



EPALINGES

PRÉAVIS DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL COMMUNAL N° 16/2014

Concerne : Demande d'un crédit d'étude pour la construction de logements protégés sur la parcelle communale n° 501, route de la Croix-Blanche 37 à Epalinges

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit de CHF 840'000.-- (huit cent quarante mille francs) destiné à financer les études pour la création de logements protégés sur la parcelle communale n° 501, Route de la Croix-Blanche 37 à Epalinges.

1. Préambule

Lors de la séance du 26 juin 2012, le Conseil communal a accepté une donation de 10 millions de francs de la part de M. Ingvar Kamprad, fondateur d'IKEA, destinée à la création d'appartements protégés (préavis n° 8/2012). Il a également adopté le préavis pour l'acquisition de la parcelle 501 (préavis n° 9/2012).

La convention signée avec le donateur prévoit notamment la construction d'appartements protégés et à loyers modérés sur les parcelles 501 et 575.

En effet, la commune d'Epalinges se voit confrontée à une demande croissante en matière de logements pour personnes âgées et à loyers modérés pour personnes à faible revenu.

Pour répondre à cette demande et pour engager les démarches pour la construction d'appartements protégés et à loyers modérés, le Conseil communal, lors de la séance du 12 février 2013, a accepté de financer un concours d'architecture et d'ingénierie à deux degrés, dans le cadre d'une procédure ouverte en conformité avec le règlement SIA 142 des concours d'architecture et d'ingénierie, édition 2009, pour les parcelles n° 501 (Croix-Blanche) et 575 (Girarde) (préavis n° 9/2013).

Le 25 juin 2013, le Conseil communal a également approuvé la demande de crédit pour la démolition du bâtiment existant sur la parcelle 501 (préavis n° 17/2013).

Le 8 janvier 2014, les résultats du concours ont été dévoilés lors du vernissage à la salle des spectacles. Le jury, présidé par M. Maurice Mischler, Syndic, a pris la décision unanime d'attribuer le 1^{er} rang et 1^{er} prix pour la parcelle 501 au projet n° 27, BILLY & MELLBY, du bureau d'architecte lausannois Jean-Baptiste Ferrari & Associés. Ainsi, le jury recommande au Maître de l'ouvrage d'attribuer aux auteurs du projet le mandat de réaliser ces logements protégés sous réserve de la décision du Conseil communal.

Pour mémoire, les 65 projets, qui respectaient tous le délai de rendu fixé dans le programme du concours d'architecte et qui ont donc été jugés, ont été exposés à la salle des spectacles d'Epalinges du 8 janvier au 21 janvier 2014.

Le bureau d'architecte était, au sein du concours, accompagné par les spécialistes et ingénieurs suivants :

- Jean-Paul Cruchon & Associés SA (Génie-civil)
- Jakob Forrer SA (Energie)
- H. Schumacher Conseil SA (Sanitaire)
- Perrottet Ingénieurs Conseil SA (Electricité).

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 dans le canton de Vaud depuis septembre 2004. Ce qui signifie qu'elle doit respecter un certain nombre de procédures et règles impératives.

Il faut cependant noter que la procédure de concours SIA 142 est un choix qui a été approuvé le 12 février 2013 par le Conseil communal. Ce choix est considéré comme un appel d'offre au sens de la loi sur les marchés publics. Aucun recours n'ayant été déposé, les mandataires architecte et ingénieurs cités ci-dessus ayant remporté le concours ne peuvent être écartés. C'est donc à ces bureaux que les mandats d'étude ont été confiés.

2. Projet

CONCEPT TERRITORIAL

Le bâtiment, par sa géométrie particulière, s'impose comme un nouveau signal d'entrée au centre d'Epalinges. La conception du projet a été dictée par la volonté de tirer profit de sa situation particulière et de minimiser les fortes nuisances de la Route de Berne.

Le rez-de-chaussée, destiné à des petits commerces, à des salles de quartier et des locaux communs pour les habitants des logements protégés, renforce la qualité de centre mixte du lieu (durant la phase de préparation de la demande du crédit d'étude sollicitée par le présent préavis, et compte tenu de l'éloignement de la parcelle 501 du centre de la Croix-Blanche, l'insertion de petits commerces au rez-de-chaussée du bâtiment n'a pas été jugée opportune. Il a été jugé plus judicieux de ne prévoir au rez-de-chaussée de ce bâtiment que des locaux destinés aux habitants des logements protégés et/ou aux habitants de la commune).

