



# COMMUNE DE SAVIGNY

## Préavis de la Municipalité de Savigny au Conseil communal

**04/2025**

### **Demande de crédit d'étude pour la transformation du Rural et la construction de deux pavillons annexes**

**Date de la séance avec la Commission ad hoc :**

Jeudi 22 mai 2025 à 19h30

Salle des commissions de la Maison de commune

**Réf. : 35.01**

I:\3-DOMAINES-BATIMENTS-PROPRIETES-COMMUNALES\35-PATRIMOINE-ADMINISTRATIF\35.01-batiments-communaux-publics\Rural\Transformation\Preavis\_04-2025.docx

**Savigny, le 9 mai 2025**

## TABLE DES MATIERES

<b>1. Objet du préavis .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Contexte général .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Situation du projet.....</b>	<b>3</b>
3.1 Situation .....	3
3.2 Historique et intentions communales .....	4
<b>4. Développement du projet .....</b>	<b>5</b>
4.1 Programme global et principes .....	5
4.2 Le Rural : transformation prévue .....	5
4.2.1 Démolition .....	5
4.2.2 Programme intentionnel.....	6
4.3 Pavillons : constructions neuves.....	6
4.3.1 Pavillon Est : ludothèque .....	6
4.3.2 Pavillon Sud : salle de rythmique.....	6
<b>5. Objectifs.....</b>	<b>7</b>
5.1 Objectifs généraux .....	7
5.2 Qualités attendues du mandataire.....	7
<b>6. Procédure .....</b>	<b>7</b>
6.1 Type de procédure .....	7
6.2 Prestations .....	8
6.3 Phasage du mandat .....	8
<b>7. Coûts de l'étude .....</b>	<b>9</b>
7.1 Prestations .....	9
7.2 Devis .....	10
<b>8. Calendrier prévisionnel .....</b>	<b>11</b>
<b>9. Crédit.....</b>	<b>11</b>
9.1 Montant du crédit .....	11
9.2 Amortissement .....	11
9.3 Charges d'exploitation.....	12
9.4 Financement .....	12
9.5 Commission des finances.....	12
<b>10. Conclusions.....</b>	<b>12</b>

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

Nous avons l'honneur de solliciter un crédit d'étude de CHF 725'900.00 TTC pour l'étude de la transformation du Rural et la construction de deux pavillons annexes.

## **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet de financer les prestations liées à la planification et à la conception d'un projet mixte communal. Celui-ci comprend la transformation de la ferme dite l'« Ancien Rural » (ci-après : le Rural), ainsi que la construction de deux pavillons annexes sur la parcelle communale RF n° 5, située route de Mollie-Margot à Savigny.

## **2. Contexte général**

Depuis plusieurs années, la Municipalité mène une réflexion globale sur la requalification du centre du village de Savigny, en lien avec plusieurs enjeux : diversification programmatique, amélioration du cadre de vie, valorisation du patrimoine bâti, mobilité douce et développement d'infrastructures répondant aux besoins de la population, notamment en matière de santé, de social et d'éducation.

Dans ce cadre, une étude de faisabilité a été confiée à un bureau d'architecture. Cette dernière a servi de base au développement du projet.

Le Rural est un bâtiment classé en note 4 au recensement architectural du Canton de Vaud, ce qui implique une attention particulière à la gestion patrimoniale et constructive. Selon la grille du Service cantonal des monuments et des sites, les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image de cette dernière et méritent d'être sauvegardés. Ils peuvent être modifiés le cas échéant et faire l'objet de démolition et de reconstruction dans les mêmes gabarits pour des besoins objectivement fondés pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux.

Afin d'assurer une planification cohérente, la Municipalité a souhaité désormais lancer les études préalables nécessaires à la mise au point du projet, via une procédure ouverte soumise à la législation sur les marchés publics.

