



**Préavis N°03-2026**

**Sollicitant un crédit d'études de CHF 795'000.00, pour la phase Avant-Projet pour la réalisation d'un complexe scolaire sur le site des Esserpys à Romanel-sur-Lausanne.**

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

## **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objectif de demander un crédit d'études de CHF 795'000.00 permettant de réaliser l'avant-projet détaillé du futur complexe scolaire des Esserpys, avec le lauréat des mandats d'Etudes Parallèles. A la suite de la validation du dossier d'avant-projet détaillé, le développement du projet et la construction des ouvrages fera l'objet d'un prochain préavis d'études et construction.

## **2. Préambule**

### Mandats d'Etudes Parallèles

Suite à l'organisation de Mandats d'Etudes Parallèles pour la phase d'Etude de Faisabilité du futur complexe scolaire des Esserpys, un lauréat a été proposé par le collège d'experts, et cette proposition a été validée par la municipalité de Romanel-sur-Lausanne et par l'ASIGOS. Le lauréat, bureau AAPA SA, a donc obtenu le mandat de développement du dossier d'Avant-projet, comme prévu au règlement des Mandats d'Etudes Parallèles.

Le rapport du collège d'experts est joint en annexe du présent préavis.

### Le futur complexe scolaire des Esserpys

L'objectif principal d'une étude d'avant-projet est de confirmer la définition du projet au stade de l'étude de faisabilité produite, et confirmer que les objectifs du projet attendu sont respectés, autant pour satisfaire au programme complet des locaux, que vérifier que le budget cible est respecté.

A ce stade des études, une équipe complète de mandataires techniques va accompagner l'architecte dans le développement de l'avant-projet, à savoir des ingénieurs et spécialistes qui confirmeront tous les dimensions et le respect des normes dans chaque spécialité.

Les différentes affectations seront donc confirmées, et réparties entre les responsabilités communales et intercommunales, à savoir :

- une partie scolaire, propriété de l'ASIGOS, prévoyant 18 salles de classes ;
- une partie sportive, également propriété de l'ASIGOS, avec en particulier une salle VD5 ;
- une partie parascolaire dans un bâtiment séparé, propriété communale, pour l'accueil de jour des enfants et le réfectoire ;
- un parking souterrain, propriété communale, incluant un système de chauffage à distance pour le voisinage.

Selon l'accord conclu avec le CODIR de l'ASIGOS, chacune des deux parties prendra en charge la moitié de cette somme ; lorsque les montants réels seront connus, une facture sera adressée par l'ASIGOS à la commune de Romanel-sur-Lausanne pour la moitié du montant effectivement dépensé.

### Représentations graphiques du projet lauréat :





### Répartition des rôles et responsabilités entre la Commune et l'ASIGOS

Le complexe scolaire et parascolaire sera partiellement propriété de l'ASIGOS et partiellement en mains communales ; cette répartition rend l'ensemble de l'opération particulièrement complexe pour assurer que les droits et les responsabilités des deux partenaires soient assurés.

Pour assurer une efficacité maximum de la réalisation de cette opération, tant le CODIR de l'ASIGOS que la Municipalité ont souhaité que le projet se développe globalement et que le chantier puisse se réaliser conjointement ; cela implique un travail important de coordination et de mise en place préalable, qui a abouti à la répartition suivante :

- La phase d'étude préalable a été réalisée en commun et ses coûts ont été divisés en deux parties égales ; la commune de Romanel-sur-Lausanne était mandataire et l'ASIGOS lui remboursera sa part.
- La phase d'étude d'avant-projet détaillé, objet du présent préavis, sera réalisée en commun et ses coûts seront divisés en deux parties égales ; l'ASIGOS est mandataire et la commune de Romanel-sur-Lausanne lui rembourse sa part.

### **3. Description de la phase d'étude d'Avant-Projet**

#### Étude d'avant-projet – mandat architecte

Le bureau d'architecte AAPA SA, lauréat des Mandats d'Etudes Parallèles, sera mandaté pour la phase 4.31-Avant-Projet, selon la norme SIA102-2020, notamment pour les prestations ordinaires suivantes, décrites précisément dans ladite norme :

- Organisation du projet' avec mise à jour du cahier des charges du projet
- Recherche de partis
- Elaboration de l'avant-projet
- Etablissement du calendrier général de l'opération

La partie du mandat concernant l'estimation des coûts sera confiée à un économiste de la construction. L'objectif est d'atteindre une précision de l'estimation des coûts supérieure à celle demandée selon la norme SIA 102-2020 pour un avant-projet, à savoir viser une précision de maximum +/- 10% des coûts de construction. Cette estimation permettra de préparer le prochain préavis d'études et construction du projet.

