



PREAVIS MUNICIPAL No 01 / 2025

Demande d'un crédit de projet pour les bâtiments sis sur la parcelle RF45

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Préambule :

La commune de Faoug est propriétaire de la parcelle RF 45 ainsi que des bâtiments qui s'y trouvent depuis que l'achat a été validé par le Conseil Communal via le préavis 07/2020.

A la suite d'un premier appel d'offres qui a dû être arrêté, sur recommandation de l'OMPr, en raison d'un risque très élevé de recours, la commune de Faoug a décidé de se faire accompagner par un collectif d'architectes de Faoug (CDAF). Le CDAF a établi un avant-projet en collaboration avec la Municipalité et la Commission RF45

Une fois l'avant-projet établi et accepté par la commission RF45 et la Municipalité, l'appel d'offres a été organisé par la société Dessein Architecture qui était membre du CDAF jusqu'à la dissolution de ce dernier.

2. Procédure d'appel d'offres

2.1 Nature du marché

Il a été demandé aux soumissionnaires de fournir des références similaires aux travaux envisagés, divers documents pour évaluer leur organisation ainsi que la qualité technique des équipes proposées, ainsi que de soumettre une offre pour la réalisation des phases 3.2 à 5.3 selon la norme SIA 102 (soit du projet de l'ouvrage à la mise en service).

Afin d'assurer une base comparable des coûts, les soumissionnaires devaient estimer la réalisation d'un projet conforme à l'avant-projet :

L'avant-projet selon le plan d'implantation, les plans des différents étages, la coupe et les façades qui sont fournis aux soumissionnaires doit être strictement respecté. Cet avant-projet a été validé par la commune de Faoug qui souhaite le mettre à l'enquête puis le réaliser tel que défini sur les documents graphiques à disposition. Si les matériaux peuvent changer, les dimensions extérieures projetées doivent être respectées.

En résumé, le projet doit maintenir l'aspect extérieur emblématique ainsi que la plupart des murs existants, élever



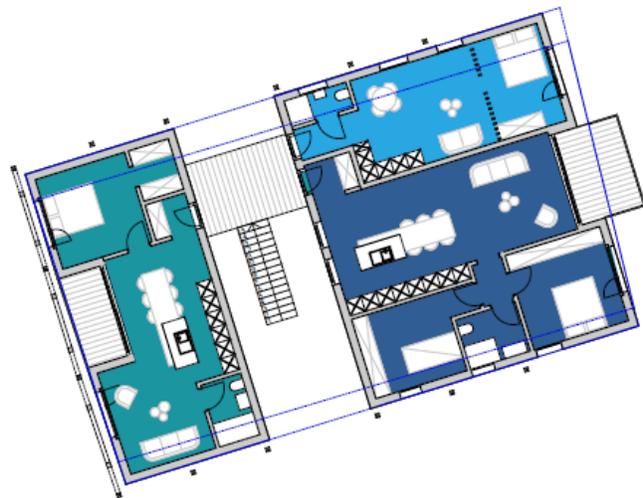
la hauteur de la toiture et venir « enchâsser » une nouvelle structure à l'intérieur des murs existants.

Le programme des locaux indiquait :

- Un sous-sol entièrement excavé
- L'administration communale au rez-de-chaussée
- 3 appartements de 1.5, 2.5 et 3.5 pièces au 1^{er} étage
- 3 appartements de 1.5, 2.5 et 3.5 pièces au 2^{ème} étage



Rez-de-chaussée



Combles

Les soumissionnaires pouvaient proposer une variante d'estimation des coûts par CFC qui était, alors, évaluée sous la rubrique 2.1 des critères d'évaluation.



2.2 Critères d'adjudication

Les critères d'évaluation ont été définis, en lien avec le type de marché et les recommandations pour ce type d'appel d'offres, par le jury et l'organisateur de la procédure ainsi :

	Critères	Poids
1	Prix net	50%
1.1	Proposition d'honoraires	35%
1.2	Nombre d'heures consacrées	15%
2	Organisation	25%
2.1	Estimation des coûts de l'ouvrage par CFC	10%
2.2	Planning prévisionnel des travaux	5%
2.3	Méthodologie – Vision technique et écologique	10%
3	Qualité technique	25%
3.1	Compréhension du marché, références	10%
3.2	Capacité à répondre aux exigences de mandat (personnel, compétences, équipe de projet)	15%

En sus de l'évaluation de ces critères, certains documents devaient être obligatoirement être complétés, sous peine d'être exclus de la procédure.