## **3. Situation du projet**

### **3.1 Situation**

Le projet se situe sur la partie Sud-Est de la parcelle communale RF n° 5, d'une surface totale de 32'977 m<sup>2</sup>. A la hauteur de la route de Mollie-Margot 3, le terrain englobe notamment le Rural et ses abords directs. La parcelle est colloquée en zone d'utilité publique sur l'entier de sa surface.

Jusqu'à récemment, le périmètre du projet accueillait les services de voirie et de collecte des déchets. Depuis leur transfert aux Gavardes, le site est temporairement utilisé comme zone de dépôt, ainsi que de stationnement pour les entreprises de construction du chantier du nouveau bâtiment de la Coop et sera complètement libéré avant les travaux.

Orthophoto du périmètre concerné



En bleu : périmètre des constructions

En orange : périmètre de liaison du site du Forum et du site scolaire

### 3.2 Historique et intentions communales

Initialement envisagé pour du logement adapté, le site a vu sa vocation évoluer. La Municipalité a été approchée par plusieurs professionnels de la santé intéressés à implanter un centre médical dans le village. Parallèlement, les besoins en espaces publics scolaires et parascolaires (réfectoire, ludothèque, salle de rythmique) se sont accrus.

Premièrement, l'étude énergétique des bâtiments a relevé que le Pavillon (route du Collège 7) nécessiterait d'importants travaux. Vu son statut provisoire depuis 1973, la Municipalité ne souhaite pas effectuer des interventions majeures, mais plutôt de le démolir à moyen terme afin d'y envisager un nouveau programme. Le réfectoire et la ludothèque doivent dès lors être déplacés sur un autre site.

Deuxièmement, il résulte de plusieurs discussions avec le directeur de l'Établissement scolaire primaire et secondaire du Jorat que le site scolaire de Savigny est fortement sollicité en termes d'occupation de la salle de sport double. Il manque une salle de rythmique, laquelle permettrait de dégager des plages horaires dans les deux grandes salles.

Les salles du réfectoire et de rythmique seront à disposition des citoyens en dehors des horaires scolaires.

Troisièmement, le projet de logements adaptés est à présent envisagé sur le site de l'ancienne Coop provisoire avec l'adjonction d'un centre d'accueil de jour (CAT).

L'étude de faisabilité précitée propose une solution articulant trois volumes :

- Le Rural rénové accueillant le réfectoire et le cabinet médical
- Un pavillon longeant l'école pour la ludothèque
- Un pavillon en lisière sud pour la salle de rythmique

Cette organisation vise à préserver une porosité du site, en maintenant une transparence visuelle entre le nord et le sud de la parcelle, tout en affirmant une centralité publique forte en lieu et place de celle envisagée aux abords du Forum.

## **4. Développement du projet**

### **4.1 Programme global et principes**

Le projet repose sur la valorisation du site du Rural par une démarche de transformation patrimoniale et fonctionnelle, tout en y ajoutant deux pavillons contemporains. L'ensemble formera une nouvelle centralité publique, intégrée au tissu villageois et connectée au regroupement scolaire et à la place du Forum.

### **4.2 Le Rural : transformation prévue**

#### **4.2.1 Démolition**

Le projet prévoit une démolition-reconstruction partielle, selon les principes suivants :

- Dépose et réutilisation de la charpente bois existante, après vérification structurelle
- Démolition du bâtiment et abaissement du radier pour améliorer la hauteur utile
- Reconstruction en intégrant des structures porteuses adaptées à la conservation de la charpente
- Possibilité d'intégrer des panneaux photovoltaïques sur la toiture, en concertation avec les autorités compétentes

## 4.2.2 Programme intentionnel

Niveau	Affectation	Surface nette estimée
0	Réfectoire	200 m <sup>2</sup>
0	Cuisine de régénération	70 m <sup>2</sup>
0	Sanitaires (incl. PMR)	15 m <sup>2</sup>
1	Réception	21 m <sup>2</sup>
1	Salle d'attente	40 m <sup>2</sup>
1	Séjour-Collation	22 m <sup>2</sup>
1	Zone médico-technique	45 m <sup>2</sup>
1	Consultations (3 x 23 m <sup>2</sup> )	69 m <sup>2</sup>
1	Sanitaires (incl. PMR)	15 m <sup>2</sup>
2	Zone médico-technique	25 m <sup>2</sup>
2	Zone de services	88 m <sup>2</sup>
2	Local personnel	23 m <sup>2</sup>
	<b>Total surface nette estimée</b>	<b>633 m<sup>2</sup></b>