Pour se protéger des nuisances sonores, les appartements sont tous orientés Sud. Côté Nord, un espace tampon de coursives et jardin d'hiver permet d'isoler les logements du bruit de la circulation.

CONCEPT MINERGIE-ECO

La production d'énergie sera assurée par une pompe à chaleur placée au sous-sol et connectée à des sondes géothermiques. En période estivale, les sondes peuvent fournir de l'eau à une température suffisamment basse pour rafraîchir les locaux (concept du géocooling). Des panneaux solaires thermiques intégrés à la toiture assureront le préchauffage ou le chauffage, selon la saison, de l'eau chaude sanitaire.

Les locaux sanitaires sont ventilés au moyen d'une installation mécanique à simple flux dont le ventilateur est situé en toiture.

L'eau de pluie est récupérée dans un bassin de rétention afin de couvrir les besoins en eau grise (sanitaire, arrosage).

CONCEPT ARCHITECTURAL

Les larges coursives ouvertes sur les trois niveaux offrent des espaces de rencontre de qualité à chaque étage. Les couloirs de distribution sont ainsi lieu de vie, avec sur chaque palier une buanderie, un salon commun et une salle télévision. Des éléments vitrés permettent une relation et un éclairage naturel entre l'espace commun et l'espace privé.

Chaque appartement (env. 19 à 20) a son espace de séjour orienté au Sud, prolongé par une loggia. La chambre à coucher séparée par une porte coulissante peut devenir le prolongement du séjour. Une domotique « simple » facilite les tâches quotidiennes pour les personnes âgées et à mobilité réduite.

Une réduction du projet lauréat est annexée (**annexe 1**).

Dans un deuxième temps, le nouveau coût cible de l'ouvrage et les propositions d'honoraires d'architecte et d'ingénieurs CVSE en découlant ont été présentés (**annexe 3**).

Les adaptations entre les estimations présentées lors des phases 1 et 2 s'expliquent de la manière suivante :

- Travaux préparatoires (CFC1) : augmentation de CHF 210'000.-- à CHF 280'000.-- HT

Après visite de la parcelle, le terrain étant de mauvaise qualité, l'augmentation des coûts s'explique par la quasi certaine mise en place de micro pieux.

- Bâtiment (CFC2) : diminution de CHF 6'970'000.-- à CHF 5'976'000.-- HT

Après une étude de l'utilisation potentielle du parking, le dimensionnement de celui-ci est réduit. Cela entraîne une diminution du m³ SIA de 9'048 à 8'300 m³. Le prix au m³ est aussi réduit de CHF 770.-- à CHF 720.--/m³ SIA. Les honoraires d'architecte et ingénieurs CVSE ont été adaptés en fonction du nouveau coût cible de l'ouvrage.

- Aménagements extérieurs (CFC4) : diminution de CHF 120'000.-- à CHF 108'000.-- HT

Les aménagements extérieurs sont réduits. En effet, ces derniers sont des aménagements urbains simples.

- Frais secondaires (CFC5) : diminution de CHF 350'000.-- à CHF 299'000.-- HT

Le prix du CFC2 diminuant et le CFC5 représentant le 5% de celui-ci, le CFC5 est donc réduit proportionnellement.

- Divers et imprévus (CFC6) : diminution de CHF 370'000.-- à CHF 318'000.-- HT

Le total des prix des CFC 1, 2 & 4 diminuant et le CFC6 correspondant au 5% de ceux-ci, ce dernier est donc réduit proportionnellement.

Le coût cible de l'ouvrage est in fine arrêté à CHF 6'981'000.-- HT soit de CHF 7'540'000.-- TTC +/-20%.

