



Faug, le 1er mars 2023

N/Réf: JT

## **PREAVIS MUNICIPAL No 02 / 2023**

---

### **Accompagnement par un consortium d'architectes de Faoug en tant que Bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (BAMO) dans le cadre de l'appel d'offres RF45.**

---

#### **Préambule**

Dans le cadre du travail de révision du Plan Général d'Affectation et son règlement de construction, la commune de Faoug a décidé d'organiser, en collaboration avec EspaceSuisse, un atelier village. Ce dernier a réuni plus d'une centaine de personnes, habitants ou propriétaires de la commune, qui se sont laissés prendre au jeu d'idées sur le développement de Faoug et son avenir.

Il est ressorti qu'un des principaux souhaits de la population était la valorisation du centre du village.

La commune a eu la chance de pouvoir procéder à l'acquisition, en date du 09 avril 2021, des bâtiments sis sur la parcelle 45, ancien rural. Ces derniers sont situés en plein centre du village (Route Henry Druey 1) et laissent ainsi de nombreuses possibilités d'utilisation.

Aussi, lorsque la Municipalité a pu se porter acquéreur des bâtiments susmentionnés, elle n'a pas hésité et a soumis le projet à son conseil communal, qui l'a soutenu dans cette initiative, même sans un projet concret de réalisation.

Le montant du mandat dépassant la limite fixée par la législation sur les marchés publics, un appel d'offres publics a été mis en place en collaboration entre la commission ad hoc et la municipalité puis publié sur la plateforme officielle simap.ch. Malheureusement, par méconnaissance des appels d'offres publics concernant des travaux de construction, il s'est avéré que les documents produits n'étaient pas conformes au norme SIA en vigueur et laisserait donc un très grand risque de recours et de procédure juridique.

Sur recommandation de l'observatoire des marchés publics romands, la procédure a donc été arrêtée afin de retravailler les documents et de respecter les normes SIA.

En parallèle, quatre bureaux d'architectes domiciliés ou ayant leurs bureaux à Faoug ont approchés la municipalité pour leur proposer leur aide sous la forme d'un consortium agissant comme BAMO dans le cadre de cet appel d'offres.

Herbert Furrer de la société Herbert Furrer Architekt, Dominique Martignoni de la société Atelier d'architectes Charrière Partenaires SA, Sylvain Carrard de la société Dessein Architecture Sàrl et François Wenker de la société Wenker Architecture Sàrl nous ont donc proposé leur aide et, après quelques échanges avec la municipalité, nous ont fourni une offre d'accompagnement dont les détails sont fournis dans la suite du courant préavis.



Faoug, le 1er mars 2023

N/Réf: JT

## Détails de l'offre d'assistance du consortium de bureau d'architecture

### Phases du mandat

#### Phase 1 : Étude préliminaire

- Étude de la situation de la parcelle et du bâtiment existant
- Appel à des spécialistes dans le domaine de la construction
- Bilan et synthèses
- Évaluation de 2 scénarios :
  - Réinterprétation du bâtiment existant et des annexes – transformation – agrandissement
  - Démolition totale du bâtiment et reconstruction

#### Phase 2 : Étude d'avant-projet

- Sous-forme d'atelier de réflexion et d'idée, les quatre bureaux d'architectes se réunissent et développent les deux scénarios
- Choix de la Municipalité et de la commission pour le scénario retenu

#### Phase 3 : Élaboration des documents d'appel d'offres

- Rédaction du cahier des charges selon les normes en vigueur
- Définition des critères d'aptitudes
- Définition des critères d'adjudication
- Définition de la pondération des notes
- Choix de la procédure (ouverte, sélective, sur invitation) et de la méthode à 2 enveloppes.

#### Phase 4 : Procédure d'appel d'offres

- Nomination du collège d'évaluation
- Nomination des spécialistes conseils
- Envoi des cahiers des charges
- Réponses aux questions
- Réception des offres
- Ouvertures des offres
- Évaluation des offres par le collège d'évaluation
- Adjudication du mandat



Faoug, le 1er mars 2023

N/Réf: JT

## Coûts du mandat

### Estimation de la charge et des honoraires

Prestations		Chef de projet	Dessinateur	Secrétaire
1	Analyse des travaux urgent à effectuer	30	0	5
	Analyse du contexte et du bâtiment existant	40	0	0
	Analyse des besoins	160	40	0
2	Développement de l'avant-projet	120	80	10
3	Élaboration des documents d'appel d'offres	200	10	25
4	Procédure d'appel d'offres	210	0	40
<b>Total heures estimées :</b>		<b>760</b>	<b>130</b>	<b>80</b>
<b>Tarif horaire (HT)</b>		<b>130</b>	<b>130</b>	<b>80</b>
<b>Coûts par profil</b>		<b>98'800</b>	<b>16'900</b>	<b>8'800</b>
<b>Coût total BAMO (HT)</b>		<b>124'500 CHF</b>		

En sus des honoraires du BAMO, il faudra compter environ 3'000 CHF pour s'attacher ponctuellement les services de spécialistes externes dont les offres seront dans tous les cas validées par la Municipalité.

### Frais

Les frais seront facturés au prix coûtant. Ils comprennent notamment les éléments suivants :

- Déplacements : offerts ;
- Photocopies : Fr. 0.20/A4 et Fr. 0.30/A3 ;
- Reproduction de documents : tirages plotter couleur Fr. 20.-/m2 ;
- Frais de dossier ;
- Frais d'envoi et éventuellement de rappel.

