



## Préavis au Conseil communal

---

Planification et réalisation (phases SIA 21 à 53) d'un projet de construction sur la parcelle n° 581 (route de Berne 227, ancienne ferme *Collet*) - Demande d'un crédit

---

## Service de l'urbanisme, architecture, énergie, & durabilité

Mme la Municipale Brigitte Crottaz

Préavis n° 09/2026 adopté par la Municipalité, le 09.03.2026

## Table des matières

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

### 1 Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'un montant de CHF 1'465'000.- (un million quatre-cent soixante-cinq 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° 581, située à la route de Berne 227, au lieu-dit *La Cabolétaz*.

Ce projet vise la réalisation de deux bâtiments comprenant notamment des logements, des surfaces d'activités et administratives, ainsi que des locaux destinés à la Fondation *La Pommeraie*, dans le respect des objectifs communaux en matière de mixité des affectations, de logements d'utilité publique et de durabilité.

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 le montant nécessaire à la réalisation de l'appel d'offres déjà effectué.

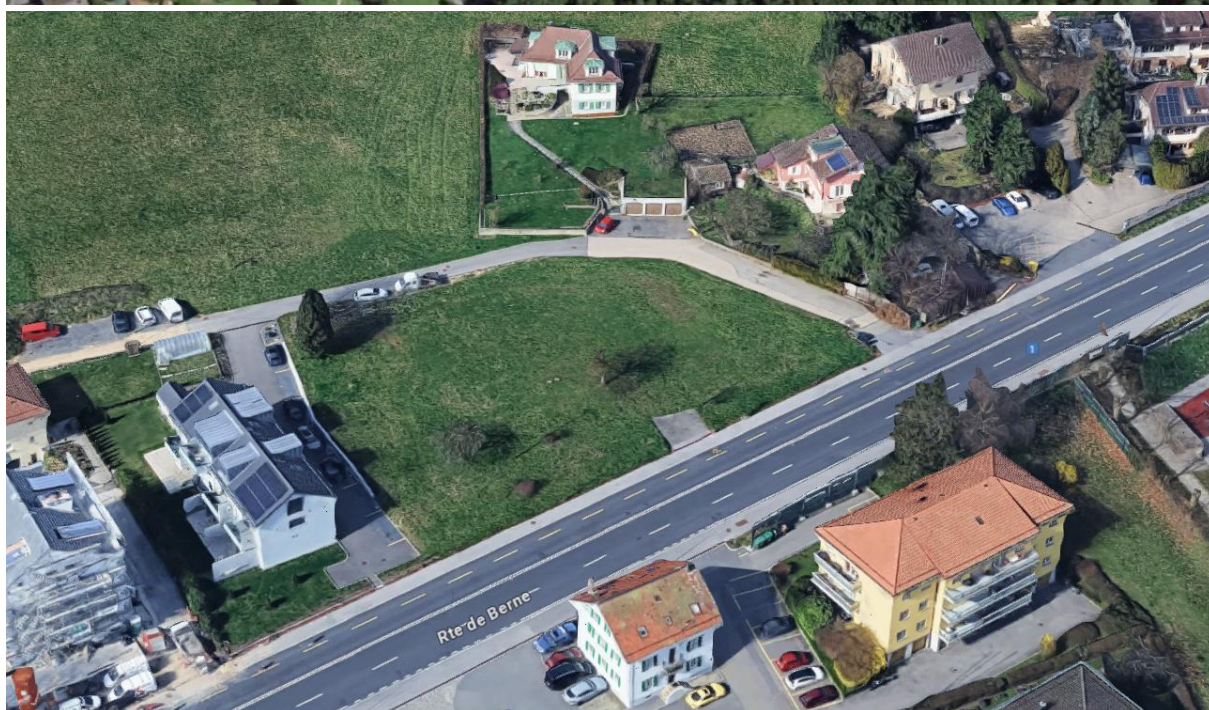
### 2 Préambule

La parcelle n° 581 du registre foncier de la Commune d'Épalinges, d'une surface de 2'672 m<sup>2</sup>, est actuellement non construite, suite à la démolition de l'ancienne ferme *Collet* ([cf. au préavis n° 01/2023](#)). 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 de son potentiel constructible, cette parcelle constitue une opportunité importante de développement pour la Commune.



La Municipalité souhaite dès lors 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.





### 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.-/m<sup>3</sup>, 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 d'utilité publique (LUP-LLA) ;
- répondre aux exigences communales en matière de durabilité et d'exemplarité énergétique ([rapport n° 02/2024](#)).

### 4 Programmes et affectations prévues

Le projet prévoit la réalisation de deux bâtiments, comprenant les affectations suivantes :

- un bâtiment intégrant environ 600 m<sup>2</sup> de surface utile principale (SUP) destinés à la location pour la Fondation *La Pommeraie*, accueillant des jeunes filles en situations précaires. Le solde des surfaces de ce bâtiment sera affecté à des logements et à des activités ;
- un second bâtiment comprenant des logements ainsi que des surfaces administratives, ces dernières étant limitées à 20 % au maximum.

