



Préavis au Conseil communal

Planification et réalisation (phases SIA 21 à 53) d'un projet de construction sur la parcelle n° 588 (route de Berne) - Demande d'un crédit

Service de l'urbanisme, architecture, énergie & durabilité

Mme la Municipale Brigitte Crottaz

Préavis n° 10/2026 adopté par la Municipalité, le 09.03.2026

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Préambule	2
3	Objectifs du projet.....	4
4	Programmes et affectations prévues	5
5	Durabilité et exigences énergétiques.....	5
6	Prestations faisant l'objet du crédit d'étude	5
7	Procédure d'appel d'offres.....	6
8	Crédit demandé	6
9	Incidences financières	7
10	Aspects du développement durable	7
11	Conclusion	9

1 Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude d'un montant de CHF 1'284'000.- (un million deux-cent huitante-quatre mille francs) destiné à financer les prestations de planification et de réalisation correspondant aux phases SIA 21 à 53 en vue du développement d'un projet de construction sur la parcelle n° 588 située à la route de Berne, à proximité de l'EMS La Girarde.

Ce projet prévoit la réalisation, dans un premier temps, d'un programme intégrant des surfaces d'activités pour accueillir un Centre Médico-Social (CMS) et des bureaux pour l'EMS La Girarde. L'étude devra tenir compte de la volonté d'ajouter 1'800 m² de surfaces utiles de plancher supplémentaires pour des logements, à construire lors d'une deuxième phase, après l'entrée en vigueur du Plan d'affectation communal (PACom).

A la fin des phases d'étude, de projet et d'autorisations (SIA 21, 31, 32 et 33) et d'appels d'offres (SIA 41), le projet sera suffisamment maîtrisé techniquement et financièrement afin de pouvoir statuer ultérieurement sur l'octroi d'un crédit de construction.

Est également compris dans la présente demande de crédit d'étude le montant nécessaire à la réalisation de l'appel d'offres déjà effectué.

2 Préambule

La parcelle n° 588 du registre foncier de la Commune d'Épalinges, d'une surface de 3'532 m², est actuellement non construite. Elle est affectée en zone mixte selon le Plan général d'affectation (PGA) et son règlement (RPGA) de 2005.

Compte tenu de sa situation stratégique le long de la route de Berne, de sa bonne desserte en transports publics et en mobilité douce, ainsi que de sa proximité avec l'EMS existant, cette parcelle constitue une opportunité importante de développement pour la Commune.

La Municipalité souhaite initier une démarche de planification structurée, fondée sur un appel d'offres à un planificateur général, afin de garantir une approche cohérente, économiquement maîtrisée et conforme aux objectifs communaux, tout en intégrant un phasage futur pour le développement de logements.





3 Objectifs du projet

L'objectif général est de développer un projet économiquement viable, par une utilisation optimale du potentiel constructible de la parcelle, grâce à une planification efficiente et une réalisation économe.

À cet effet, la Municipalité a fixé un objectif de coût de l'ordre de CHF 850.-/m³, hors honoraires, TVA incluse, qui devra servir de référence tout au long du processus de planification.

Le projet devra en outre :

- respecter les dispositions réglementaires en vigueur ;
- intégrer une part de logements dans la phase 2 (suite à l'entrée en vigueur du PACom) ;
- répondre aux exigences communales en matière de durabilité et d'exemplarité énergétique ([rapport n° 02/2024](#)) ;
- garantir l'intégration harmonieuse avec l'EMS existant et un aménagement qualitatif des espaces extérieurs.

4 Programmes et affectations prévues

Comme mentionné en préambule, le projet se développera en deux phases. La première phase comprendra un bâtiment unique accueillant les locaux du CMS et des bureaux pour l'EMS La Girarde. Il est prévu une deuxième phase permise par les nouvelles dispositions réglementaires prévues dans le PACom en cours d'élaboration, avec l'ajout d'environ 1'800 m² de surfaces utiles de plancher (SUP) pour des logements, permettant de porter la surface totale à environ 3'450 m² de surface de plancher déterminante (SPd). A terme, l'indice d'utilisation du sol sera donc d'environ 1.0.

L'ensemble des surfaces sera conçu pour respecter les contraintes de flexibilité et d'évolutivité, permettant l'adaptation future du programme en fonction des besoins.

Le projet devra intégrer un ou plusieurs bassins de rétention pour un volume total d'environ 528 m³ et un débit de sortie de 161 l/s, afin de gérer les eaux claires du bassin versant, en favorisant les solutions à ciel ouvert et favorables à la biodiversité.