2.3 Composition du jury

Selon les normes SIA, la majorité du collège d'évaluation devait être composée d'architectes, tandis que la commune pouvait être représentée par deux membres titulaires :

Non professionnels	Professionnels
Johann Theux Président du jury	Aline Grossrieder Architecte HES
Delphine Galliard Représentante de la commission RF45	Herbert Furrer Architecte ETH
	Bertrand Sauterel Architecte EPFL
Remplaçant	Remplaçant
Théodore Lavanchy Représentant de la Municipalité	François Wenker Architecte HES

2.4 Bilan de l'appel d'offres

6 offres (toutes de Suisse Romande) ont été déposées dans les délais impartis et chacune d'elles était complète.

Le jury a donc évalué, sur une journée, chacune des offres selon les critères annoncés, jugeant d'abord les critères d'organisation et de qualité technique avant de procéder à l'ouverture des offres financières.

Au terme de l'évaluation, un lauréat a été désigné : la société Ayer Architectes SA de Granges-Paccot, et c'est donc son offre de prestation qui sera détaillée dans la suite de ce préavis.



Globalement, les offres reçues ont confirmé la qualité des estimations réalisées par le CDAF en ce qui concerne le coût de réalisation de l'avant-projet stricto-sensu, soit, environ 3'500'000 CHF sans réserve de risque. Il est à noter que des variantes avec des coûts possiblement plus bas ont été soumises par certains soumissionnaires.

Ces variantes proposaient des compromis de construction pouvant déboucher sur des économies. Toutefois, à ce stade, ni la Municipalité, ni la commission RF45 ne se sont prononcés sur les compromis qui pourraient être pertinents et acceptables. Ceci sera bien entendu fait dans le cadre de la phase de projet de l'ouvrage afin d'arriver, le moment venu, avec une proposition de crédit d'investissement raisonnable au Conseil Communal.

A noter, enfin, que la désignation d'un lauréat ne garantit pas la signature d'un contrat puisque cela dépend de l'acceptation du courant préavis pour les phases SIA 3.2 – Projet de l'ouvrage et 3.3 – Demandes d'autorisation.

La suite du mandat d'architecte pour les phases 4.1 à 5.3 fera l'objet d'un nouveau contrat en cas d'acceptation du crédit d'investissement uniquement.

3. Contenu et coûts faisant l'objet du préavis

Le présent préavis soumet à l'approbation du Conseil Communal :

- La rémunération du jury professionnel et les frais de la journée d'évaluation
- Le lancement du mandat d'architecte pour le projet de l'ouvrage et la procédure d'autorisations
- La démolition des annexes du bâtiment principal sis sur la parcelle RF45

3.1 Rémunération du jury et frais de la procédure d'appel d'offres

En amont à l'engagement des membres professionnels du jury, un montant forfaitaire de 2'500 CHF a été proposé pour « l'entier » du mandat soit :

- Une réunion de lancement et présentation des documents
- La signature des documents d'appel d'offres
- La lecture avant la journée d'évaluation des offres (uniquement les critères non anonymes)
- La journée d'évaluation et les éventuelles séances de clarification
- Les explications éventuelles demandées par les soumissionnaires

Le tarif de 2'500 CHF TTC a été calculé sur une moyenne basse, si l'on se base sur ce qui se fait pour ce type d'appel d'offres et du temps nécessaire à consacrer. De plus le nombre d'offres à évaluer était encore inconnu à ce stade. A noter que le membre remplaçant du jury a participé à toutes les phases, comme c'est la coutume, et sera donc rémunéré au même tarif. Les membres non-professionnels ne se verront pas attribuer le forfait de 2'500 CHF mais pourront reporter leurs vacations pour le temps consacré.

Les montants nécessaires à la rémunération des membres professionnels du jury et à l'organisation de la journée de délibération (frais de bouche et de petit matériel) n'ayant pas été portés au budget 2025 en raison de l'incertitude quant auxdits montants, il convient de les attribuer au présent préavis.



Tableau des coûts	Montant
Rémunération forfaitaire du jury professionnel	10'000
Frais liés à l'organisation de la journée d'évaluation (arrondi)	750
Total	10'750

3.2 Mandat d'architecte

L'entreprise Ayer Architectes SA nous a soumis une offre détaillée pour la réalisation de toutes les phases du projet. Cependant, le présent préavis couvrant « uniquement » les phases 3.2 – Projet de l'ouvrage et 3.3 – Procédure d'autorisations, seuls les coûts de ces phases sont reportés ici.

En effet, les coûts des phases ultérieures pourraient évoluer, de manière plus ou moins marquée, selon les choix effectués durant la phase de projet. Ils seront donc soumis au Conseil Communal dans le cadre du préavis dédié au crédit d'investissement.

