



COMMUNE DE
DAILLENS

PREAVIS de la Municipalité au Conseil communal

Préavis N° 2022.02 CC – Bâtiments communaux

Demande de crédit d'étude de CHF 640'000.00 en vue du projet de transformation, d'assainissement et de réhabilitation du bâtiment de la Rue Jean Villard-Gilles 2, dit de l' « Ancienne grande salle »

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A. Préambule

L'avenir du bâtiment de notre ancienne grande salle, sis à la Rue Jean Villard-Gilles 2 (Ci-après JVG 2) occupe depuis plusieurs années déjà notre Conseil communal. En date du 17 juin 2019, la Municipalité avait demandé au Conseil un crédit d'étude d'un montant de CHF 120'000.00 TTC pour l'étude préalable du projet de transformation, d'assainissement et de réhabilitation de ce bâtiment, propriété de la Commune.

Cette première étude préalable devait non seulement expertiser l'état du bâtiment, de ses structures et des installations, mais également étudier la faisabilité de le transformer et de le réhabiliter avec de nouvelles affectations, ceci sous la forme d'un premier avant-projet. Le chiffrage des travaux et l'opportunité de raccorder le bâtiment à un réseau de chauffage à distance à créer, ont également fait partie de l'étude.

Le résultat des expertises effectuées à ce jour incite la Municipalité à poursuivre la valorisation de ce patrimoine communal, actuellement inoccupé et inexploité.

Le bâtiment concerné par le présent préavis est remarquable de par sa centralité dans le village et de son fort potentiel d'aménagements intérieurs. L'étude de faisabilité a confirmé l'opportunité d'une telle démarche et au vu de l'absence actuelle totale de rentrées financières en termes de locations théoriques ou réelles, il devient déterminant d'occuper cet ouvrage par des services et affectations d'intérêt public. Il est nécessaire de préciser que le bâtiment se trouve dans un état de délabrement qui ne peut que se péjorer dans les années à venir.

Après avoir écarté la possibilité de vendre le bâtiment existant ou de passer par un partenariat public-privé (PPP) pour la création exclusive de logements, la Municipalité souhaite conserver sa totale marge de manœuvre sur ses intentions de réaliser par ses propres moyens financiers le programme des locaux. A cet effet, elle entend mener et poursuivre la phase d'étude pour finaliser un projet définitif, obtenir un permis de construire et élaborer un devis général détaillé sur la base d'appels d'offres de travaux. Cette étude doit aussi permettre d'estimer le rendement d'une telle opération.

Le préavis qui vous est présenté aujourd'hui a pour objet de poursuivre les démarches entreprises, et d'aller de l'avant pour une rénovation de ce bâtiment, via la demande d'un crédit destiné à financer les études de projet afin de revenir vers le Conseil communal avec une demande de crédit de construction au plus tard en 2024.

B. Projet pour le bâtiment

L'étude préalable a pu déterminer le programme des locaux optimal en maximisant le potentiel constructif et en concertation étroite avec les futurs utilisateurs, ceci sous la forme d'un premier avant-projet. Cet avant-projet prévoyait la reprise en sous-œuvre du sous-sol du bâtiment de JVG 2 pour la création de locaux de vestiaires et de dépôt, ainsi que la démolition de la villa existante sise rue du Cottet 1 au profit d'une extension du pignon du bâtiment de JVG 2.

Le budget estimé par les mandataires, d'un montant total de CHF 7,325 millions TTC (CFC 1 à 9, y.c. 10% de réserve), est très vite apparu comme trop onéreux au vu de la planification financière d'autres projets communaux tout autant prioritaires. A cet effet, la Municipalité souhaite rester à un budget maximal de CHF 6 millions TTC, ce qui limitera le programme des locaux aux volumes existants, donc à priori sans reprise en sous-œuvre et sans extension du pignon.

Le raccordement du bâtiment Jean Villard-Gilles 2 à un réseau de chauffage à distance a également été abandonné par le fait que la production de chaleur existante dans le bâtiment voisin suffit à pallier les besoins énergétiques nécessaires au bâtiment rénové, et qu'un réseau de chauffage à distance semble difficile à mettre en place et peu efficient.

Le souhait de la Municipalité est de vouer ce bâtiment à un usage d'utilité publique, en y installant :

- **La bibliothèque intercommunale de la Venoge :** après discussion avec les communes de Penthaz, Penthalaz et Lussery-Villars, le principe d'un maintien de la bibliothèque intercommunale dans notre village est acté. Ces nouveaux locaux permettront de répondre aux besoins en termes de place indiqués par cette institution, et d'installer dans des locaux adaptés la collection de livres léguée à notre commune par feu M. Roger Francillon.
- **Une garderie du réseau de l'AJERCO :** les besoins en places de garderie sont importants dans notre région, et cette garderie de 22 places s'inscrira dans le programme de développement de l'AJERCO pour les années à venir.
- **Le Croqu'Carotte :** les surfaces à disposition permettraient d'installer l'entier des locaux nécessaires pour notre UAPE sur un seul site.

Les surfaces à disposition permettront également de dégager de l'espace pour du stockage, ainsi que probablement pour d'autres activités qu'il s'agira de définir.

Les personnes concernées par ces locaux (bibliothécaires, direction de l'AJERCO, responsables du Croqu'Carotte) ont été consultées, et une visite du bâtiment a été organisée à l'été 2021. Elles seront associées à la suite du projet.

