



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 7/2016

Concerne : Rénovation et assainissement des façades et des toitures de la salle des spectacles, de l'Auberge communale, des appartements et du local du feu, route de la Croix-Blanche 27 - Demande d'un crédit d'étude pour l'organisation et la procédure d'un appel d'offres fonctionnelles sur invitation



La grande salle d'Epalinges, le 11 février 2016

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

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation une demande d'un crédit d'étude d'un montant de CHF 180'000.- TTC (cent huitante mille francs) concernant l'organisation et la procédure d'appel d'offres fonctionnelles sur invitation pour la rénovation et l'assainissement des façades et des toitures de la salle des spectacles, de l'Auberge communale, des appartements et du local du feu.

2. Préambule

Courant 2012, suite à la demande de la Municipalité d'Epalinges, le bureau BG Ingénieurs Conseils SA a établi un rapport sur l'assainissement des chaufferies de divers bâtiments communaux.

Ce rapport d'étude (document BG n° 7548.1-RN002 du 4 mai 2012) avait pour objectif de renseigner la Municipalité, respectivement le Bureau technique en charge du parc immobilier communal, sur l'état actuel des installations de production de chaleur, sur les concepts d'assainissement proposés, ainsi que sur les coûts d'investissement qui y sont liés. Un échelonnement des investissements était également proposé en fonction de l'obsolescence technique des installations, directement liée à leur fiabilité, mais également en fonction des contraintes liées aux délais d'assainissement fixés par le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) en matière de dépassements des valeurs limites d'émission et de perte par les fumées, fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair).

Ce rapport d'étude avait également pour objectif de renseigner les différents acteurs sur l'opportunité de recourir à une source d'énergie renouvelable (solaire thermique) pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Suite à cette expertise du mode de production de chaleur, la Municipalité a également mandaté en 2015 le bureau d'ingénieurs fenêtres et façades BIFF SA, afin d'établir un rapport d'audit énergétique du bâtiment.

Ce rapport (document BIFF n° 14-171 TH salle des spectacles) a été sans surprise quant à la nécessité d'assainir l'enveloppe de ce bâtiment. Il a par ailleurs l'avantage de proposer des mesures concrètes d'assainissement.

3. Caractéristiques du bâtiment

Le bâtiment de la salle des spectacles et de l'Auberge communale a été construit en 1968 avec des ajouts successifs. Il a donc 48 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 donc considéré comme un «Objet intéressant au niveau local». Donc, cet édifice mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note « 3 ». En cas de travaux importants, il conviendra d'établir un dossier iconographique (relevés, photographies).

Mesures de protection : à priori, le bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. La mise à l'inventaire est possible de cas en cas. Les objets recensés en note « 3 » sont placés sous la protection générale prévue par la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) à ses articles 46 et suivants.

En cas de travaux, l'examen du dossier par la Section des monuments et sites (SIPAL) entre dans le cadre de l'application de la LPNMS. Elle ne remplace pas les autorisations à obtenir dans le cadre de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

3.1 Production de chaleur

La chaufferie d'origine a été totalement assainie en 1987, soit après 19 ans d'exploitation; une chaudière combinée avec chauffe-eau superposé, d'une puissance de 720 [kW], équipée d'un brûleur à mazout à 2 allures de marche, a été installée. Cette chaufferie est commune à la salle des spectacles, à l'Auberge communale, aux appartements et à la maison de commune.

Hormis l'obsolescence technique plus qu'avérée, l'ensemble des équipements de production et de distribution de chaleur, ainsi que de préparation d'eau chaude sanitaire, qui a 25 ans d'exploitation, est encore fonctionnel, mais dans un état général jugé comme très vétuste.

Le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) a fixé le délai de mise en conformité de ces installations au 31 septembre 2017.

3.2 Isolation thermique

Comme mentionné plus haut, la construction date de 1968. De ce fait, l'isolation thermique du bâtiment est totalement désuète voire même inexistante dans certains endroits de la construction.

Il serait donc judicieux, avant de remplacer les systèmes de chauffage et de ventilation, de commencer par isoler convenablement l'ouvrage. Grâce à cette nouvelle isolation, il sera alors possible de remplacer l'ancienne chaufferie par une nouvelle installation nettement moins puissante, donc, moins énergivore.

Ces mesures visent d'une part à améliorer la performance thermique du bâtiment (salle des spectacles, foyers, Auberge communale, appartements) et d'autre part à prolonger la durée de vie du bâtiment.

Ces mesures d'isolation se répartissent sur les éléments suivants : murs, planchers, portes, fenêtres et toitures.

4. Exigences et potentiels de construction

L'ensemble des attentes, exigences, contraintes et objectifs en matière de performances de rénovation fixées par le maître de l'ouvrage feront l'objet d'un cahier des charges.

