



Préavis au Conseil communal

Construction de nouveaux vestiaires pour le club de football d'Épalinges, d'une buvette et d'un dépôt/atelier pour le service des forêts – Demande d'un crédit de construction

Bâtiments

Mme la Municipale Chantal Good et M. le Municipal Roland Perrin

Préavis n° 01/2024

Préavis adopté par la Municipalité, le 04.12.2023



Table des matières

1	Objet du préavis.....	3
2	Historique et contexte	3
3	Justification du besoin	5
3.1	Les vestiaires du football et buvette	5
3.2	Le dépôt/atelier du service des forêts.....	6
4	La procédure	6
5	Programme et plans.....	8
5.1	Les vestiaires/caféteria (football).....	9
5.2	Le dépôt/atelier (forêts)	10
6	Mise en œuvre et planning	11
7	Coût de construction et « soutien sportif »	11
7.1	Coût de construction	11
7.2	Participation, fonds du sport vaudois.....	13
8	Aspects financiers	13
9	Aspects du développement durable	14
	Dimension économique (favorable – très favorable).....	14
	Dimension sociale (très favorable).....	14
	Dimension environnementale (favorable avec quelques réserves).....	14
10	Conclusion.....	15



Terrain de football du Bois de la Chapelle, les vestiaires projetés et le dépôt de la Voirie à l'arrière-plan. En jaune, les vestiaires démolis.



1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objectif de solliciter un crédit de construction total de CHF 5'400'000.- TTC (cinq millions quatre cent mille) pour exécuter les travaux proposés au chapitre 7.1, Coût de construction, du présent préavis.

2 Historique et contexte

Le FC Épalinges a été créé en 1962 à l'initiative d'une « bande de copains ». En 1964, un premier Président est nommé. Il s'agit de M. Guy Delessert. Cette origine villageoise lui a longtemps permis un développement harmonieux et convivial avec ceux, qui recherchent avant tout, l'amitié et l'esprit sportif, au vrai sens du terme.

En 1964-65, l'aménagement d'une voie de contournement de la Route de Berne a libéré la Croix-Blanche d'une circulation de transit devenue insupportable. Récupéré dudit chantier, un pavillon en bois a été installé au Bois de la Chapelle à la fin des années 60 et aménagé en vestiaires/buvette. Ces vestiaires/buvette ont aujourd'hui largement accompli leurs missions et après plus de 50 ans d'existence, leur vétusté n'est plus discutable.



Terrain de football du Bois de la Chapelle et les vestiaires actuels en arrière-plan.

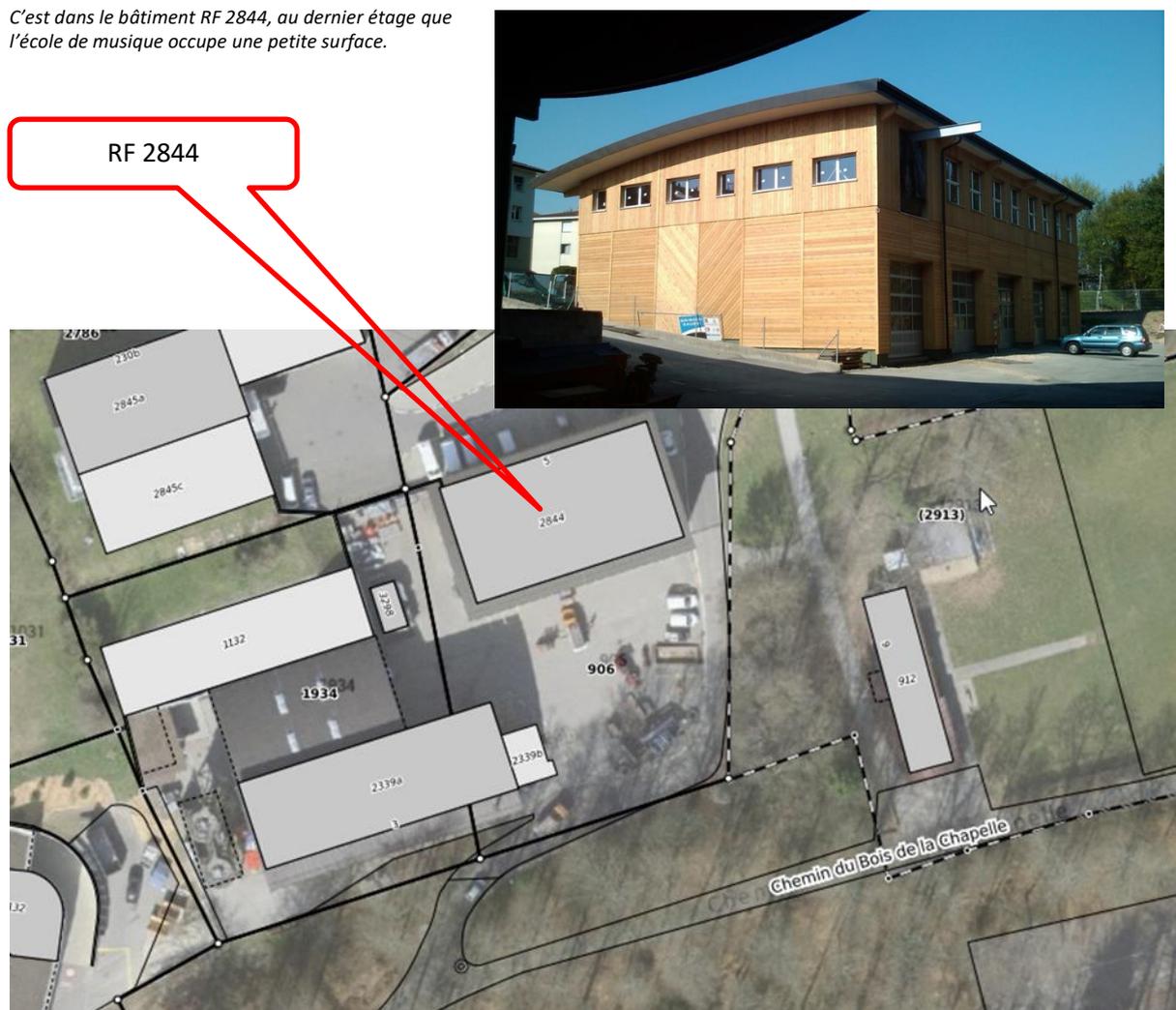
En 2015, au vu de l'ancienneté et de l'inconfort des vestiaires, des portacabins provisoires ont été mis en place. Bien que consciente de cette situation défavorable, la Municipalité n'était pas en mesure de procéder à une réfection complète ou à un remplacement dudit bâtiment, comprenant les vestiaires et la buvette, car l'ensemble de la propriété (fond/terrain) appartient à la Ville de Lausanne.