C. Stratégie de mise en œuvre

La Municipalité est accompagnée et conseillée depuis maintenant deux ans par un bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (BAMO) en matière de gestion de projets et de marchés publics, à savoir M. Patrick Vallat de la société Vallat Partenaires SA.

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 CHF 150'000.00 HT.

Après analyse de plusieurs variantes, au vu de l'inopportunité d'un concours d'architecture et par le fait que le montant du mandat d'architecte dépasse le montant total de CHF 350'000.00 HT, ce qui oblige de toute manière à le mettre en concurrence en procédure ouverte internationale, la Municipalité a décidé de procéder à un appel d'offres de groupements pluridisciplinaires de mandataires constitué d'un architecte (pilote du groupement), d'un ingénieur civil, des ingénieurs spécialisés en installations techniques des bâtiments CVSE (chauffage-ventilation-sanitaire-électricité), d'un physicien du bâtiment et d'un énergéticien. Des exigences d'aptitude et de références en projets de rénovation, transformation et assainissement seront demandées et éliminatoires.

Pour les mandats des autres prestataires spécialisés (géomètre, acousticien, ingénieur en environnement (amiante) et spécialiste en défense et sécurité incendie AEAI), des offres comparatives seront sollicitées et négociées de gré à gré auprès des bureaux de la région et sur recommandation de l'architecte.

La réalisation des futurs travaux est pour l'instant prévue de manière traditionnelle, donc sans entreprise générale. Ceci est justifié par le caractère du projet de rénovation et de transformation qui générera inévitablement des imprévus à régler au fur-et-à-mesure du chantier.

D. Budget

Le crédit demandé permettra de réaliser les phases de prestations 31 à 41 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.

Partant du principe du budget total estimé à CHF 6'000'000.— TTC (CFC 1 à 9, y.c. 10% de réserve), donc un montant des travaux déterminant les honoraires estimé à ce stade des études à CHF 3'780'000.00 HT, le montant du crédit d'étude est ainsi le suivant :

| <u>Libellés</u> | <u>Montants</u> |
|---|--|
| - Honoraires du groupement de mandataires : | 425'000.— |
| - Honoraires de l'ingénieur acousticien : | 9'000.— |
| - Honoraires de l'ingénieur spécialisé en amiante et PCB : | 6'000.— |
| - Honoraires de l'ingénieur spécialisé AEAI en sécurité et défense incendie : | 7'000.— |
| - Honoraires de l'ingénieur géomètre : | 6'000.— |
| - Montant des honoraires du BAMO * : | 50'000.— |
| - Copies de documents, héliographie et déplacements (4% des honoraires) : | 20'000.— |
| - Emoluments, taxes et frais du permis de construire : | 40'000.— |
| - Frais divers et imprévus (env. 5%) : | 28'000.— |
| | Total HT = 591'000.— |
| | TVA 7,7% = 45'507.— |
| | Total TTC = 636'507.— |
| | TOTAL ARRONDI DE LA DEMANDE DE CRÉDIT = 640'000.— |

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

E. Calendrier

Si le Conseil communal accepte la présente demande de crédit d'étude, l'appel d'offres de groupements pluridisciplinaire de mandataires serait publié vers début mai 2022 pour une signature du contrat d'ici fin août 2022. Le cas échéant, l'étude du projet se déroulerait jusqu'en juin 2023 avec dépôt du dossier de mise à l'enquête en août 2023. Idéalement, le permis de construire serait délivré d'ici la fin de l'année 2023. En parallèle, entre août et décembre 2023, il sera mis en concurrence les entreprises de construction en procédure sur invitation pour la grande majorité des marchés.

Un devis général révisé sur soumissions rentrées sera soumis à la Municipalité d'ici la mi-janvier 2024 afin qu'elle puisse déposer un préavis de demande d'un crédit de construction début février 2024 et être ainsi voté lors du premier Conseil communal de l'année 2024.

Sous toutes réserves d'oppositions et de recours, et si toutes les échéances précitées sont tenues, le chantier pourrait démarrer en août 2024. Il est envisagé une fin de chantier d'ici fin novembre 2025 et un début d'exploitation des nouveaux locaux dès janvier 2026.

F. Conclusion

Notre ancienne grande salle est restée trop longtemps inoccupée et sous-exploitée. Il est grand temps aujourd'hui de lui donner une seconde jeunesse, et d'en faire un lieu de vie et de service pour améliorer la qualité de vie des daillennaises, des daillennais et de l'ensemble des habitant-e-s de notre région.

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

Le Conseil communal de Daillens




- Vu le présent préavis municipal n° 2022.02 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 n° 2022.02 CC relatif la demande d'un crédit d'étude de CHF 640'000.00 en vue de la réalisation du projet de transformation, d'assainissement et de réhabilitation du bâtiment Rue Jean Villard-Gilles
- 2) d'accorder un crédit de CHF 640'000.00, pour la réalisation de l'étude en question,
- 3) de financer cette étude par la trésorerie courante ou par l'emprunt, et de l'amortir en une seule fois en 2023 via la reprise du compte de réserve 2820.11 « fond de réserve pour les bâtiments du patrimoine administratif »

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 31 janvier 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 28 février 2022