#### Étude d'avant-projet – mandats ingénieurs et spécialistes

Le bureau d'architecte AAPA SA, lauréat des Mandats d'Etudes Parallèles, a été accompagné de différents mandataires de son choix (ingénieurs et spécialistes) qui ont activement participé à l'étude de faisabilité sélectionnée. L'objectif est de reconduire ces ingénieurs et spécialistes lors de cette phase d'avant-projet, qui ont déjà une bonne connaissance des concepts constructifs développés. Ils seront reconduits pour cette phase, sous réserve de valider leurs offres de mandats, qui seront vérifiées et négociées selon la procédure des marchés publics en gré à gré (seuil < 150'000 CHF HT pour chaque mandataire spécialisé) et qui devront être conformes aux montants estimés du présent préavis. Sans accord sur leur proposition de mandat, d'autres mandataires seront sollicités, ayant déjà de bonnes références dans la construction de complexes scolaires.

Pour bien fiabiliser un avant-projet avec les concepts constructifs établi, il est indispensable de solliciter les mandataires techniques dès la phase d'avant-projet.

Le mandat de ces ingénieurs et spécialistes comprendra la phase complète Avant-projet, y compris l'estimation des coûts avec une précision imposée de +/- 10%.

#### Réalisation du préavis pour le crédit de construction

Enfin, la dernière partie de l'opération verra la réalisation d'un préavis de crédit d'études et de construction qui sera présenté respectivement au Conseil communal de Romanel-sur-Lausanne et au Conseil intercommunal de l'ASIGOS (au vu de la répartition des tâches décrite plus haut, et selon la répartition détaillée de l'économiste de la construction en fin de phase 31 Avant-projet). Ce projet de préavis sera présenté sur la base de l'estimation des coûts de l'économiste et des ingénieurs avec une précision de +/- 10 %.

#### **4. Planning de l'opération**

Les jalons principaux de la phase d'étude d'avant-projet sont les suivants :

- Adjudication mandat complémentaire BAMO : janvier 2026 pour la phase de préparation du préavis / mars 2026 pour la suite du mandat pour pilotage de l'avant-projet
- Vote du préavis : 04 mars 2026
- Préparation contrat architecte, demandes d'offres ingénieurs/spécialistes : mars-avril 2026
- Signature mandat architecte et ingénieurs/spécialistes : avril 2026
- Etude d'avant-projet : mai à novembre 2026
- Validation du dossier d'avant-projet : décembre 2026

Les jalons des phases suivantes seraient organisés selon le planning suivant :

- Préparation préavis crédit de construction : janvier- février 2027
- Vote du crédit de construction (commune de Romanel-sur-Lausanne et ASIGOS) : mars 2027
- Phase Projet et dossier d'enquête : juin 2027 à janvier 2028
- Phase Appels d'offres : février à juin 2028
- Phase réalisation : juillet 2028 à mars 2030
- Mise en service et achèvement : avril-mai 2031

Un planning prévisionnel de l'opération est joint en annexe.

## 5. Aspects financiers

### Coût du préavis

Les coûts de la phase d'étude d'avant-projet se divisent comme suit :

<u>Mandataires</u>	<u>MONTANT Crédit Études</u>	<u>Adjudicataire</u>
<b>ARCHITECTE</b>	280 000.00	<b>Architecte</b>
Base contrat MEP, prestations phase Avant-Projet	240 000.00	<b>AAPA SA</b>
Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	40 000.00	Economiste
<b>INGENIEUR CIVIL</b>	70 000.00	<b>Ingénieur Civil</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	60 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	10 000.00	
<b>INGENIEUR CHAUFFAGE VENTILATION</b>	50 000.00	<b>Ingénieur CV</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	40 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	10 000.00	
<b>INGENIEUR SANITAIRE</b>	25 000.00	<b>Ingénieur Sanitaire</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	20 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	5 000.00	
<b>INGENIEUR ELECTRICIEN</b>	25 000.00	<b>Ingénieur Electricien</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	20 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	5 000.00	
<b>DIVERS SPECIALISTES</b>	180 000.00	
Ingénieur Feu	20 000.00	
Ingénieur acoustique	10 000.00	
Géomètre	20 000.00	
Géotechnicien	50 000.00	
Architecte Paysagiste	25 000.00	
Spécialiste cuisine	15 000.00	
Spécialiste physique du bâtiment	20 000.00	-
Divers spécialistes	20 000.00	-
<b>BAMO</b>	70 000.00	<b>BAMO</b>
AO mandataires, pilotage avant-projet, préparation crédit études et construction	70 000.00	<b>F-Partenaires SA</b>
<b>FRAIS, DIVERS et IMPREVUS</b>	35 000.00	
<b>TOTAL HT</b>	<b>735 000.00</b>	
TVA 8.1%	59 535.00	
<b>TOTAL TTC</b>	<b>794 535.00</b>	