Enfin, une dernière séance, destinée uniquement au traitement spécifique des estimations des honoraires de l'architecte et des ingénieurs CVSE, a permis d'arrêter celles-ci aux montants mentionnés dans le tableau suivant (frais de déplacement compris) :

LOGEMENTS PROTEGES ET A LOYERS MODÉRÉS - CROIX BLANCHE				
Commune d'Epalinges				
14.07.2014				
ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION				
CFC 1	Travaux préparatoires		HT	280'000
	Travaux préparatoires - installation de chantier - travaux spéciaux			280'000
CFC 2	Bâtiment		HT	5'935'000
	Volume bâti SIA 416 total	8'300 m3	715	5'934'500
CFC 4	Aménagements extérieurs		HT	108'000
	Total surface aménagée (sur la parcelle 501)	673 m2	160	107'680
CFC 5	Frais secondaires		HT	297'000
		5.00% du CFC 2	5'935'000	296'750
CFC 6	Divers et imprévus		HT	316'000
		5.00% du CFC 1+2+4	6'323'000	316'150
Coût de l'ouvrage HT			HT	6'936'000
TVA		8.00%		554'880
Coût de l'ouvrage TTC (précision à +/- 20 %)			TTC	7'490'000
ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS (Inclus dans le CFC2)				
PHASE I - Etudes et Appels d'offres - 31/32/33/41			HT	778'000
CFC 291	Architecte			446'000
CFC 292	Ingénieur civil			95'000
CFC 293	Ingénieur électricien			37'000
CFC 294	Ingénieur CV			96'000
CFC 295	Ingénieur sanitaire			51'000
CFC 296	Ingénieurs Spécialisés (géomètre, physique du bâtiment, acoustique, protection incendie, etc.)			30'000
CFC 524	Frais de reproduction	3.00%		23'000
PHASE II - Réalisation - 51/52/53			HT	798'000
CFC 291	Architecte			437'000
CFC 292	Ingénieur civil			142'000
CFC 293	Ingénieur électricien			45'000
CFC 294	Ingénieur CV			78'000
CFC 295	Ingénieur sanitaire			53'000
CFC 296	Ingénieurs Spécialisés (géomètre, physique du bâtiment, acoustique, protection incendie, etc.)			20'000
CFC 524	Frais de reproduction	3.00%		23'000

Les honoraires compris dans le CFC2 ayant baissé, il en découle une baisse du prix au m³ de CHF 720.-- HT à CHF 715.-- HT +/-20%.

4. Crédit d'étude

Le coût approximatif global de cette construction est évalué à CHF 6'936'000.-- HT soit, CHF 7'490'000.-- TTC.

L'étude demandée à l'architecte et aux ingénieurs dans la phase d'étude comprendra les prestations SIA 102 suivantes :

- 4.31 Avant-projet,
- 4.32 Projet de l'ouvrage,
- 4.33 Demande d'autorisation,
- 4.41 Plans d'appel d'offres.

Le montant du crédit d'étude est évalué à CHF 778'000.-- HT, soit CHF 840'240.-- TTC, **ARRONDI à CHF 840'000.-- TTC**, il se décompose comme suit :

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS (Inclus dans le CFC2)					
PHASE I - Etudes et Appels d'offres - 31/32/33/41				HT	778'000
CFC 291	Architecte				446'000
CFC 292	Ingénieur civil				95'000
CFC 293	Ingénieur électricien				37'000
CFC 294	Ingénieur CV				96'000
CFC 295	Ingénieur sanitaire				51'000
CFC 296	Ingénieurs Spécialisés (géomètre, physique du bâtiment, acoustique, protection incendie, etc.)				30'000
CFC 524	Frais de reproduction		3.00%		23'000

5. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

- vu le préavis de la Municipalité n° 16/2014 du 11 août 2014,
- 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 de **CHF 840'000.--** (huit cent quarante mille francs) destiné à financer les études pour la création de logements protégés sur la parcelle communale n° 501, route de la Croix-Blanche 37 à Epalinges;
2. d'autoriser la Municipalité à financer ces études par un prélèvement sur le fonds spécial résultant de la donation traitée par le préavis municipal n° 8/2012;
3. d'autoriser la Municipalité à porter la dépense relative à ces études à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Epalinges, le 11 août 2014