Au vu de l'urgence et dans l'optique de ne pas perdre de temps, la Municipalité commandait une étude de faisabilité en 2018, afin d'adopter un programme de nouveau vestiaire et buvette, d'entente et en collaboration avec le club de football palinzard, notamment M. Jean-Marie Perret, Président du club.

En 2019, un nouveau droit distinct et permanent de superficie (DDP) a été conclu avec la Ville de Lausanne, remplaçant le contrat de bail pour les terrains et bâtiments du Bois de la Chapelle. Cette modification du statut juridique permettait la mise en route de l'étude de faisabilité du projet de construction étudié d'un nouveau bâtiment comprenant des vestiaires et commodités, ainsi qu'une buvette.

C'est dans le bâtiment RF 2844, au dernier étage que l'école de musique occupe une petite surface.



Vue des bâtiments du complexe de la voirie.

Sur ce même site dit du Bois de la Chapelle, se trouve également un complexe servant de dépôt et de local d'entretien du service de la voirie et des espaces verts et biodiversité et accessoirement un local pour l'École de Musique d'Épalinges. Ce bâtiment, entré en service en 2001, a fait l'objet de travaux d'entretien suite à des microfissures survenues dans la dalle du rez-de-chaussée en 2018.

Au mois de janvier 2022, la Municipalité a décidé d'étudier l'intégration sur site, de la construction d'un nouveau bâtiment abritant un dépôt ainsi qu'un atelier technique pour le service des forêts, au projet de nouveaux vestiaires pour le centre sportif du Bois de la Chapelle. Cette étude de dépôt



terminée, un projet complet (vestiaires/buvette/dépôt/atelier) voyait le jour sur le site du Bois de la Chapelle.

Pour exécuter ce travail, la commune d'Épalinges a mandaté le bureau Inea ingénierie civile & architecture pour la planification du projet (phases SIA 31 à 33 et 41 partielle), qui est aujourd'hui terminée.

Le projet prévoit la construction de deux bâtiments distincts sur un niveau majoritairement en bois pour les vestiaires et la buvette du centre sportif et majoritairement en béton, puisque partiellement enterré pour le dépôt et atelier technique du service de la voirie. Le dossier pour la demande de permis a été déposé au mois de novembre 2023.

Pour la suite, le maître d'ouvrage va confier la réalisation du projet à une ET-entreprise totale. C'est pourquoi, la Commune a lancé un appel d'offres sur la plateforme SIMAP (plateforme électronique conjointe de la Confédération, des Cantons et des Communes dans le domaine des marchés publics) en octobre 2023. Le dépôt des entreprises était fixé au 22 novembre 2023.

Pour le projet, le maître de l'ouvrage souhaite remplir les critères du standard MINERGIE-P-ECO, sans pour autant obtenir une labellisation. En effet, il nous semble nécessaire pour un bâtiment fréquenté par des sportifs et en majorité adolescents, d'être exemplaire.

3 Justification du besoin

3.1 Les vestiaires du football et buvette

Le club de football et ses membres évoluent bien évidemment avec la croissance démographique de la Commune. Cette dernière s'accroît de façon exponentielle et sera bientôt considérée comme une ville.

S'il ne fait aucun doute que les vestiaires pavillonnaires du Bois de la Chapelle sont aujourd'hui, après cinquante ans totalement désuets, c'est aussi le cas des besoins structurels et organisationnels du club de football qui, depuis dix ans, se développe considérablement.

Aujourd'hui, le club Palinzard compte 402 membres et 16 équipes. Historiquement, le club n'a jamais atteint un nombre aussi important d'adhérents. Malheureusement, les infrastructures nécessaires à son fonctionnement demeurent celles d'un « village » ou du club « des années 70 » et ne répondent plus aux normes sanitaires et exigences minimums actuelles.

