

COMMUNE D'ACLENS

MUNICIPALITE



AU CONSEIL GENERAL

PREAVIS No 04/2023

**Concernant la demande de crédit
d'étude pour la rénovation de la
maison d'habitation « Adamina » et la
réalisation d'un chauffage à distance**

Préavis No 04/2023

1. Objet du préavis

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Par ce préavis, la Municipalité soumet à votre Conseil une demande de crédit d'étude pour la rénovation de la maison d'habitation « Adamina » et la réalisation d'un chauffage à distance.

2. Table des matières

1.	OBJET DU PREAVIS	1
2.	TABLE DES MATIERES	1
3.	PREAMBULE	2
4.	STRATEGIE DE MISE EN ŒUVRE – CHOIX DES MANDATAIRES EN RAPPORT AVEC LA LEGISLATION SUR LES MARCHES PUBLICS.....	3
4.	PRESTATIONS A REALISER	3
5.	COUTS ET FINANCEMENT DE CREDIT D'ETUDE.....	4
6.	CONCLUSIONS	5

3. Préambule

La maison Adamina est depuis longtemps inoccupée, dans un état de délabrement avancé et sans chauffage (voir photos 1, 2 et 3). La Municipalité considère qu'il est temps de procéder à sa rénovation afin de réhabiliter et remettre en valeur le patrimoine communal par l'aménagement d'un, voire deux logements.

Il est rapidement apparu dans les discussions qu'il serait judicieux d'étudier en même temps la question du chauffage des autres bâtiments communaux alentours et de profiter de la réflexion sur la rénovation du bâtiment Adamina pour se donner les moyens d'une analyse globale.

Par sa situation centrale, la maison Adamina semble constituer un bon point de départ pour la distribution de chauffage à distance ce qui permettrait d'alimenter d'autres bâtiments communaux dont le système de chauffage arrive en bout de course ou est déficient comme :

- le bâtiment de 4 logements à la rue Derrière l'Eglise 3 dont le chauffage électrique direct sera interdit à l'horizon 2033 ;
- la maison Adamina sans chauffage ;
- les bâtiments de la rue des Alpes 1 et 3 (ancienne école et la ferme Morand) ;
- l'église.

Résoudre le problème de chauffage des bâtiments communaux alentours permettrait aussi de répartir l'investissement sur plusieurs objets immobiliers. Les résultats de l'étude nous en diront plus.

Dans un premier temps, nous souhaitons disposer d'un crédit pour l'étude de ces deux projets intrinsèquement liés, ce qui nous permettra ensuite de prendre les bonnes décisions.

4. Stratégie de mise en œuvre – choix des mandataires en rapport avec la législation sur les marchés publics

En tant que collectivité publique, nous devons veiller à respecter la législation sur les marchés publics, ceci étant d'autant plus important qu'elle a subi de grosses modifications début 2023. En effet, dès que le montant des prestataires dépasse le seuil de CHF 150'000.— HT, les mandats de ceux-ci doivent être mis en concurrence. Le projet n'atteignant pas ce seuil, deux choix se présentent à nous :

- Procédure de gré à gré comparatif ;
- Procédure de gré à gré.

Le gré à gré comparatif demanderait d'engager un bureau tiers d'assistance à la maîtrise de l'ouvrage (BAMO) pour l'étude préliminaire, l'établissement d'un cahier des charges et d'un programme avant de mettre en concurrence les bureaux (architecte et ingénieurs). Cette procédure plus compliquée et plus onéreuse n'a pas été retenue par la Municipalité par souci d'efficacité et d'économie de moyens. De plus, en optant pour cette procédure, nous n'aurions plus eu aucune liberté de choix des différentes entreprises.

La Municipalité a donc pris le parti de suivre la procédure de gré à gré pour cette première étape, plus simple et nous laissant également la possibilité de choisir des entreprises plus locales. Nous respectons ainsi les procédures des marchés publics.

Le bureau d'architecture Yves Messerli à Gilly a été choisi pour la réalisation de cette étude ainsi que Madame Frosio comme ingénieure spécialiste thermicienne pour l'étude du chauffage qui pourrait représenter une part significative du projet.

5. Prestations à réaliser et budget

Voici le descriptif des prestations en 4 phases que nous avons reçu de nos mandataires (architecte et ingénieur thermicien) :

Phase 1 :

- Relevé de l'état existant et étude énergétique : prise de mesures, établissement des plans, récoltes d'informations.

Phase 2 :

- Etude de faisabilité, avant-projet et devis estimatif au cube ;
- Etude énergétique : étude chauffage à distance, CECB des bâtiments ECA 86, 87, 89 et 90, et CECB+ pour bâtiments ECA Adamina (90) et 89 + bilan thermique pour l'Eglise (bât ECA 85).

