

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal No. 13/07 concernant la

Demande d'un crédit de Fr. 320'000.- en vue de la construction de 3 locaux de service et installations sanitaires publiques au lieu-dit «Les Abériaux»

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission composée de Madame Ariane Fischer, Messieurs Emile Bornand, Gérard Mosset, Dan Niculescu et Madame Dominique-Ella Christin (Présidente) s'est réunie à deux reprises, soit le 7 et le 12 mars 2007.

Nous remercions Monsieur Couvreu (Architecte) et Monsieur André Fischer (Municipal) pour leur disponibilité et leurs explications données le 7 mars. Nous remercions Monsieur André Fischer qui est revenu durant la séance du 12 mars pour répondre plus précisément à des questions posées le 7 mars.

La commission a examiné la proposition de la municipalité et plus particulièrement les points suivants :

A/ Historique et motivation du nouveau bâtiment

Le projet a été mis sur pied pour répondre à l'origine à une demande pour des installations sanitaires publiques supplémentaires aux Abériaux. L'agrandissement de la buvette des Abériaux a d'abord été envisagé (préavis municipal 72/05) pour un coût total de Fr. 110'000.- Finalement, la création d'un bâtiment totalement indépendant a été choisie. Ceci car la commune désirait créer des locaux à usage privé, soit un dépôt pour les chantiers navals et un local pour l'école de voile Way Point. De plus, elle désirait récupérer une pièce actuellement utilisée par le Club Nautique dans les sous-sols de la buvette pour en faire un local de stockage. Elle voulait toutefois continuer à offrir un local au Club Nautique. Elle a donc décidé de la création d'un nouveau bâtiment indépendant et ayant d'autres usage que simplement les sanitaires.

La commission approuve la création de ce nouveau bâtiment estimant qu'il répond effectivement à une demande légitime. La commission estime que son emplacement sur le port sera commode pour les usagers du port et du terrain de jeux.

B/ Implantation et plan de construction

Le bâtiment a été implanté de manière à avoir le moins d'impact possible sur le paysage. Ainsi il ne sera pas visible depuis le château et se devinera à peine depuis le lac. Afin de l'intégrer au site l'architecte a choisi d'utiliser les murs existants pour une partie du bâtiment. Le volume total du bâtiment a été prévu de façon à répondre aux besoins des futurs utilisateurs (les chantiers navals ont spécifié le nombre de m2 dont ils avaient besoin). La taille des différents locaux leur permettra d'être polyvalents en cas de changement d'usager/de locataire. Dans cette optique l'architecte a aussi évité que les parois de séparations entre les trois locaux soient des murs porteurs (voir annexe 1 et 2).

La commission approuve l'implantation du bâtiment estimant qu'il s'intègre bien au site. La commission estime toutefois que les plans de construction présentent une hauteur de plafond à l'intérieur des locaux (2.20 mètres) très basse. Elle estime également qu'il serait souhaitable de prévoir un décrochement dans le mur des sanitaires afin d'intégrer un espace de rangement pour le matériel de nettoyage des sanitaires ainsi que pour placer le chauffe-eau dans ce local.

C/ Chauffage

Les locaux qui servent de bureaux à l'école de voile Way Point et au Club Nautique ne seront utilisés que du mois d'avril au mois d'octobre. C'est pourquoi, afin de minimiser les coûts, la Municipalité a décidé de créer un bâtiment non chauffé. Un convecteur électrique sera utilisé pour chauffer les sanitaires hors gel (5 à 7 degrés) en hiver.

L'école de voile Waypoint désire utiliser ce local comme bureau d'accueil et de gestion (lignes téléphoniques/internet etc. sont prévus aux frais de l'utilisateur). La commission a donc émis sa crainte qu'un chauffage électrique d'appoint ne soit utilisé régulièrement ce qui ne correspondrait pas aux normes en vigueur du point de vue efficacité énergétique. L'architecte a expliqué qu'effectivement les locaux du bâtiment, y compris du point de vue isolation, n'avaient pas été conçus pour être chauffés et que si un chauffage électrique était utilisé régulièrement cela pourrait même poser des problèmes de condensation.

La commission s'est demandée si l'option de panneaux solaires pour chauffer l'eau de la douche plutôt qu'un chauffe-eau avait été envisagée, ceci étant le cas par exemple au port de Vidy pour un usage identique. L'architecte lui a expliqué que comme la consommation d'eau chaude n'était pas régulière (douche utilisée de manière ponctuelle) un chauffe-eau était plus rentable, mais il a toutefois indiqué qu'il serait techniquement possible d'installer des panneaux solaires sur le bâtiment.