Au Bois de la Chapelle, les vestiaires dont le club dispose sont largement insuffisants. En effet, se sont 13 équipes juniors qui occupent ce lieu, du lundi au samedi pour s'entraîner d'une part et participer au championnat d'autre part.

Lors des entraînements, il peut y avoir au Bois de la Chapelle, 6 équipes en même temps, mais seulement deux vestiaires à disposition.

La situation est encore plus tendue lors des compétitions. L'ACVF (Association Cantonale Vaudoise de Football) fixe les matchs à domicile par rapport aux nombres de terrains de football à disposition, mais ne se soucie pas du nombre de vestiaires. Ainsi, au Bois de la Chapelle, nous avons deux terrains et comme le plus grand peut être légalement séparé en deux, il est mathématiquement possible pour l'ACVF de jouer 3 matchs en même temps, donc 6 équipes, qui correspondent à 6 vestiaires.



De plus, aujourd'hui, il est normal de répondre également à la demande croissante des footballeuses. Ainsi, nous devons pouvoir offrir au moins un vestiaire féminin à nos joueuses ainsi qu'à leur arbitre, qui actuellement se changent dans le local matériel. Ceci n'est plus acceptable. De plus, le club de football a aujourd'hui un projet d'inclusion au sein du club. Ainsi, il est naturel que les sanitaires soient accessibles de manière autonome aux personnes en situation de handicap. Ce n'est pas le cas actuellement.

Le matériel sportif prend également passablement de places pour toutes ces équipes et les espaces proposés dans ce nouveau projet, permettraient au club de le disposer de façon optimale, dans des casiers attitrés à chaque équipe. Pour conclure, il faut préciser que le club effectue 14 machines par semaines pour laver leurs tenues. Une buanderie réservée à cette tâche est indispensable.

Le club organise des matchs et des événements qui font partie de la vie normale d'un club sportif. La buvette actuelle ne répond également plus à cette demande. Ainsi en cas de pluie, certains parents accompagnant leurs enfants, se retrouvent dans des conditions précaires. Il est également naturel de les recevoir dans un lieu adapté, moderne et correspondant aux normes d'hygiène d'une buvette actuelle. Sur les plans au chapitre 5.1, on constate que cette unité (buvette/cuisine/wc/terrasse) peut fonctionner de manière totalement autonome. Cela veut dire que nous pouvons imaginer l'exploiter hors saison et ainsi l'ajouter à notre liste de « refuges » en location par exemple.

3.2 Le dépôt/atelier du service des forêts

Aujourd'hui, les services de la voirie, des espaces verts et biodiversité et des forêts sont répartis sur deux sites distincts. La Voirie et les Espaces verts sont aux Bois de la Chapelle, le service des forêts est situé à la Ferme de la Girarde. Cela n'est pas rationnel.

Cette ferme contenant les locaux du service des forêts et trois appartements devra bientôt faire l'objet d'une étude globale tant son état architectural est dégradé. Les appartements sont vétustes à tous points de vues, l'isolation inexistante et la toiture si précaire que les contrôles de toiture doivent s'effectuer via une nacelle, car les couvreurs refusent d'y accéder, craignant de traverser la toiture...

Dans l'optique d'anticiper l'avenir, la proposition du présent préavis est d'abandonner ces locaux ruinés de la Girarde et de réunir sur le site du Bois de la Chapelle les services de la voirie, les espaces verts et biodiversité et des forêts.

Si pour le service des forêts, investir des nouveaux locaux ne fait aucun doute, ces derniers exécutés, une synergie salubre et nécessaire pourra enfin être créée entre ces trois services, qui partagent engins, matériels et entretiens.

4 La procédure

Le projet des nouveaux vestiaires et du dépôt/atelier de la Voirie et la définition des besoins déterminés en collaboration avec le Municipal en charge de la voirie, espaces verts et biodiversité et forêts, M. Roland Perrin, d'une part et avec le Club de football palinard et son Président, M. Jean-Marie Perret d'autre part.



Nous avons suivi la mise en œuvre suivante :

- *Mandat de gré-à-gré pour l'organisation d'une procédure d'appel d'offres fonctionnelles sur invitation. Même principe que le préavis d'assainissement de la Salle des spectacles et de la caserne SDIS ;*
- *Présentation d'un préavis de demande de crédit de construction sur la base des résultats de l'appel d'offres. Même principe que le préavis de la rénovation de la Salle des spectacles et de la caserne SDIS.*

Depuis 2020, le bureau Inea Ingénierie et architecture, le Service d'urbanisme, architecture & énergie, ainsi que la Municipalité représentée par M. Roland Perrin, Municipal, collaborent pour élaborer ce projet.

