



COMMUNE DE
DAILLENS

PREAVIS de la Municipalité au Conseil communal

Préavis N° 2022.06 CC – Bâtiments communaux

Demande de crédit d'étude de Fr. 420'000.- en vue du projet de rénovation et modification de l'ancienne laiterie sise au Cottet 5

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A. Préambule

En date du 13 septembre 2021, le Conseil communal a accordé à la Municipalité un crédit de Fr. 750'000.- pour l'achat de l'ancienne laiterie du village. La transaction ayant été effectuée en fin d'année passée, il est maintenant temps de se charger de la rénovation de cet actif.

L'immeuble concerné par le présent préavis est un bâtiment emblématique de notre village et nous nous devons de le faire vivre à nouveau.

Nos projets le concernant ont été exposés dans le préavis relatif à l'achat de ce bien, et se sont vus confirmés par les différents corps de métiers sollicités. Ainsi, nous souhaitons y voir naître le siège de la « Fédé » (Fédération Vaudoise des Jeunesses Campagnardes, que l'on abrège par FVJC) mais aussi des locaux pour l'école de musique et trois appartements.

Le préavis qui vous est présenté aujourd'hui a pour objet d'aller de l'avant pour une rénovation de ce bâtiment, via la demande d'un crédit destiné à financer les études de projet qui permettront de revenir vers le Conseil communal avec une demande de crédit de construction au plus tard en janvier 2023.

B. Projet pour le bâtiment

L'étude préliminaire du bâtiment nous a permis de confirmer d'une part la faisabilité du projet et d'autre part la rentabilité de ce dernier. Nous avons également pu constater que nous pourrions bien accueillir les activités souhaitées (FVJC et l'école de musique) ainsi que trois appartements.

Il est important de souligner que nous avons été rassurés quant à l'état de l'ouvrage en question et ce, par des études menées par deux bureaux techniques différents.

L'occupation du bâtiment est prévue comme suit :

- **La FVJC** : après discussion avec le comité de l'association, cette dernière occupera une partie du rez et des sous-sols. Les locaux serviront essentiellement au stockage d'archives et de matériel informatique. Le rez supérieur accueillera une zone de travail pour les membres des différentes commissions.
- **L'école de musique** : La Loi vaudoise sur les Ecoles de Musique (LVEM) donne aux communes l'obligation de fournir des locaux pour ces dernières. Il est donc grand temps que notre Ecole de Musique dispose de locaux adaptés et équipés¹ en conséquence. Il est évident que l'isolation sonore de leurs locaux est prévue afin de pouvoir faire cohabiter ces activités et

¹ Entendre équipements mobiliers

des appartements au-dessus. Nous prévoyons également l'intervention d'un ingénieur acoustique lors de la phase d'étude.

- **Les appartements :** La volonté est celle de créer un 3.5 pièces et un 2.5 pièces au 1^{er} étage, ainsi qu'un 4,5 pièces dans les combles. Nous souhaitons pratiquer des loyers abordables sur ces derniers afin de permettre notamment à nos jeunes ou à nos aîné-e-s de rester au village.

C. Stratégie de mise en œuvre

La Municipalité est accompagnée et conseillée depuis quelques semaines par un bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (BAMO) en matière de gestion de projets et de marchés publics, à savoir FL Partenaires (Carouge).

La Municipalité est tenue de respecter la législation sur les marchés publics et à cet effet doit mettre en concurrence les mandats des prestataires dès que leur montant dépasse le seuil de Fr. 150'000.- HT.

Il est important de soulever les deux éléments suivants :

Premièrement, les diverses procédures ont été étudiées pour mener à bien les études et la réalisation de cet ouvrage, en tenant compte de différents objectifs, à savoir :

- La qualité environnementale de la rénovation ;
- Le respect de l'architecture du bâtiment et son caractère historique ;
- Les délais ;
- Les coûts.

Deuxièmement, nous avons pris la décision de ne pas passer par une procédure sur concours selon SIA 142, mais en procédure dite de gré à gré ou sur invitation comme mentionné plus haut. Tout ceci en respectant les procédures des marchés publics.