## 4.3 Pavillons : constructions neuves

### 4.3.1 Pavillon Est : ludothèque

Ce pavillon s'inscrira en parallèle du Rural et du regroupement scolaire. Il est destiné à accueillir une ludothèque et des sanitaires accessibles. La construction en bois préfabriqué est privilégiée.

Niveau	Affectation	Surface nette estimée
0	Ludothèque	90 m <sup>2</sup>
0	Sanitaires (incl. PMR)	9 m <sup>2</sup>
	<b>Total surface nette estimée</b>	<b>99 m<sup>2</sup></b>

### 4.3.2 Pavillon Sud : salle de rythmique

Le second pavillon longe la route de Mollie-Margot. Il est destiné à accueillir une salle de rythmique multifonctionnelle, avec mezzanine, vestiaires et espaces annexes.

Niveau	Affectation	Surface nette estimée
0	Salle de rythmique	123 m <sup>2</sup>
0	Local de rangement	15 m <sup>2</sup>
0	Vestiaires	14 m <sup>2</sup>
0	Sanitaires (incl. PMR)	9 m <sup>2</sup>
1	Mezzanine / Entrée	52 m <sup>2</sup>
	<b>Total surface nette estimée</b>	<b>213 m<sup>2</sup></b>

## **5. Objectifs**

### **5.1 Objectifs généraux**

L'objectif de la Municipalité est de transformer durablement un bâtiment patrimonial situé en cœur de village en un pôle de services à forte valeur ajoutée sociale, tout en assurant une qualité architecturale, technique et environnementale exemplaire. Le projet se veut sobre, fonctionnel, intergénérationnel et ancré dans son territoire.

Plus spécifiquement, la Municipalité souhaite :

- Revaloriser le Rural par une démolition-reconstruction partielle respectueuse de son identité, en réemployant la charpente existante
- Construire deux pavillons publics en bois, préfabriqués et bas carbone, en cohérence avec le tissu bâti et les besoins exprimés par les usagers
- Favoriser une construction durable, s'appuyant sur des filières locales, une faible empreinte environnementale et une approche de cycle de vie raisonnée
- Garantir une modularité des espaces pour anticiper les évolutions des usages
- Offrir des lieux conviviaux et lumineux, ouverts sur les espaces extérieurs, en lien avec le site du Forum et le site scolaire

### **5.2 Qualités attendues du mandataire**

La Municipalité a souhaité confier les études à une équipe de mandataires disposant de :

- Une expérience confirmée dans les projets de transformation patrimoniale et de construction bois contemporaine
- Une culture de projet interdisciplinaire
- Une sensibilité marquée aux enjeux environnementaux, sociaux et territoriaux

## **6. Procédure**

### **6.1 Type de procédure**

Conformément à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), à la Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD) et à son règlement d'application, la Municipalité a recouru à une procédure ouverte pour le mandat d'architecte en charge de l'étude et de la planification du projet.

Cette procédure est soumise aux accords internationaux et ne prévoit pas de présélection. Elle est menée dans le respect des principes de transparence, de non-discrimination et de concurrence équitable.

Un règlement-cahier des charges spécifique à cette mise en concurrence a été rédigé pour en fixer les modalités, les prestations attendues et les critères d'évaluation.

## 6.2 Prestations

Les prestations mises en appel d'offres sont fondées sur la norme SIA 102, complétées par les précisions figurant au cahier des charges de la procédure.

