



Préavis au Conseil communal

Transformations et assainissement énergétique de l'enveloppe et des installations techniques de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des appartements et du local du feu – Demande d'un crédit de construction

Urbanisme, Patrimoine immobilier, Energie, Affaires culturelles

M. Bernard Krattinger, Municipal

et M. Maurice Mischler, Syndic

Préavis n°04/2020

Préavis adopté par la Municipalité, le 06.01.2020



Table des matières

1	Objet.....	2
2	Préambule.....	3
2.1	Rappel.....	3
2.2	Contexte	4
2.3	Révision du projet à l'automne 2019	4
3	Objectifs du projet.....	5
4	Etapas réalisées dans le cadre du crédit d'études.....	8
5	Organisation durant les travaux.....	11
5.1	Généralités	11
5.2	La salle des spectacles	11
5.3	L'auberge communale.....	12
5.4	Les locaux du service du feu.....	13
5.5	Les appartements.....	13
6	Descriptif du projet	15
6.1	Aspects architecturaux et constructifs.....	15
6.2	Aspects techniques et énergétiques	16
6.3	Aménagements extérieurs	18
6.4	Réductions de programme retenues	19
7	Planning des travaux	21
8	Coût de construction	22
9	Aspects financiers.....	23
10	Economicité du projet	24
10.1	Coût de l'entretien et des énergies.....	24
10.2	Coût de fonctionnement	25
11	Aspects du développement durable.....	26
12	Conclusion.....	29

1 Objet

Par le présent préavis, la Municipalité présente une demande de crédit de construction relative au projet de transformations et d'assainissement énergétique de l'enveloppe et des installations techniques de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des appartements et du local du feu, et en particulier leur mise en conformité aux normes de protection incendie.

Elle sollicite un crédit de construction d'un montant de **CHF 8'490'000.-- TTC (huit millions quatre cent nonante mille francs)**.



2 Préambule

2.1 Rappel

Ce projet de transformations et d'assainissement s'inscrit dans la continuité des réflexions et démarches entreprises dès mi-2016. Pour rappel, cette demande de crédit de construction est précédée des préavis suivants :

- ***Préavis 07/2016, Rénovation et assainissement des façades et des toitures de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des appartements et du local du feu. Demande d'un crédit d'étude pour l'organisation et la procédure d'un appel d'offres fonctionnelles sur invitation** d'un montant de CHF 180'000.- (cent huitante mille francs).
Préavis accepté en juin 2016 par le Conseil Communal.
- ***Préavis 04/2017, Rénovation et assainissement des façades et des toitures de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des appartements et du local du feu -Demande d'un crédit d'étude** d'un montant de CHF 370'000.- (trois cent septante mille francs).
Préavis accepté à l'unanimité en avril 2017 par le Conseil Communal.
- ***Préavis 15/2017, Assainissement des installations techniques de chauffage-ventilation-sanitaire-électricité de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des appartements et du local du service du feu - Demande d'un crédit d'étude** d'un montant de CHF 510'000.- (cinq cent dix mille francs).
Préavis accepté à une très large majorité en septembre 2017 par le Conseil Communal.

**Toutes informations utiles concernant l'argumentaire lié à l'assainissement du complexe de la Salle des spectacles peuvent être consultées sur les trois préavis cités ci-dessus.*





2.2 Contexte

Le groupement pluridisciplinaire composé de, ABA Partenaires SA, architectes, AZ Ingénieurs CVSE, Joffré & CO, ingénieur « façades », Securitas SBIS, Ingénieur AEAI « incendie », Alberti Ingénieur civil, Ecoacoustique ingénieur acousticien, et HSE conseils, expert amiante, a réalisé les études de transformations et d'assainissement du complexe de la salle des spectacles depuis mai 2017 sur la base des éléments principaux listés ci-dessous :

- **Programme de l'appel d'offres fonctionnelles** concernant la nouvelle enveloppe, la transformation de l'auberge et la création d'un monte-charge à l'arrière-scène,
- **Audit technique de l'installation de chauffage** par le bureau BG Ingénieurs Conseils en 2012,
- **Diagnostic de protection incendie** réalisé par Securitas SBIS en décembre 2016, demandant la mise en conformité aux normes de protection incendie dans le cadre de ces travaux d'importance et selon l'exploitation actuelle (escalier de secours loges, compartimentage, modifications du désenfumage de la salle et de l'éclairage de secours, sonorisation d'évacuation, détection incendie),
- **Audit technique des installations CVSE** (Chauffage-Ventilation-Sanitaire-Electricité) réalisé par le service communal Urbanisme, Architecture et Energie (UAE) en mai 2017, révélant l'urgence d'intervenir pour le remplacement des installations vétustes de 1968, pour la prise en compte des normes de protections incendie, de protection de l'air, de la loi sur l'énergie, et d'améliorations techniques et fonctionnelles comme l'acoustique, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la création de vestiaires-sanitaires pour les locaux du service du feu.

2.3 Révision du projet à l'automne 2019

Suite aux interrogations du Conseil communal sur l'économicité du projet et à la demande du Groupe de réflexion « Croix-Blanche »* de reporter l'adoption du préavis présenté au Conseil communal du 18 juin 2019, le présent préavis a été révisé. Cette révision porte sur :

- **La clarification de l'économicité du projet** et de l'offre culturelle actuelle et à venir,
- **Les mesures de réduction de programme** proposées par les mandataires et les mesures retenues par la Commission d'urbanisme et des constructions et la Commission des finances lors de la séance du 1^{er} octobre 2019.

*Les considérations du groupe de réflexion « Croix-Blanche » ne remettent pas en question l'assainissement énergétique du complexe de la salle des spectacles. Elles portent principalement sur les nouveaux flux de circulation avec la construction du nouveau giratoire sur la route de Berne, l'offre de stationnement et l'attractivité de la zone pour le maintien et le développement des activités commerciales, notamment avec l'arrivée probable du métro M2 à l'horizon 2045. Toutefois, l'abandon de la création du monte-charge et de son quai de livraison à l'arrière de la salle des spectacles (voir ci-après) offrira plus de latitude dans le cadre de la réflexion en cours pour absorber les nouveaux flux de circulation et mieux répondre aux besoins futurs de places de parking en regard du projet d'extension du centre de la Croix-Blanche (commerces et logements).



3 Objectifs du projet

Le projet a pour but l'assainissement énergétique de l'enveloppe, la rénovation et assainissement des installations techniques et la mise en conformité AEAI de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des logements et du local feu, situés route de la Croix-Blanche 27 à Epalinges. Une certification Minergie-P Rénovation a également été retenue en application de la politique énergétique communale et profitant de l'opportunité de travaux indispensables sur les installations techniques.

Le bâtiment de la Salle des spectacles et de l'Auberge communale a été construit en 1968 avec des ajouts successifs. Il a donc 50 ans. C'est un bâtiment emblématique, solide et de bonne facture. Dans le recensement architectural des monuments et sites de l'Etat de Vaud, il a obtenu la note 3. Il est par conséquent considéré comme un « Objet intéressant au niveau local ». Cet édifice mérite ainsi d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note. La mise aux normes de l'enveloppe thermique constitue donc une opportunité de lui redonner lisibilité et identité, qui plus est avec l'obtention du label Minergie-P Rénovation.

Le concept architectural se traduit par 2 gestes majeurs :

- **Redonner une expression aux 2 volumes émergents** soit celui des logements et celui de la salle des spectacles par une matérialité qui leur est propre. La salle des spectacles s'habille de plaques d'aluminium poli, tandis que les logements reçoivent un crépi périphérique rappelant leur affectation. Ces 2 volumes sont enchâssés dans un socle revêtu de plaques de métal perforées laissant percevoir une isolation colorée qui génère visuellement moirage et vibrations. Les différentes aspérités qui viendraient encore gêner la lecture de l'ensemble s'atténuent, les ouvertures malheureuses se dissimulent derrière les plaques de métal perforées sans priver les locaux de lumière naturelle. Ainsi, l'ensemble s'allège visuellement.
- **Supprimer le pavillon de l'Auberge et le remplacer par un agrandissement** en prolongation de la petite extension des années 1990 donnant de la visibilité sur la route de la Croix-Blanche. Cette opération améliore l'exploitation du restaurant et revalorise une terrasse protégée et orientée vers la place de la Croix-Blanche - espace public majeur – tout en redonnant une façade valorisante à l'établissement.

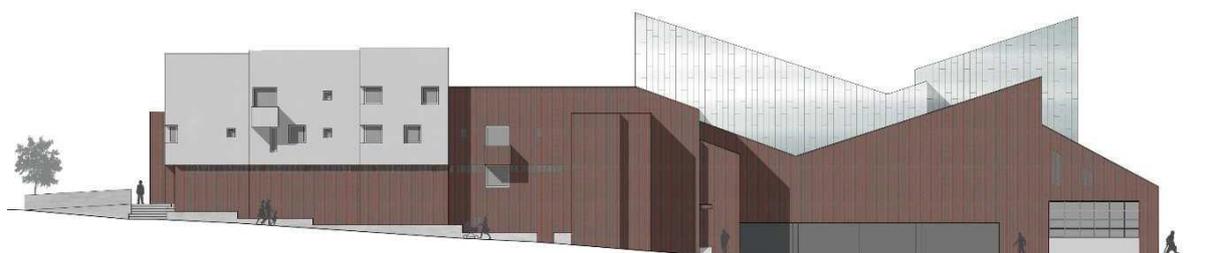


Image du concours – Façade Nord-Est

Datant également de 1968, les installations techniques CVSE nécessitent des travaux urgents sur la base des critères suivants :



- **VÉTUSTÉ** : Les installations sont en fin de vie partielle ou totale nécessitant un remplacement d'éléments tels que chaudière, monoblocs de ventilation, tableaux de commande, segments de conduites d'écoulement, distribution d'eau froide et eau chaude corrodée, colonnes de chutes d'eaux pluviales et écoulements eaux usées etc...
- **PROTECTION INCENDIE** : L'assainissement de l'enveloppe et de certaines installations techniques nécessite de répondre aux recommandations du diagnostic de protection incendie, notamment par l'installation d'une nouvelle installation de désenfumage de la grande salle et de la scène, par le respect du compartimentage coupe-feu des locaux et des installations techniques, par la mise en place d'une installation de sonorisation, par des modifications de l'éclairage de secours, par la mise en conformité AEAI de l'ensemble des voies de fuite, et par une installation de détection incendie.
- **NON RESPECT DES NORMES EN VIGUEUR** : Les installations ne répondent plus aux normes environnementales en vigueur à l'image de la chaudière à mazout dont les émissions dépassent les normes OPAIR (délai d'assainissement fixé par la Direction générale de l'environnement (DGE) au 31 décembre 2018 avec prolongation exceptionnelle dans le cadre de ce projet au 30 juin 2019). Certaines implantations de rejets d'air, de fumées ou de prise d'air ne répondent plus aux normes d'hygiène et de sécurité.
- **EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE** : Les installations techniques doivent être redimensionnées en fonction des besoins actualisés et des améliorations thermiques apportées à l'enveloppe du bâtiment (chaudière et installations de ventilation) réduisant drastiquement la consommation énergétique. De nouvelles installations plus performantes et dotées de systèmes de récupération de chaleur et de régulation exigés par la Loi Cantonale sur l'Energie remplaceront les anciennes.
- **SUBVENTIONS** : Le contexte est favorable à l'assainissement grâce au programme d'encouragement cantonal (enveloppe thermique, solaire photovoltaïque et thermique...). En prime et en adéquation avec sa politique énergétique, la volonté de la Commune de labéliser un de ses bâtiments Phare Minergie-P Rénovation devient légitime et possible.
- **AMÉLIORATIONS TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES** : L'acoustique réputée de la Salle des spectacles nécessite de réduire le bruit des installations techniques. Une mesure de la qualité acoustique de la salle a été réalisée et devra être garantie dans le cadre de ces travaux. De plus, comme spécifié au concours, un monte-charge et un nouveau quai de déchargement seront créés en façade Nord afin de limiter l'accès aux véhicules sur la Place de la Croix-Blanche. Enfin, les locaux du service du feu nécessitent la mise en place de blocs sanitaires douches + WC à ce jour inexistant.

La continuité d'exploitation du site sera garantie dans le cadre de ces travaux sur la base des contraintes des utilisateurs qui ont été collectées pendant les études par le service communal Urbanisme, Architecture et Energie, avec un accent particulier mis sur le fonctionnement continu 24h/24h des locaux du service du feu et la mise à disposition de la salle des spectacles pour l'offre culturelle des week-ends et périodes « phare ».

Etant donné le réaménagement à l'étude du plat de la Croix-Blanche (Route et Place), les aménagements extérieurs se limiteront au périmètre du bâti dans le cadre du projet.

De plus, au vu des conditions précaires des locaux existants du service du feu (surface et hauteur



limitées, exploitation difficile, vestiaires sous-dimensionnés, WC et douches inexistantes), une étude de faisabilité a été menée en 2018 pour le projet d'extension de la caserne de pompiers conforme aux normes de l'ECA. L'étude esquisse une halle camions de la caserne accolée à la façade Nord du complexe de la salle des spectacles avec en complément la réutilisation des garages actuels en locaux annexes et vestiaires. Mais pour l'heure, l'implantation d'une éventuelle extension de la caserne sur le site de la Croix-Blanche n'est pas encore définie.

Enfin, la Direction générale de l'environnement (DGE) nous impose le remplacement de la chaufferie mazout ou son arrêt définitif pour non-conformité de l'installation avec les valeurs d'émissions fixées par l'OPAIR. Le délai d'assainissement avait été prolongé jusqu'au délai maximal de 10 ans prévu par l'OPair (art. 10), soit au 30.06.2019, compte-tenu des travaux planifiés de rénovation des installations techniques et de l'enveloppe. Toutefois, malgré le retrait du préavis, un allègement a pu être accordé grâce aux études en cours de développement d'un chauffage à distance à énergie renouvelable. Dans ces conditions, la DGE juge qu'il est disproportionné et environnementalement peu intéressant d'assainir immédiatement cette installation alors qu'elle pourrait être dans un proche avenir remplacée par une installation fonctionnant aux énergies renouvelables, et accorde un allègement pour l'installation en fixant un ultime délai d'assainissement au 30.06.2020.

Dans l'hypothèse où le projet de transformations et d'assainissement énergétique de l'enveloppe et des installations techniques de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des appartements et du local du feu n'était pas réalisé, le changement de la chaufferie actuelle sera donc à effectuer avant le 30.06.2020. Les travaux de sécurité incendie, les travaux des installations techniques de ventilation, sanitaires, de froid commercial et d'électricité, et les travaux de remplacement de la couverture de la toiture en tuiles eternit devenues poreuses seraient également à planifier urgemment.



4 Etapes réalisées dans le cadre du crédit d'études

A la suite de l'approbation du préavis n°07/2016, un appel d'offres fonctionnel sur invitation a été organisé, et conformément à la législation relative aux marchés publics, a permis de retenir le bureau d'architecte lausannois « ABA Partenaires SA », lauréat du concours sur l'enveloppe thermique, et son équipe de mandataires dont les principaux sont Joffré & CO, ingénieur « façades » et AZ Ingénieurs pour la physique du bâtiment (bilan thermique, ponts thermiques...).