Suite au projet et au descriptif réalisé par Inea, un AO-Appel d'offres « procédure ouverte » a été organisé sur SIMAP selon le planning détaillé ci-dessous:

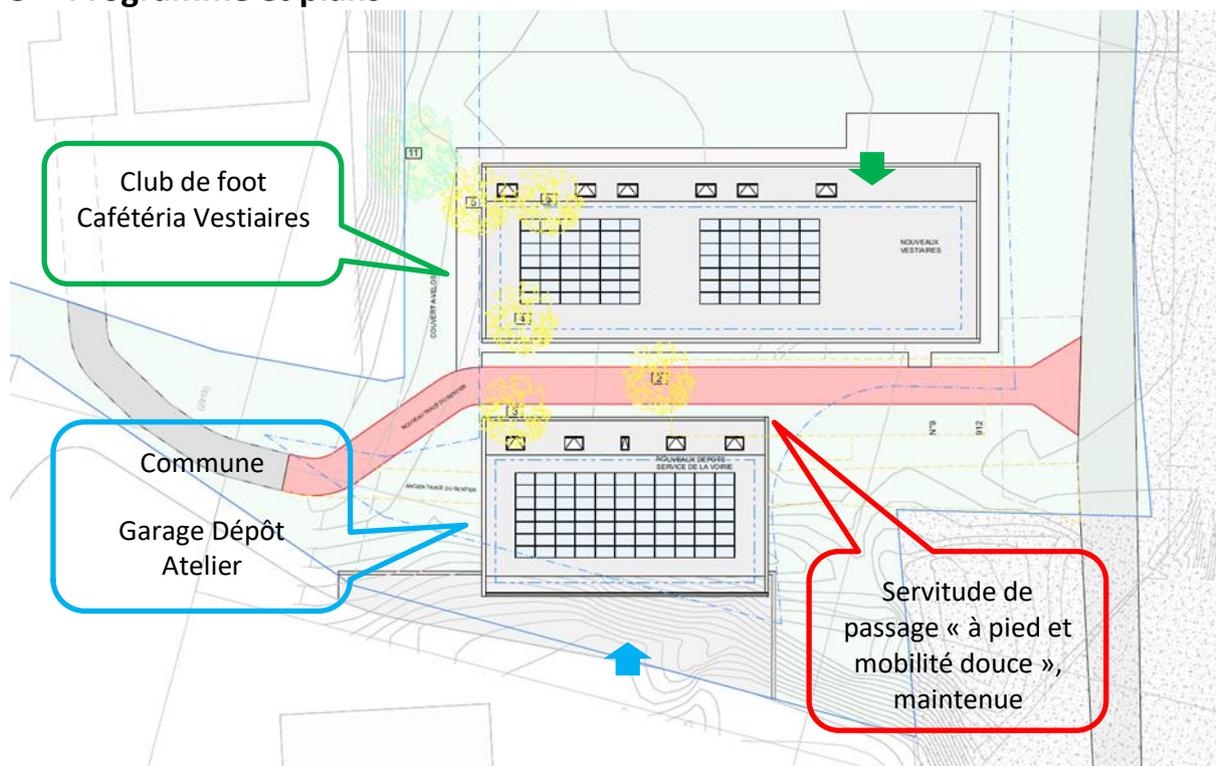
Publication, lancement de la procédure sur SIMAP	10.10.2023
Visite sur site	16.10.2023
Délai pour poser des questions	20.10.2023
Délai pour les réponses	25.10.2023
Dépôt des offres	21.11.2023
Ouverture des offres rentrées	22.11.2023
Évaluation des offres rentrées	27.11.2023
Audition des ET- Entreprise Totale	29.11.2023
Mise à l'enquête publique	fin novembre 2023
Passage au Conseil communal	06.02.2024

Suite à cet AO-Appel d'Offres ouvert, publié sur SIMAP, deux ET- Entreprises Totales ont répondu dans le délai, fixé au 22 novembre 2023 à 16h00.

C'est l'Entreprise Totale, BAT MANN Constructeur intégral SA qui a remporté le marché, après contrôle des offres et auditions desdites entreprises totales, mises en concurrence. Cette dernière sera mandatée via un contrat d'entreprise totale, si le présent préavis est approuvé par le Conseil communal.



5 Programme et plans



Le programme proposé est simple. Un bâtiment abritera les éléments nécessaires au club de football, un second bâtiment profitant de la dénivellation, abritera les besoins communaux soit : le dépôt, des places pour véhicules et une mezzanine qui permet d'effectuer certains travaux en atelier nécessaires au bon fonctionnement des espaces verts et biodiversité et des forêts, qui lorsque les travaux seront terminés, pourront abandonner le site désuet de la Girarde et rejoindre celui du Bois de la Chapelle. La réunion sur un site de l'entier du personnel du dicastère permettra alors une collaboration plus efficace, au niveau de la main-d'œuvre comme au niveau du matériel.