La commission estime qu'il serait souhaitable que la Municipalité mentionne clairement aux usagers de ces locaux que ceux-ci ne peuvent pas être chauffés avec des radiateurs d'appoint. Il serait également souhaitable qu'elle analyse précisément quelle serait la rentabilité de l'installation de panneaux solaires plutôt que d'un chauffe-eau, cette solution étant plus respectueuse de l'environnement.

D/ Choix du bureau d'architecte

La Municipalité n'a pas invité plusieurs bureaux d'architectes à lui soumettre un projet avec une proposition d'honoraires. Ceci car elle a estimé qu'elle préférerait utiliser d'office les services d'un architecte qu'elle avait déjà engagé à plusieurs reprises et dont elle avait été très satisfaite.

La commission regrette que la Municipalité n'ait pas procédé à un appel d'offre qui aurait peut-être mis un frein sur les dépenses en insufflant un peu de concurrence entre différents bureaux. De plus, ceci n'aurait en rien empêché la Municipalité de porter son choix final sur l'architecte qu'elle connaissait déjà, mais un appel d'offre aurait donné plus de légitimité à son choix.

E/ Répartition des coûts et financement

La commission approuve la répartition des coûts telle que proposée par la Municipalité. En ce qui concerne le financement, Monsieur Michel Augsburg, Président de la Commission des Finances, nous a indiqué que notre commission ne devait pas tenir compte des problématiques de financement et de limite d'investissement pour émettre un avis sur ce préavis. La commission des finances se prononcera sur ce sujet lors de la prochaine séance du Conseil communal avant que la discussion des différents préavis ait lieu.

F/ Devis/Coût de l'ouvrage

La commission regrette que le devis estimatif ne soit pas basé sur des offres (sauf sanitaire et électricité). Un devis général basé sur une soumission pour chaque poste aurait permis plus de précision et aurait de ce fait pu éviter un poste divers/imprévu aussi élevé (8.5%).

La commission s'est également penchée sur les honoraires de l'architecte. Ceux-ci s'élèvent à **un taux de 20%** (honoraires divisés par le coût de l'ouvrage, soit 46'500/231'600). Monsieur Niculescu, architecte membre de cette commission, a calculé que selon la norme SIA 102/2003 et l'enquête sur les salaires en 2006 SIA D0207 ceux-ci devraient s'élever à **un taux de 11.75%** (honoraires divisés par le coût de l'ouvrage, soit 27'200/231'600) (voir annexe 3). Les honoraires demandés par l'architecte sont donc **d'environ 70% plus élevés** que ce que préconise la norme SIA selon nos calculs. Ainsi, le total général TCC en intégrant ces honoraires baissés s'élèvent à **Fr. 298'475.60 au lieu du montant du préavis de Fr. 319'242.40** (voir annexe 4).

La commission a expliqué à Monsieur André Fischer lors de la réunion du 7 mars ses préoccupations concernant les honoraires de l'architecte, ceci en lui présentant les chiffres calculés par Monsieur Niculescu. Le 12 mars Monsieur Fischer nous a indiqué qu'il ne désirait pas revenir sur les honoraires de l'architecte

La commission estimant que ces honoraires sont effectivement trop élevés propose un amendement au préavis 13/07.

L'amendement est le suivant:

Les honoraires forfaitaires de l'architecte seront fixés à un taux de 11.75% plutôt que le taux actuel de 20% ce qui ramène la demande de crédit du préavis à Fr. 299'000.-.

G/ Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur les Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

le conseil communal de Prangins

vu le préavis municipal No. 13/07 concernant la demande d'un crédit de **Fr. 320'000.-** en vue de la construction de 3 locaux de service et installations sanitaires publiques sis au lieu-dit « Les Abériaux »,

vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide


1. d'adopter le préavis municipal No. 13/07 concernant la construction de 3 locaux de service et installations sanitaires publiques sis au lieu-dit « Les Abériaux » **tel qu'amendé,**
2. d'accorder un crédit de **Fr. 299'000.-**, pour la réalisation des travaux en question,
3. de financer cette opération conformément aux dispositions de l'art. 17, lettre h), du Règlement du Conseil communal, et de porter au budget de fonctionnement du port les frais y relatifs. Le coût des sanitaires sera imputé pour 1/3 aux comptes d'exploitation du port et 2/3 aux comptes relatifs de la commune. Les charges du bureau du secrétariat du club nautique seront imputées à l'interne au compte bâtiments,
4. de porter au budget de fonctionnement, durant 30 ans, la somme de **Fr. 9'970.-** par année, au titre d'amortissement de l'ouvrage.