Les préavis de crédits d'étude n°04/2017-Enveloppe et n°15/2017-Installations techniques acceptés, ont permis, conformément aux exigences des marchés publics auxquels la commune d'Epalinges est assujettie, d'adjuger en septembre 2017 les mandats d'études aux mandataires principaux suivants : **ABA Partenaires SA**, architectes, **AZ Ingénieurs**, ingénieurs CVSE, **Joffré & CO**, ingénieur « façades », **Securitas SBIS**, Ingénieur AEAI « incendie », **Alberti**, ingénieur civil, **Ecoacoustique**, ingénieur acousticien, et **HSE conseils**, expert amiante.

Les entités du processus décisionnel ci-dessous ont permis de mener à bien le projet :

- Un comité de pilotage (COPIL), composé du représentant de la Municipalité, de l'architecte et du service urbanisme, architecture & énergie,
- Un groupe de coordination et planification piloté par le service urbanisme, architecture & énergie, composé de l'ensemble des utilisateurs (pompiers, aubergiste, conciergerie et le secrétariat municipal pour les locations de la salle),
- Un groupe de suivi du travail des mandataires et coordination, assuré par le service urbanisme, architecture & énergie.

Ce projet a été soumis à **l'enquête publique** du 14 juillet au 12 août 2018. Les plans d'enquête figurent en annexe au présent préavis. Aucune opposition n'a été déposée. Assorti des remarques de la synthèse CAMAC, le permis de construire a été délivré. Quant aux remarques de l'AVACAH concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite avec une nouvelle rampe pour l'entrée secondaire située le long de la façade de l'auberge et la mise en place d'une installation d'écoute pour malentendants dans la salle, elles ont été prises en compte et les travaux y relatifs intégrés au présent préavis.

Parallèlement à l'enquête publique, une demande de labellisation Minergie-P Rénovation comprenant le bilan thermique et les caractéristiques des installations techniques a été déposée le 31 août 2018. L'office de certification Minergie a validé le travail réalisé et délivré le certificat provisoire le 6 février 2019 pour une durée de 3 ans.



Suite au diagnostic amiante réalisé dans le périmètre des travaux projetés, des défauts de degré 1 ont été découverts. Des travaux ont été réalisés par une entreprise spécialisée supervisés par le bureau HSE Conseils, et ont permis de supprimer ces défauts (évacuation du meuble du local régie, protection d'isolation en laine de verre suspectée d'être contaminée en attendant son évacuation dans le cadre des travaux, évacuation de plaques de luminaires). Des mesures de l'air ont été réalisées et n'ont pas révélé de présence de fibres d'amiante.

Un prototype de la façade projetée a été réalisé en septembre 2018 afin d'apprécier le concept, l'esthétique, la robustesse et la faisabilité (voir photo ci-contre). Ce prototype a permis également d'éviter les éventuelles propositions « au rabais » d'entreprises soumissionnaires.



L'étape suivante a consisté en la réalisation d'un **unique dossier d'appel d'offres portant sur la globalité des travaux (Enveloppe + installations techniques) auprès d'entreprises totales d'exécution**, qui a été publié en décembre 2018 selon la procédure ouverte conformément aux exigences des marchés publics. Deux offres ont été reçues et ont été évaluées selon le prix et les critères d'aptitudes (organisation du soumissionnaire, références, développement durable). Les deux offres d'entreprises de taille moyenne et reconnues dans le secteur ont répondu pleinement au cahier des charges.

L'ensemble du projet architectural et des différents mandataires ingénieurs, ainsi que le budget du projet sur la base de l'offre de l'entreprise totale d'exécution ont été validés par le comité de pilotage COPIL et adoptés par la Municipalité. L'adjudication provisoire sous réserve de l'approbation du présent préavis par le Conseil Communal a été effectuée par la Municipalité le 6 mai 2019 dans le but de laisser courir le droit de recours.

Avant sa présentation au Conseil communal de juin 2019, le préavis a été approuvé par la commission nommée pour examiner cet objet ainsi que par la Commission des finances. Il a ensuite été retiré lors de la séance du Conseil pour des raisons économiques principalement.

Suite à ce retrait, l'architecte, les mandataires techniques ainsi que l'entreprise générale se sont penchés sur les pistes d'économies possibles par des mesures de réduction de programme. Ces mesures ont pu être présentées dans un premier temps à la Commission d'urbanisme et des constructions le 29 août 2019 assorties des risques associés. Une fois validées dans la forme, ces mesures ont été chiffrées puis présentées à la même commission et à la Commission des finances le 1^{er} octobre 2019. Le point 6.4 récapitule l'ensemble des mesures présentées et retenues dans le présent préavis.

Par ailleurs, une estimation du coût de la démolition et reconstruction d'un nouveau complexe « salle des spectacles, auberge communale, logements et local du feu » de même volume a été effectuée. Le



coût estimé des travaux de démolition et reconstruction de ce nouveau complexe s'élève à CHF 18'400'000.- (dix-huit millions quatre cent mille francs), selon la répartition ci-dessous :

DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION

CFC	
0 Terrain	0.-
1 Travaux préparatoires	900'000.-
2 Bâtiment	13'200'000.-
3 Equipement d'exploitation	1'100'000.-
4 Aménagement extérieur	1'000'000.-
5 Frais secondaires	600'000.-
9 Mobilier	300'000.-
Total HT	17'100'000.-
Total TTC +/- 20%, arrondi à	18'400'000.-

A ce coût s'ajoutent les inconvénients liés à l'absence durant environ 2 ans d'une salle des spectacles ainsi que les dépenses engendrées par les recherches de solutions alternatives (location de salles hors commune, déplacement de manifestations, animations et activités dans d'autres locaux communaux, construction d'une caserne de pompiers opérationnelle ailleurs dans la commune etc....).



5 Organisation durant les travaux

5.1 Généralités

Projeté au sein d'un complexe multi-activités (salle des spectacles, auberge, appartements, service du feu) devant rester en exploitation, ce chantier a été organisé en collaboration avec les différents utilisateurs afin de perturber au minimum le déroulement des activités du site. Un inventaire des contraintes physiques et des délais a été établi et fait partie intégrante du contrat d'exécution de l'entreprise (cf. détails par partie de bâtiment ci-dessous). Une coordination technique a également été réalisée avec le service travaux et environnement concernant la réalisation du futur rond-point et de la route d'accès au parking de la Croix-Blanche prévus dans le cadre de la requalification de la Route de Berne.

Les travaux envisagés se dérouleront par étape. Le planning prévisionnel de réalisation proposé par l'entreprise adjudicataire est détaillé au point 7. Un planning d'intervention par secteur et par entreprise sera réactualisé chaque semaine en fonction de l'avancement des travaux.

Le chantier sera sécurisé par la pose de clôtures et son entrée interdite (*voir plan d'installation de chantier à la fin du point 5*). Une signalisation adéquate sera mise en place. La pose des échafaudages sur le pourtour du bâtiment permettra en tout temps l'accès à chaque entrée du bâtiment ainsi que la circulation en toute sécurité des piétons, notamment des personnes à mobilité réduite, sur le trottoir au Nord-Est du bâtiment. Lors du démarrage de chaque grande phase des travaux, des séances d'information seront programmées avec les utilisateurs, le Conseil Communal, les pompiers, et l'aubergiste. L'accès au chantier et l'installation de chantier (engins, bennes, grue) seront prévus au niveau de la façade Nord-Ouest côté parking. L'escalier reliant le parking communal à la Place de la Croix-Blanche sera condamné, et 12 places du parking seront supprimées provisoirement. Ce choix a été retenu afin de ne pas encombrer la Place de la Croix-Blanche par une installation de chantier. Une zone correspondant à 5 places sera également délimitée dans la « zone 3h » du parking et réservée aux véhicules d'entreprise. Un cheminement piétonnier sécurisé contournant le complexe par le Nord-Est entre le parking et la Place de la Croix-Blanche sera aménagé. Bien que peu fréquents au vu de la nature du projet, les travaux bruyants ne seront autorisés que de 7h à 12h et de 13h à 18h conformément au règlement de Police.

Afin de garantir l'exploitation du site selon le programme établi, une entreprise spécialisée interviendra hebdomadairement pour le nettoyage des locaux.

5.2 La salle des spectacles

La salle des spectacles sera exposée à des interventions conséquentes en façade, en toiture (fenêtres, fixation de la nouvelle enveloppe...), au niveau des installations techniques (désenfumage, ventilation, compartimentage coupe-feu, chaufferie...), au niveau des blocs sanitaires du sous-sol entièrement rénovés et lors de la création de l'escalier de secours nécessitant de travailler régulièrement en milieu inoccupé. Parallèlement, la salle des spectacles accueille un grand nombre d'événements organisés par des associations et groupes locaux **que nous nous devons de maintenir pour assurer la continuité de l'offre culturelle communale**, tels que le « 1066 Festival » pouvant accueillir plus de mille personnes, le marché de Noël, les promotions scolaires en juin, et de nombreux concerts, spectacles et conférences. C'est pourquoi un planning des travaux contraignant a été réalisé conjointement avec le secrétariat municipal, le service des affaires culturelles, manifestations & communication, et le service urbanisme, bâtiment & énergie, puis intégré comme condition dans l'appel d'offres.



Il a donc été décidé de **maintenir les évènements « phare » programmés sur une période de plusieurs jours** tels notamment que le « 1066 Festival », le marché paroissial, la vente de seconde main de septembre, les évènements programmés entre le 15 décembre et le 15 janvier, ainsi que les promotions scolaires d'Epalinges et du COFOP en juin. Il n'y aura donc pas de travaux pendant ces périodes. Les travaux étant réalisés en semaine, il a été décidé de supprimer les évènements prévus lors des jours ouvrables à l'exception des séances du Conseil communal, et de maintenir les manifestations se déroulant le week-end. Dans ce dernier cas, certaines nuisances pourraient subsister liées à des zones de chantier nécessitant une fermeture provisoire ne garantissant pas l'étanchéité parfaite du bâtiment, ou à cause d'une mise hors service d'installations techniques de confort.

Lors de certaines périodes des travaux, la disponibilité de la salle des spectacles sera donc limitée. Le secrétariat municipal qui gère les locations des salles communales proposera, dans la mesure du possible, une alternative en utilisant les salles à disposition pour les évènements communaux (salles Billy et Melby de la route de la Croix-Blanche 35, l'église des Croisettes, la salle des combles de la Maison de Commune et la salle de quartier de Bois-Murat...), notamment pour les répétitions en semaine des spectacles- concerts programmés le week-end à la salle des spectacles. Concernant les demandes d'organismes extérieurs à la Commune, des contacts seront pris avec les communes voisines ou partenaires pour trouver des solutions à certaines demandes de location.

5.3 L'auberge communale

L'auberge sera exposée, pour une durée de 6 mois environ, à des interventions lourdes avec la démolition de la véranda et l'extension compensatoire des surfaces du restaurant, les travaux de façade, la rénovation intégrale des sanitaires du sous-sol et l'assainissement de la production du froid commercial. Des réaménagements secondaires auront lieu au sous-sol par l'agrandissement des locaux techniques, la relocalisation d'une chambre froide et de locaux de stockage.

Les travaux sur l'auberge seront réalisés en deux étapes :

- La première, durant la fermeture estivale prolongée du restaurant (durant 3 mois en 2020), ceci afin de réaliser les travaux de gros œuvre pour l'extension du restaurant et du café, ainsi que les travaux concernant les installations techniques.
- La deuxième, une utilisation partielle du restaurant permettra de poursuivre les travaux de second œuvre dans l'extension.

Des nettoyages réguliers garantiront la propreté des lieux. Enfin, les locaux vestiaires de la cuisine de l'auberge seront relocalisés dans une chambre de service non utilisée au 1^{er} étage, pour permettre la création d'un local de ventilation destiné à la récupération de l'énergie de l'air extrait des cuisines.



5.4 Les locaux du service du feu

Les travaux prévus dans les locaux du service du feu concernent principalement la création d'un escalier de secours pour les loges (option1), l'encloisonnement coupe-feu de l'escalier de la salle de réunion « poste de commandement » en mezzanine nécessitant la démolition de l'ancienne gaine technique servant de voie de fuite verticale des loges (option 3), le remplacement des portes sectionnelles des garages, l'isolation des façades et du plafond desdits locaux.

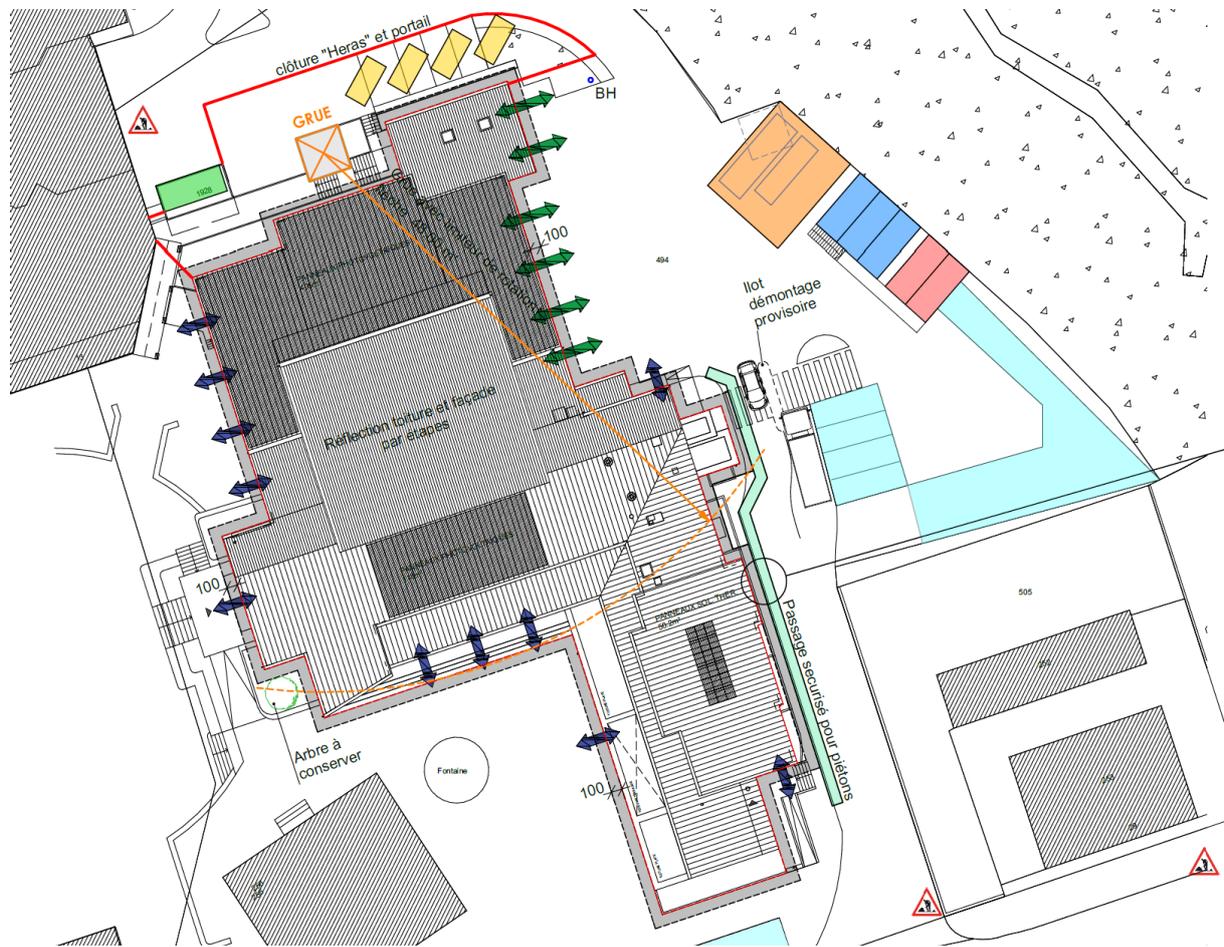
Durant les travaux, les locaux du service du feu seront maintenus en exploitation 24h/24h et une halle légère provisoire et sécurisée sera réalisée sur le parking communal faisant face à la caserne permettant le stationnement des véhicules du feu non verrouillables. Les sorties des véhicules du feu seront garanties 24h/24h pendant toute la durée des travaux, et une différenciation claire des flux d'intervention pompier et des flux liés au chantier sera matérialisée (marquage au sol, signalisation). Les travaux dans ces locaux seront réalisés prioritairement en dehors de la période hivernale afin d'éviter le chauffage de la halle provisoire. Des portakabins permettront d'accueillir les vestiaires et une salle de réunion avec kitchenette.