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

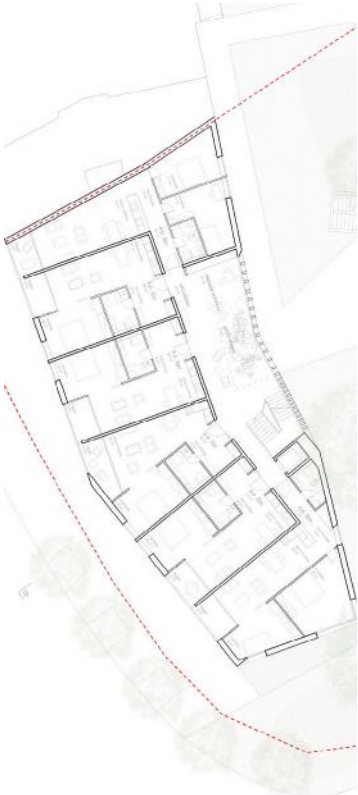
La Secrétaire-adjointe :

Maurice Mischler

Monique Andujar

Annexes : - planches du concours (annexe 1)
- estimations sommaires des coûts de construction (annexes 2 et 3)

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger



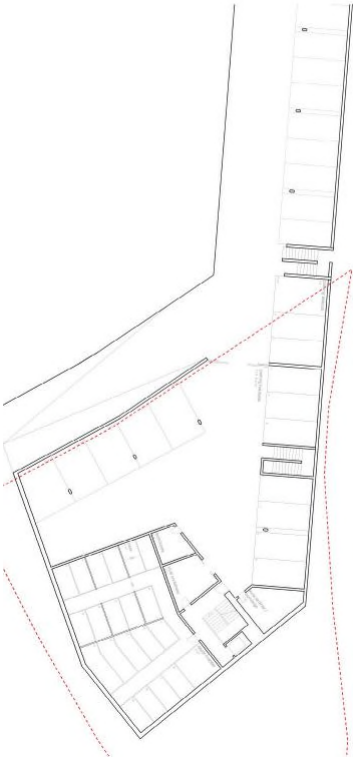
PLAN DU 1er ETAGE 1:200



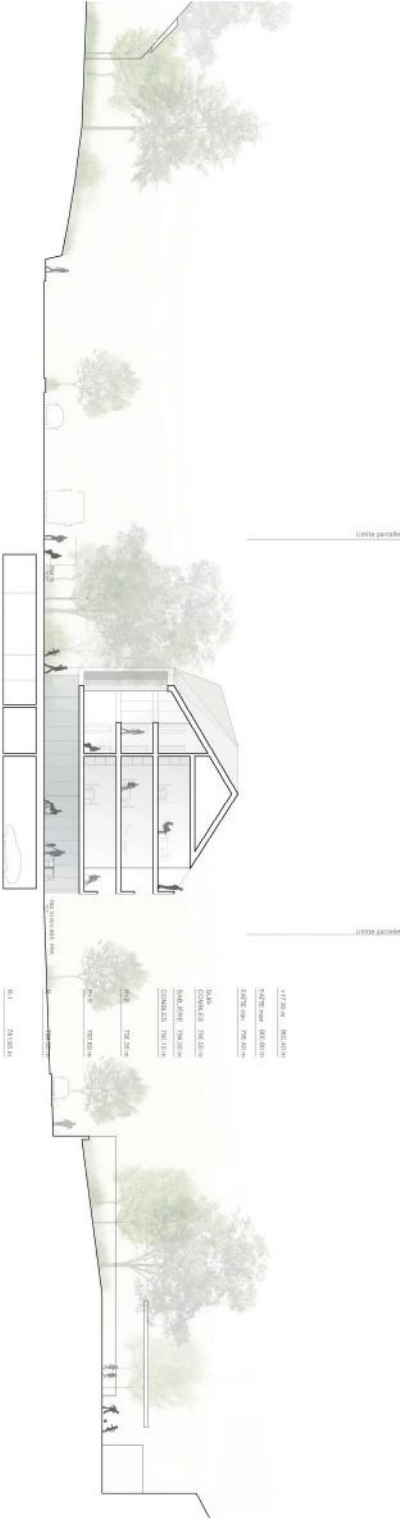
PLAN DU 3ème ETAGE 1:200



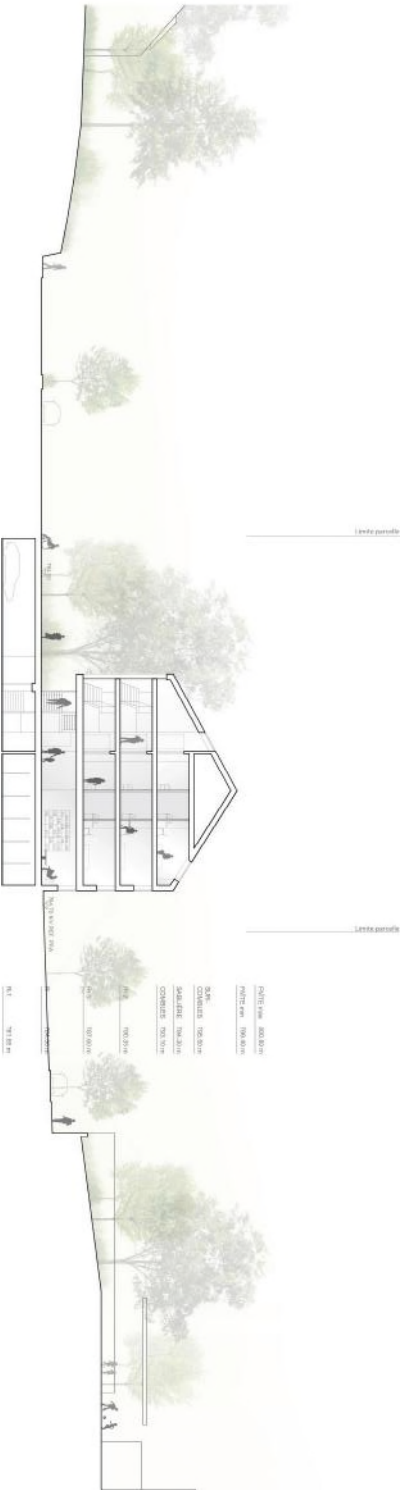
PLAN DU 2ème ETAGE 1:200



PLAN DU SOUS-SOL 1:200



COUPE TRANSVERSALE A 1:200



COUPE TRANSVERSALE B 1:200

Annexe 2

				JB FERRARI & ASSOCIÉS ARCHITECTES	
LOGEMENTS PROTEGES ET A LOYERS MODÉRÉS - CROIX BLANCHE					
Commune d'Epalinges					
02.05.2014					
ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION - 02.05.2014					
CFC 1	Travaux préparatoires			HT	210'000
	Estimation des travaux préparatoires	3.00%	du CFC 2	6'970'000	209'100
CFC 2	Bâtiment			HT	6'970'000
	Volume bâti SIA 416 total	9'048	m3	770	6'966'960
CFC 4	Aménagements extérieurs			HT	120'000
	Total surface aménagée (sur la parcelle 501)	673	m2	180	121'140
CFC 5	Frais secondaires			HT	350'000
