



MUNICIPALITE DE LONAY

PREAVIS N° 05 / 2020

AU CONSEIL COMMUNAL

**Demande de crédit d'étude de CHF 190'000.- TTC
pour la rénovation du complexe de la Poste 10**

Délégué municipal : M. Frédéric Gabriel

Lonay, le 19 août 2020

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Construit par la Commune au début des années 1990, le complexe de la Poste 10 est un bâtiment qui, au fil des ans, a subi des dégradations prématurées, notamment dues à des infiltrations d'eau récurrentes, que les nombreuses interventions effectuées par des entreprises spécialisées n'ont pas permis de résoudre à ce jour.

La Municipalité a donc décidé d'organiser un audit sur l'ensemble du bâtiment, portant sur les problèmes de l'étanchéité de la cour et de la toiture, ainsi que les balcons baignoires. Cet audit permet de porter la réflexion également sur l'état des structures béton et des installations techniques, telles que l'électricité, les conduites sanitaires, panneaux solaires, diagnostic énergétique, protection incendie, etc.

Pour se faire, elle a lancé une procédure de gré à gré auprès de 3 bureaux d'architectes. Cette procédure prévoyait des adjudications en 3 phases :

- Phase 1 – diagnostic, avant-projet et devis général à +/-20%
- Phase 2 – projet définitif, devis général à +/-10% et mise à l'enquête
- Phase 3 – soumissions et exécution des travaux

Seul un bureau a répondu à l'appel d'offre.

Après discussion, la Municipalité a décidé d'interrompre la procédure de gré à gré comparatif et d'adjuger les phases 1 et 2, soit diagnostic, avant-projet, projet définitif, devis général à +/-10% et procédure de mise à l'enquête au bureau qui a confirmé son intérêt et qui a proposé de s'encadrer de spécialistes pour la réalisation de l'audit.

A noter qu'il est souhaité que tout au long de l'étude et lors de la réalisation des travaux, l'immeuble, actuellement géré par la gérance Emery à Morges, puisse rester en activité. C'est-à-dire : les appartements habités, le parking souterrain, ainsi que les locaux commerciaux en exploitation.

Situation actuelle

-  = Protection incendie
-  = Façades
-  = Cour / Aménag. ext.
-  = Toiture
-  = Balcon baignoire
-  = Panneaux solaires
-  = Bacs végétalisés



2. Phases projetées

2.1 Phase 1 – diagnostic, avant-projet et devis général à +/-20%

Cette phase comportera les éléments suivants :

- Une visite complète du site ;
- Une analyse de l'état sanitaire du bâtiment (techniques et structures) ;
- La définition des besoins de mise en conformité ;
- Les divers sondages ;
- La synthèse des analyses et propositions de solutions techniques et esthétiques ;
- L'avant-projet (y compris aménagements et accès) ;
- Les séances de coordination.

2.2 Phase 2 – projet définitif, devis général à +/-10% et mise à l'enquête

Cette phase doit permettre de détailler les mesures à mettre en place pour assainir le bâtiment. Il s'agira d'établir le projet définitif, procéder aux demandes d'autorisation et à l'appel d'offres en vue de l'élaboration d'une demande de crédit de rénovation (phases SIA 32 à 41).

Elle sera composée des points suivants :

- L'élaboration du projet définitif détaillant les travaux envisagés et les méthodes de réfection prévues ;
- La création de la documentation nécessaire au projet définitif (plans et coupes) ;
- Le devis estimatif des travaux à +/-10 % ;
- Une mise à l'enquête publique des travaux et toutes les demandes d'autorisations nécessaires ;
- L'élaboration du dossier d'appel d'offres selon la procédure ouverte des marchés publics ;
- La mise en soumission partielle et appel d'offres cadres.

En plus des prestations prévues par le règlement SIA 102, l'architecte assistera la Municipalité dans l'élaboration d'un préavis auprès du Conseil Communal. Une politique de communication spécifique pour chaque interlocuteur (gérance, locataires, autorités communales, population) sera également définie.

En parallèle à la préparation du dossier d'enquête, toutes les démarches utiles à la perception de contributions / subventions cantonales seront entreprises.

2.3 Prestations architectes et mandataires techniques

Architectes :

Informatisation des plans nécessaires au dossier et relevés ponctuels, analyses, avant-projet et projet pour la mise en conformité du bâtiment, séances de coordinations techniques et coordination des travaux d'investigation, devis estimatifs, détails et plans d'appel d'offres, dossier de mise à l'enquête, formulaires, établissement d'un devis général à +/-10%.

Ingénieur Béton :

Contrôle général visuel de l'état des bétons apparents dans le parking et pour certains piliers du bâtiment, sondages par carottage et remise en état. Etablissement d'un cahier de soumissions pour les appels d'offres à +/-10%.

Ingénieur Electricité :

Analyse des installations électriques communes, proposition de mise en conformité, estimation de la vétusté des appareils lumineux et proposition d'un concept d'éclairage. Etablissement d'un cahier de soumissions pour les appels d'offres à +/-10%.