Après analyse de plusieurs variantes, il a été retenu que :

1. En matière d'architecture : nous utiliserons la procédure sur invitation avec 3 bureaux au moins ;
2. Concernant la Direction des travaux : il s'agira d'une procédure dite de gré à gré. Ainsi, des offres comparatives seront sollicitées et négociées.
3. Finalement les ingénieurs et les spécialistes se verront également attribuer la procédure de gré à gré.

Nous pouvons ainsi définir deux lignes directrices du projet :

- ➔ Garantir une construction respectant les objectifs susmentionnés notamment et surtout le budget et les délais ;
- ➔ Réaliser une rénovation efficiente en garantissant l'esthétique du bâtiment.

D. Budget

Le crédit demandé permettra de réaliser les phases de prestations 31 à 41 (partielle) selon le Règlement SIA 112, respectivement les règlements SIA 102 à 108, soit les phases d'élaboration du projet définitif, de mise à l'enquête du projet, d'obtention du permis de construire, d'élaboration des dossiers d'appels d'offres d'entreprises de la construction, de mise en concurrence de ces dernières et de mise à disposition d'un devis général détaillé (60-70%). Si ce crédit d'étude peut sembler important c'est parce qu'il contient d'ores et déjà 60-70% des appels d'offres aux entreprises et permet donc de fiabiliser notre crédit de construction. En d'autres termes, nous aurons déjà un budget construction relativement précis.

A l'heure actuelle, le budget total du projet, comprenant l'ensemble des études et des travaux de rénovation nécessaires, a été estimé à Fr. 3'000'000.— TTC (CFC 1 à 9, y.c. 10% de réserve).

Au vu de ce qui précède, nous sollicitons aujourd’hui un montant de Fr. 420'000.- pour le crédit d’étude. Pour rappel, ce dernier est compris dans le budget total.

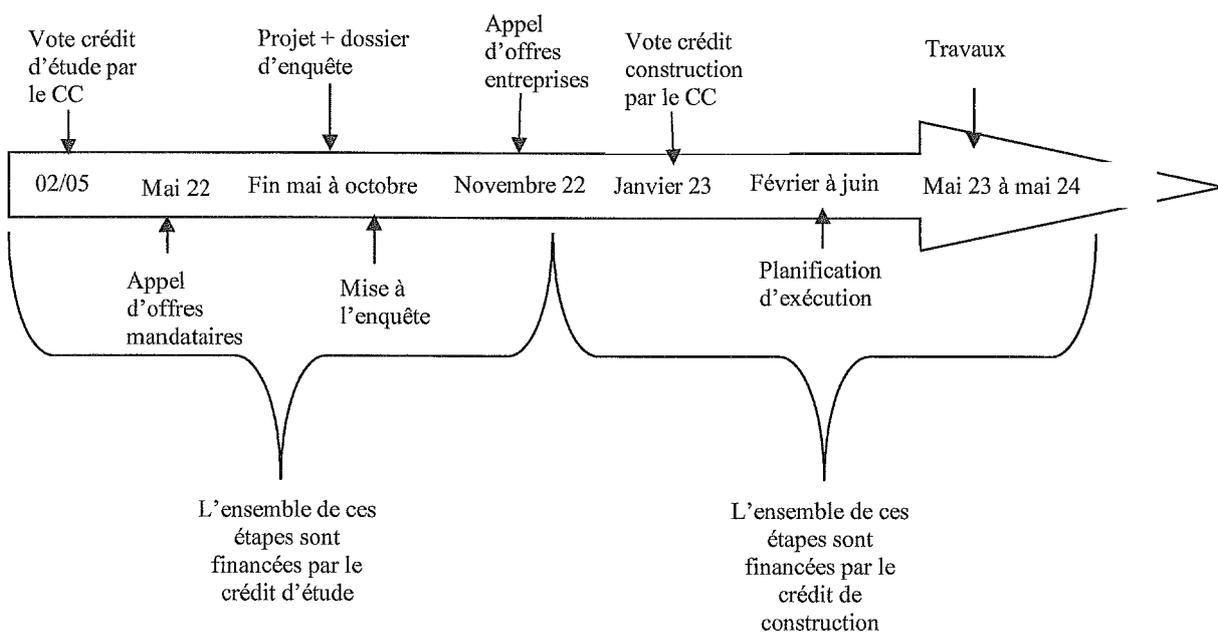
<u>Libellés</u>	<u>Montants</u>
- Honoraires architecte :	170'000.—
- Honoraires de l’ingénieur civil :	20'000.—
- Honoraires de l’ingénieur chauffage-ventilation-sanitaire :	80'000.—
- Honoraires de l’ingénieur électricien :	20'000.—
- Honoraires de l’ingénieur feu :	5'000.—
- Honoraire de l’ingénieur acoustique :	5'000.—
- Honoraire géomètre	5'000.—
- Honoraire géotechnicien	5'000.—
- Honoraire paysagiste	5'000.—
- Divers spécialistes	15'000.—
- Montant des honoraires du BAMO * :	50'000.—
- Copies de documents, héliographie et déplacements (4% des honoraires) :	20'000.—
- Frais divers et imprévus (env. 5%) :	20'000.—
Total TTC =	420'000.—