5.5 Les appartements

Les travaux prévus dans les deux appartements (concierge et aubergiste) concernent principalement l'isolation en façade et le remplacement des fenêtres et protections solaires. La création d'un faux-plafond est également prévue dans l'appartement du concierge. Une planification des interventions et des avis de coupures d'électricité et d'eau seront transmises aux locataires avant le début des travaux. Des nettoyages réguliers garantiront la propreté des lieux.



Installation de chantier projetée



- option 3
- Couvert camions 8.50 x 10.00 m.
 - Rez: Wc/douche + vestiaires (hommes) 7.33 x 6.05 m.
Etage: salle de réunion / poste de commandement 7.33 x 6.05 m.
 - Rez: Containers d'entreposage 4.88 x 6.05 m.
Etage: Wc/douche + vestiaires (femmes) 4.88 x 6.05 m.
 - Bennes de chantier
 - Container de chantier sur dalle toiture
 - Entré/Sortie personnes à garantir 24h/24h
 - Entré/Sortie Pompier 24h/24h
 - Signalisation de chantier (selon directives)
 - Echafaudage

6 Descriptif du projet

6.1 Aspects architecturaux et constructifs

Les travaux des lots architecturaux et constructifs sont (liste non exhaustive):

- L'installation de chantier,
- La démolition et le désamiantage des infrastructures dans le périmètre des travaux (façades, couvertures, murs intérieurs...),
- La fouille périphérique pour les drainages et la pose de l'isolation de pied de façade,
- La création d'un escalier de secours pour les loges (option 1),
- La création d'un escalier de secours encloisonné coupe-feu pour la salle de réunion « poste de commandement » de la caserne des pompiers,
- La nouvelle charpente bois de l'extension de l'auberge,
- La ferblanterie,
- L'étanchéité et la couverture des toitures avec panneaux solaires photovoltaïques intégrés (cf. type panneaux planifiés sur la photo ci-dessous),



- La nouvelle façade ventilée avec revêtement en aluminium lisse de l'émergence de la salle des spectacles, avec fenêtres et ouvrants en aluminium,
- La nouvelle façade ventilée avec tôle ajourée recouvrant les zones en béton du socle du complexe, avec fenêtres et portes en aluminium,
- La façade vitrée avec portes coulissantes aluminium de l'auberge,
- La nouvelle façade crépie des appartements avec fenêtres bois-aluminium,
- Les diverses portes d'entrées et les portes en acier des garages pompiers,
- Les protections solaires avec stores toile au rez pour les zones accessibles au public, stores à lamelles pour les appartements, et toile de tente pour la terrasse de l'auberge,
- L'isolation des plafonds des sous-sols et du couvert du quai de livraison,
- Le compartimentage coupe-feu au moyen de nouvelles portes EI30 et d'obturations coupe-feu selon les recommandations de l'ingénieur en protection incendie,
- Les cloisons plâtres, chapes, revêtements de sol et parois, faux-plafond des locaux rénovés ou réaménagés tels que:



- Rénovation complète des blocs sanitaires du sous-sol de la salle des spectacles,
- Rénovation complète des blocs sanitaires du sous-sol de l'auberge,
- Extension de l'auberge et rénovation partielle du café,
- Réaménagement de la zone des chambres de service,
- Réaménagement de locaux techniques.

Plusieurs modifications ou améliorations ont été apportées lors du développement du projet dont les principales sont :

- **La rénovation complète des blocs sanitaires des sous-sols** : l'isolation des sols et murs de ces volumes nécessite la réfection des revêtements et le déplacement de certains appareils sanitaires d'origine, pour un montant de CHF 187'000.- TTC;
- **L'augmentation du volume de l'extension de l'auberge** et la création d'une terrasse abritée côté place, pour un montant de CHF 135'000.- TTC;
- L'étude de protection incendie rend obligatoire la création **d'un escalier de secours encloué coupe-feu** pour la salle de réunion en mezzanine des locaux du service du feu, nécessitant la démolition de la gaine maçonnée verticale et la réfection de la kitchenette, pour un montant de CHF 65'000.- TTC;
- Le local « collecte des déchets » actuel sous-dimensionné et implanté au niveau des prises d'air de la ventilation de la salle des spectacles a été réétudié et remplacé par la **mise en place de quatre containers enterrés** sur le parking, pour un montant de CHF 20'000.-TTC.

6.2 Aspects techniques et énergétiques

Détaillés dans le préavis du crédit d'études, les principaux travaux prévus pour les lots techniques et énergétiques sont les suivants (liste non exhaustive):

Installations électriques :

- Démontages, adaptations et provisoires,
- Installation photovoltaïque intégrée en toiture d'une surface de 530m² et de 87kWc,
- Paratonnerre avec création d'une électrode de terre,
- Tableau électrique principal avec cellules de comptage organisées de telle sorte qu'un regroupement de plusieurs consommateurs de courant photovoltaïque soit possible,
- Tableaux électriques secondaires (Auberge, Cuisines, Régie Grande Salle),
- Lustrerie et éclairage général (Extension restaurant, WC Grande Salle et WC Auberge, Galerie technique) – Les éclairages du complexe sont maintenus,
- Nouvel éclairage de secours avec armoire d'énergie centralisée selon exigences de protection incendie,
- Alimentation des équipements techniques,
- Alimentation et commande des ouvrants de désenfumage de la salle des spectacles,
- Installation de sonorisation d'évacuation pour l'ensemble des locaux publics de la salle des spectacles selon exigences de protection incendie,
- Installation de détection incendie pour une détection partielle de la salle des spectacles (zones qui peuvent accueillir un grand nombre de personnes et leurs locaux annexes).



Installations de chauffage-ventilation :

- Démontages, adaptations et chaufferie mobile provisoire,
- Evacuation de 2 citernes à mazout de 2 x 40'000 litres **libérant un local de 40m²**,
- Production de chaleur au gaz de 370 kW et tubage de la cheminée, en remplacement de la chaudière au mazout de 720kW,
- Installation solaire thermique intégrée en toiture de 50m² et valorisation des rejets de chaleur des chambres froides pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire,
- Pompes de circulation, vannes de régulation et comptage (réseaux de distribution conservés),
- Vidange, rinçage et ébouage de la distribution de chauffage existante, y compris celle de la Maison de Commune,
- Radiateurs du restaurant et des vestiaires pompiers, et convecteurs de sol en façade pour l'extension de l'auberge,
- Nettoyages des réseaux de ventilation existants conservés,
- Récupération d'énergie sur chaque nouveau monobloc de ventilation,
- Monobloc de ventilation de la salle des spectacles assurant le chauffage, le renouvellement de l'air et le contrôle de l'hygrométrie, et réseaux en majeure partie remplacés,
- Monobloc de ventilation du bloc sanitaire WC de la salle des spectacles,
- Monobloc de ventilation du restaurant (réseaux conservés),
- Monobloc de ventilation de l'extension de l'auberge et nouveaux réseaux,
- Monobloc de pulsion d'air pour chaque cuisine et monobloc commun de rejet d'air vicié (réseaux et hottes conservés),
- Monobloc de ventilation des nouveaux vestiaires-douches pompiers,
- Installation simple flux hygroréglable pour les deux appartements et chambres de service,
- Aération mécanique des dépôts du sous-sol,
- Clapets coupe-feu sur les réseaux de ventilation assurant le compartimentage des locaux,
- Désenfumage naturel de la scène et de la salle des spectacles au moyen d'ouvrants en partie basse et partie haute, servant également en ventilation naturelle au rafraîchissement de la salle en mode inoccupé,
- Tableaux de commande et de régulation des installations, avec supervision locale.

Installations froid commercial :

- Démontages, adaptations et provisoires,
- Remplacement intégral de l'installation de froid positif et négatif, excepté le compresseur de froid négatif qui est conservé, et relocalisation dans un local au sous-sol afin de supprimer les nuisances sonores actuelles à l'égard de l'appartement du concierge,
- Récupération des rejets de chaleur sur l'installation de froid positif et négatif avec ballon d'accumulation, et condenseurs à air refoulant par grilles en façade dans l'ex-local compresseurs au 1^{er} étage,
- Nouvelle chambre froide positive en remplacement de celle dans la voie de fuite,
- Nouveau meuble réfrigéré pour lavures,
- Armoire congélateur de la cuisine Grande Salle à condenseur à eau perdue, adaptée à la nouvelle installation frigorifique centralisée,
- Nouveaux évaporateurs dans les chambres froides et congélateurs,
- Tableau de commande et de régulation des installations, avec supervision locale.



Installations sanitaires :

- Démontages, adaptations et provisoires, en particulier de l'installation de chantier et des portakabins provisoires des pompiers,
- Nettoyage et curage des réseaux enterrés d'eaux usées et d'eaux claires périphériques,
- Introduction et réseau gaz pour la chaufferie,
- Nouvelles nourrices sanitaires d'eau froide et eau chaude, avec sous-compteurs, **libérant un local de 12 m²**, et nouvelle distribution intégrale,
- Fourniture de nouveaux postes incendie,
- Production d'eau chaude sanitaire avec préchauffage solaire et par rejets de chaleur des chambres froides,
- Nouveaux équipements sanitaires des WC du sous-sol de l'auberge et de la salle des spectacles,
- Modification et adaptation des réseaux d'eaux usées,
- Modification et adaptation des réseaux d'eaux pluviales sous dimensionnés.

Afin de maximiser l'autoconsommation du courant solaire produit par l'installation photovoltaïque intégrée en toiture, un regroupement des compteurs de l'auberge, de la Grande Salle et de la Maison de Commune est prévu, voire même des bâtiments voisins appartenant à la Caisse intercommunale de pensions (en cours de réflexion).

6.3 Aménagements extérieurs

Les travaux des aménagements extérieurs réalisés par l'entreprise totale sont limités à la remise en état des abords extérieurs après travaux (terre végétale, places de parc, ...) et au maintien ou remplacement des prises électriques, attentes électriques existante pour enseigne lumineuse, éclairages extérieurs, digicodes, sondes, grilles... La plantation des quatre nouveaux arbustes au niveau de l'escalier public au Nord, ainsi que les plantations de pied de façades seront assurées par les services communaux.



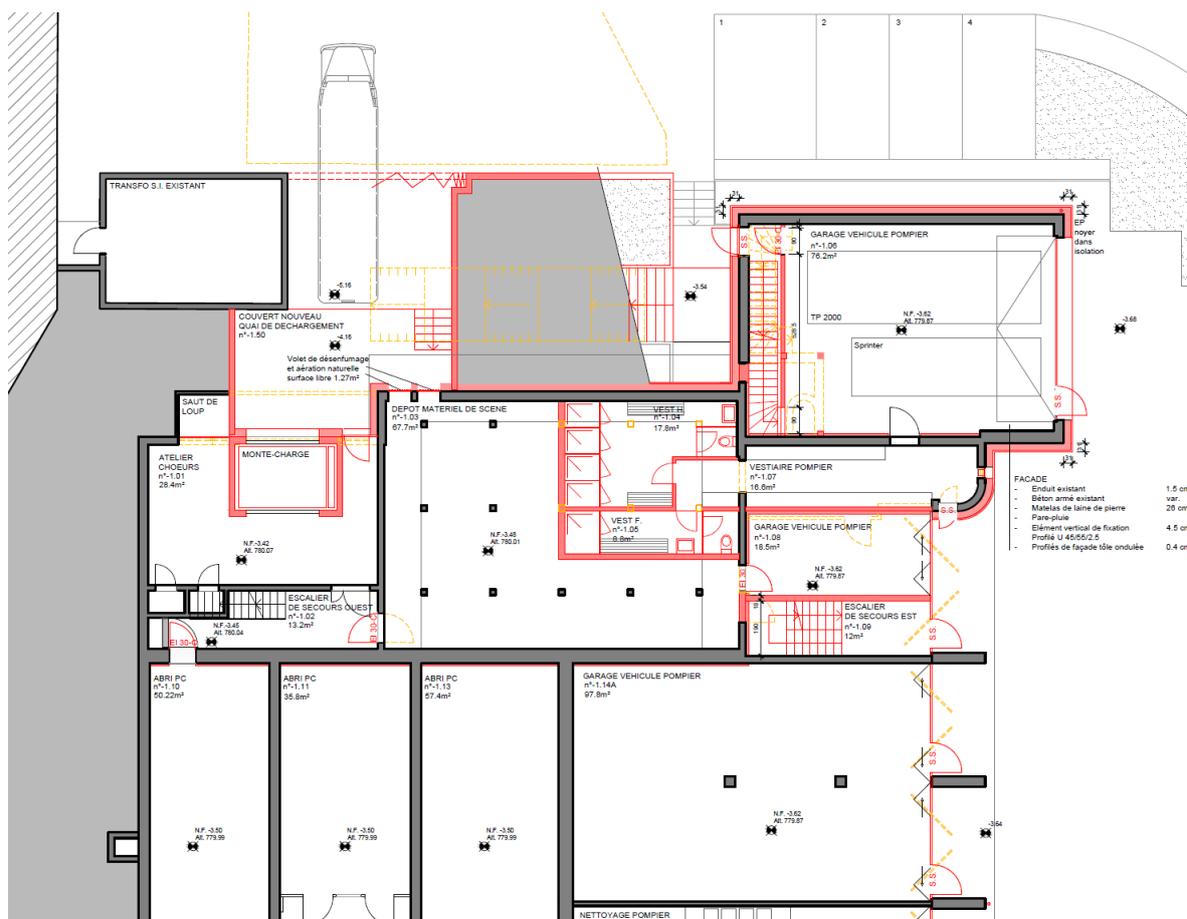
6.4 Réductions de programme retenues

L'ensemble des mesures de réduction de programme écartées et retenues par la Commission d'urbanisme et des constructions, la Commission des finances, la Municipalité et le service d'urbanisme, architecture et énergie, sont décrites ci-dessous et détaillées en annexe.

Sont retenues les mesures de réduction de programme suivantes pour un montant total de CHF 647'000.- TTC (voir localisation sur le plan du sous-sol ci-dessous) :

- **La suppression du monte-charge et son quai de livraison**, et les travaux annexes liés tels que la démolition de l'escalier extérieur, le terrassement, la maçonnerie, le second œuvre associé et les aménagements extérieur, générant une moins-value de CHF 390'000.- TTC,
- **La suppression des travaux de création de nouveaux vestiaires et douches de la caserne de pompiers existante (option 2)**, générant une moins-value de CHF 167'000.- TTC,
- **La mise en place de panneaux solaires intégrés plus grands d'un autre fournisseur**, générant une moins-value de CHF 60'000.- TTC,
- **La simplification du lot « Commande, Régulation et Supervision » des installations techniques CVSE** avec la suppression de la marge sur les alarmes techniques, générant une moins-value de CHF 30'000.- TTC.