Ingénieur CECB (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) :

Visite du bâtiment, analyse des documents, bilan et modélisation thermique, proposition d'assainissement des installations et établissement d'un rapport CECB+.

Ingénieur en Protection Incendie :

Etude et contrôle des plans de l'ouvrage, assistance pour la recherche de solutions optimales (compartimentage, voies de fuites, résistance au feu), élaboration d'un concept de protection incendie et des plans de sécurité pour la mise à l'enquête et pour les appels d'offres à +/-10%.

Charpentier / Ferblantier :

Divers sondages en toiture et sur les lucarnes, ainsi que sur les balcons baignoires. Identification des couches et proposition de solutions techniques pour la remise en état de ces éléments, descriptif pour les appels d'offres à +/-10%.

Spécialiste Etanchéité :

Analyse, étude et sondages, principalement pour la cour afin d'établir un cahier technique contenant des solutions de remise en état. Etablissement d'un cahier de soumissions pour les appels d'offres à +/-10%.

Ingénieur Géomètre :

Relevé par scan des façades et de l'emprise de la cour. Mise au net du relevé et transmission d'un fichier dwg. Etablissement du plan de situation pour la mise à l'enquête. Immatriculation au cadastre (uniquement si exécution d'une isolation en façades).

3. Devis mandats d'études

Récapitulatif général des devis d'architectes et mandataires techniques à charge de la Commune de Lonay

CFC	Prestations mandataires	Montants HT
291	Architectes (informatisation + relevés ponctuels)	CHF 9'500.00
291	Architectes (direction de projet)	CHF 100'000.00
524	Provision débours pour CFC 291 – env. 4% sur CFC 291	CHF 4'000.00
292	Béton et canalisations EU + EC	CHF 16'850.50
293	Ingénieur Electricité	CHF 10'500.00
296.3	Bilan thermique CECB+	CHF 4'409.30
297	Ingénieur en Protection Incendie	CHF 6'630.00
214.1/222/224	Charpente/Ferblanterie-couverture	CHF 4'928.00
225	Spécialiste Etanchéité	CHF 4'500.00
296	Ingénieur Géomètre	CHF 7'150.00
	Total HT	CHF 168'467.80
	Provision pour imprévus	CHF 8'500.00
	TVA 7.7%	CHF 13'626.50
	Total TTC	CHF 190'594.30
	Total arrondi	CHF 190'000.00

4. Financement et amortissement

4.1 Demande de crédit

Désirant réaliser les phases citées au point 2 du présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement de CHF 190'000.00 TTC.

4.2 Financement

Le préavis sera financé, en premier lieu, par un prélèvement sur les liquidités courantes. Au cas où ces dernières ne seraient pas suffisantes, un emprunt sera souscrit auprès d'un établissement financier, aux meilleures conditions et dans le cadre du plafond d'endettement en vigueur.

4.3 Amortissement comptable

Le montant total de ce préavis sera amorti par la réserve générale.

5. Conclusion

En conclusion, en vue de la rénovation du complexe de la Poste 10, il est important de faire un état des lieux complet qui permettra de prendre les bonnes décisions afin de rendre ce bâtiment conforme aux normes actuelles et de le pérenniser.

Ces travaux permettront également d'améliorer l'efficacité énergétique de l'ensemble du bâtiment.

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

Le Conseil communal de Lonay

Vu le préavis relatif à la demande d'un crédit d'étude de CHF 190'000.00 TTC pour la rénovation du complexe de la Poste 10,

Vu le rapport de la Commission ad hoc chargée de son étude,

Vu le rapport de la Commission des finances chargée de son étude,

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- D'adopter le préavis relatif à la demande d'un crédit d'étude de CHF 190'000.00 TTC pour la rénovation du complexe de la Poste 10,
- D'autoriser la Municipalité à démarrer les phases telles que décrites dans le point 2 du présent préavis
- De lui accorder à cet effet un crédit de CHF 190'000.00 TTC comme décrit au point 3 du présent préavis
- D'autoriser la municipalité à financer le préavis par les liquidités courantes ou par un emprunt auprès de nos partenaires financiers et de l'amortir par la réserve générale

Approuvé par la Municipalité le 24 août 2020 pour être soumis au Conseil Communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

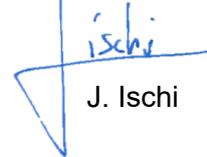
Le Syndic :



P. Guillemain



Le Secrétaire municipal:



J. Ischi

Première séance de la Commission ad hoc :

le 15 septembre 2020, à 19h30, en salle Vigneronne

Membres :

Mmes et MM. Mégane Jermini, Sandy Joannet, Pascale Gigon, Michel Borboën et Fabio Riva.

Première séance de la Commission des finances :

le 15 septembre 2020 à 20h00, en salle Mignonne

Membres :

Mmes et MM. Anne-France Bischoff, Sonia Mathey, Patricia Klemke-Moser, Yves Furer, Michel Bardelloni, Steve Gasser et François Maendly