* Bureau d’assistance à la maîtrise d’ouvrage (appel d’offres des mandataires et suivi du projet)

Le revenu locatif estimé pour le bâtiment est de minimum Fr. 85'000.- par année (Fr. 60'000.- pour les appartements et Fr. 25'000.- pour les locaux associatifs). Avec un taux d’intérêt hypothécaire de référence calculé à 1.25%² et des charges annuelles estimées à Fr. 25'000.- maximum, on obtient une rentabilité annuelle du bâtiment estimée à Fr. 22'500.- (Fr. 85'000.- – 1.25% de 3 millions – Fr. 25'000.- francs), montant qui sera versé au fond de réserve « pour patrimoine financier ».

E. Calendrier

Si le Conseil communal accepte la présente demande de crédit d’étude, l’appel d’offres (gré à gré et sur invitation) de groupements pluridisciplinaires de mandataires pourra débuter dès le lendemain et ce afin de pouvoir respecter le calendrier souhaité.



² Taux de référence CH

Ainsi, comme exposé au-dessus, nous espérons pouvoir mettre à l'enquête le projet très rapidement après la validation du crédit d'étude (soit en octobre 2022) et pouvoir soumettre au Conseil communal pour vote le crédit de construction en janvier 2023. Les délais sont rapprochés et nous laisse une marge de manœuvre relativement faible. Le calendrier semble néanmoins réalisable à condition d'être réactifs.

F. Conclusion

S'il peut paraître ambitieux en termes de calendrier, le projet n'en est pas moins réalisable et rentable. Lors de l'acquisition de l'ancienne laiterie, il était évident que ce bâtiment ne serait pas destiné à rester vide et sans vie, bien au contraire. Nous espérons à la fois pouvoir préserver l'âme de ce dernier mais également apporter le renouveau nécessaire à la vie locale et associative.

C'est pour cela que la Municipalité vous propose d'adopter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Dailens

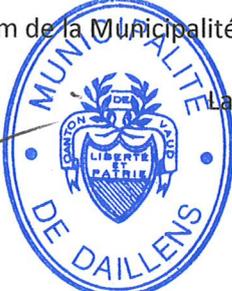
- Vu le présent préavis municipal n° 2022.06 CC
- Entendu les rapports des Commissions chargées de l'étudier
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

- 1) d'adopter le préavis municipal No 2022.06 concernant la demande d'un crédit d'étude de Fr. 420'000.— en vue de la réalisation du projet de rénovation et de modification de l'ancienne laiterie sise au Cottet 5 ;
- 2) de lui accorder le crédit nécessaire, soit la somme de Fr. 420'000.00 pour la réalisation de l'étude en question ;
- 3) d'admettre que cette dépense soit financée par la trésorerie courante de la bourse ou par l'emprunt ;
- 4) et de l'amortir en une seule fois en 2023 via la reprise du compte de réserve 2800.35 « financement spécial du patrimoine financier ».

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 4 avril 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire adjointe
		
Alberto Mocchi		Valérie Meyer

Délégués municipaux : M. Alberto Mocchi, Syndic et Mme Mareva Martin, Municipale

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 2 mai 2022