Ces mesures ne nécessitent pas de réaliser une enquête publique complémentaire.





Sont écartées les mesures de réduction de programme suivantes :

- La suppression de la rénovation intégrale des deux blocs sanitaires du sous-sol de la salle des spectacles et de l'auberge communale,
- La conservation des citernes à mazout existantes,
- Le contracting énergétique pour la production solaire photovoltaïque,
- La suppression des panneaux solaires,
- La simplification de la communauté d'autoconsommation,
- La suppression de la détection incendie,
- La réalisation de travaux en continu sans maintenir l'exploitation de la salle, de l'auberge et des appartements,
- La suppression du volume de l'auberge qui devait remplacer le pavillon,
- La non mise à jour intégrale des deux tableaux électriques de l'auberge.



7 Planning des travaux

La réalisation du chantier se fera par étape et durera jusqu'en mai 2022.

Nous distinguons 3 étapes principales :

- La période préparatoire en 2020, en particulier les plans d'exécution,
- La période de gros œuvre et de second œuvre en 2021,
- La période de finitions et de réception en 2022.

Activités	2020												2021												2022						
	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07			
Début de travaux																															
Plans d'exécution																															
Fouilles en pied de façade																															
Désamiantage																															
Enveloppe																															
Installations électriques																															
Installation CVS																															
Agrandissement auberge																															
Peinture et menuiseries intérieurs																															
Remise du bâtiment																															
Inauguration																															

Le planning ci-dessus se trouve également en annexe en format A4.



8 Coût de construction

Rénovation du complexe de la salle communale		11.04.2019
Tableau Devis général		
CFC	Désignation	Offre entreprise
1	Travaux préparatoires	397'000
10	Relevés, études géotechniques	12'000
11	Défrichage, démolition, terrassement, désamiantage	250'000
12	Protections, aménagements provisoires	30'000
13	Installation de chantier	80'000
15	Adaptation du réseau existant	25'000
2	Bâtiment	6'738'000
20	Excavation-Fouilles	40'000
21	Gros œuvre 1 (maçonnerie - béton armé)	
	Base	695'000
	Option 1 : Sortie de secours loges	220'000
22	Gros œuvre 2	
	Fenêtres, portes extérieures	350'000
	Ferblanterie	170'000
	Couverture, étanchéité	645'000
	Étanchéité et isolation spéciale	70'000
	Crépissage façades	75'000
	Traitement surfaces extérieures	895'000
	Protections solaires	35'000
	Option 3 : Création escalier secours mezzanine pompier, isolation local tonne pompe, portes)	230'000
23	Installations électriques	799'500
24	Chauffage, ventilation, froid commercial	1'230'000
25	Installations sanitaires	332'000
26	Installations de transport	125'000
27	Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie - cloisons - menuiseries)	258'000
28	Aménagements intérieurs 2 (revêtements - Faux-plafond - Nettoyages)	
	Base	163'500
	Option 2 : Nouveau vestiaires-douches-WC pompiers	155'000
29	Honoraires	250'000
4	Aménagement extérieur	65'000
42	Jardins (jardinage, place, route, serrurerie)	45'000
45	Introductions	20'000
5	Frais secondaires - comptes d'attente	76'000
51	Autorisations taxes	15'000
52	Echantillons, maquettes, repro, doc.	5'000
53	Assurances	16'000
56	Autres frais secondaires (surveillance)	40'000
6	Risque, honoraires, bénéfice et garanties Entreprise Totale	850'000
TOTAL HT		8'126'000
TVA (7.7%)		625'702
TOTAL TTC		8'751'702
	Suppression nouveau monte-charge et quai de livraison	-362'117
	Suppression nouveau vestiaires-douches-WC pompiers	-155'000
	Panneaux solaires PV autre fournisseur	-56'200
	Simplification lot régulation-commande-régulation (CVSE)	-28'000
TOTAL HT		7'524'683
TVA (7.7%)		579'401
TOTAL TTC		8'104'084



9 Aspects financiers

Afin de garantir la qualité et le respect du cahier des charges établi lors de la phase d'études, les bureaux d'architecte ABA Partenaires (80'000.-), d'ingénieurs Façade (20'000.-) et d'ingénieurs CVSE (38'000.-) assureront un mandat de direction architecturale et technique, d'assurance qualité pour les travaux, mandat d'un montant total de **CHF 138'000.- TTC**, à porter au présent crédit de construction. Ce mandat de direction architecturale et technique permettra d'assurer la bonne facture des prestations et de l'exécution réalisée par l'entreprise totale d'exécution. La garantie de labellisation du bâtiment est quant à elle assurée par l'entreprise totale et son mandataire spécialiste.

Concernant l'exploitation de l'auberge communale, une réduction du loyer sera accordée. Selon le planning prévisionnel des travaux, six mois seront nécessaires à la réalisation des travaux dont trois mois de fermeture complète (comprenant le mois de congés annuels) et trois mois de fermeture partielle. La réduction de loyer est estimée à CHF 30'000.- TTC, représentant un manque à gagner pour le budget communal qui sera pris en compte dans le budget 2021.

En ajoutant un montant de divers et imprévus à hauteur de 3% au montant offert par l'entreprise totale assorti des quatre mesures de réduction de programme, ainsi que les montants de direction architecturale et technique, le crédit de construction du présent préavis s'élève au montant arrondi de **CHF 8'490'000.- TTC**.

La différence par rapport aux devis estimatifs précisés dans les crédits d'études provient :

- De montants de travaux non estimables à ce moment des études comme les travaux de désamiantage, de provisoires comme la halle provisoire pompiers, la surveillance du chantier et nettoyages hebdomadaires imposées par la contrainte de continuité de l'exploitation,
- Du développement du projet apportant des modifications et améliorations (cf. explications contenues dans le chapitre « 6.1 Aspects architecturaux et constructifs »).

Les travaux de ce projet d'assainissement figurent au plan des investissements pour un total de CHF 9'000'000.- (neuf millions), réparti sur les années 2020 à 2022. Le recours à l'emprunt entraînera une charge d'intérêt annuelle estimée à CHF 126'585.90 (calculée à 1.491 %, sur un montant de CHF 8'490'000.-- TTC).

Enfin, le programme bâtiments du canton de 2019 devrait permettre l'obtention d'une subvention d'un montant d'environ CHF 460'000.- pour la rénovation globale de l'enveloppe thermique. Une subvention de CHF 30'000.- pour une installation solaire thermique d'environ 50m² pourrait également être octroyée. Pour le solaire photovoltaïque, une subvention fédérale par rétribution unique de CHF 30'000.- pourrait être versée. Ces aides devraient donc diminuer le coût des travaux à charge de la commune d'environ CHF 520'000.-.



10 Economicité du projet

10.1 Coût de l'entretien et des énergies

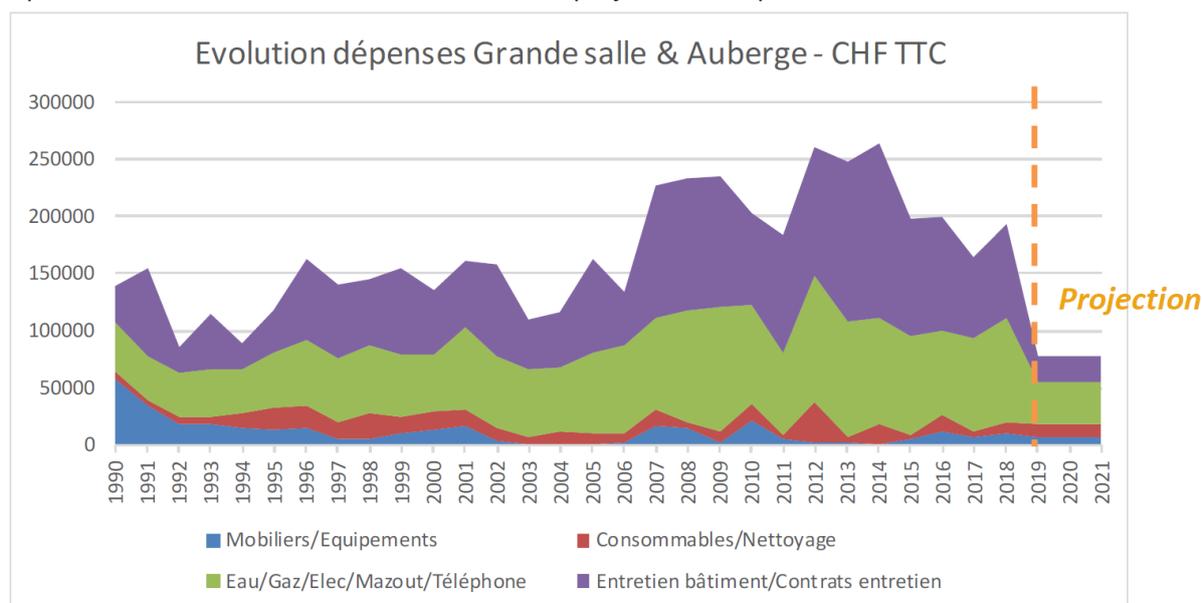
Actuellement d'environ CHF 85'000.-/an (moyenne de 2014 à 2016), les frais d'entretien d'immeuble pour ce nouvel ensemble seront divisés par 4 grâce à l'assainissement des installations vétustes (chaufferie, régulation, pompe, vannes, réseaux d'eau froide corrodé, froid commercial, courroies ventilation, suppression mazout, suppression réseaux eaux usées en fonte, tableaux électriques). De nouveaux contrats d'entretien seront toutefois nécessaires, après la période de garantie, pour les nouveaux éléments comme les protections solaires, les installations de ventilation supplémentaires avec l'ensemble des clapets coupe-feu, la détection incendie et la sonorisation d'évacuation.

Les consommations actuelles de mazout et d'électricité du complexe (moyenne des 3 dernières années) sont mentionnées ci-dessous et représentent pour la Commune une charge annuelle d'environ CHF 105'000.- :

- Chauffage Salle des spectacles, Auberge et Maison de Commune : 765'000kWh/an
- Electricité Salle des spectacles et Maison de Commune : 157'000kWh
- Electricité Auberge (à charge du locataire) : 100'000kWh

L'assainissement de l'enveloppe et des installations techniques notamment grâce à la récupération d'énergie dans les systèmes de ventilation, le froid commercial des cuisines et le solaire thermique permettront de réduire de moitié les consommations de chauffage. En outre, la production solaire photovoltaïque permettra de consommer du courant renouvelable local à hauteur d'environ 30'000 kWh sur la base d'une hypothèse d'un taux d'autoconsommation de 40%. La part autoconsommée ainsi que la revente du courant en surproduction permettront de réduire significativement la facture d'électricité.

La projection des dépenses pour l'entretien du bâtiment et la consommation d'énergies est représentée ci-dessous suite à l'assainissement projeté du complexe :





10.2 Coût de fonctionnement

Les économies liées à l'assainissement et à la rénovation du complexe de la salle des spectacles se montent à CHF 50'000.- pour le chauffage (selon les prix du gaz actuel) et à CHF 12'000.- via le solaire photovoltaïque, soit CHF 62'000.- par an. À ces économies, vient s'ajouter une diminution des frais d'entretien des installations techniques estimée annuellement à CHF 70'000.-. Concernant les charges d'exploitation, celles-ci s'élèvent à CHF 157'726.78 (chiffres 3113.000 à 3182.000), soit sans les traitements du personnel, les charges sociales et les assurances du bâtiment, qui, assainissement et transformation ou pas restent à charge de la commune. A propos des recettes, nous pouvons compter sur un revenu de CHF 70'000.- environ pour la location de la grande salle et du matériel, le loyer de l'appartement du concierge, les contributions diverses et les frais de chauffage de la Maison de commune, ainsi que sur les autres revenus liés à l'auberge et aux locaux du service du feu, qui se montent à environ CHF 125'000.- par an. Dès lors, en cumulant les charges en lien avec l'investissement (CHF 400'000.- par année, **sans compter les réductions de programmes proposées dans le présent préavis**) et celles liées à l'exploitation (CHF 157'726.-), moins les recettes et la diminution des charges liées à l'assainissement et à la rénovation, le coût annuel de fonctionnement du complexe est d'environ CHF 230'000.-, comme le montre le tableau ci-dessous.

Charges-produits-économies	Montant (CHF TTC)
Amortissement + charges d'intérêt	400'000.-
Charges d'exploitation (salle des spectacles + auberge)	157'726.-
Recettes salle des spectacles, appartement concierge, chauffage Maison de commune	-70'000.-
Recettes Auberge + Locaux Service du feu	-125'000.-
Economies d'énergie (suite à l'assainissement)	-62'000.-
Diminution des frais d'entretien (suite à la rénovation)	-70'000.-
Coût annuel	Env. 230'000.-
Coût annuel par habitant	24.-

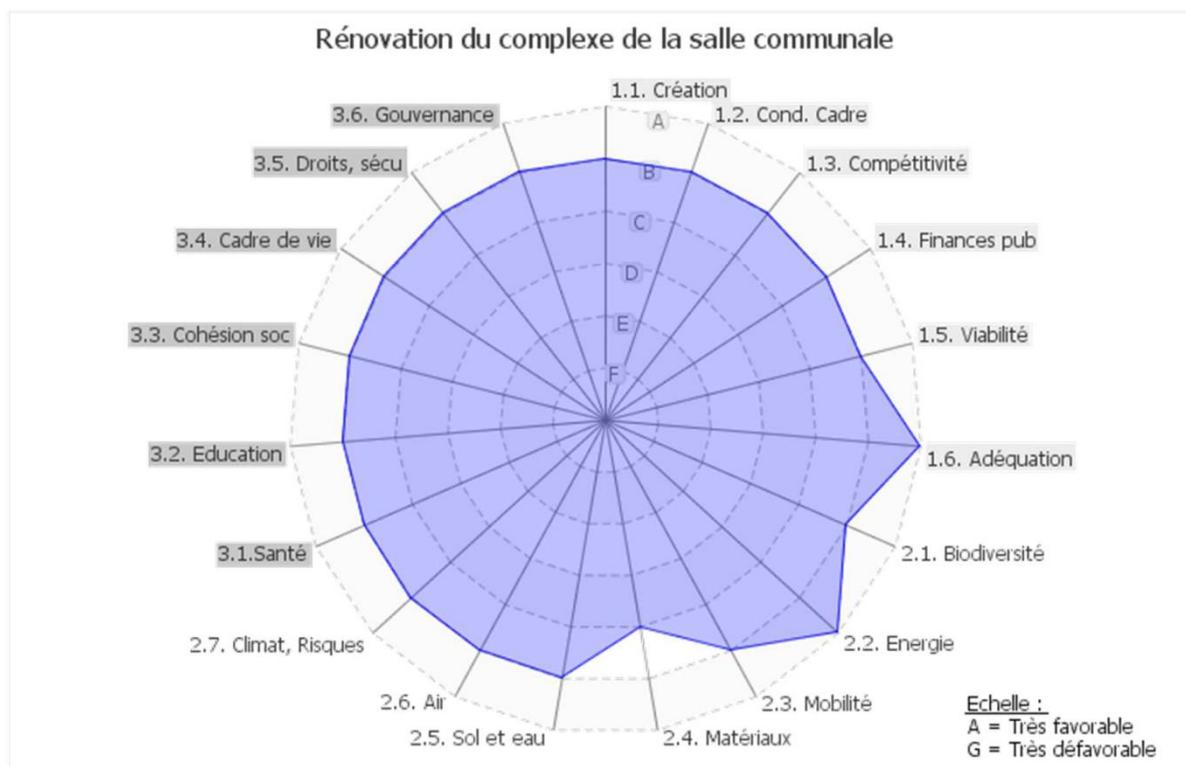
Ce coût annuel se monte à CHF 24.- par année et par habitant, à mettre en relation avec toutes les animations et manifestations organisées par la commune ou les sociétés locales, animations et manifestations pour lesquelles la commune octroie à la plupart des utilisateurs la gratuité pour la mise à disposition de la salle des spectacles. L'inventaire de l'utilisation de la salle des spectacles recense pour 2016, 136 mises à disposition pour des conférences, assemblées, congrès, spectacles, bals, concerts, banquets, réceptions, mariages, expositions, ventes, lotos, films et répétitions. Pour 2017, c'est 121 mises à disposition de la grande salle et pour 2018, 130 utilisations.