Prangins, le 16 mars 2007,

M. Emile Bornand 

Mme Ariane Fischer 

M. Gérard Mosset 

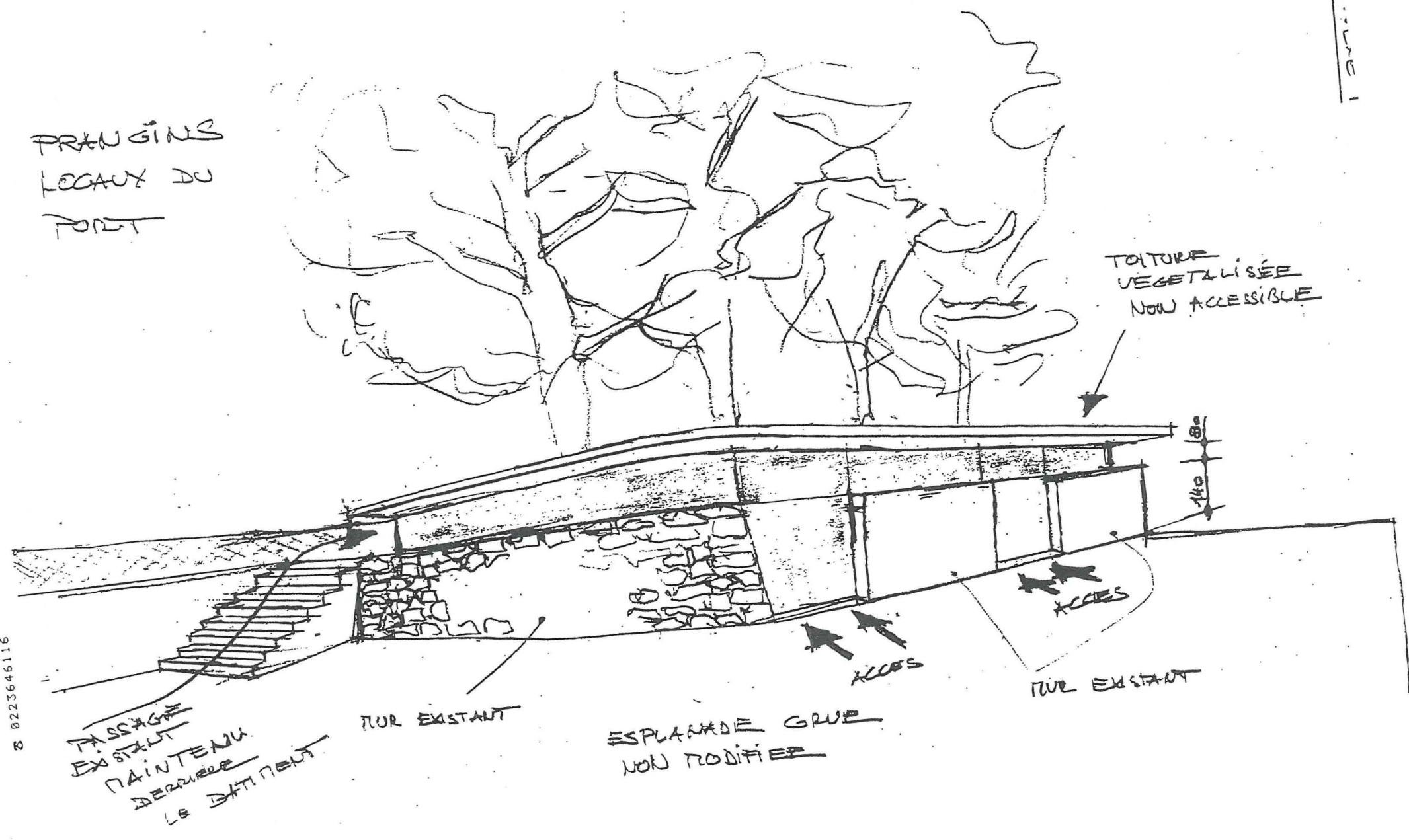
M. Dan Niculescu 

Mme Dominique-Ella Christin (rapporteur) 