Les coûts annoncés pour ces deux phases, avec les frais externes et ceux de déplacement sont les suivants :

Phase	Montant
3.3 – Projet de l'ouvrage	30'000
- Développement du projet en collaboration avec la Municipalité	
- Organisation et coordination des mandataires	
- Etablissement d'un devis général à +/- 10%	
3.4 – Procédure de demandes d'autorisation	22'000
- Elaboration du dossier d'enquête	
- Démarches liées et suivi du dossier	
Frais externes complémentaires :	6'000
- Bilan thermique	
- Plan de situation par un géomètre	
- Révision du diagnostic amiante	
Frais de déplacement	1'000
TVA 8.1 %	4'779
Total intermédiaire	63'779
Réserve pour divers et imprévus (10%)	6'377
Total arrondi	70'000

3.5 Démolition des annexes et récupération des matériaux réutilisables

La Municipalité propose au Conseil Communal de ne pas attendre le lancement des travaux de réalisation pour lancer une démolition partielle des annexes sis sur la parcelle RF45, soit les parties en jaune ci-dessous :



Les raisons de cette proposition sont les suivantes :

- L'annexe côté route Henry-Druey qui souffre de l'usure du temps pour la partie extérieure, pose des problèmes de sécurité pour les usagers de la route et les piétons.
- Démolir les deux annexes permettra de libérer de la place pour l'installation future du chantier.
- Le bois, encore en bon état, pourra être récupéré et utilisé à bon escient, notamment en ce qui concerne l'aménagement du verger et de l'atelier Olga mais aussi pour créer des éléments à disposition des habitants (bancs par exemple). Il est à noter que ce bois ne pourrait pas être réutilisé dans la construction future en raison des normes de sécurité liées à la construction de bâtiments.
- La mise à l'enquête nécessaire pour procéder à la démolition des annexes permettra de connaître la position de la population quant au traitement prévu pour la rénovation.

Coûts de la démolition des annexes	Montant
Frais de mise à l'enquête, y compris frais de géomètre (TTC)	2'500
Démolition de l'annexe nord avec conservation des tuiles, poutres et bois en bon état (TTC)	9'800
Démolition de l'annexe sud avec conservation des tuiles, poutres et bois en bon état (TTC)	14'700
Total intermédiaire	27'000
Réserve pour divers et imprévus (10%)	2'700
Total (arrondi)	29'750



3.6 Récapitulatif des coûts et réserve pour divers et imprévus

Centres de coûts	Montant
Rémunération du jury et frais de la procédure d'appel d'offres	10'750
Mandat d'architecte	70'000
Démolition des annexes et récupération des matériaux réutilisables	29'750
Total	110'500

3.7 Amortissement des investissements

Le futur bâtiment sera occupé pour 1/3 (patrimoine administratif) par l'administration communale et pour 2/3 par des appartements en location (patrimoine financier).

Le patrimoine financier ne devant pas être amorti selon le règlement sur la comptabilité des communes et les normes MCH2, l'amortissement devra se monter au total à 1/3 du montant du présent préavis soit 36'834 CHF.

S'agissant de travaux concernant un bâtiment et un terrain bâti, toujours selon le règlement sur la comptabilité des communes, le montant de 36'834 CHF en 30 ans, la première fois l'année qui suivra la clôture du mandat pour les phases SIA 3.2 et 3.3, soit en 2026 ou en 2027.

3 Planification des phases 3.2 et 3.3

La planification indique que notre mandataire pourrait mener à bien les phases incluses dans ce préavis en une durée d'environ 6 mois. Toutefois, la planification définitive ne sera établie que postérieurement à la signature du contrat prévue d'ici la fin du mois de mars 2025.



4 Conclusion :

La Municipalité propose au Conseil Communal :

- Vu le préavis N° 01/2025
- Ouï le rapport de la commission RF45
- Ouï le rapport de la commission des Finances
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

- D'accepter la prise en charge des frais du jury liés à la procédure d'appel d'offres pour un montant de 10'750 CHF TTC
- D'accepter le crédit de projet RF45 pour un montant de 70'000 CHF TTC
- D'accepter le crédit de démolition des annexes de la parcelle RF45 pour un montant de 29'750 CHF TTC
- D'accepter la prise en charge de leurs financements par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt au meilleur taux si nécessaire
- D'autoriser la Municipalité à faire tout ce qui sera utile et nécessaire à la l'exécution de ce mandat

La Municipalité vous remercie de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous demande de bien vouloir l'approuver. Elle vous présente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, ses meilleures salutations.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

J. Theux



La Secrétaire :

L. Brünisholz