Conformément à la politique communale du logement ([rapport n° 17/2020](#)), 20 % des surfaces de plancher déterminantes (SPd) des logements devront être dédiées aux logements d'utilité publique (LUP). Les dispositions réglementaires du PGA et de son règlement de 2005 permettent d'atteindre un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 0.75.

Les surfaces administratives sont prévues afin de permettre la réalisation de bâtiments de quatre niveaux selon les dispositions du RPGA en vigueur. Dans la perspective du PACom en cours d'élaboration, le projet devra permettre, le cas échéant, une transformation ultérieure facilitée de ces surfaces en logements, à l'horizon 2030–2035.

L'accès pour le trafic individuel motorisé sera assuré exclusivement depuis le chemin existant sur la parcelle n° 575. Aucun accès direct depuis la route de Berne n'est autorisé.

La parcelle bénéficie d'une bonne desserte en transports publics, avec plusieurs arrêts de bus à moins de 400 m, ainsi que d'une accessibilité satisfaisante en mobilité douce.

Les besoins en stationnement devront être optimisés à l'aide de facteurs de réduction (0.6 pour les activités et 0.8 pour les logements). Les places pourront être réalisées en sous-sol et/ou en surface, dans le respect des distances réglementaires.

## 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  $\pm 15$  % 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.

## 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 du crédit par le Conseil communal, 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'étude d'un montant de CHF 1'465'000.- 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                                                                        | 1'150'530.-        |
| Spécialistes (acousticien, physicien du bâtiment, hydrogéologue, géomètre, protection incendie, etc.) | 120'000.-          |
| Appel d'offres                                                                                        | 20'000.-           |
| Total HT                                                                                              | 1'290'530.-        |
| Divers et imprévus (5 %, arrondis)                                                                    | 64'500.-           |
| Total HT                                                                                              | 1'355'030.-        |
| Total TTC (8.1 %)                                                                                     | 1'464'787.-        |
| <b>Total TTC avec divers et imprévus, arrondi</b>                                                     | <b>1'465'000.-</b> |

## 9 Incidences financières

La demande de crédit d'étude du présent préavis s'élève à CHF 1'465'000.- TTC.

Le recours à l'emprunt entraînera une charge d'intérêt annuelle estimée à CHF 29'300.- (calculée à 2 % sur un montant de CHF 1'465'000.- TTC), ainsi que des charges d'amortissement de CHF 48'833.- 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 révèlera pertinente.

## **10 Aspects du développement durable**

Le projet de construction prévu sur la parcelle n° 581 s'inscrit dans les objectifs communaux de développement durable, en intégrant de manière équilibrée les dimensions économiques, sociales et environnementales.

### Dimension économique :

Le projet vise une valorisation durable du patrimoine communal, par une utilisation optimale du potentiel constructible de la parcelle et une planification rigoureuse.

Un objectif de coût de CHF 850.-/m<sup>3</sup>, hors honoraires, TVA incluse, a été fixé par la Municipalité afin d'assurer une maîtrise des investissements dès les phases d'étude.

Le recours à un planificateur général, la structuration du projet selon les phases SIA et l'analyse de variantes constructives (maçonnerie, bois, mixte), accompagnées d'estimations des coûts de réalisation et des coûts d'entretien sur le cycle de vie, permettront à la Municipalité de fonder les décisions sur des bases financières solides et transparentes.

La flexibilité d'affectation prévue pour certaines surfaces, appelées à être transformées ultérieurement en logements, contribue à la pérennité économique du projet et à la limitation des coûts futurs.

### Dimension sociale :

Sur le plan social, le projet contribue au renforcement de la mixité des usages et des populations, en intégrant des logements, dont 20 % de logements d'utilité publique (LUP – LLA), ainsi que des surfaces d'activités et administratives.

L'accueil de la Fondation *La Pommeraie*, destinée à des jeunes filles en situations précaires, constitue un engagement social fort de la Commune. L'organisation fonctionnelle du projet garantit des accès distincts et une cohabitation adaptée entre les différentes affectations.

La bonne desserte du site en transports publics et en mobilité douce favorise l'accessibilité pour tous et renforce l'intégration du projet dans le tissu communal.

### Dimension environnementale :

Conformément à la politique communale, le projet devra être labellisé Minergie et viser les exigences Minergie-ECO-P.

Il 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.

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° 09/2026 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 1'465'000.- (un million quatre-cent soixante-cinq mille francs) relatif aux prestations de planification et de réalisation (phases SIA 21 à 53) du projet de construction sur la parcelle n° 581, 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