Phase 3 :

- Projet définitif, dossier d'enquête et devis estimatif par CFC ;
- Etude énergétique : calculs selon normes SIA 380/1 pour enquête Adamina, projet et estimation des coûts pour chaufferie et conduite à distance ;
- Concept sécurité incendie (pour enquête Adamina) ;
- Diagnostic amiante.

Phase 4 :

- Pré-exécution, plans et appels d'offres (architecte, ingénieur civil, ingénieur en électricité) ;
- Energie : plans et appels d'offres (Adamina et chauffage à distance) ;
- Analyses et comparatifs ;

- Coordination pour l'établissement du devis général, soumissions rentrées (marge d'erreur +/- 5%).

A ce stade, le dossier sera prêt pour établir un préavis pour le projet qui sera présenté au Conseil Général avant d'être mis à l'enquête publique, en cas d'acceptation.

Les frais engagés dans cette étude permettent de faire appel aux services de spécialistes (architecte, géomètre, ingénieur thermicien, ingénieur électricien, etc...) afin que les autorités communales disposent des informations utiles et nécessaires pour se déterminer sur l'étendue des travaux de rénovation et d'assainissement, leur nécessité, leur degré de priorité, les mesures optionnelles et les coûts de réalisation qui en découleront.

6. Coûts et financement du crédit d'étude

Honoraires et frais :

Architecte	CHF	55'000.00
Géomètre	CHF	1'000.00
Ingénieur civil	CHF	3'000.00
Ingénieur thermicien	CHF	57'500.00
Ingénieur incendie (concept sécurité AEAI)	CHF	2'000.00
Ingénieur en électricité	CHF	4'000.00
Diagnostic amiante	CHF	2'000.00
Frais d'enquête et de reproduction	CHF	4'000.00
Divers et imprévus (10% du montant env.)	CHF	<u>14'000.00</u>
Total	CHF	<u>142'500.00</u>

Le montant de CHF 142'500.-- sera financé par la trésorerie courante.

7. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL D'ACLENS

- vu le préavis No 04/2023 de la Municipalité ;
- oui le rapport de la commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. **d'octroyer un crédit pour la réalisation d'une étude complète en vue de la rénovation de la maison d'habitation Adamina et la réalisation d'un chauffage à distance ;**
2. **d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 142'500.-- pour la réalisation de cette étude ;**
3. **d'autoriser le financement de cette dépense par la trésorerie courante ;**
4. **d'autoriser l'amortissement de cette dépense en une seule fois par prélèvement au fonds de réserve pour investissement futur.**

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} mai 2023.