Pour la bonne compréhension du projet, signalons que les éléments ci-après sont précisés dans le programme de législature 2011-2016 de la Municipalité (chapitres « Bâtiments et constructions » et « Aménagement du territoire et urbanisme ») soit :

- a) étendre l'étude « Energo » pour diagnostiquer l'état des bâtiments communaux et réduire les dépenses énergétiques ;
- b) envisager toute construction et rénovation sous l'angle de l'efficacité énergétique, des économies d'énergie et du développement des énergies renouvelables ;
- c) intégrer les critères de développement durable dans la planification et la construction, en particulier en ce qui concerne l'énergie, l'écologie des matériaux et leurs mises en œuvre, le confort et la qualité de l'habitat ;
- d) mettre l'accent sur la protection, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine ; tendre à un développement harmonieux et convivial des trois centres de la commune (Croix-Blanche/Tuileries/Village) ;
- e) soutenir tout projet visant l'amélioration de la vie sociale, le contact entre les habitants par la création et la mise à disposition de lieux de rencontre dans tous les quartiers (places de jeux, salles de quartier, ...).

Ce projet de rénovation permettra à la Commune d'assainir un bâtiment emblématique de son patrimoine.

5. Nécessité de la mise en concurrence des prestations d'architecte

Si certaines de ces améliorations sont discrètes (par ex. en toiture), il est facile d'imaginer que d'autres peuvent précariser l'image architecturale de notre salle des spectacles. Il s'agira donc de trouver à nouveau une identité ou une « image » forte pour ce bâtiment emblématique. Ce qui nécessitera de trouver des bureaux d'architectes aptes à réaliser ce genre de rénovation et de sélectionner un concept d'intervention adéquat.

C'est pourquoi, la Municipalité vous propose l'organisation d'une procédure d'appel d'offres fonctionnelles sur invitation. Afin de répondre professionnellement aux exigences liées à cette rénovation, l'invitation ciblera un nombre restreint d'architectes.

Par ailleurs, la Commune d'Epalinges est assujettie au droit des marchés publics, en vertu de l'Accord bilatéral sur les marchés publics entre la Communauté européenne et la Suisse, de la Loi sur le marché intérieur (LMI), de l'AIMP révisé du 15 mars 2001 et de la législation en vigueur sur le canton de Vaud depuis septembre 2004. Elle doit donc respecter impérativement un certain nombre de règles.

Tous les marchés de travaux, de fournitures et de services liés à la construction d'un objet immobilier sont soumis à la législation vaudoise sur les marchés publics et à son règlement d'application. Les marchés de services, tels que les mandats d'architecte et d'ingénieur, sont également soumis à ces textes législatifs. Ainsi, le degré d'ouverture de la mise en concurrence de chaque mandat, selon son importance financière pour les besoins de réalisation d'un projet complet, est le suivant :

Marché de services :

Type de procédure	Seuils Vaud (hors TVA)
Gré à gré	< 150'000.--
Sur invitation	< 250'000.--
Ouverte au niveau national	> 250'000.--
Ouverte au niveau international	> 350'000.--

Au vu de l'ampleur du mandat à attribuer à l'issue de la procédure, le marché d'architecte est supérieur à CHF 150'000.-- HT, mais inférieur à CHF 250'000.-- HT. Il devra donc obligatoirement être adjugé suite à une procédure sur invitation pour l'attribution d'environ 65% des prestations, à savoir : les prestations de projet, d'obtention du permis de construire, d'élaboration des plans d'appel d'offres, d'organisation de l'appel d'offres d'entreprise générale et de direction architecturale de l'exécution du projet (phases 4.31, 4.32, 4.33, 4.41 et partiellement 4.52 selon SIA 102).

Les mandats des autres spécialistes (façadier, ingénieur civil, ingénieurs spécialisés en chauffage-ventilation-sanitaire-électricité, acousticien, géomètre, etc.) seront adjugés de gré à gré suite à des demandes d'offre étant donné que le montant de chacun de leur mandat ne dépassera pas CHF 150'000.--.

6. Type de procédure de mise en concurrence des architectes

Par souci d'économie des deniers publics, et afin de limiter la multiplication des risques de recours, mais également dans le but de réduire le travail de l'ensemble des bureaux d'architectes et d'ingénieurs spécialisés concurrents, la Municipalité a opté pour un appel d'offres fonctionnelles en procédure sur invitation.

Ainsi, dans un premier temps, il y a une invitation de bureaux sur la base de leurs aptitudes, expériences et compétences à étudier et à diriger les travaux pour ce genre d'ouvrage. Les bureaux invités doivent déposer une offre d'honoraires accompagnée d'une proposition d'intervention technico-architecturale sur la base d'un cahier des charges.

Le critère dominant de l'attribution du mandat d'architecte sera le concept d'intervention technico-architectural qui sera requis de chaque candidat et analysé par un Comité constitué en majorité de professionnels de la construction et de représentants de la Municipalité.

La mise en œuvre des travaux est prévue, dans ce cas de figure, via une entreprise générale spécialisée en travaux de rénovation. Cette dernière sera mise en concurrence en procédure ouverte conformément à la législation sur les marchés publics.