- L'offre des mandataires devait notamment :
  - Proposer une organisation adaptée à la complexité du programme (transformation patrimoniale et construction bois)
  - Démontrer une capacité de coordination interdisciplinaire
  - Répondre aux objectifs environnementaux du maître de l'ouvrage
  - Intégrer un suivi budgétaire et un planning réaliste
- L'évaluation des offres a été réalisée en deux étapes :
  1. Contrôle de conformité administrative, portant sur :
    - La remise dans les délais
    - La complétude du dossier
    - La validité des signatures et documents requis
    - La langue (français)
    - L'honnêteté des informations transmises
  2. Evaluation qualitative et financière, fondée sur les critères suivants :

<b>Critère d'évaluation</b>	<b>Pondération</b>
Offre d'honoraires – méthode T200	30%
Planification, moyens et ressources	5%
Qualification des personnes clés	15%
Qualité technique de l'offre (compréhension)	20%
Organisation interne du soumissionnaire	5%
Capacité en personnel	5%
Références pertinentes dans des projets similaires	20%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

## 6.3 Phasage du mandat

Pour le crédit d'étude, le mandat d'architecture porte initialement sur les phases initiales 31 à 41 de la norme SIA 112 « *Modèle : Etude et conduite de projet* ».

La classification des prestations est présentée dans le tableau ci-dessous :

<b>Phases</b>	<b>Phases partielles</b>
3 Elaboration du projet	31 Avant-projet 32 Projet de l'ouvrage 33 Procédure d'autorisation de construire / dossier de mise à l'enquête
4 Appel d'offres	41 Appel d'offres

Les phases suivantes (réalisation et exploitation) feront l'objet d'un mandat complémentaire distinct, intégré dans la demande de crédit de construction.

Concernant les aménagements extérieurs, le périmètre immédiat du Rural et des pavillons sera traité par l'équipe d'architectes avec l'appui d'un architecte paysagiste, dont le mandat est prévu dans le crédit d'étude.

## **7. Coûts de l'étude**

### **7.1 Prestations**

Le mandat d'architecte a fait l'objet d'un appel d'offres selon la procédure ouverte sur les marchés publics, du 31 janvier au 7 avril 2025. Le marché est en cours d'attribution, sous réserve de l'octroi du crédit par le Conseil communal.

Les autres prestations sont chiffrées sur la base de soumissions rentrées ou résultent d'une estimation établie aux prix courants du marché.

La demande de crédit comprend les prestations suivantes :

- Etudes d'avant-projet et de projet
- Planification de l'appel d'offres
- Coordination avec les mandataires spécialisés
- Etudes spécialisées (ingénieur civil, ingénieur CVS, ingénieur électricité, géomètre, acousticien, physicien du bâtiment, protection incendie, spécialiste en développement durable)
- Etudes techniques spécifiques complémentaires (relevé topographique, relevé de la charpente et modélisation 3D, étude géotechnique, diagnostic pollution)
- Etude paysagère
- Frais généraux liés à la procédure (publication, assistance juridique ou technique éventuelle)

## 7.2 Devis

➤ Etudes préliminaires		
– Relevé topographique	CHF	1'900.00
– Relevé de la charpente et modélisation 3D	CHF	6'300.00
– Etude géotechnique	CHF	10'850.00
– Diagnostique de pollution	CHF	4'850.00
Sous-total	CHF	23'900.00
➤ Honoraires		
– Architectes (phases SIA 31-41)	CHF	300'700.00
– Ingénieur civil	CHF	75'000.00
– Ingénieur CVS	CHF	65'000.00
– Ingénieur électricien	CHF	20'000.00
– Ingénieur géomètre	CHF	2'500.00
– Ingénieur acousticien	CHF	7'500.00
– Ingénieur en physique du bâtiment	CHF	5'000.00
– Ingénieur protection incendie	CHF	5'000.00
– Ingénieur spécialiste développement durable	CHF	10'000.00
– Architecte paysagiste	CHF	50'000.00
Sous-total	CHF	540'700.00
➤ Autres		
– Frais de reproduction (3% honoraires)	CHF	16'220.00
– Frais de permis de construire	CHF	6'000.00
– Divers et imprévus (23'900 + 540'700 = 564'600) : 15%	CHF	84'690.00
Sous-total	CHF	106'910.00
<b>Sous-total HT</b>	<b>CHF</b>	<b>671'510.00</b>
➤ TVA 8.1%, arrondie à	CHF	54'390.00
<b>TOTAL TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>725'900.00</b>

Le crédit sollicité permettra de conduire les études jusqu'à l'obtention d'un projet abouti techniquement, financièrement et administrativement, en vue de soumettre une demande de crédit de construction d'ici à début 2027.