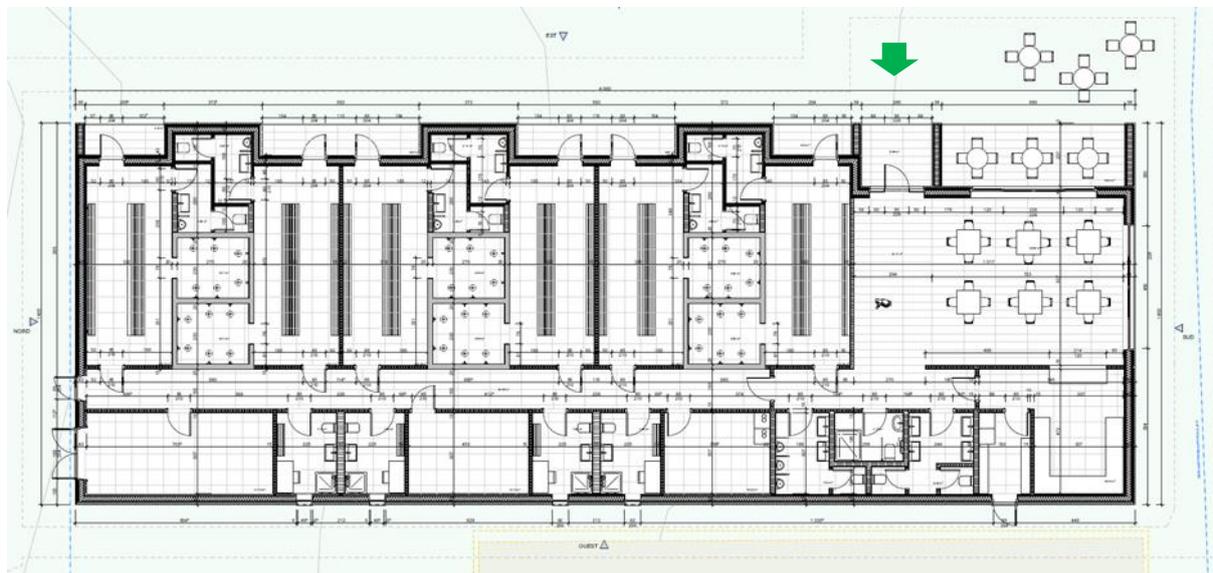


Bois de la Chapelle, le dépôt de la Voirie projeté et les vestiaires et les terrains de football à l'arrière-plan. En jaune, les vestiaires démolis.



Aujourd'hui, un sentier permet de rejoindre le quartier d'habitation du Grand-Chemin via une servitude. La servitude de passage « à pied et en mobilité douce » sera maintenue, l'assiette légèrement déplacée.

5.1 Les vestiaires/caféteria (football)



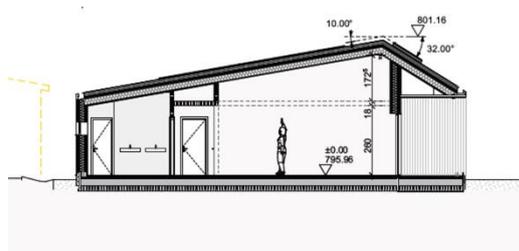
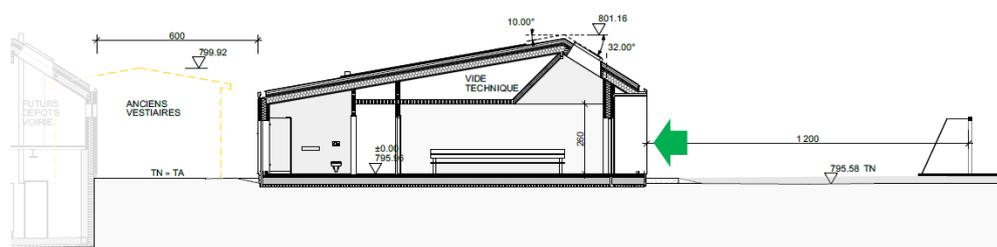
Plan des vestiaires, Caféteria (Entrée en vert).

Le bâtiment des vestiaires/caféteria est composé comme suit : (dim. ext. ; 40m x 14,5m = 580 m²).

Dénomination	m ² (arrondis)
• Sas d'entrée	7 m ²
• Terrasse couverte	16 m ²
• Caféteria, Cuisine bar, Réserve	90 m ²
• Sanitaires H/F/PMR (en relation avec la buvette)	21 m ²