		5.00%	du CFC 2	6'970'000	348'500
CFC 6	Divers et imprévus			HT	370'000
		5.00%	du CFC 1+2+4	7'300'000	365'000
Coût de l'ouvrage HT				HT	8'020'000
TVA		8.00%			641'600
Coût de l'ouvrage TTC (précision à +/- 20 %)				TTC	8'660'000
ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS (Inclus dans le CFC2)					
PHASE I - Etudes et Appels d'offres - 31/32/33/41					
				HT	879'000
CFC 291	Architecte				522'000
CFC 292	Ingénieur civil				106'000
CFC 293	Ingénieur électricien				41'000
CFC 294	Ingénieur CV				102'000
CFC 295	Ingénieur sanitaire				52'000
CFC 296	Ingénieurs Spécialisés (géomètre, physique du bâtiment, acoustique, protection incendie, etc.)				30'000
CFC 524	Frais de reproduction	3.00%			26'000
PHASE II - Réalisation - 51/52/53				HT	903'000
CFC 291	Architecte				512'000
CFC 292	Ingénieur civil				158'000
CFC 293	Ingénieur électricien				50'000
CFC 294	Ingénieur CV				83'000
CFC 295	Ingénieur sanitaire				54'000
CFC 296	Ingénieurs Spécialisés (géomètre, physique du bâtiment, acoustique, protection incendie, etc.)				20'000
CFC 524	Frais de reproduction	3.00%			26'000

Annexe 3

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--