Enfin, la nouvelle image de la salle des spectacles permettra de mettre en avant et valoriser la nouvelle stratégie culturelle de la commune d'Epalinges dont les objectifs sont les suivants :

- Offrir une plus grande diversité dans les animations proposées à la salle des spectacles, notamment au niveau des publics visés (enfants/jeunes/adultes/seniors) et du type d'animation (projections/concerts/spectacles/etc.),
- Privilégier des animations accessibles au plus grand nombre,
- Donner leur chance à de jeunes ou nouveaux artistes,
- Prévoir un nombre minimal d'animations que l'on veut atteindre chaque année.

11 Aspects du développement durable

Ce projet favorise largement le développement durable selon une évaluation rapide sur l'outil Boussole 21 développé par l'Unité de développement durable du Canton de Vaud.



Échelle de notation

A	Très favorable
B	Favorable
C	Favorable avec quelques réserves
D	Moyen
E	Défavorable avec quelques points favorables
F	Défavorable
G	Très défavorable
X	Pas concerné

Dimension économique

Le projet rendra plus attractif l'offre culturelle de la salle des spectacles et l'offre de restauration de l'auberge par l'augmentation du confort intérieur, de la qualité acoustique et de la sécurité, par l'esthétisme des façades, et par la création d'une terrasse de l'auberge abritée donnant sur la place. Par conséquent, cette nouvelle attractivité et ce cadre de vie agréable pourraient générer des emplois.

Les travaux seront réalisés par des entreprises locales, et la nouvelle attractivité du complexe créera des retombées économiques grâce aux dépenses des personnes se rendant dans la région.

L'appel d'offres en entreprises totales a mis en concurrence plusieurs entreprises et encouragé la recherche de solutions innovantes permettant de se démarquer. L'entreprise totale réalisant le projet s'est engagée à la remise de son offre à respecter l'égalité entre hommes et femmes, et plus



particulièrement l'égalité salariale. L'entreprise totale adjudicataire est certifiée ISO9001 et 140001 en management de la qualité et environnemental.

Le projet prévoit la réalisation d'une installation solaire photovoltaïque intégrée à la toiture avec regroupement d'autoconsommateurs faisant preuve d'innovation et permettant ainsi, avec cet exemple, d'influencer les acteurs économiques de la région.

L'assainissement du complexe justifie pleinement un investissement : des besoins urgents nécessitent la réalisation des travaux comme la mise aux normes incendie par rapport à l'exploitation actuelle, le remplacement de la chaufferie, le remplacement des installations techniques vétustes des réseaux sanitaires et des installations électriques et de ventilation. De plus, ce projet répond à la politique communale énergétique pour les travaux de rénovation de l'enveloppe et au devoir d'exemplarité par la labellisation Minergie-P Rénovation du bâtiment. Les frais d'exploitation seront moins importants qu'à ce jour. Une collaboration possible avec les propriétaires du bâtiment voisin pourrait également diminuer les frais d'entretien et d'investissement grâce à un chauffage à distance potentiel et à un regroupement d'autoconsommateurs de solaire photovoltaïque.

L'adéquation offre-demande a été réalisée via des séances utilisateurs dès la phase de conception avec l'aubergiste, les pompiers, les locataires, l'exploitant de la salle. Le projet répond parfaitement à la stratégie énergétique communale dans un souci d'efficacité et d'efficience de la gestion des ressources disponibles comme le solaire photovoltaïque avec regroupement, le solaire thermique, la valorisation des rejets thermiques des chambres froides, la récupération d'énergie sur les ventilations, l'opportunité de rafraîchir la salle avec les ouvrants de désenfumage etc. La conformité avec le niveau de qualité souhaité sera garanti grâce à une entreprise totale certifiée ISO9001, par une direction architecturale et technique, ainsi que par l'organisme de certification du label Minergie.

Dimension sociale

Les investissements réalisés pour améliorer le confort des locaux et l'image du bâtiment contribueront à l'attractivité de l'offre culturelle de la Commune et de l'offre de restauration.

Le projet vise l'intégration des personnes en situation de handicap avec l'aménagement d'une rampe d'accès et la création d'une boucle magnétique pour malentendants dans la salle des spectacles.

Le projet améliore le cadre de vie et la qualité de l'espace public en raison des caractéristiques du bâti (esthétique - confort intérieur – acoustique - réduction drastique de l'utilisation par les véhicules de la place de la Croix-Blanche grâce à l'éventuelle relocalisation du quai de chargement/déchargement de la salle des spectacles). Il préserve et garantit l'identité du site en mettant en valeur un bâtiment du patrimoine local. La nouvelle attractivité de la salle des spectacles va aussi stimuler la vitalité culturelle et sociale du centre de la Croix-Blanche.

Le degré d'acceptabilité du projet dépend fortement de l'urgence des travaux. Le développement du projet s'est fait progressivement en concertation avec le Conseil communal, depuis le concours jusqu'à l'appel d'offres, en passant par les diagnostics et études. Les habitants ont été informés, les utilisateurs ont été consultés. Des concertations ont été effectuées avec les exploitants du complexe, le responsable du parc immobilier communal et le responsable du développement des bâtiments voisins.



Dimension environnementale

Les plantations en pied de façade seront enlevées puis replantées en fin de chantier par le service communal des espaces verts qui privilégiera les essences indigènes et sur liste rouge. Le cèdre sera quant à lui conservé.

La qualité de la future enveloppe thermique sera très performante permettant de réduire d'au moins 50% les consommations. Les besoins en électricité seront diminués par l'assainissement des tableaux électriques, des ventilations et du froid commercial. Les luminaires LED existants sont quant à eux déjà très efficaces. De plus, la nouvelle régulation et la programmation des futures installations techniques permettront de réaliser des économies.

La tôle d'aluminium des façades recyclable, la laine minérale ou encore l'isolant EPS recyclé ont été retenus lors du concours dans une logique de développement durable favorable au label ECO, et de par leur durabilité.

Le recours aux énergies renouvelables et locales permet de s'affranchir de notre dépendance aux énergies fossiles, de réduire la pollution et les émissions de gaz à effet de serre (installation solaire photovoltaïque pour les besoins en électricité ; production solaire thermique pour limiter le recours au chauffage au gaz en attendant un probable raccordement à moyen terme au CAD renouvelable de la Croix-Blanche).

L'assainissement du complexe, et prochainement de la place de la Croix-Blanche, va revaloriser le centre de la Croix-Blanche, et le rendre plus attractif. En raison de sa proximité avec les transports publics et les commerces, cela devrait contribuer à dissuader les habitants d'effectuer leurs courses en voiture à l'extérieur de la Commune.

Le local "collecte des déchets" sous-dimensionné sera redimensionné et permettra un meilleur taux de recyclage. En outre, la mise en place d'un container à déchets crus, cuits et verts pour les locataires ainsi qu'un meuble réfrigéré pour lavures de l'auberge permettra d'améliorer le taux de recyclage des déchets organiques. La consommation d'eau sera réduite par la rénovation des blocs sanitaires de la salle des spectacles et de l'auberge.

Le remplacement de la chaufferie mazout par du gaz couplé à du solaire thermique permettra de réduire les émissions polluantes d'oxydes d'azote et de soufre et les émissions de gaz à effet de serre. Un chauffage à distance à énergie renouvelable dans la zone Croix-Blanche, aujourd'hui à l'étude, permettrait de les supprimer. Le projet entraînera une réduction du bruit des installations techniques, notamment pour les appartements, et améliorera la protection contre le bruit pour les logements donnant sur la route de Berne. Les éléments amiantés seront assainis et l'utilisation de peinture sans solvant est prévue dans les locaux habités. Les odeurs de poubelles dans la prise d'air de la ventilation de la salle des spectacles seront supprimées par la relocalisation des containers à déchets. Quant aux odeurs des cuisines, elles resteront cantonnées aux cuisines par un réglage des débits des nouveaux systèmes de ventilation, et par la nouvelle implantation de rejets d'air des cuisines en toiture éloignés des appartements.

En cas de canicule, un concept de ventilation naturelle nocturne permet de rafraîchir les locaux. L'installation « paratonnerre » permettra de se prémunir des risques d'incendie liés à la foudre lors d'événements climatiques violents qui pourraient être de plus en plus fréquents.



12 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

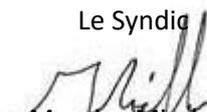
- vu le préavis n°04/2020 de la Municipalité du 06.01.2020 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'accorder un crédit de construction de CHF 8'490'000.-- TTC (huit millions quatre cent nonante mille francs), relatif aux transformations et à l'assainissement énergétique de l'enveloppe et des installations techniques de la salle des spectacles, de l'auberge communale, des appartements et du local du feu actuel « sans extension » ;
2. 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;
3. d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Maurice Mischler

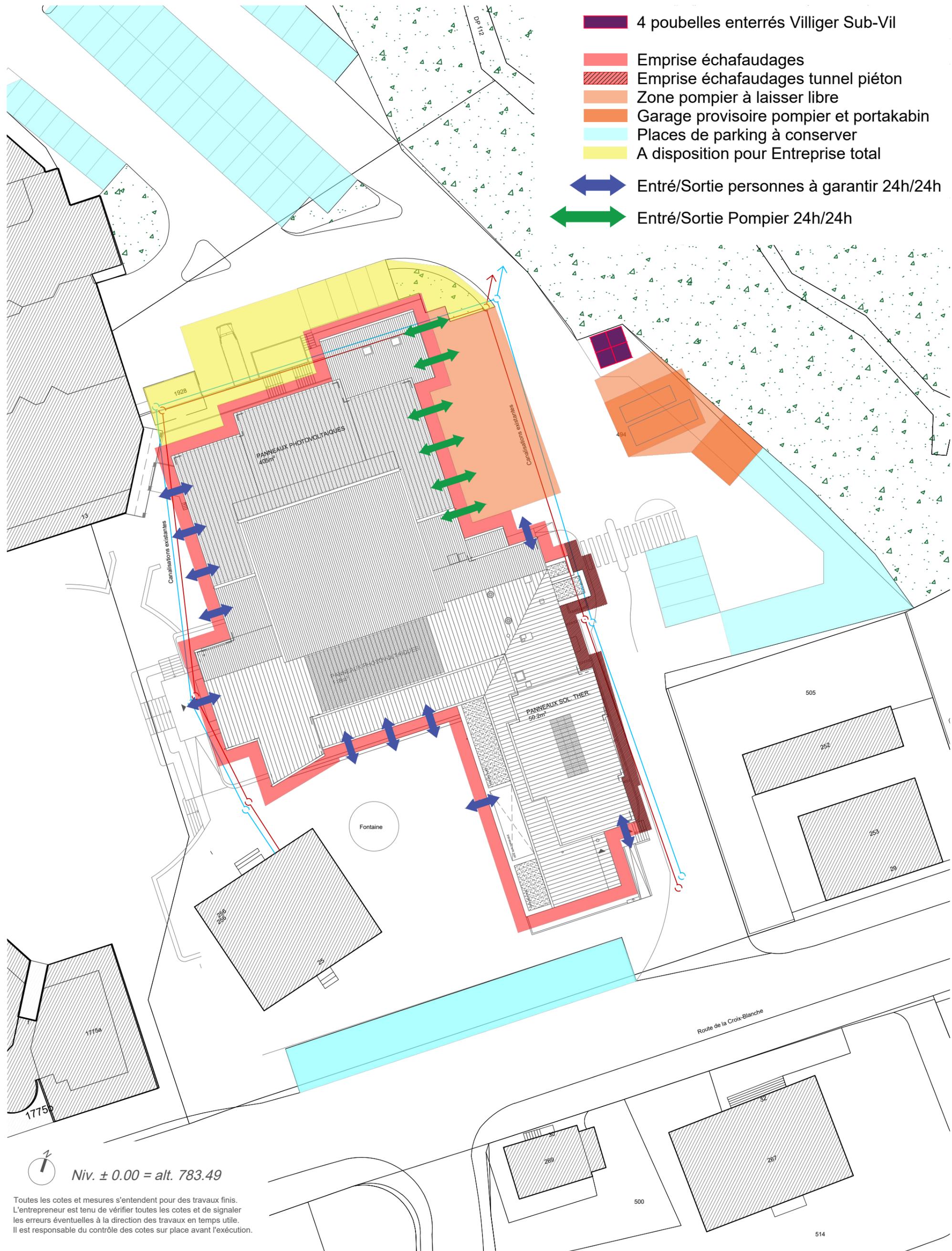


La Secrétaire


Sarah Miéville

Annexes :

- Planning prévisionnel des travaux,
- Plans du projet (Format A3),
- Tableau récapitulatif des réductions de programme proposées et retenues.



