehnherr

Morrens, le 24 mars 2026