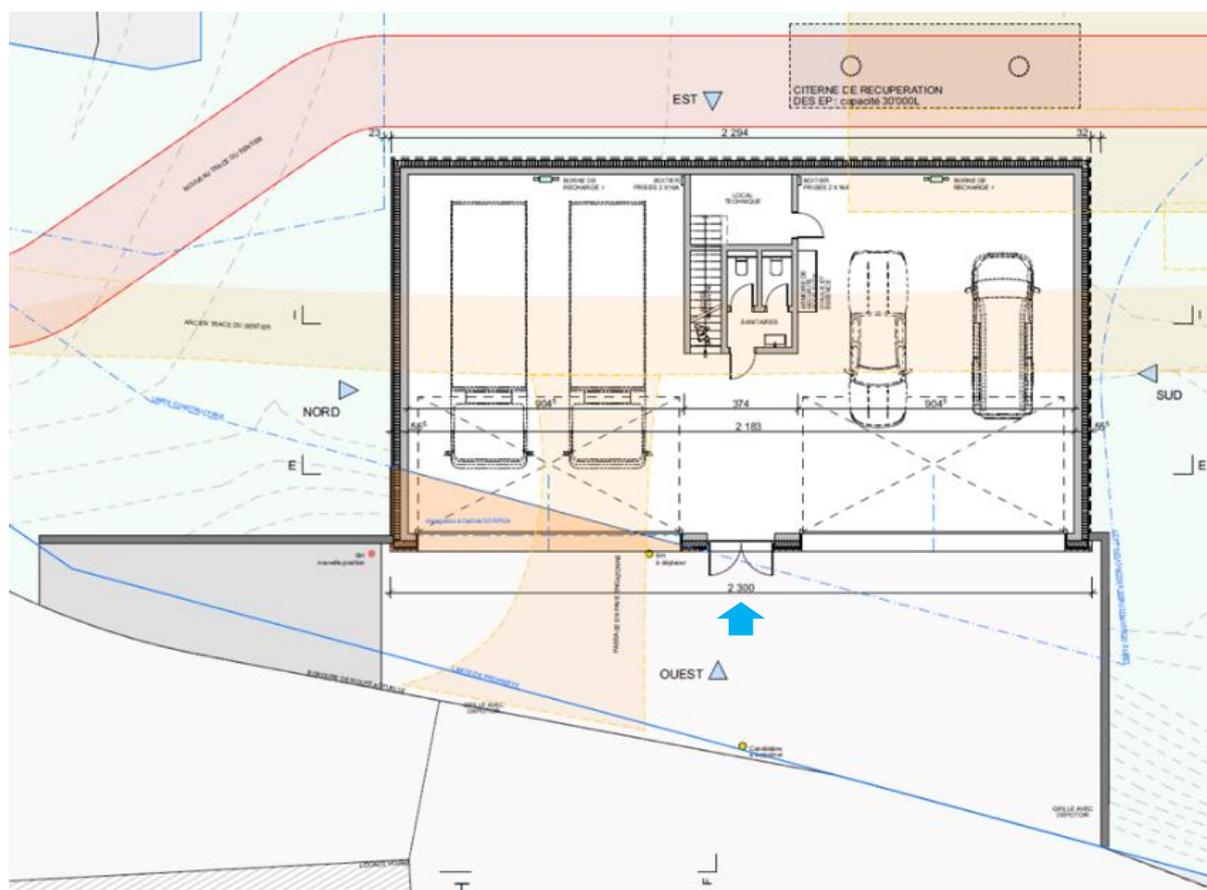
Ce premier dispositif (buvette) fonctionne de manière autonome et peut-être exploité de manière indépendante hors saison sportive.

• Six vestiaires avec sas, équipés chacun de douches et de wc	240 m ²
• Quatre locaux arbitres ou entraîneurs, équipé de wc/d.	30 m ²
• Circulations	53 m ²
• Deux locaux de rangement, dont un avec un accès directement sur l'extérieur	37 m ²
• Un local technique/buanderie	13 m ²



Coupes sur vestiaires et Coupe sur Cafétéria (Entrée en vert).

5.2 Le dépôt/atelier (forêts)

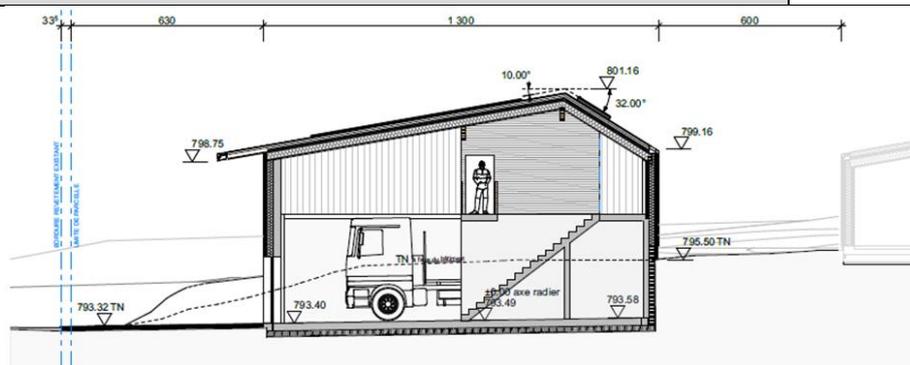


Plan du dépôt/atelier.



Le bâtiment du dépôt/atelier est composé comme suit : (dim. ext. ; 23m x 13m = 299 m²).

• Garage véhicules	240 m ²
• Circulation/Local tech.	16 m ²
• Sanitaires	10 m ²
• Mezzanine/atelier	115 m ²



Coupe du dépôt/atelier. On distingue la mezzanine.

6 Mise en œuvre et planning

En cas d'acceptation du présent préavis, la suite du travail suivra le planning suivant :

Mandat à l'ET-Entreprise Totale & Surveillance architecturale (Si adoption du présent préavis par le CC le 6 février 2024)	Courant mars 2024
Commencement des travaux	Mi-juin 2024
Fin des travaux	Fin mai 2025

7 Coût de construction et « soutien sportif »

Le devis ci-dessous est établi sur des prix basés sur l'appel d'offres SIMAP, reçu le 22 novembre et évalué par un comité le 27 novembre 2023. Les deux ET-Entreprises Totales ont été auditionnées le 29 novembre 2023.

7.1 Coût de construction

a) Coût de construction CFC 1 et CFC 2

L'entreprise totale BAT MANN SA, lauréate de l'appel d'offres, nous a déposé l'offre ci-dessous. Basé sur le cahier des charges, des plans et du descriptif réalisés par l'architecte Inea et les ingénieurs Weinman et LeBird, c'est un prix total plafond de CHF 4'685'043.- TTC (TVA 8,1%).