7. Aspects financiers

Le budget de la procédure (basé sur le rendu de 5 concepts d'intervention de concurrents invités) est estimé à :

Honoraires et frais de l'expertise technique préalable (constats)	12'000.--
Honoraires pour l'élaboration du cahier des charges technique	12'000.--
Honoraires pour l'organisation de la demande d'offres fonctionnelles sur invitation	18'000.--
Honoraires et frais des membres externes du Comité d'évaluation	10'000.--
Honoraires de l'expert économiste de la construction	10'000.--
Honoraires de l'expert en physique du bâtiment ou de l'expert façadier	6'000.--
Indemnités allouées à tous les concurrents invités	60'000.--
Vernissage de la présentation des projets technico-architecturaux	2'000.--
Honoraires pour les relevés du bâtiment (numérisation des plans)	28'000.--
Divers frais et imprévus (environ 5 %)	8'000.--
Total CHF HT	166'000.--
TVA 8%	13'280.--
TOTAL CHF TTC	179'280.--
ARRONDI TTC	180'000.--

En l'état actuel, les finances communales, en particulier le niveau des liquidités, devraient permettre de financer ces travaux sans recourir à l'emprunt. En cas de recours à l'emprunt, la charge d'intérêt annuelle totale qui en découlerait est estimée à CHF 3'402.-- (calculée à 1.89 %, sur un montant de CHF 180'000.--).

8. Jury et critères de jugement

Les projets déposés seront appréciés par un Comité d'évaluation, composé de cinq personnes dont trois professionnels externes et deux représentants de la Municipalité. Ce jury est complété de deux membres suppléants et de deux professionnels externes en tant que spécialistes-conseils sans droit de vote (économiste de la construction, énergéticien).

Les projets seront appréciés en vertu de critères de jugement qui portent tant sur l'aspect économique que sur d'autres aspects qualitatifs tels que, par exemple, le concept architectural, le respect des principes du développement durable, les matériaux, l'apport de lumière naturelle, le concept énergétique, et bien entendu le respect des règlements de construction, des normes ECA et de la nouvelle loi sur l'énergie.

La Municipalité attend des participants à cette procédure qu'ils proposent un concept architectural et technique de qualité qui remplisse les exigences du cahier des charges.

Il s'agit ainsi pour la Commune d'obtenir des propositions concrètes et réalisables à haute valeur architecturale.

L'appel d'offres doit permettre de mettre en évidence des démarches créatives, souples et évolutives. La recherche d'un équilibre optimal et durable, en ce qui concerne les aspects architecturaux, techniques, économiques, fonctionnels et environnementaux, est l'enjeu principal de cette procédure de mise en concurrence dans le respect des principes du développement durable.

9. Calendrier de la procédure de mise en concurrence des architectes

A titre indicatif, la planification de la procédure est la suivante :

9.1 Etudes préliminaires et préparation de l'appel d'offres fonctionnelles sur invitation :

Vote par le Conseil communal du crédit pour la procédure	avril 2016
Expertise technique et chiffrage préalables	déjà effectués
Recherche des membres du Comité d'évaluation et des experts	début mai 2016
Elaboration et validation de la documentation d'appel d'offres	d'ici fin mai 2016
Recherche et validation de la liste des bureaux aptes à être invités	d'ici fin mai 2016
Séance de décision de lancement de la procédure (go / no go)	début juin 2016

9.2 Déroulement de la procédure d'offres fonctionnelles sur invitation :

Présentation du cahier des charges aux candidats invités	mi-juin 2016
Dépôt des questions des candidats et réponses du Comité	d'ici fin juin 2016
Délai pour le dépôt des offres fonctionnelles	d'ici mi-septembre 2016
Evaluation multicritère des offres et tableaux de synthèse	d'ici fin septembre 2016
Expertises économiques et énergétiques	d'ici fin septembre 2016
Séance du Comité d'évaluation et éventuelle décision d'exclusion	début octobre 2016
Auditions des concurrents et séance de décision d'adjudication	mi-octobre 2016
Rédaction du rapport d'évaluation et projets de courriers	d'ici fin octobre 2016
Envoi des courriers d'adjudication et de remerciements	début novembre 2016
Fin du délai de recours	mi-novembre 2016
Discussion des honoraires et élaboration du projet de contrat	d'ici fin novembre 2016
Vernissage des projets et exposition publique	fin novembre 2016

10. Calendrier du projet

10.1 Démarches suite à la procédure :

Préavis pour une demande de crédit d'étude pour l'assainissement de l'enveloppe de la salle des spectacles et de l'auberge communale	d'ici mi-octobre 2016
Approbation par le Conseil communal du crédit d'étude	décembre 2016
Début du mandat suite au délai référendaire	janvier 2017

11. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité n° 7/2016 du 7 mars 2016,
- 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,

d é c i d e

1. **d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant de CHF 180'000.-- TTC (cent huitante mille francs) pour organiser une procédure d'appel d'offres fonctionnelles sur invitation pour l'attribution d'environ 65% des prestations concernant la rénovation et l'assainissement des façades et des toitures de la salle des spectacles, de l'Auberge communale, des appartements et du local du feu ;**
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.**

Epalinges, le 7 mars 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice MISCHLER

Alexandre GOOD

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger