



Commune d'Echichens

PREAVIS N° 02/2017
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

**DEMANDE DE CREDIT D'ETUDE DE CHF 230'000.00 POUR LA
TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE ADMINISTRATION DE
ST-SAPHORIN-SUR-MORGES**



BATIMENTS

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 16 mars 2017

1^{ère} séance des commissions ad hoc et finances : lundi 13 février 2017, 19h30, salle Municipalité, Echichens.

Table des matières

1.	PREAMBULE.....	3
2.	HISTORIQUE DU PROJET	3
3.	PROCEDURES	3
4.	PROJECTIONS DU PROJET DE TRANSFORMATION	4
4.1.	Caractéristiques prévues	4
4.2.	Coût estimatif des travaux	4
4.3.	Revenus locatifs estimés	4
5.	FINANCEMENT.....	4
6.	CREDIT D’ETUDE	5
6.1.	Détail du crédit d’étude	5
7.	CALENDRIER PREVISIONNEL	5
8.	CONCLUSIONS	6

Abréviation

SP Surface plancher

1. PREAMBULE

Le bâtiment ECA N° 3039, sis sur la parcelle 3018, a été construit au milieu du 19^{ème} siècle. La taxation de 1844 indique une construction ayant « logement, salles d'école, pressoir et loge pour la pompe à feu ». A partir de 1884, le bâtiment est taxé uniquement comme maison d'habitation et une salle de classe est à nouveau aménagée dans le courant des années 1950. Utilisé comme bureau communal, le bâtiment n'est plus exploité à proprement parlé depuis la fusion du 1^{er} juillet 2011.

2. HISTORIQUE DU PROJET

Au moment de la fusion, un appartement de l'immeuble était encore habité. Il a été libéré fin septembre 2011. Les locaux de l'ancienne administration ont abrité les archives communales jusqu'en septembre 2015. La chaudière n'était plus aux normes et devait être assainie. La Municipalité a donc décidé de mettre le système de chauffage hors service avant l'hiver 2015-2016.

Lors du Conseil communal du 4.12.2014, la Municipalité a présenté le préavis N° 08/2014 visant à la vente de la parcelle N° 3018, incluant le bâtiment ECA 3039 de l'ancienne administration de St-Saphorin-sur-Morges. Face aux discussions lors de ce Conseil, la Municipalité a retiré le préavis et décidé de présenter une autre solution.

Courant 2016, la Municipalité approche le bureau Guy Corbaz & Pascal Ouvelay Architectes Sàrl, qui s'était occupé de la valorisation du patrimoine de l'ancienne commune de St-Saphorin-sur-Morges. Elle demande à ce bureau une stratégie pour la valorisation de l'ancienne maison de commune. Cette étude recommande de segmenter le mandat de l'architecte en attribuant les prestations du projet au gré à gré et les prestations de l'exécution sur la base d'un appel d'offre. Ce phasage est justifié par la loi sur les marchés publics et la complexité du développement du projet jugé peu compatible avec l'organisation d'un concours d'architecture.

Fin 2016, l'Atelier niv-o SA, dirigé par M. Ivo Frei, est contacté. Intéressé par la phase 1 du mandat, le bureau fait l'offre d'honoraire présentée dans ce préavis.

3. PROCEDURES

Mandat d'architecte

L'ancienne maison de commune étant recensée note 3, le développement du projet implique une collaboration étroite avec le service des monuments historiques. En accord avec la loi sur les marchés publics (LVMP), la Municipalité préconise que l'attribution du mandat d'architecte soit découpé en deux phases, soit :

- Phase 1, liée au crédit d'étude
Mandat au gré à gré pour un avant-projet, un projet, l'octroi du permis de construire et la création des appels d'offres (crédit de construction avec 80% de soumissions rentrées).
- Phase 2, liée au crédit de construction
Une procédure d'appel d'offres ouverte selon la norme SIA 144 sera lancée pour l'attribution du mandat nécessaire à l'exécution et au suivi des travaux.

Mandats d'ingénieurs et de spécialistes

Leurs attributions se feront au gré-à-gré.

Coordination de prestations

La Municipalité d'Echichens propose de mandater le bureau Guy Corbaz & Pascal Oulevay Architectes Sàrl en qualité de coordinateur de prestations. Ce dernier met en place la stratégie d'attribution des mandats, prend en charge les procédures et contrôle les prestations.