4 poubelles enterrés Villiger Sub-Vil

Emprise échafaudages

Emprise échafaudages tunnel piéton

Zone pompier à laisser libre

Garage provisoire pompier et portakabin

Places de parking à conserver

A disposition pour Entreprise total

Entré/Sortie personnes à garantir 24h/24h

Entré/Sortie Pompier 24h/24h

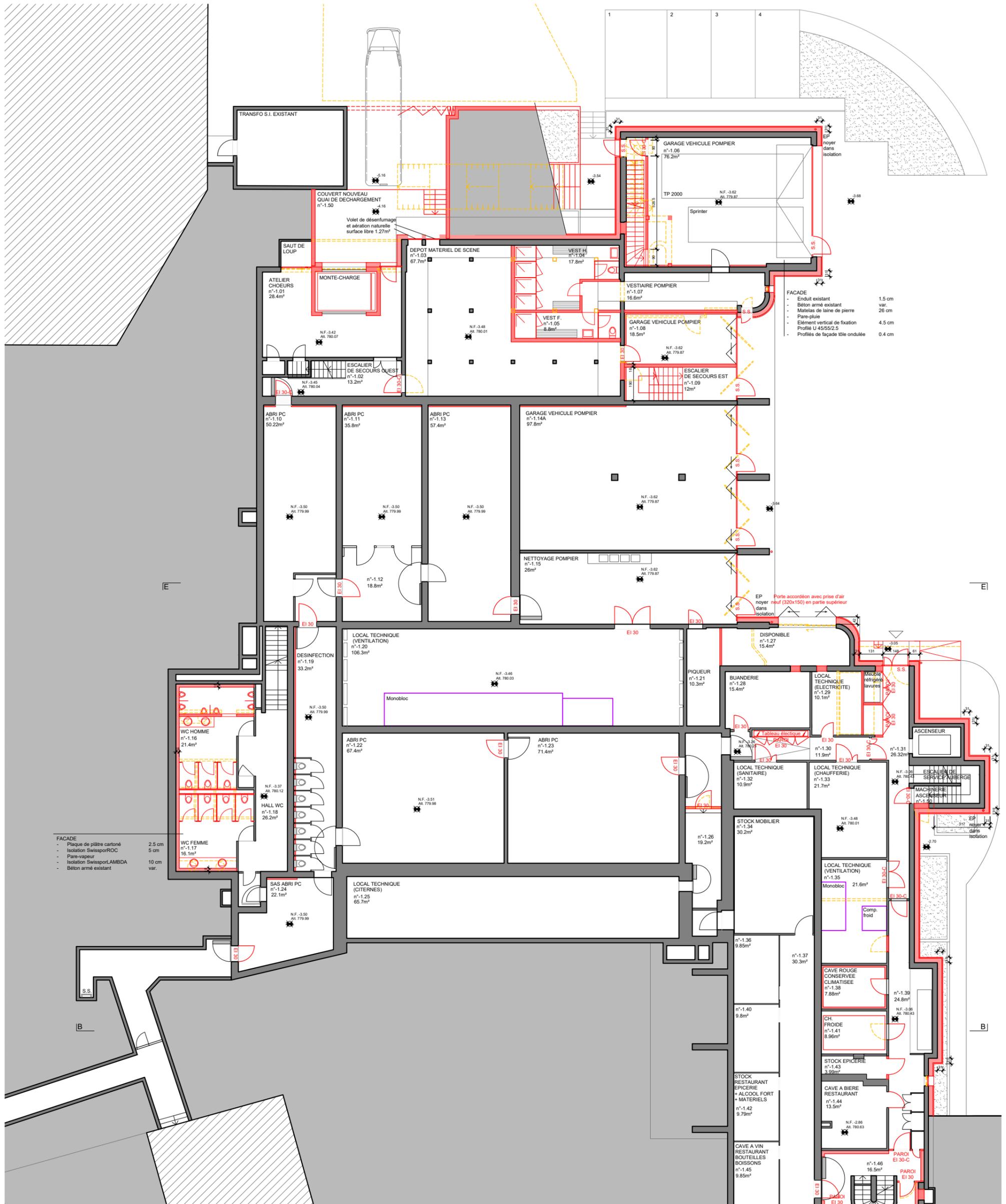
Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.

ABA PARTENAIRES SA
Av. de Rumine 20
CH - 1005 Lausanne
Tél : +41 21 721 26 26
Fax : +41 21 721 26 27
info@aba-partenaires.ch
www.aba-partenaires.ch

Lausanne
N° plan:
406 & 407
N°: 1646-31-273

Assainissement énergétique de la Grande salle
Situation Chantier et Provisoire pompier
Situation
Date: 13.11.2018 | Ech. 1/200 | Dim. A3 | Dess. MSt | Modif.

Maître d'ouvrage :
Commune
d'Épalings
Place de la Croix
Blanche 1
1066 Épalings



- FACADE**
- Enduit existant 1.5 cm
 - Béton armé existant var.
 - Matériau de laine de pierre 26 cm
 - Pare-pluie
 - Élément vertical de fixation 4.5 cm
 - Profilés U 45/55/2.5 0.4 cm

- FACADE**
- Plaque de plâtre cartonné 2.5 cm
 - Isolation SwissporROC 5 cm
 - Pare-vapeur
 - Isolation SwissporLAMBDA 10 cm
 - Béton armé existant var.

N
 Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

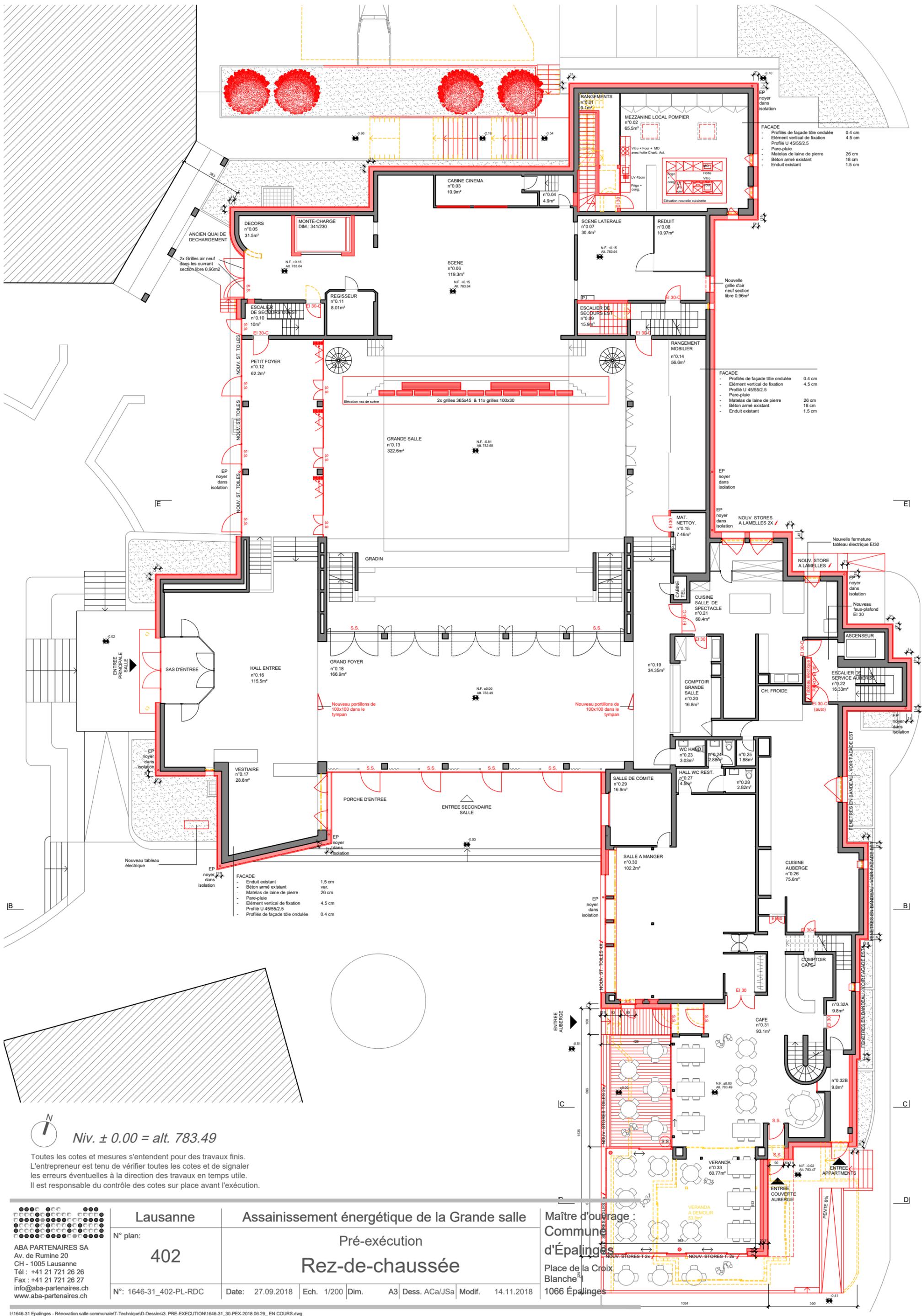
Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
 L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
 Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.

ABA PARTENAIRES SA
 Av. de Rumine 20
 CH - 1005 Lausanne
 Tél : +41 21 721 26 26
 Fax : +41 21 721 26 27
 info@aba-partenaires.ch
 www.aba-partenaires.ch

Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
N° plan:	401		Commune d'Épalinges	
N°: 1646-31_401-PL-Sous-sol	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca/J.Sa
			Modif. 14.11.2018	

Place de la Croix
 Blanche 1
 1066 Épalinges

- FACADE**
- Plaque de plâtre cartonné 2.5 cm
 - Isolation SwissporROC 5 cm
 - Pare-vapeur
 - Isolation SwissporLAMBDA 10 cm
 - Béton armé existant var.



FACADE
 - Profils de façade tôle ondulée 0.4 cm
 - Elément vertical de fixation 4.5 cm
 - Profilé U 45/55/2.5
 - Pare-pluie
 - Matelas de laine de pierre 26 cm
 - Béton armé existant 18 cm
 - Enduit existant 1.5 cm

FACADE
 - Profils de façade tôle ondulée 0.4 cm
 - Elément vertical de fixation 4.5 cm
 - Profilé U 45/55/2.5
 - Pare-pluie
 - Matelas de laine de pierre 26 cm
 - Béton armé existant 18 cm
 - Enduit existant 1.5 cm

FACADE
 - Enduit existant 1.5 cm
 - Béton armé existant var.
 - Matelas de laine de pierre 26 cm
 - Pare-pluie
 - Elément vertical de fixation 4.5 cm
 - Profilé U 45/55/2.5
 - Profils de façade tôle ondulée 0.4 cm

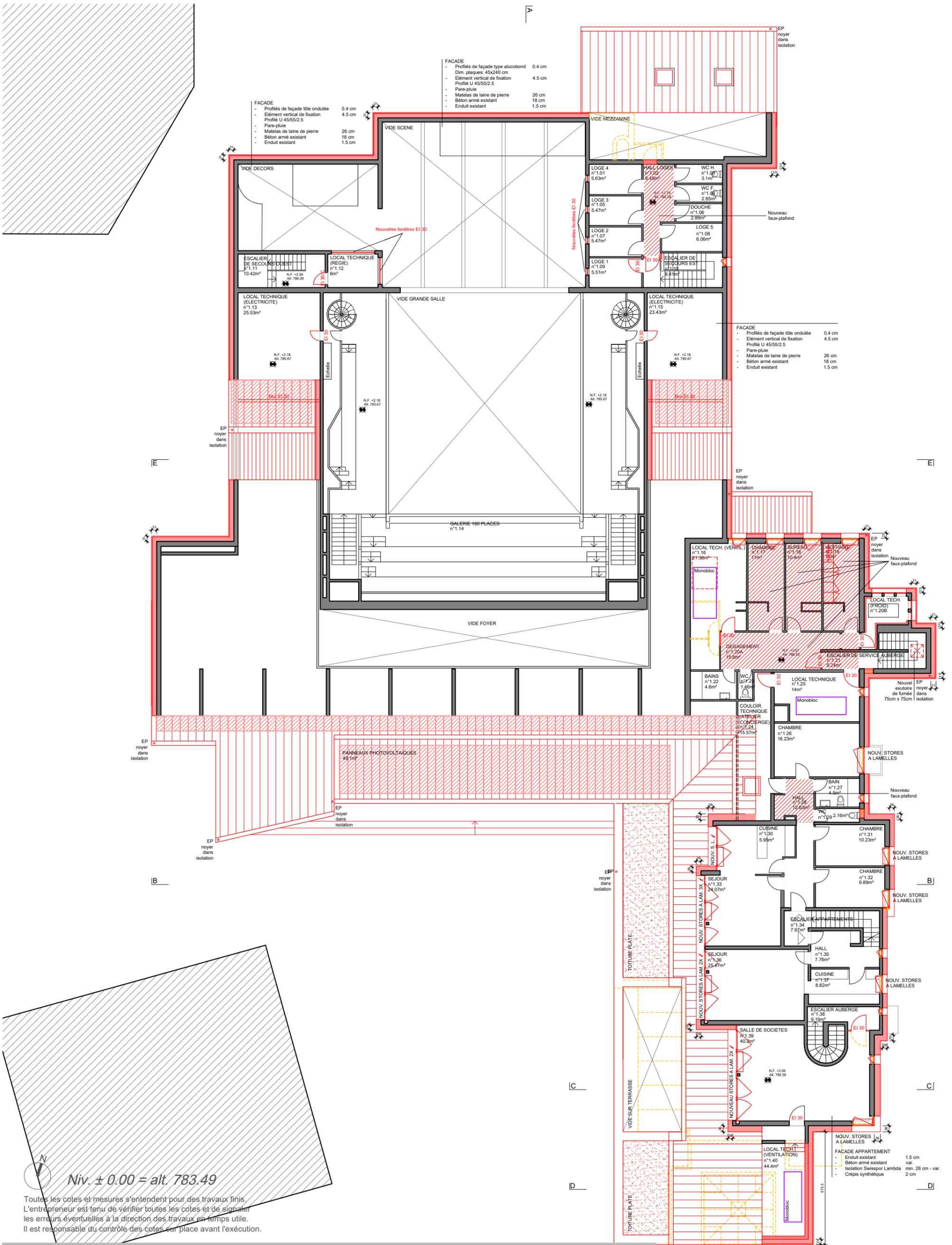
N
 Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
 L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler
 les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
 Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.

ABA PARTENAIRES SA
 Av. de Rumine 20
 CH - 1005 Lausanne
 Tél : +41 21 721 26 26
 Fax : +41 21 721 26 27
 info@aba-partenaires.ch
 www.aba-partenaires.ch

Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
N° plan:	402		Commune d'Épalinges	
N°: 1646-31_402-PL-RDC	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca/JSa
				Modif. 14.11.2018
				1066 Épalinges

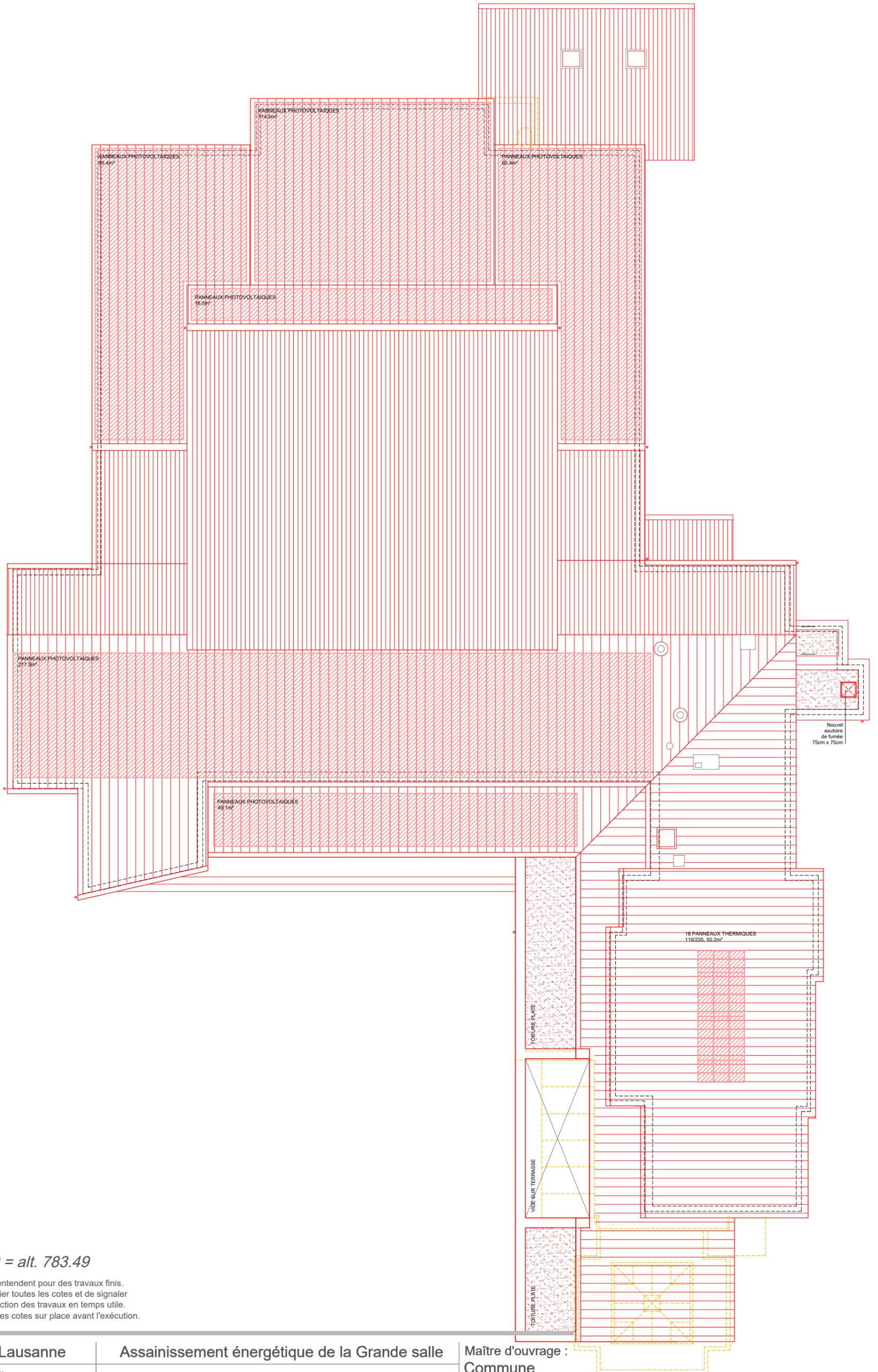
Pré-exécution
Rez-de-chaussée
 Place de la Croix
 Blanche
 1066 Épalinges