Selon l'accord conclu avec le CODIR de l'ASIGOS, chacune des deux parties prendra en charge la moitié de cette somme ; lorsque les montants réels seront connus, une facture sera adressée par l'ASIGOS à la commune de Romanel-sur-Lausanne pour la moitié du montant effectivement dépensé.

### Amortissement

Les durées d'amortissement des investissements sont fixées par le Règlement de la comptabilité des communes (RCC) modifié suite à l'introduction de MCH2.

En l'occurrence, les études sont amorties sur 10 ans dès l'aboutissement de l'étude financée par le crédit. Sachant que la moitié du coût de l'étude sera remboursée par la Commune de Romanel-sur-Lausanne, l'amortissement annuel à charge de l'Asigos devrait atteindre environ CHF 39'750.-

-.

## Financement

Cette dépense figure dans le plan des investissements du budget 2026.

Le Comité de l'Asigos propose le financement de ce projet par prélèvement sur la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles, dans la limite du plafond de l'endettement.

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers intercommunaux, de prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil intercommunal de l'ASIGOS

- vu le préavis N°03-2026,
- oui le rapport des commissions chargées d'étudier cet objet, considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### décide






1. d'accorder au CODIR un crédit de CHF 795'000.00.- pour la phase Avant-projet pour la construction d'un complexe scolaire sur le site des Esserpys à Romanel-sur-Lausanne
2. de porter au crédit du compte 6320.00-2026.03.01 la participation de la commune de Romanel-sur-Lausanne
3. d'autoriser le Codir à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre
4. de financer cette dépense par la trésorerie courante et/ou par l'emprunt;

Ainsi adopté par le CODIR dans sa séance du 15 janvier 2026:

Au nom du Comité de direction

La Présidente

La Secrétaire

  
  
 Rebecca Joly  Nathalie Prior  


Annexe(s):

- Planning prévisionnel général
- Estimation financière

# Romanel-sur-Lausanne / ASIGOS - Projet scolaire des Esserpys

Estimation financière - CREDIT D'ETUDES

05.01.2026

<u>Mandataires</u>	<u>MONTANT Crédit Études</u>	<u>Adjudicataire</u>
<b>ARCHITECTE</b>	280 000.00	<b>Architecte</b>
Base contrat MEP, prestations phase Avant-Projet	240 000.00	<b>AAPA SA</b>
Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	40 000.00	Economiste
<b>INGENIEUR CIVIL</b>	70 000.00	<b>Ingénieur Civil</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	60 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	10 000.00	
<b>INGENIEUR CHAUFFAGE VENTILATION</b>	50 000.00	<b>Ingénieur CV</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	40 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	10 000.00	
<b>INGENIEUR SANITAIRE</b>	25 000.00	<b>Ingénieur Sanitaire</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	20 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	5 000.00	
<b>INGENIEUR ELECTRICIEN</b>	25 000.00	<b>Ingénieur Electricien</b>
Base contrat, prestations phase Avant-Projet	20 000.00	
Complément pour Estimation financière précise phase Avant-Projet - précision demandée +/- 10%	5 000.00	
<b>DIVERS SPECIALISTES</b>	180 000.00	
Ingénieur Feu	20 000.00	
Ingénieur acoustique	10 000.00	
Géomètre	20 000.00	
Géotechnicien	50 000.00	
Architecte Paysagiste	25 000.00	
Spécialiste cuisine	15 000.00	
Spécialiste physique du bâtiment	20 000.00	-
Divers spécialistes	20 000.00	-
<b>BAMO</b>	70 000.00	<b>BAMO</b>
AO mandataires, pilotage avant-projet, préparation crédit études et construction	70 000.00	F-Partenaires SA
<b>FRAIS, DIVERS et IMPREVUS</b>	35 000.00	
<b>TOTAL HT</b>	<b>735 000.00</b>	
TVA 8.1%	59 535.00	
<b>TOTAL TTC</b>	<b>794 535.00</b>	
<b>arrondi à</b>	<b>795 000.00</b>	