Afin de garantir la qualité et le respect du cahier des charges établi lors de la phase d'études, le bureau d'architecte et le spécialiste cités ci-dessus assureront un mandat de direction « architecturale et/ou technique CVSE, Minergie P-ECO ». Ces honoraires sont compris dans le total du CFC 1 et 2 ci-dessus.

Ce mandat de direction « architecturale et technique » permettra à l'instar du chantier de la Salle des spectacles et de la caserne SDIS, d'assurer la bonne facture des prestations et de l'exécution réalisée par l'entreprise totale en exécution.

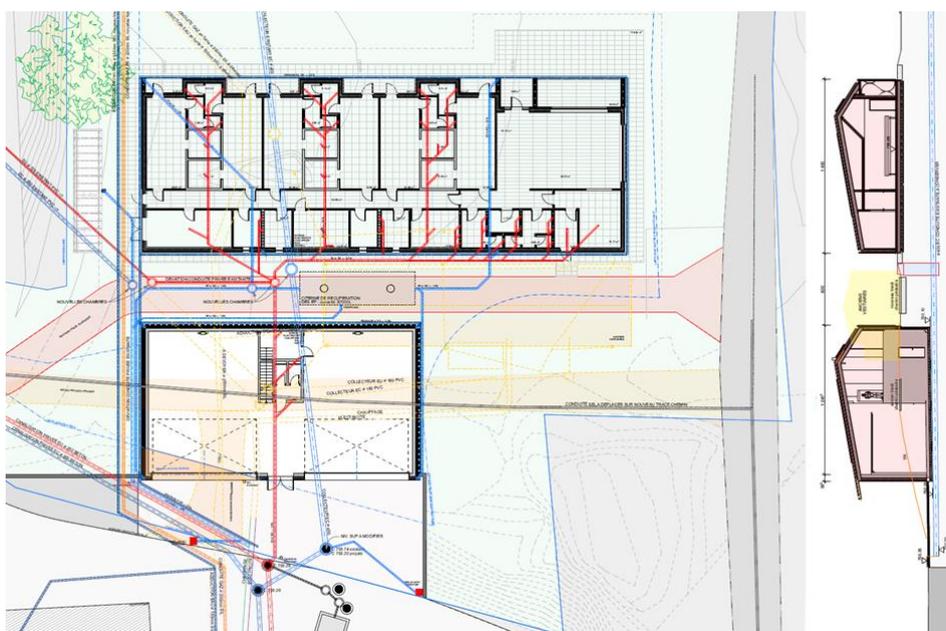


Récapitulation des coûts

	Libellé	CHF TTC (TVA 8,1%)
a)	Total CFC1 & CFC2 (BAT-MAN)	4'685'043.-
b)	Divers et imprévus (env. 6,4%)	299'957.-
c)	Émoluments et taxes (permis, eaux usées, etc.)	40'000.-
d)	Achat du mobilier et des petites fournitures CFC 9	150'000.-
e)	Local containers et gestion des déchets	15'000.-
	Total Vestiaires et Dépôt/Atelier	5'190'000.-
X*)	Phases SIA 4.31/32/33/41 (Architecte, Ing. GC, CVSE, BAMO)	210'000.-
	Total avec études X*) (honorée aujourd'hui par le Crédit Cadre 2022-26)	5'400'000.-

Dans le tableau récapitulatif ci-dessus, le point a) présente un prix CFC 1 et CFC 2 total soit, les vestiaires/buvettes/dépôts/atelier y compris la totalité des réseaux souterrains. En effet, construits sur le même site, les deux bâtiments, les deux chantiers sont très imbriqués. Les réseaux souterrains (eau, gaz, électricité) doivent être modifiés et on comprend rapidement avec le plan des réseaux ci-dessous que l'un ne va pas sans l'autre, y compris au niveau des terrassements.

Même un décalage dans le temps des deux chantiers, engendrerait des coûts supplémentaires non-négligeables. Lancer un AO-Appel d'Offre groupé pour les deux objets favorise un travail rationnel et surtout des prix intéressants.





Les valeurs indiquées sont des « prix Minergie P-ECO » basés sur le cahier des charges qui « tend » vers une équivalence « ECO ». La certification ou labélisation n'est pas prévue.

Si nous renonçons à « exécuter » ces prestations ECO, l'économie serait de 1%, soit environ CHF 47'000.-TTC. Cette différence est dérisoire. C'est pourquoi, d'une part pour des questions d'exemplarité et d'autre part pour le type d'utilisation de ces bâtiments, nous restons convaincus que construire ce projet en respectant les exigences « Minergie P-ECO » est intéressante.

Dans le tableau ci-dessus, le **X*)** représente les études des mandataires engagées jusqu'à l'élaboration du présent préavis (CHF 210'000.-TTC) soit, les phases SIA 4.31 Avant-projet, 4.32 Projet de l'ouvrage, 4.33 Procédure de demande d'autorisation, 4.41 Appels d'offres.

Cette somme a été honorée par le préavis du Crédit Cadre 2022-26. En cas d'acceptation du présent préavis, nous proposons de l'imputer au compte du présent préavis lorsque le compte sera actif.