4. PROJECTIONS DU PROJET DE TRANSFORMATION

4.1. CARACTÉRISTIQUES PRÉVUES

Actuellement, il n'existe pas de plan du bâtiment. Les données cadastrales indiquent une surface au sol de 227 m² (surface de plancher - SP). Le projet de transformation permettra l'aménagement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage d'appartements de 2,5 pièces et 4.5 pièces. Les combles seront aménagés en grenier et permettront l'installation d'une partie des techniques. Sur la base d'un ratio surfaces de plancher / Surfaces utiles de 0.75, on obtient les valeurs suivantes :

- SP de 227m² à 0.75 sur 2 étages = **340 m² surfaces nettes locatives**

Par exemple 2 appartements de 105 m² (4,5 pces) et 2 appartements de 65 m² (2,5pces ou 3,5 pces)

4.2. COÛT ESTIMATIF DES TRAVAUX

Le crédit d'étude doit permettre une analyse fine de la structure existante du bâtiment et de la méthodologie d'intervention. Néanmoins, sur la base d'un estimatif croisé entre un financement à CHF 3'000.- le m² et à CHF 950.- le m³, on peut prendre comme référence un montant d'investissement cible de CHF 1'750'000.- TTC.

4.3. REVENUS LOCATIFS ESTIMÉS

Une analyse du marché local actuel estime le prix du loyer annuel moyen à CHF 280.- par m², soit :

- revenu locatif annuel total : 280.- x 340 m² = CHF 95'200.-

Exemple pour un 4,5 pces de 105 m² : 105 x 280 = 29'400 annuel, 2'450.- de loyer mensuel

5. FINANCEMENT

Le plan d'investissement communal projetait un montant de CHF 700'000.- pour la réhabilitation de ce bâtiment pour l'année 2017 et un montant de CHF 1'100'000.- pour 2018. Les liquidités communales actuelles permettent de financer entièrement le montant de l'étude de CHF 230'000.-.

Incidence sur le compte de fonctionnement

Revenus locatifs, sans les charges	CHF	95'200.-
Charges		
Intérêt de l'emprunt (à un taux de 1.5 % annuel)	CHF	26'200.-
Frais d'entretien et coûts annexes, moyenne 1%	CHF	17'500.-
Excédent des produits annuel	CHF	51'500.-

6. CREDIT D'ETUDE

La présente demande de crédit porte sur le montant nécessaire à couvrir les frais engendrés par l'avant-projet, l'étude de détail du projet, les demandes d'autorisation et la mise en soumission des travaux qui permettront de déterminer le coût des ouvrages et la mise sur pied du préavis pour la demande de crédit de construction. Le montant du crédit d'étude fait partie intégrante de l'estimatif des travaux présenté au point N° 5.

6.1. DÉTAIL DU CRÉDIT D'ÉTUDE

CFC 101	Relevés du bâtiment (offre Archéotech)	CHF	9'850.-	
CFC 106	Sondage de bâtiments (4 positions)	CHF	1'600.-	
CFC 107	Expertise amiante (AZ Ingénieurs)	CHF	3'500.-	
CFC 291	Honoraires architectes (Atelier niv-o)	CHF	140'000.-	[1]
CFC 292	Honoraires ingénieurs civils (Chabloz & Partenaires)	CHF	24'060.-	
CFC 294	Honoraires ingénieurs CVSE (AZ Ingénieurs)	CHF	13'750.-	
CFC 296	Honoraires géomètres	CHF	1'000.-	
CFC 296.3	Ingénieur en physique du bâtiment (AZ Ingénieurs)	CHF	3'000.-	
CFC 511	Autorisations, taxes	CHF	1'500.-	
CFC 524	Reproduction de documents	CHF	3'000.-	
CFC 551	Honoraires coordinateur de prestations	CHF	11'700.-	[2]
TOTAL		CHF	212'960.-	HT
		CHF	230'000.-	TTC

[1] Montant forfaitaire

[2] Montant plafonné

7. CALENDRIER PREVISIONNEL

La durée prévisionnelle des travaux d'étude est d'environ 12 mois dès la signature des contrats. Les dates clés du bon déroulement du projet sont les suivantes :

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| - Début de la phase d'étude | Mars 2017 |
| - Validation du projet définitif | Octobre 2017 |
| - Obtention du permis de construire | Mars 2018 |
| - Demande de crédit de construction | Juin 2018 |
| - Réception de l'ouvrage | Automne 2019 |

8. CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ECHICHENS

- vu le préavis 02/2017 portant sur la demande de crédit d'étude de CHF 230'000.- (deux cent trente mille) pour la transformation de l'ancienne administration de St-Saphorin-sur-Morges,
- après avoir pris connaissance du rapport de la Commission ad hoc chargée de l'étude de cet objet,
- après avoir pris connaissance du rapport de la Commission des finances chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 230'000.- (deux cent trente mille) pour la transformation l'ancienne administration de St-Saphorin-sur-Morges, bâtiment ECA 3039, sis sur la parcelle N° 3018,
2. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par les liquidités courantes et/ou en recourant à l'emprunt,
3. de dire que le montant final de ce préavis sera intégré dans le coût de réalisation de la rénovation du bâtiment,
4. de dire qu'en cas d'abandon du projet de rénovation du bâtiment, le montant final de ce crédit d'étude sera amorti au plus tard à fin 2018.

Délégué de la Municipalité : Daniel Meienberger.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 30 janvier 2017.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Daniel Meienberger

Francine Mosimann