### Récapitulatif

Les heures effectivement réalisées seront facturées à la Municipalité de manière régulières. Les chiffres ci-dessous ne représentent donc pas un forfait et sont susceptibles de varier légèrement à la hausse ou légèrement à la baisse. La Municipalité assurera le suivi des travaux et sera responsable de la maîtrise des coûts :

Honoraires (estimation)	CHF	124'500,00
Frais 5 % (estimation)	CHF	6'225,00
<b>Total (H.T.)</b>	CHF	130'725,00
<b>TVA (7,7 %)</b>	CHF	10'065,83
<b>TOTAL BAMO (TTC)</b>	CHF	<b>140'790,83</b>
<b>TOTAL Spécialistes externes</b>	CHF	<b>3'000</b>
<b>ARRONDI</b>	CHF	<b>145'000,00</b>





Faoug, le 1er mars 2023

N/Réf: JT

**Explications quant au besoin de l'aide d'un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage et aux conséquences liées au travail avec 4 bureaux d'architecture du village**

Bien que les directives sur les marchés publics et les normes professionnelles SIA soient très bien rédigées, il demeure complexe de respecter toutes les clauses mentionnées et donc d'éviter d'ouvrir la porte à d'éventuels recours qui allongeraient considérablement la procédure d'adjudication.

Dans cette optique, nous adjoindre l'aide d'un BAMO nous est indispensable et la proposition du consortium précité est donc arrivée à point nommé. Le fait que les 4 architectes ou/et leurs bureaux soient installés dans notre commune amènera un plus indéniable puisque tous les 4 se soucient de la bonne intégration des bâtiments sis sur la parcelle RF45.

Ils connaissent de surcroît très bien le village et ses habitants et sauront se montrer à l'écoute de ces derniers en se mettant à disposition de la municipalité et de la commission du conseil communal qui participeront à l'élaboration du projet.

S'il est vrai que le montant total de l'offre est conséquent, il faut aussi souligner que les travaux effectués nous permettront de lever tous les doutes et d'analyser toutes les variantes envisageables avant de lancer un appel d'offres simplifié permettant de choisir un prestataire pour réaliser la vision établie par le consortium, validé par la commission du conseil et enfin par la municipalité.

Il y a aura donc une étude analysant 2 variantes possibles : la rénovation / l'agrandissement ou la démolition reconstruction sous l'angle financier mais aussi du potentiel du bâtiment, des droits acquis et, bien évidemment, du PACom et des règlements de construction en vigueur dans le village.

Les 4 bureaux d'architectes, selon le programme préétabli par la commission et par la municipalité feront chacun une proposition pour chaque variante puis nous les proposerons. A l'issue de ce « premier tour », les visions seront affinées selon les retours tant de la commission que de la municipalité pour aboutir à une nouvelle version de la variante choisie.

La seconde mise en commun permettra d'aboutir à un projet cadré financièrement, légalement et architecturalement qui servira de base à l'appel d'offres de réalisation.

Le travail du consortium se poursuivra par l'établissement d'un cahier des charges respectant les normes en vigueur concernant la procédure, la définition des critères d'inclusion, des critères d'évaluation, des pondérations de ces derniers et la formation d'un collège d'experts pour évaluer les offres entrantes.

Les bureaux d'architectes nous soutiendront tout au long de la procédure pour répondre aux questions des soumissionnaires, sélectionner le mandataire et lui transmettre toute la documentation déjà établie. A partir de là, le mandataire finalisera les plans en lien avec la municipalité et suivra l'exécution des travaux selon une planification à affiner ultérieurement.

La solution proposée est donc complète et permettra à la commission ad hoc et à la municipalité de s'impliquer autant que nécessaire tout en ayant le loisir de comparer divers projets pour valider la meilleure option architecturale, fonctionnelle et, évidemment, financière.



Faoug, le 1er mars 2023

N/Réf : JT

### Conclusion

La Municipalité a besoin d'assistance afin de respecter parfaitement le cadre légal d'un appel d'offres public dans le domaine de la construction pour éviter le risque de recours.

Dans cette optique, la Municipalité prie le conseil communal de lui octroyer les fonds nécessaires à l'engagement d'un BAMO chargé de la réalisation des phases : 1) analyse préliminaire, 2) étude d'avant-projet, 3) élaboration des documents et 4) procédure d'appel d'offres) ainsi qu'à l'engagement ponctuel de spécialistes externes pour un montant total de 145'000 CHF.

S'agissant d'un mandat en régie (et non au forfait), la Municipalité sera responsable de la maîtrise des coûts et elle s'engage à suivre de près les heures effectuées par les 4 prestataires.

Par conséquent, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Faoug

- ✓ vu le préavis municipal N° 02 - 2023
- ✓ entendu le rapport de la commission des finances
- ✓ entendu le rapport de la commission pour la transformation du bâtiment RF 45
- ✓ considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour

### Décide :

- **D'octroyer un crédit de Fr. 145'000.-- à cet effet ;**
- **De financer ce montant par un emprunt pour un montant de Fr. 145'000.--, aux meilleures conditions ;**
- **D'autoriser la Municipalité à entreprendre tout ce qui sera nécessaire pour cette réalisation**

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 Conseillers, ses meilleures salutations.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

J. THEUX



La Secrétaire :

Ch. VEYRE