ABA PARTENAIRES SA
Av. de Rumine 20
CH - 1005 Lausanne
Tél : +41 21 721 26 26
Fax : +41 21 721 26 27
info@aba-partenaires.ch
www.aba-partenaires.ch

Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
N° plan:	403		Commune d'Épalinges	
N°: 1646-31_403-PL-1er étage	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca/J.Sa
			Modif. 14.11.2018	
Pré-exécution			Place de la Croix Blanche 1	
1 ^{er} étage			1066 Épalinges	

1190



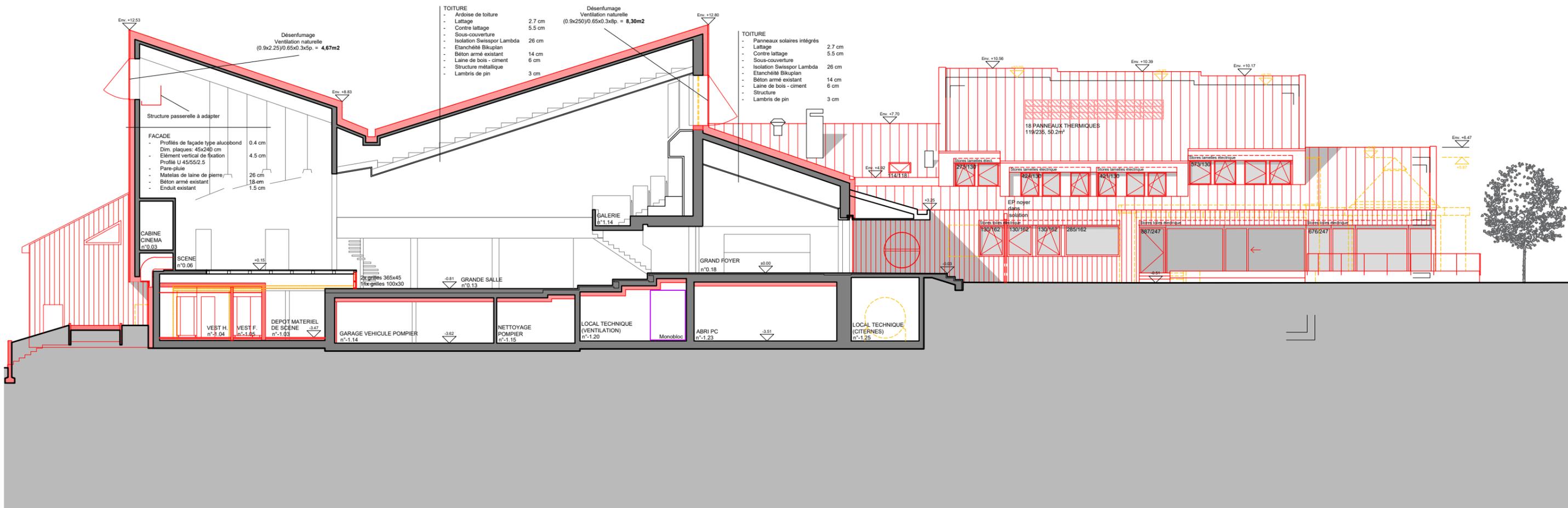
Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.

ABA PARTENAIRES SA
Av. de Rumine 20
CH - 1005 Lausanne
Tél : +41 21 721 26 26
Fax : +41 21 721 26 27
info@aba-partenaires.ch
www.aba-partenaires.ch

Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
N° plan:	Pré-exécution		Commune	
405	Toiture		d'Épalinges	
N°: 1646-31_405-PL-Toiture	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. ACa/JSa
			Modif. 14.11.2018	

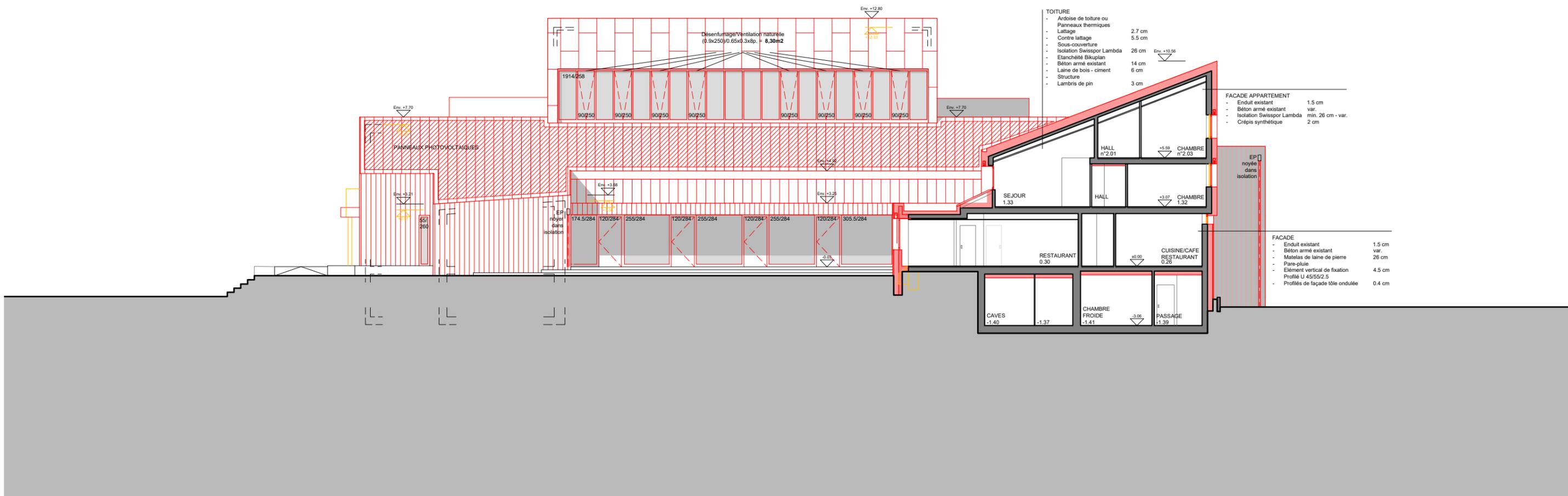
Place de la Croix
Blanche 1
1066 Épalinges



<p>ABA PARTENAIRES SA Av. de Rumine 20 CH - 1005 Lausanne Tél : +41 21 721 26 26 Fax : +41 21 721 26 27 info@aba-partenaires.ch www.aba-partenaires.ch</p>	Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle	Maître d'ouvrage : Commune d'Épalinges			
	N° plan: 420	Pré-exécution Coupe A-A		Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges		
N°: 1646-31_420-CO-Coupe A-A	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. ACa/JSa	Modif. 14.11.2018	

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

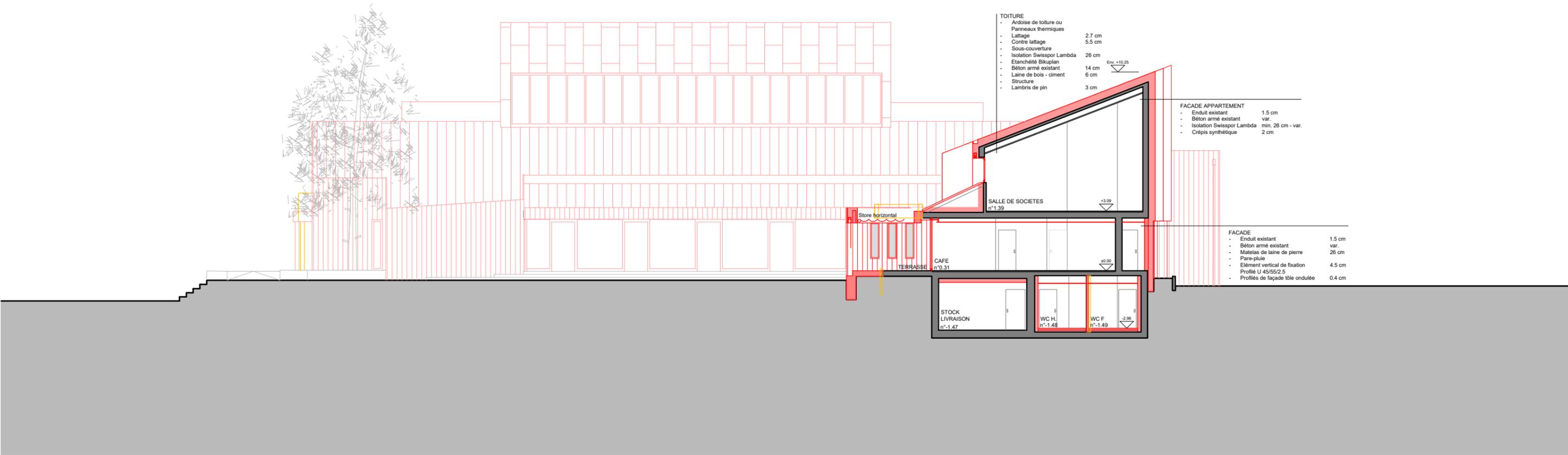
Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler
les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.



<p>ABA PARTENAIRES SA Av. de Rumine 20 CH - 1005 Lausanne Tél : +41 21 721 26 26 Fax : +41 21 721 26 27 info@aba-partenaires.ch www.aba-partenaires.ch</p>	Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle	Maître d'ouvrage : Commune d'Épalinges			
	N° plan: 421	Pré-exécution Coupe B-B		Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges		
	N°: 1646-31_421-CO-Coupe B-B	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. ACa/JSa	Modif. 14.11.2018

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

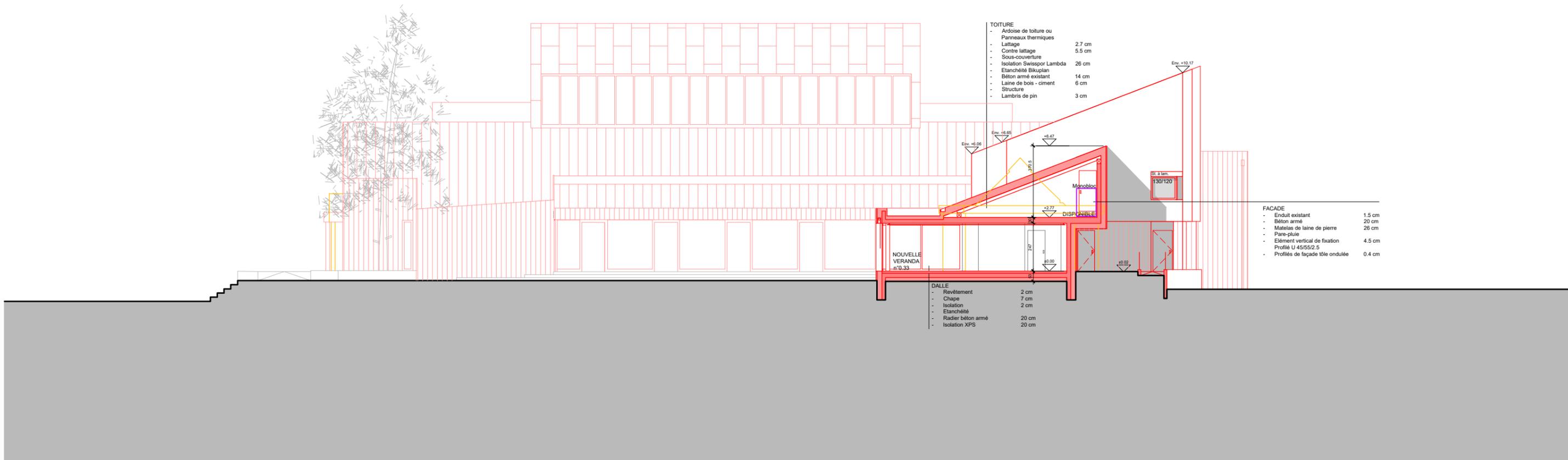
Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler
les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.



<p>ABA PARTENAIRES SA Av. de Rumine 20 CH - 1005 Lausanne Tél : +41 21 721 26 26 Fax : +41 21 721 26 27 info@aba-partenaires.ch www.aba-partenaires.ch</p>	Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage : Commune d'Épalinges			
	N° plan: 422	Pré-exécution Coupe C-C		Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges			
	N°: 1646-31_422-CO-Coupe C-C	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca/JSa	Modif. 14.11.2018	

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.



- TOITURE**
- Ardoise de toiture ou Panneaux thermiques
 - Lattage 2.7 cm
 - Contre lattage 5.5 cm
 - Sous-couverture
 - Isolation Swisspor Lambda 26 cm
 - Etanchéité Bikuplan
 - Béton armé existant 14 cm
 - Laine de bois - ciment 6 cm
 - Structure
 - Lambris de pin 3 cm

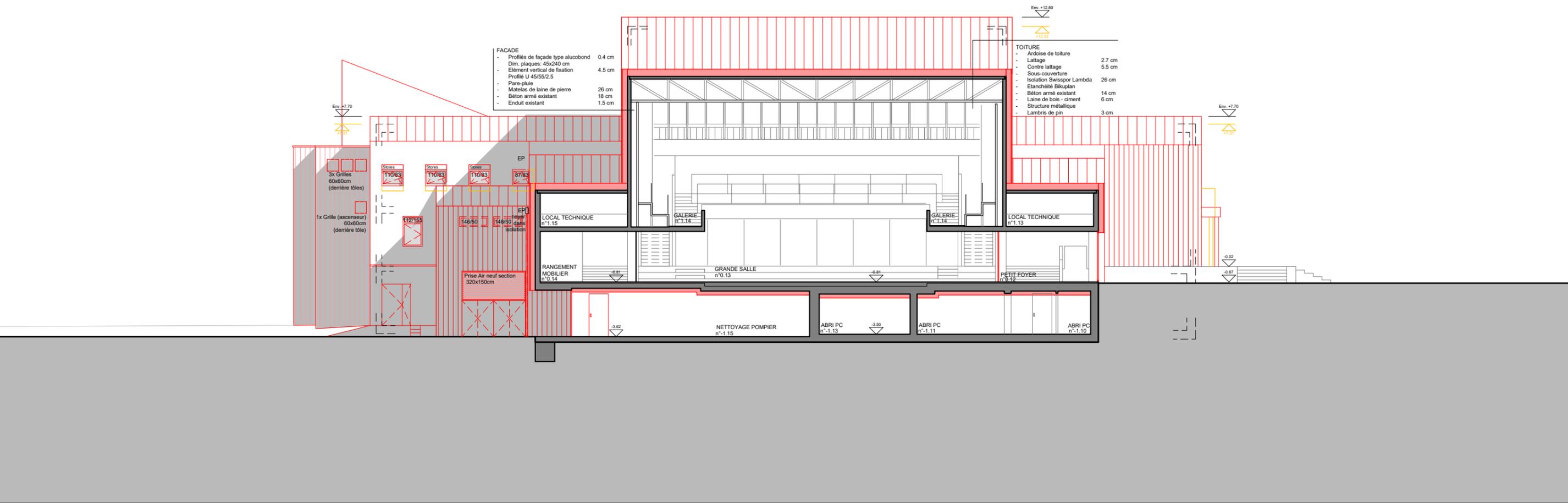
- FACADE**
- Enduit existant 1.5 cm
 - Béton armé 20 cm
 - Matelas de laine de pierre 26 cm
 - Pare-pluie
 - Élément vertical de fixation 4.5 cm
 - Profilé U 45/55/2.5
 - Profils de façade tôle ondulée 0.4 cm

- DALLE**
- Revêtement 2 cm
 - Chape 7 cm
 - Isolation 2 cm
 - Etanchéité
 - Radier béton armé 20 cm
 - Isolation XPS 20 cm

<p>ABA PARTENAIRES SA Av. de Rumine 20 CH - 1005 Lausanne Tél : +41 21 721 26 26 Fax : +41 21 721 26 27 info@aba-partenaires.ch www.aba-partenaires.ch</p>	Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage : Commune d'Épalinges			
	N° plan: 423	Pré-exécution Coupe D-D		Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges			
	N°: 1646-31_423-CO-Coupe D-D	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca/JSa	Modif. 14.11.2018	

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.

