



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 9/2013

Concerne : projet de construction de logements protégés et subventionnés sur les parcelles n° 501 et 575, propriétés de la Commune d'Epalinges – Demande de crédit d'étude pour l'organisation d'un concours d'architecture

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

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'étude d'un montant de CHF 486'000.-- (quatre cent huitante-six mille francs) pour l'organisation et le déroulement d'un concours d'architecture en procédure ouverte à deux degrés pour un pool pluridisciplinaire de mandataires.

2. Préambule

Dans sa séance du 26 juin 2012, le Conseil Communal a accepté une donation de 10 millions de francs destinée à la création d'appartements protégés, ainsi qu'à l'acquisition de la parcelle 501.

La convention signée avec le donateur prévoit notamment la construction d'appartements sur les parcelles 501 et 575. La construction sur la parcelle 501, ne comprendra que des logements protégés, puisque sa localisation assure la mixité sociale et intergénérationnelle. Sur la parcelle 575, il sera nécessaire d'y adjoindre des appartements à loyers modérés afin d'assurer cette mixité intergénérationnelle voulue par le donateur, ceci d'autant plus que cette parcelle jouxte l'EMS.

La situation particulière de ces deux parcelles communales font d'elles des points stratégiques, au milieu du bâti existant, à proximité immédiate des transports publics et même d'un EMS, ce qui facilite l'intégration de bâtiments de logements protégés pour personnes âgées.

Pour mémoire, les éléments justifiant la construction de logements protégés peuvent être résumés comme suit :

- la Commune ne propose pas suffisamment de logements protégés et/ou adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite;
- le besoin général en nouveaux logements n'est plus à démontrer, d'autant plus dans la région lausannoise;
- la centralité villageoise de la parcelle 501 sera valorisée par une construction de logements protégés;
- la proximité de la parcelle 575 avec l'EMS Résidence La Girarde permet sa valorisation avec des logements protégés/subventionnés dans une zone de construction d'utilité publique.

Ce projet permettra à la commune de participer, avec l'ensemble des pouvoirs publics, au développement de dispositifs de prévention afin que l'autonomie des personnes âgées soit la plus longue possible et que la charge reposant sur le système de santé soit limitée ou du moins contenue. Il contribuera également au développement d'une politique d'accueil des aînés originale en s'inspirant des actions et démarches déjà instituées ailleurs dans le canton.

3. Caractéristiques des parcelles 501 et 575

Les caractéristiques de la parcelle n° 501 sont :

- ⇒ Située à la route de la Croix-Blanche 37, proche du centre de la Commune, à proximité des commerces, de l'administration communale, d'une école, d'un centre de vie enfantine et des transports publics. Cette situation répond idéalement au critère de mixité sociale favorisant, pour les personnes âgées, le maintien d'un lien social et intergénérationnel, ainsi que le renforcement des relations entre les séniors et leur environnement ;
- ⇒ Localisation au sein d'un quartier urbain d'habitations constitué de petits locatifs dont une partie est gérée par la Coopérative du logement à but social d'Epalinges (CLE) ;
- ⇒ Parcelle avec versant naturel en faible pente en direction de l'Ouest. Elle est ceinturée par deux routes, dont la route cantonale de Berne ;
- ⇒ Coordonnées moyennes : 541'375 / 155'550 ;
- ⇒ Surface totale de 1'220 m², constructible selon le PPA « Îlot Est – Croix-Blanche » et son règlement ;
- ⇒ Altitude moyenne de 785 m ;
- ⇒ Le bâtiment à démolir comporte des baux déjà résiliés. Il a fait l'objet d'une expertise amiante dont le résultat a démontré la nécessité de réaliser la démolition avec des mesures particulières de traitement des déchets amiantés avant évacuation. Ces travaux seront assumés par la Commune et ne font pas partie du marché attribué au concurrent lauréat ;
- ⇒ Possède une servitude n°363547, passage à pied et pour tous véhicules sur la parcelle 503 afin d'accéder à la parcelle 501. Les autres servitudes ont peu d'importance à ce stade du processus (canalisations d'eau) ;
- ⇒ Secteur B de protection des eaux et degré III de sensibilité au bruit ;
- ⇒ La parcelle peut aisément être raccordée au réseau de distribution de gaz.



Photo de la parcelle 501 prise du carrefour à l'Est du site

4. Exigences et potentiels de construction sur les parcelles 501 et 575

L'ensemble des exigences du concours figure dans un document qui sera à disposition des concurrents. Pour la bonne compréhension du projet, nous relevons notamment les éléments ci-après.

Exigences particulières pour les deux parcelles

Les concurrents possèdent un large pouvoir de proposition tant que les exigences ci-après sont respectées.