5 Durabilité et exigences énergétiques

Conformément à la politique communale en matière de durabilité ([rapport n° 02/2024](#)), le projet devra être labellisé Minergie et viser les exigences Minergie-ECO-P, notamment pour :

- la flexibilité d'utilisation et l'économie circulaire ;
- la réduction de l'énergie grise et des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie ;
- l'utilisation de matériaux durables, locaux et à forte longévité ;
- l'aptitude à la déconstruction et à la réutilisation des matériaux.

Le projet devra également respecter les exigences relatives à l'indice de verdure et aux surfaces en pleine terre, telles que prévues dans le PACom en cours d'élaboration.

6 Prestations faisant l'objet du crédit d'étude

Le crédit d'étude couvre les prestations suivantes :

- Phase SIA 21 : vérification et consolidation du programme, clarification des conditions-cadre liées au site, analyse urbanistique, études de faisabilité, élaboration de propositions conceptuelles et description de la solution retenue ;
- Phase SIA 31 – Avant-projet : cette phase comprendra notamment une estimation des coûts de réalisation et d'entretien sur le cycle de vie avec une précision de ± 15 % pour plusieurs variantes concernant la matérialité. Des variantes constructives seront en effet étudiées pour obtenir le meilleur compromis entre durabilité, gestion du cycle de vie et rentabilité (construction en maçonnerie, en bois, ou mixte) ;
- Phase SIA 32 – Projet de l'ouvrage ;
- Phase SIA 33 – Procédure de demande d'autorisation ;
- Phase SIA 41 – Appels d'offres ;
- Phase SIA 52 – Exécution de l'ouvrage ;
- Phase SIA 53 – Mise en service.

Les prestations comprennent également les études liées à la création du bassin de rétention précité.

7 Procédure d'appel d'offres

Afin de garantir une planification de qualité, transparente et conforme au droit des marchés publics, la Municipalité a décidé de recourir à une procédure d'appel d'offres ouverte pour l'adjudication du mandat de planificateur général du projet de construction.

Le marché est un marché de services, soumis à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019), à la Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD) et à son règlement d'application, ainsi qu'aux accords internationaux applicables. La procédure a été publiée sur la plateforme officielle simap.

L'appel d'offres porte sur l'ensemble des prestations de planification générale, d'architecture et d'ingénierie (civil et CVCSE), couvrant notamment les phases SIA 21, 31, 32 et 33, ainsi que, à titre prévisionnel, les phases ultérieures, étant précisé que la poursuite du mandat est subordonnée à l'octroi des crédits correspondants par le Conseil communal.

La procédure est ouverte à des groupements pluridisciplinaires placés sous la responsabilité d'un planificateur général. Les offres ont été évaluées par un comité d'évaluation composé de représentants de la Commune, en l'absence de tout conflit d'intérêts, sur la base de critères annoncés, portant principalement sur le prix, la compréhension du mandat et la qualité technique de l'offre, ainsi que sur l'organisation et les ressources proposées.

L'organisation et le déroulement de la procédure ont été assurées par un organisateur externe, désigné par la Municipalité, qui agissait comme interlocuteur unique des soumissionnaires.

L'adjudication et la signature du contrat de mandat sont prévues sous réserve de l'octroi par le Conseil communal du crédit d'étude, condition préalable au démarrage du mandat.

À l'issue de la procédure, un groupe de mandataires composé d'architectes et d'ingénieurs reconnus de la place et bénéficiant d'une solide expérience a été sélectionné.

8 Crédit demandé

La Municipalité sollicite un crédit d'un montant de CHF 1'284'000.- destiné à couvrir l'ensemble des prestations de planification des phases SIA 21 à 53, selon le tableau récapitulatif suivant :

	Montant en CHF
Architecte et Ingénierie CVCSE	990'420.-
Spécialistes (acousticien, physicien du bâtiment, hydrogéologue, géomètre, protection incendie, etc.)	120'000.-
Appel d'offres	20'000.-
Total HT	1'130'420.-



Divers et imprévus (5 %)	56'521.-
Total HT	1'186'941.-
Total TTC (8.1 %)	1'283'083.-
Total TTC avec divers et imprévus, arrondi	1'284'000.-

9 Incidences financières

La demande de crédit d'étude du présent préavis s'élève à CHF 1'284'000.- TTC.

Le recours à l'emprunt entraînera une charge d'intérêt annuelle estimée à CHF 25'680.- (calculée à 2 % sur un montant de CHF 1'284'000.- TTC), ainsi que des charges d'amortissement de CHF 42'800.- sur trente années.

Il est à noter que ce projet intervient dans le cadre du patrimoine financier de la commune. Il vise à améliorer la situation des finances communales à terme par le développement du patrimoine immobilier.