Au nom de la Municipalité

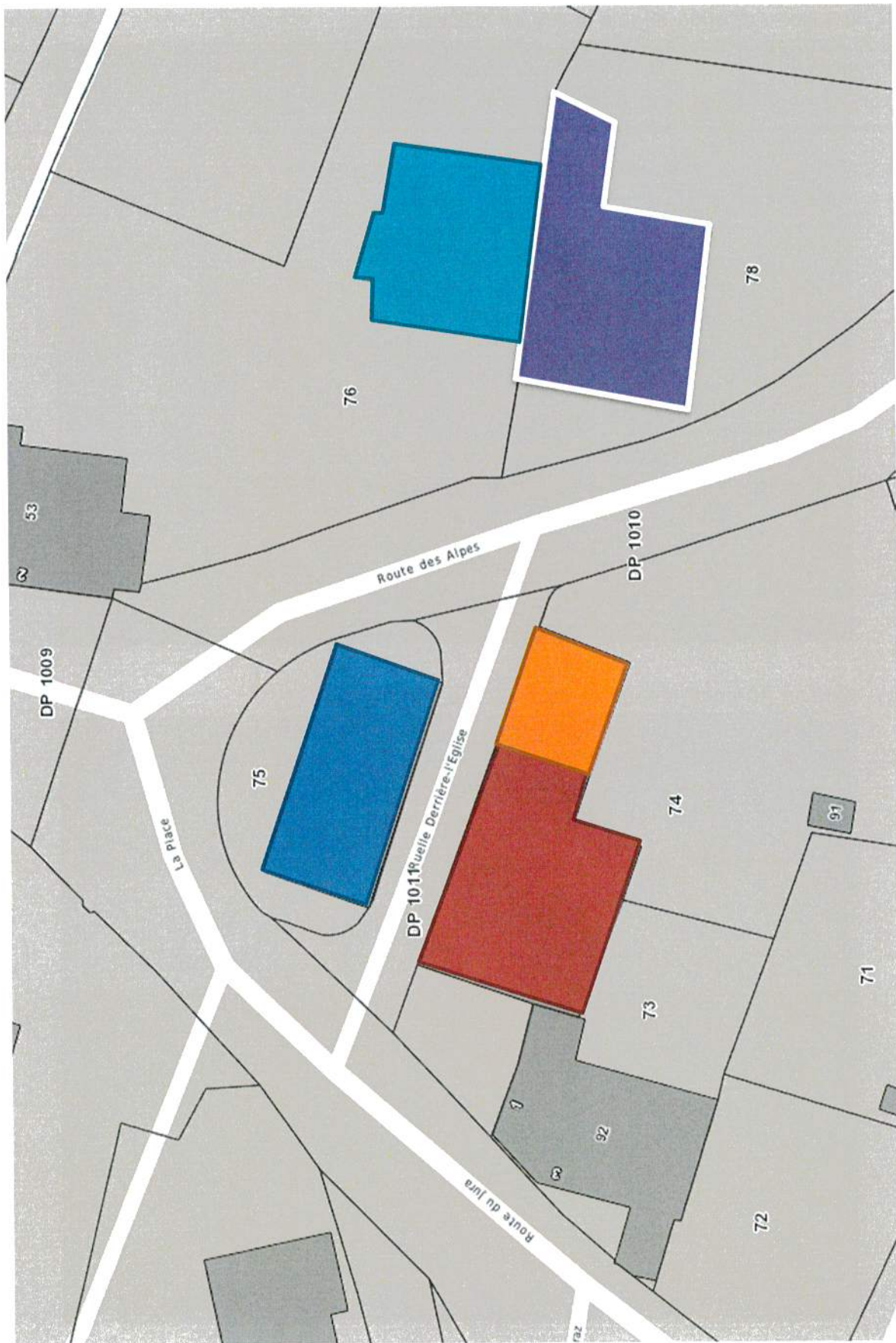
La Syndique


Sylvie Ciana



La Secrétaire


Maryline Riedo

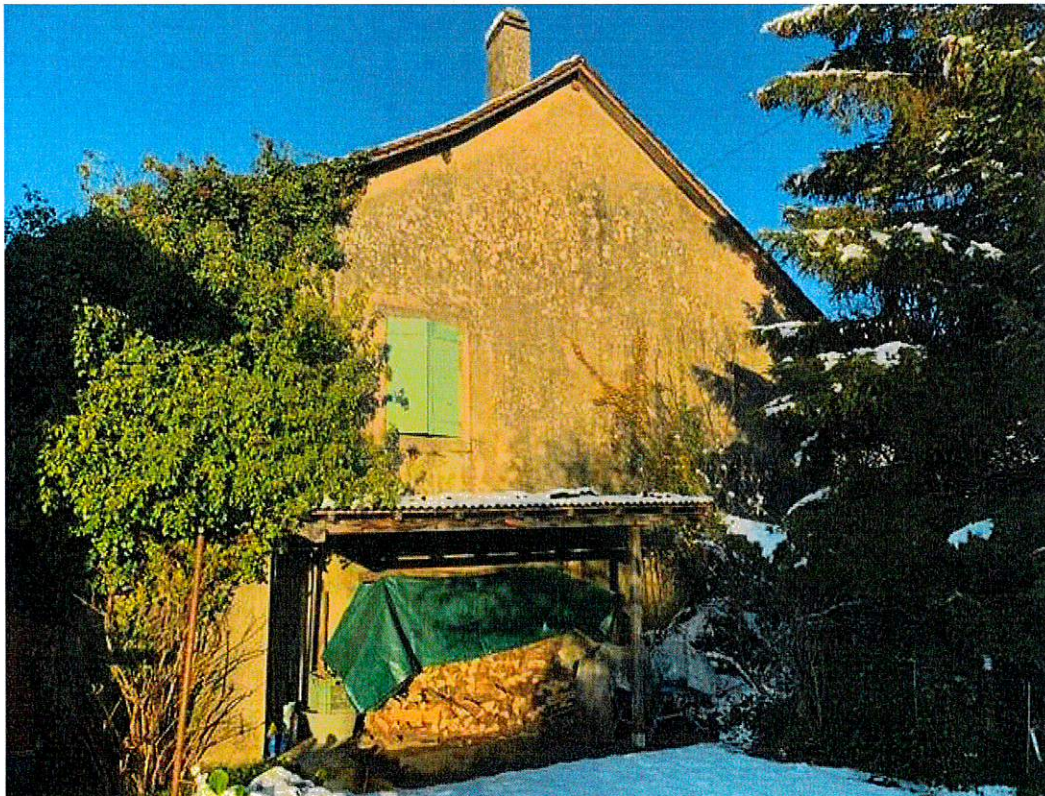


Bâtiments en couleur, église, uelle derrière l'église 3, école, ferme Morand et maison Adamina, seraient chauffés par le chauffage à distance

Maison Adamina depuis la rue de l'Eglise



Maison Adamina depuis le jardin (côté parking public)



Cuisine existante



Salle-de-bains existante