Il a été décidé d'intégrer dans le programme du concours l'application de l'art. 97 de la LATC dont vous trouvez ci-dessous la teneur principale en rapport avec un projet labellisé Minergie ECO et qui autorise de ce fait à augmenter le potentiel en surfaces habitables :

- « *Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un **bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol.*** »

Dans les limites et pour chacune des parcelles, le concurrent doit présenter un espace public avec places de jeux et bancs qui favorisent les relations intergénérationnelles et les relations de quartier. A cet égard, les concurrents devront veiller à intégrer cette place avec les futures constructions et celles déjà construites aux alentours, en cherchant à renforcer les relations spatiales et fonctionnelles entre l'espace public et les bâtiments.

Tous les cheminements et les accès, extérieurs et intérieurs, devront être adaptés pour des personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante.

A part éventuellement pour les logements subventionnés, les jardins privatifs du rez-de-chaussée ne sont pas requis. Chaque appartement doit avoir au moins un balcon, une loggia ou une terrasse entre 6 et 10 m².

La volumétrie et les matériaux de façades devront être en harmonie avec les bâtiments voisins.

Il est prévu des appartements aménagés en domotique.

Exigences particulières du programme de la parcelle 501

Le résultat d'une approche sommaire du développement de la parcelle 501 démontre qu'il est possible d'y construire un bâtiment d'environ 18 à 21 logements dont les deux-tiers seraient des 2 pièces et un tiers des 3 pièces, complétés d'un appartement pour le concierge et de divers locaux communs. Le sous-sol complètera le programme avec des locaux communs tels que des buanderies, caves, locaux techniques et parking souterrain.

- ⇒ la conception du bâtiment devra tenir compte des règles fixées par le PPA « Îlot Est – Croix-Blanche » et son règlement, y compris son rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT ;
- ⇒ le bâtiment doit prévoir uniquement des appartements protégés de 2 et 3 pièces ;
- ⇒ locaux communs pour les appartements protégés, d'une surface d'au moins 3,5% des surfaces nettes d'appartements protégés (salle polyvalente, salle télévision/vidéo et/ou bibliothèque), accessibles par d'autres personnes du quartier. Une de ces salles doit avoir un coin cuisine ;
- ⇒ buanderies communes et caves selon les recommandations d'usage pour ce type de bâtiment ;
- ⇒ un appartement de 4 pièces (3 chambres) pour le concierge, d'une surface nette d'environ 95 m² ;
- ⇒ accès aisés et adaptés pour des personnes à mobilité réduite, notamment un ascenseur adapté, des pentes de rampe de maximum 4% tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ;
- ⇒ une place de parc voiture par 150 m² de surface de plancher brut, complété de 10% pour des places visiteurs, dont un tiers du total des places dimensionnées pour les véhicules de personnes handicapées ;
- ⇒ la rampe d'accès au parking se fait par une servitude de passage sur la parcelle 503.

Exigences particulières du programme de la parcelle 575

Seule une partie de la parcelle 575 sera affectée à la construction d'appartements protégés/subventionnés. Au total c'est environ 40 appartements qui devraient être créés, sur cette partie de parcelle, dont la moitié au moins de logements protégés. Le sous-sol complètera le programme avec des locaux communs tels que des buanderies, caves, locaux techniques et parking souterrain.

Les concurrents devront tenir compte qu'une partie du programme des logements et locaux pourraient être attribués à une coopérative de logements. A cet effet, l'implantation des bâtiments hors sol doit permettre la faisabilité de cette attribution. Dans la mesure du possible, la totalité des surfaces brutes hors sol de chaque bâtiment doit être équivalente pour les deux propriétés.

Les autres exigences pour cette parcelle peuvent être résumées comme suit :

- les concurrents doivent faire en sorte de limiter l'étalement des bâtiments et de respecter les servitudes de passage existantes, mais également de maintenir un passage à pied et pour tous véhicules à la parcelle 588 et au solde de la parcelle 575 ;
- le projet devra faciliter les synergies de fonctionnement entre l'EMS et les logements protégés, un accès direct et sécurisé devra être proposé ;
- le bâtiment qui sera propriété de la Commune d'Epalinges doit prévoir la mixité suivante pour un total de 18 à 21 logements:
 - deux tiers d'appartements protégés de 2 et 3 pièces (1 et 2 chambres à coucher), avec environ deux-tiers d'appartements deux pièces ;
 - un tiers d'appartements subventionnés de 2, 3 et 4 pièces ;
 - locaux communs d'une surface d'au moins 3.5% des surfaces nettes totales des appartements protégés (salle polyvalente, salle de télévision/vidéo et ou bibliothèque, etc...), accessibles par d'autres personnes du quartier. Une de ces salles soit avoir un coin cuisine ;
 - un local destiné à des activités pour les sociétés locales de la commune devra être intégré à ce projet afin de faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle.
- le bâtiment qui pourrait être propriété d'une coopérative de logement doit prévoir la mixité suivante pour un total de 18 à 21 logements :
 - un tiers d'appartements protégés de 2 et 3 pièces, avec environ deux-tiers d'appartements de 2 pièces et deux tiers d'appartements subventionnés de 2, 3 et 4 pièces ;
 - une surface de 350 m² doit être réservée pour accueillir les locaux du CMS d'Epalinges, ainsi que 12 places de parc.
- buanderies communes et caves doivent être aménagée selon les recommandations d'usage pour ce type de bâtiment ;
- accès aisés et adaptés pour des personnes à mobilité réduite, notamment un ascenseur adapté, des pentes de rampe de maximum 4% tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.
- une place de parc voiture au par 100 m² de surface de plancher brut, complété de 10% pour des places visiteurs, dont un tiers du total des places dimensionnées pour les véhicules de personnes handicapées.