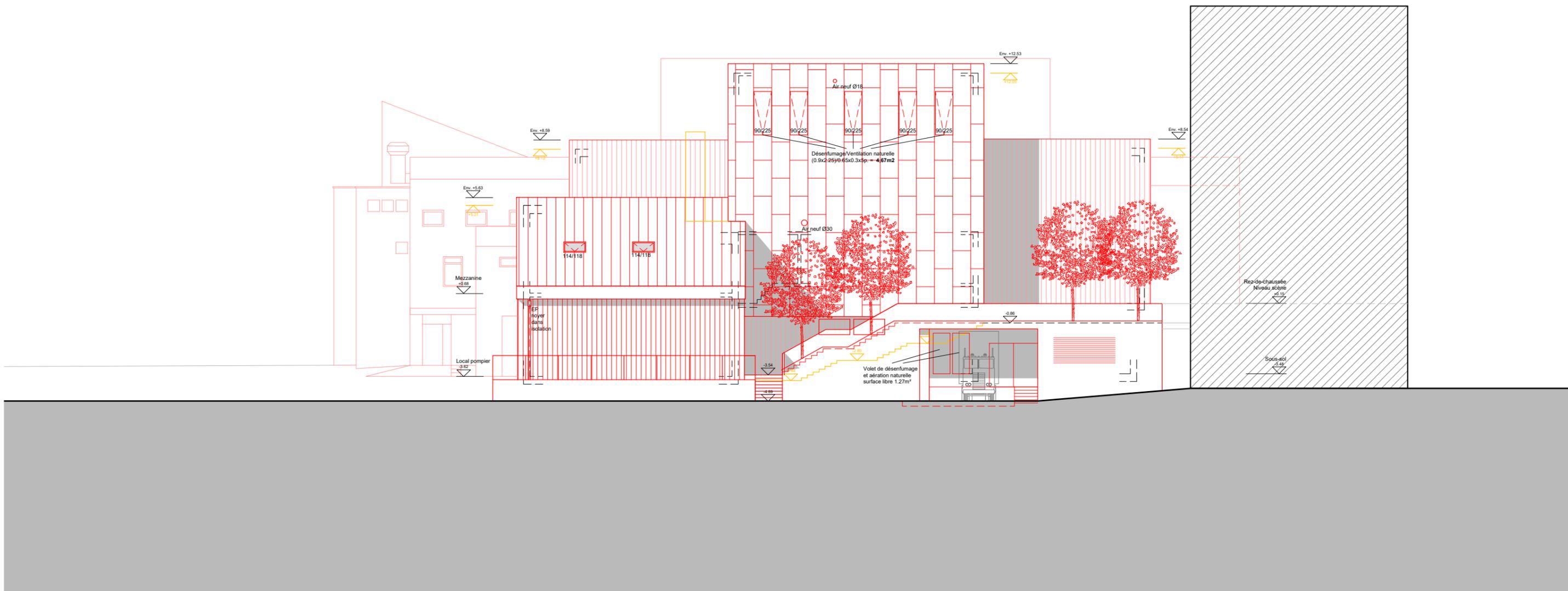


ABA PARTENAIRES SA
 Av. de Rumine 20
 CH - 1005 Lausanne
 Tél : +41 21 721 26 26
 Fax : +41 21 721 26 27
 info@aba-partenaires.ch
 www.aba-partenaires.ch

Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
N° plan:	Pré-exécution		Commune	
424	Coupe E-E		d'Épalinges	
N°: 1646-31_424-CO-Coupe E-E	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. ACa/JSa
			Modif. 14.11.2018	
				Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
 L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
 Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.



 ABA PARTENAIRES SA Av. de Rumine 20 CH - 1005 Lausanne Tél : +41 21 721 26 26 Fax : +41 21 721 26 27 info@aba-partenaires.ch www.aba-partenaires.ch	Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle				Maître d'ouvrage :	
	N° plan:	Pré-exécution				Commune	
	440	Façade Nord				d'Épalinges	
N°: 1646-31_440-EL-Nord	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca/JSa	Modif. 14.11.2018	Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges	

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
 L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler
 les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
 Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.

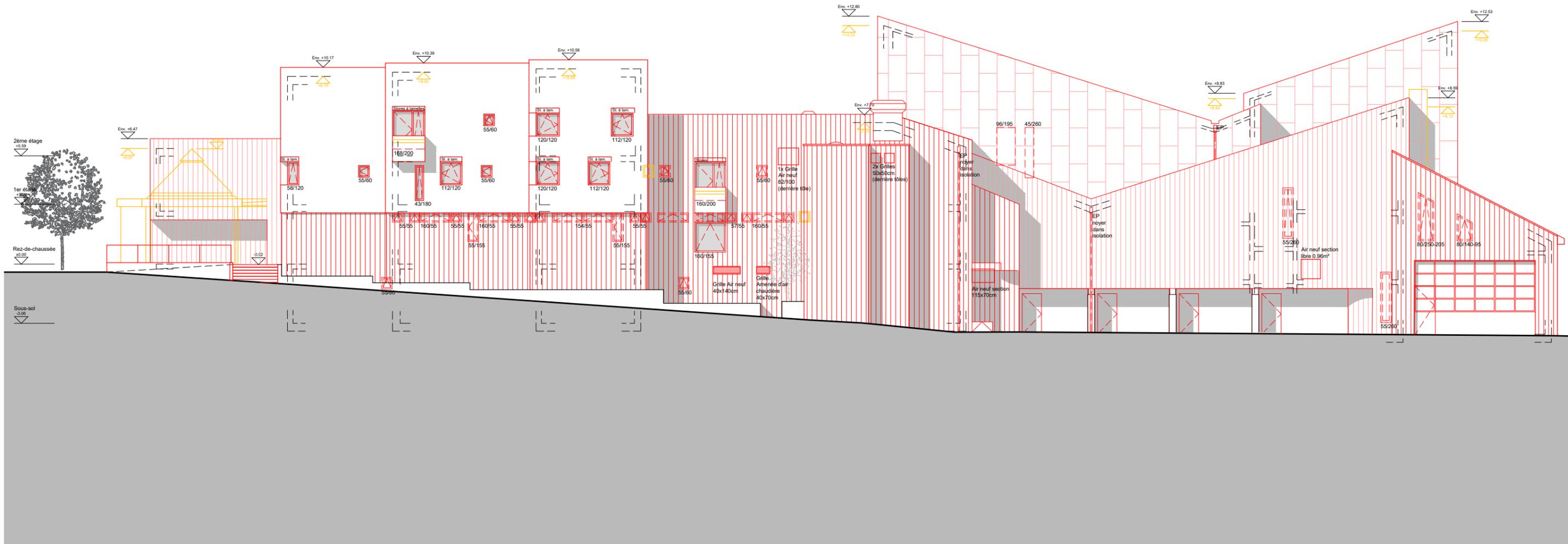



 ABA PARTENAIRES SA
 Av. de Rumine 20
 CH - 1005 Lausanne
 Tél : +41 21 721 26 26
 Fax : +41 21 721 26 27
 info@aba-partenaires.ch
 www.aba-partenaires.ch

Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
N° plan:	Pré-exécution		Commune	
441	Façade Sud		d'Épalinges	
N°: 1646-31_441-EL-Sud	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca./J.Sa
			Modif. 14.11.2018	1066 Épalinges

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

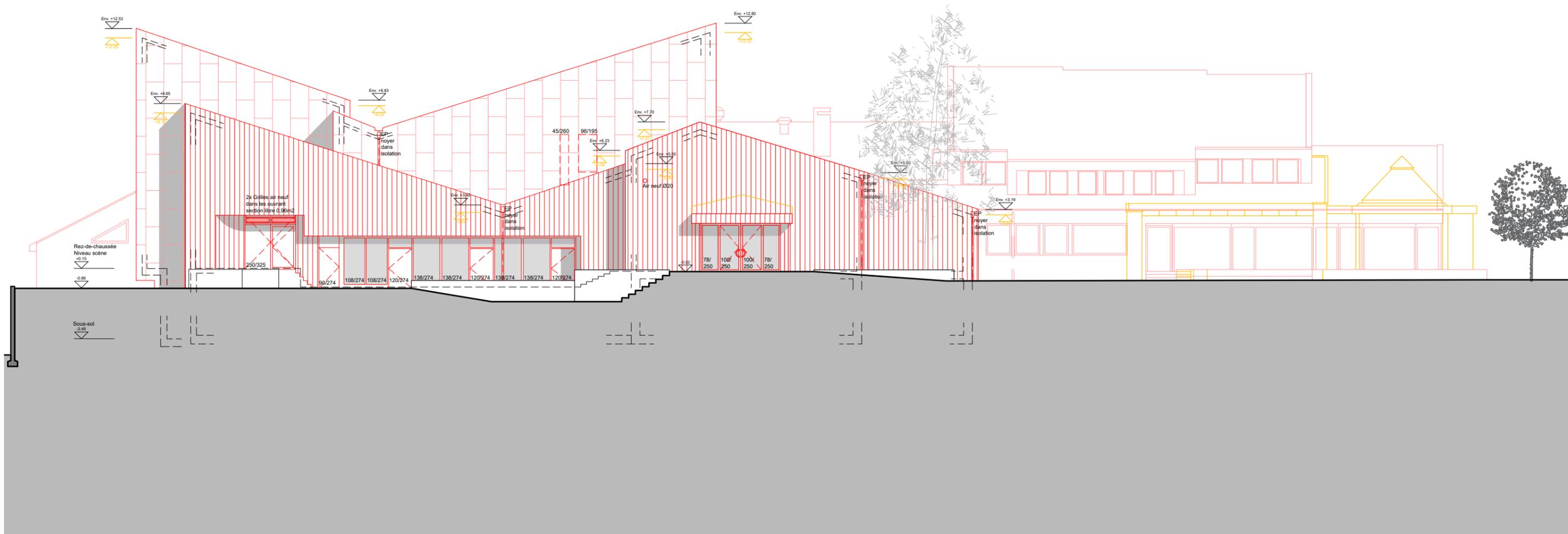
Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
 L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler
 les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
 Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.



 ABA PARTENAIRES SA Av. de Rumine 20 CH - 1005 Lausanne Tél : +41 21 721 26 26 Fax : +41 21 721 26 27 info@aba-partenaires.ch www.aba-partenaires.ch	Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
	N° plan:	Pré-exécution		Commune	
	442	Façade Est		d'Épalinges	
N°: 1646-31_442-EL-Est	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. A.Ca./J.Sa	Modif. 14.11.2018
					Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
 L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler
 les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
 Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.



 ABA PARTENAIRES SA Av. de Rumine 20 CH - 1005 Lausanne Tél : +41 21 721 26 26 Fax : +41 21 721 26 27 info@aba-partenaires.ch www.aba-partenaires.ch	Lausanne	Assainissement énergétique de la Grande salle		Maître d'ouvrage :	
	N° plan:	Pré-exécution		Commune	
	443	Façade Ouest		d'Épalinges	
N°: 1646-31_443-EL-Ouest	Date: 27.09.2018	Ech. 1/200	Dim. A3	Dess. ACa/JSa	Modif. 14.11.2018
					Place de la Croix Blanche 1 1066 Épalinges

Niv. ± 0.00 = alt. 783.49

Toutes les cotes et mesures s'entendent pour des travaux finis.
 L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les cotes et de signaler
 les erreurs éventuelles à la direction des travaux en temps utile.
 Il est responsable du contrôle des cotes sur place avant l'exécution.

N°	Piste de réduction du programme	Montant estimé CHF TTC	Observation - Risque	Position CUC
1	Suppression Rénovation Sanitaires Auberge et Grande-Salle	-142 000 CHF	Pas de label Minergie - la vétusté des appareils nécessitera de les remplacer dans les 5 prochaines années - Pas d'économies possibles sur les consommation d'eau	NON
2	Suppression du monte-charge et travaux annexes (maçonnerie...)	-390 000 CHF	Maintien de l'exploitation de la salle telle qu'elle est actuellement	OUI
3	Suppression vestiaires pompiers (option 2)	-167 000 CHF	La caserne restera dépourvue de douches et de toilettes	OUI sous réserve alternative
4	Conservation des citernes mazout existantes (uniquement dégazage)	-6 000 CHF	Pas de mise à disposition d'une surface supplémentaire	NON
5	Contracting énergétique Production solaire photovoltaïque de 530m2	-165 000 CHF	Il est dommage de donner à un tiers un investissement qui rapporte après 10 ans - l'énergie solaire autoconsommée n'est plus gratuite	NON
6	Panneaux solaires intégrés d'un autre fournisseur (modules plus grands)	-60 000 CHF	Impact sur l'esthétique	OUI
7	Suppression des panneaux solaires	-165 000 CHF	Piste non retenue par la commission le 29.08.2019	NON
8	Simplifier la communauté d'autoconsommation	-3 000 CHF	Compteurs GRD normaux pour locataires appartements	NON
9	Suppression de la détection incendie	-44 000 CHF	Détection incendie pas obligatoire - Installations selon concept sécurité incendie validé par l'ECA	NON
10	Suppression de la marge sur les alarmes techniques du CVSE (environ 10%)	-30 000 CHF	Impact sur l'exploitation (temps de recherche des défauts plus long)	OUI
11	Travaux en continu sans exploitation de la salle, auberge et appartements	-84 000 CHF	Compensation à prévoir pour la perte d'exploitation de l'auberge	NON
12	Suppression du volume de l'auberge qui devait remplacer le pavillon	-150 000 CHF	67 m2 de moins à l'auberge et une terrasse difficilement exploitable	NON
13	Pas de mise à jour intégrale des deux tableaux électriques Auberge	-20 000 CHF	Plus de réserve de place en cas de modification - la vétusté de certains appareils nécessitera de les remplacer dans les 5 prochaines années	NON