## 8. Calendrier prévisionnel

Le calendrier ci-dessous présente les étapes envisagées du projet, sous réserve du bon déroulement des procédures administratives et d'adjudication.

<b>Étapes</b>	<b>Périodes prévues</b>
Remise de l'étude de faisabilité	Janvier 2025
Procédure appel d'offres architecte	Février-avril 2025
Attribution du mandat d'architecture	Mai 2025
Octroi du crédit d'étude (préavis)	Juin 2025
Procédure appel d'offres pour les mandataires techniques	
– Avant-projet (SIA 31)	Juillet-octobre 2025
– Projet (SIA 32)	Octobre 2025-janvier 2026
Procédure d'autorisation de construire (SIA 33)	Février-septembre 2026
Organisation appels d'offres entreprises (soumis aux marchés publics) et devis général consolidé avec 80% des soumissions rentrées (SIA 41)	Janvier-Juillet 2026
Préparation du budget du crédit d'investissement	Août-Octobre 2026
Octroi du crédit de construction (préavis)	Début 2027
Ouverture du chantier, début des travaux	Mars-avril 2027
Mise en service des bâtiments	Été 2028

Ce calendrier est indicatif et sera précisé au fil de l'avancement du projet.

## 9. Crédit

### 9.1 Montant du crédit

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 725'900.00 TTC pour la réalisation de l'étude décrite.

### 9.2 Amortissement

Le Règlement du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes (RCCom ; BLV 175.31.1) a été modifié le 29 novembre 2023, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Dans ce contexte, l'article 1 alinéa 3 a été introduit, l'article 17 alinéa 1 a été modifié, les lettres a et b de l'article 17 alinéa 1 ont été abrogées, les alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 17 ont été introduits et l'annexe 1 du RCCom a été introduite.

En substance, ces dispositions fixent de nouvelles durées d'amortissement des investissements obligatoirement amortissables en fonction de la catégorie d'immobilisations prévue à l'annexe 1.

Dès lors, l'amortissement proposé dans le présent préavis est fixé à 10 ans, en application de l'article 17 alinéa 1 RCCom et de son annexe 1.

### 9.3 Charges d'exploitation

Il n'y a pas de charges supplémentaires d'exploitation, hormis celles afférentes aux intérêts et à l'amortissement du crédit.

### 9.4 Financement

L'investissement sera financé dans un premier temps par les liquidités.

Néanmoins, nous sollicitons d'ores et déjà l'autorisation d'emprunter tout ou partie du crédit demandé, soit au maximum la somme de CHF 725'900.00.

### 9.5 Commission des finances

Le rapport de la Commission des finances sera communiqué au Conseil communal.

## 10. Conclusions

En conséquence et au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de vous demander de prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE SAVIGNY

Vu le préavis municipal n° 04/2025 du 9 mai 2025 ;  
Ouï le rapport de la Commission chargée de son étude ;  
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

### DECIDE

1. **D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 725'900.00 TTC (sept cent vingt-cinq mille neuf cents francs) pour la réalisation de l'étude, telle que décrite dans le présent préavis.**
2. **D'admettre le mode de financement proposé.**
3. **D'autoriser la Municipalité à emprunter pour financer le crédit sollicité.**

Au nom de la Municipalité de Savigny  
La Syndique La Secrétaire

C. Weidmann Yenny

I. Schori

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 12 mai 2025.

**Déléguée municipale :** Mme Chantal Weidmann Yenny