5. Nécessité de la procédure de concours

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. Ce qui signifie qu'elle doit respecter un certain nombre de règles impératives et que chaque décision qu'elle prendrait est sujette à recours, même le choix de la procédure.

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 est, selon son importance financière pour les besoins de réalisation d'un projet complet, 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 des mandats pour les études et le suivi des travaux pour chacun des projets, le marché d'architecte est largement supérieur au CHF 350'000.-- et devra donc obligatoirement être adjugé suite à une procédure ouverte au niveau international. Le marché d'ingénieur civil et le marché de chacun des mandats d'ingénieur spécialisé (chauffage-ventilation-sanitaire-électricité) seront adjugés suite à une procédure ouverte au niveau national.

Dans le cadre d'un mandat d'architecte et par le fait qu'il n'est pas possible de décrire précisément l'objet envisagé, il est habituel et fort courant qu'il soit attribué à l'issue d'un concours d'architecture. En effet, l'effort principal est davantage porté sur la qualité des idées plutôt que sur le montant des honoraires qui seraient difficilement comparables.

6. Type de concours

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 architectes concurrents, la Municipalité a opté pour un **concours d'architecture et d'ingénierie à deux degrés en pool pluridisciplinaire de mandataires**. De plus, pour des raisons financières, il est opportun que le concours porte dans le même temps pour la parcelle 501 et la parcelle 575 pour lesquelles le programme est très similaire, tout en réservant la possibilité au Jury de désigner un lauréat pour la parcelle 501 et un lauréat différent pour la parcelle 575.

Ainsi, en ne demandant qu'une planche par parcelle à chacun des architectes participant au premier degré de la procédure, cela permet de ne sélectionner pour le deuxième degré que les concurrents qui auront démontré leur aptitude à intégrer de manière judicieuse leur projet de construction sur chacun des sites, tout en respectant les exigences programmatiques du maître de l'ouvrage.

Lors du deuxième degré, il sera demandé aux architectes retenus de développer leurs avant-projets tout en apportant leur savoir-faire en matière de réflexion structurelle, énergétique et constructive, en s'associant avec des ingénieurs spécialisés. Ce mode de faire permettra ainsi d'adjuger en une seule procédure l'ensemble des mandats à l'issue du concours, à une ou deux équipes de mandataires qui travailleront ensemble dès le lancement des études et jusqu'à la fin de la construction.

7. Coût du concours portant sur les parcelles 501 et 575

Le budget de la procédure est estimé à :

• Organisateur	60'000.—
• Honoraires des experts économique, énergétique / DD et structurel	50'000.—
• Honoraires et frais des membres externes du Jury	30'000.—
• Honoraires du géomètre (2 parcelles) et du notaire	15'000.—
• Honoraires maquettiste et production des maquettes (2 parcelles)	25'000.—
• Planche de prix <u>selon SIA 142</u> (2 parcelles)	250'000.—
• Salles d'exposition et panneaux d'affichage pour jugement	5'000.—
• Vernissage, apéritif et exposition publique des projets	2'500.—
• Copies et distribution du rapport du Jury	2'500.—
• <u>Divers frais et imprévus (environ 2,5 %)</u>	10'000.—
	Total HT : 450'000.—
	TVA 8 % : 36'000.—
	TOTAL : 486'000.—

8. Jury et critères de jugement

Les projets déposés seront appréciés par un jury, composé de sept personnes dont trois professionnels externes et deux représentants de la Municipalité. Ce jury est complété de trois membres suppléants et de trois professionnels externes en tant que spécialistes-conseils sans droit de vote.

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, l'intégration dans le site, le concept architectural, le concept énergétique, le respect des principes du développement durable, la typologie des appartements, le système constructif, les matériaux, la qualité des espaces, l'apport de lumière naturelle, le concept énergétique pour obtenir le Label Minergie ECO, la répartition adéquate des différentes fonctions, l'accessibilité et bien entendu le respect du programme du concours et des règlements de construction.