En effet, un plan financier a été réalisé pour s'assurer que les revenus locatifs permettront d'absorber les coûts d'exploitation et de compenser les intérêts à assumer dans le cadre de l'emprunt mais également de générer des bénéfices à terme.

Ce projet n'entraînera aucune charge d'exploitation annuelle supplémentaire, la gestion des bâtiments étant prévue d'être confiée à une gérance. En fonction de l'évolution du portefeuille immobilier de la commune, la Municipalité évaluera à quel moment l'engagement d'une ressource à l'interne se révélera pertinente

10 Aspects du développement durable

Le projet de construction prévu sur la parcelle n° 588 s'inscrit pleinement dans les objectifs communaux de développement durable, en intégrant de manière équilibrée les dimensions économique, sociale et environnementale.

Dimension économique :

Le projet vise une valorisation durable du patrimoine communal, en exploitant de manière optimale le potentiel constructible de la parcelle, tout en respectant un objectif de coût fixé par la Municipalité à CHF 850.-/m³, hors honoraires et TVA incluse.

La planification structurée selon les phases SIA 21, 31, 32, 33 et 41 et le recours à un planificateur général permettront de sécuriser la maîtrise des coûts et d'optimiser l'efficacité des investissements dès les phases d'étude.

La flexibilité du projet, permettant une évolutivité en deux phases, contribue également à sa pérennité économique : la phase initiale intégrera le CMS et l'EMS, tandis que la phase 2 pourra accueillir environ 1'800 m² SUP de logements, sans nécessiter de modifications structurelles majeures du bâtiment initial.

L'analyse comparative entre une construction massive (maçonnerie) et une construction bois permettra de retenir la solution présentant le meilleur rapport coût/performance sur l'ensemble du cycle de vie.

Dimension sociale :

Sur le plan social, le projet contribue à renforcer la mixité des usages et des populations, en intégrant :

- un Centre Médico-Social (CMS), destiné à offrir des services de proximité aux habitants ;
- des bureaux pour l'EMS « La Girarde », permettant une légère augmentation du nombre de lits dans l'EMS existant avec le déplacement prévu desdits bureaux ;
- un programme futur de logements, favorisant la mixité sociale et la disponibilité de logements adaptés aux besoins de la population.

L'implantation des bâtiments devra être conçue pour garantir des liaisons piétonnes directes avec l'EMS existant, sécuriser les espaces communs et limiter les nuisances sonores, offrant ainsi un cadre de vie de qualité pour les occupants et les usagers du site.

La parcelle bénéficie d'une excellente desserte en transports publics (arrêts de bus à environ 150 m), ainsi que d'un accès optimisé pour la mobilité douce, facilitant l'accessibilité pour tous. L'organisation fonctionnelle des espaces et la distribution des accès permettent une cohabitation harmonieuse entre les différentes affectations (CMS, EMS, logements futurs).

Dimension environnementale :

Conformément à la politique communale, le projet devra être labellisé Minergie et viser les exigences Minergie-ECO-P pour garantir l'exemplarité énergétique et environnementale du bâtiment.

Le projet intégrera des principes d'efficacité énergétique, de réduction de l'énergie grise et des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que l'utilisation de matériaux durables et pérennes.

De plus, le projet prévoit un ou plusieurs bassins de rétention capables de gérer un volume total de 528 m³ avec un débit de sortie limité à 161 l/s, favorisant la gestion durable des eaux pluviales et la biodiversité sur le site ;

Enfin, le respect de l'indice de verdure, la préservation des surfaces en pleine terre et la limitation de l'imperméabilisation des sols contribueront à la qualité paysagère et environnementale du site. L'étude comparative entre une construction massive et une construction bois permettra de retenir la solution présentant les meilleures performances environnementales sur l'ensemble du cycle de vie.

11 Conclusion

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

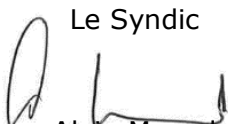
LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 10/2026 de la Municipalité du 09.03.2026 ;
- 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 ;

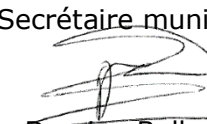
décide

1. d'accorder un crédit de CHF 1'284'000.- (un million deux-cent huitante-quatre mille francs) relatif aux prestations de planification et de réalisation (phases SIA 21 à 53) du projet de construction sur la parcelle n° 588, sise à la route de Berne
2. d'autoriser la Municipalité 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 la dépense relative à ce crédit d'étude à l'actif de son bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



Le Secrétaire municipal

Damien Bally

Annexe(s) : néant