Répartition des coûts

Même s'il est difficile de répartir les coûts de manière très précise, on peut répartir la somme principale du CFC 1 et CFC 2 de CHF 4'685'043.- TTC de la manière suivante ;

Libellé	m3/SIA	CHF TTC (TVA 8,1%)
CFC 1 (Communs, Réseaux souterrains, Am-ext., etc.)	--	387'549.-
CFC 2 Vestiaires/Buvette	2'651	2'834'591.-
CFC 2 Dépôt/Atelier	2'120	1'462'903.-
Total	4'771	4'685'043.-

La répartition ci-dessus, tient compte d'une réalisation de la globalité du marché en une étape.

7.2 Participation, fonds du sport vaudois

Au mois de décembre 2023, nous avons déposé une demande de soutien à la Fondation « Fonds du sport vaudois ». Au moment d'écrire ce préavis, nous sommes en attente d'une réponse et d'une éventuelle participation ou aide. Si une aide nous est attribuée, elle viendrait évidemment soulager le montant nécessaire à la réalisation des vestiaires.

8 Aspects financiers

Un projet de rénovation et de création d'un dépôt figure au budget 2024, au plan des investissements pour un montant total de CHF 3'000'000.-TTC (CHF 1'500'000.- TTC en 2024 et CHF 1'500'000.- TTC en 2025). Au vu de l'état des vestiaires, un bâtiment totalement neuf est présenté dans le présent préavis.

En l'état actuel, les finances communales, en particulier le niveau des liquidités, nous demandera de recourir à un emprunt. Dans ce cas, la charge d'intérêt annuelle totale est estimée à CHF 108'000.-, calculée à 2%/an, sur un montant de CHF 5'400'000.-TTC, pour une durée d'amortissement de 30 ans.



9 Aspects du développement durable

Ce projet favorise largement le développement durable selon une évaluation avec l'outil Boussole 21 développé par l'Unité de développement durable du Canton de Vaud. En l'état, le projet est en majorité « favorable » à « très favorable ».

Dimension économique (favorable – très favorable)

Pour les vestiaires et buvette cette dimension est seulement favorable. Si un tel projet crée une « forme » de richesse, cette dernière n'est pas forcément une richesse économique stricte. Malgré cela le projet reste un projet rationnel, compact et presque autonome. Pour le dépôt de la voirie ce sujet est très favorable. Économiquement elle permet une meilleure gestion des personnes et des machines en centralisant les services sur un site.

Dimension sociale (très favorable)

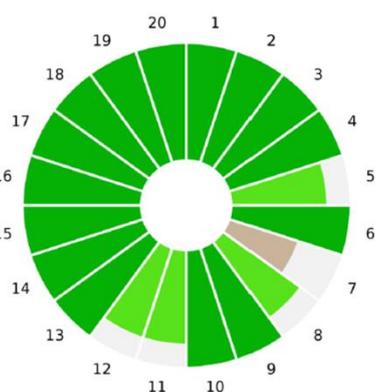
Pour les vestiaires et buvette, cette dimension est largement favorable. Ce projet offre un outil qui favorise la formation et l'éducation. Il favorise l'égalité des chances et la cohésion sociale, favorise une bonne santé par la pratique d'un sport qui augmente la cohésion sociale. La buvette pourra être accessible même hors saison, renforçant encore la cohésion allant au-delà du club. Pour le dépôt de la voirie, il favorise l'échange et la cohésion sociale puisque trois services pourront dès lors échanger, collaborer.

Dimension environnementale (favorable avec quelques réserves)

C'est une évidence, un tel projet ne favorise pas la diversité biologique et les espaces naturels. Ainsi, le point 7 du résumé ci-dessous est le seul point « moyen » du projet. Par contre, un accent particulier a été mis sur le choix des matériaux de construction, les capteurs sont largement dimensionnés. Sans « labélisation » nous visons clairement Minergie P-ECO.

Synthèse

1. Mobilité	●	11
2. Utilisation du sol	●	11
3. Qualité de l'air extérieur et intérieur	●	11
4. Cadre de vie et espace public	●	11
5. Énergie	●	7
6. Changements climatiques et risques	●	13
7. Diversité biologique et espace naturel	●	15
8. Qualité du sol et de l'eau	●	6
9. Création de richesse	●	8
10. Conditions cadre pour l'économie	●	9
11. Résilience économique	●	8
12. Compétitivité de l'économie et innovation	●	9
13. Consommation de ressources	●	12
14. Formation et éducation	●	4
15. Égalité des chances	●	10
16. Cohésion sociale	●	10
17. Santé et prévention	●	3
18. Culture, sport et loisirs	●	3
19. Gestion publique	●	16
20. Gouvernance et partenariat	●	16



Légendes

- Défavorable
- Défavorable avec points favorables
- Moyen
- Favorable avec réserves
- Favorable
- Pas concerné
- À approfondir



10 Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 01/2024 de la Municipalité du 04.12.2023 ;
- 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 d'une totalité de CHF 5'400'000.- TTC (cinq millions quatre cent mille) ;
2. d'autoriser la Municipalité de recourir à l'emprunt auprès d'un établissement financier aux meilleures conditions, et dans le cadre du plafond d'endettement ;
3. d'autoriser la Municipalité à porter la dépense relative à cette étude à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



La Secrétaire municipale

Sarah Miéville

Annexe(s) : néant