La Municipalité attend des participants à ce concours qu'ils proposent un projet architectural et d'intégration de qualité qui remplit les exigences du programme, tout en respectant les exigences des règlements de construction relatifs à chaque site.

Il s'agit ainsi pour la Commune d'obtenir des propositions concrètes et réalisables à haute valeur architecturale tant en termes de volumétrie, d'image générale du projet qu'en matière de répartition des différentes fonctions.

Le concours d'architecture et d'ingénierie doit permettre de mettre en lumière des démarches créatives, souples et évolutives. La recherche d'un équilibre optimal et durable, en ce qui concerne l'intégration dans le site, des aspects architecturaux, techniques, économiques, fonctionnels et environnementaux, est l'enjeu principal du présent concours dans le respect des principes du développement durable.

Sans prédéfinir les éléments de composition architecturale, le Maître d'ouvrage attend également des concurrents qu'ils interprètent et affirment les aspects sociaux, les relations potentielles entre habitants des bâtiments et ceux du quartier. Le développement d'une identité relative au lieu ainsi qu'aux éléments préexistants sont des éléments qui déterminent la qualité d'un projet.

En regard du type de logements essentiellement à loyers accessibles pour des familles à faible revenu ou pour des personnes âgées à la retraite, le projet doit présenter un bon rapport qualité / investissement avec intégration des solutions techniques et architecturales qui tendent à satisfaire les exigences pour l'obtention du Label Minergie ECO, tout en respectant les directives permettant l'obtention de subsides cantonaux.

9. Calendrier du concours

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

1^{er} degré (sous toute réserve) :

- Avis officiel de concours et téléchargement du dossier de concours dès le 19.02.2013
- Inscriptions des concurrents jusqu'au 02.04.2013
- Rendu des projets jusqu'au 26.04.2013
- Annonce de la sélection des candidats pour le 2^{ème} degré prévue d'ici au 31.05.2013

2^{ème} degré (sera précisé à l'issue du 1^{er} degré) :

- Lancement du 2^{ème} degré prévu dès juin 2013
- Confirmation de participation prévue d'ici mi-août 2013
- Rendu des projets (délai d'ordre auprès du notaire) jusqu'à mi-septembre 2013
- Rendu des maquettes (cachet postal faisant foi) jusqu'à fin septembre 2013
- Annonce du résultat du concours prévue d'ici fin octobre 2013
- Remise des prix et vernissage de l'exposition prévus début décembre 2013
- Exposition des projets prévue entre début et fin novembre 2013

Les délais tiennent compte du temps nécessaire pour répondre aux exigences du programme du concours.

10. Calendrier du projet

Le Maître de l'ouvrage informe du calendrier suivant relatif à l'exécution des prestations pour la réalisation des projets, ceci en tenant compte des différentes procédures administratives et légales et de la réalisation en parallèles des deux projets, sous toute réserve (opposition, recours, ...) :

- Désignation du ou des lauréats du concours prévue d'ici fin octobre 2013
- Demande d'offre d'honoraires aux mandataires lauréats prévue d'ici fin décembre 2013
- Préparation et dépôt du préavis de crédit d'étude * d'ici mi-janvier 2014
- Traitement du préavis de crédit d'étude et décision du Conseil communal d'ici mi-mars 2014
- Signature du contrat avec les mandataires et début du mandat prévu à mi-mars 2014
- Dossiers de projet et demandes d'autorisations de construire prévus d'ici fin septembre 2014
- Obtention des permis de construire prévue d'ici fin décembre 2014
- Appels d'offres de travaux et devis général prévus entre septembre 2013 et janvier 2015
- Dépose du préavis de demande de crédit de construction prévue d'ici mi-février 2015
- Vote du crédit de construction prévu d'ici fin mars 2015
- Début des travaux prévu début mai 2015
- Fin des travaux parcelle 501 prévue d'ici fin mai 2016
- Mise en location parcelle 501 prévue dès juillet 2016
- Fin des travaux parcelle 575 prévue d'ici fin octobre 2016
- Mise en location parcelle 575 prévue dès décembre 2016

* prestations jusqu'à et y compris l'obtention du permis de construire et les soumissions rentrées à 80% suite à des appels d'offres publics selon l'AIMP

11. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité N° 9/2013 du 7 janvier 2013,
- 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

d'autoriser la Municipalité à :

- 1. organiser un concours d'architecture et d'ingénierie à deux degrés sur les parcelles 501 et 575 pour un montant de CHF 486'000.-- TTC (quatre cent huitante-six mille francs) ;**
- 2. financer cette procédure par un prélèvement sur le fonds spécial résultant de la donation traitée par le préavis municipal n° 8/2012.**

Epalinges, le 7 janvier 2013

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice MISCHLER

Alexandre GOOD

Représentants municipaux délégués : MM. Maurice Mischler et Pierre Jolliet