12/03 '07 18:02 P.02

PRANGINS
LOCAUX DU
PORT

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



TOITURE
VEGETALISEE
NON ACCESSIBLE

80
140

ACCES

ACCES

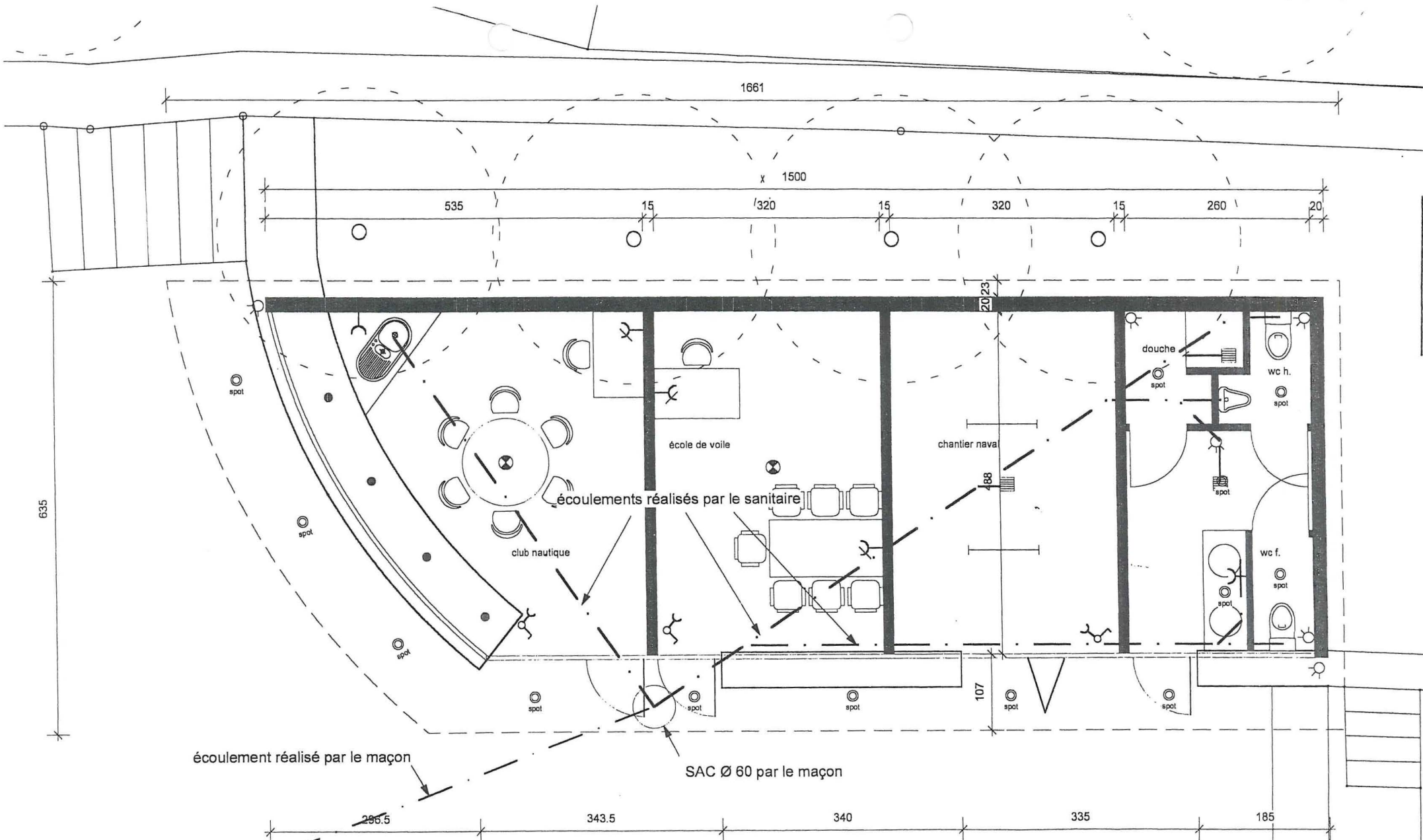
TWR EXISTANT

MUR EXISTANT

ESPLANADE CRUE
NON MODIFIEE

PASSAGE
EXISTANT
D'ENTREE
DERRIERE
LE BATIMENT

8 0223646116



PORT DE PRANGINS

CONSTRUCTION DE 3 LOCAUX DE SERVICE ET D'INSTALLATIONS SANITAIRES PUBLIQUES

PLAN - AVANT-PROJET 1

éch 1 / 50 - sept 2006

PA COUVREU - architecte EPFL SIA - 1267 VICH

Email pa.couvreu@dplanet.ch tél. 022 364 61 15 fax 022 364 61 16

ANNEXE 3

Préavis No. 13/07

Construction de 3 locaux de services et installations sanitaires aux Abériaux

Calcul des honoraires d'architecte selon la norme **SIA 102/2003**

Les honoraires calculés d'après le coût de l'ouvrage.

Le temps moyen nécessaire est obtenu par la formule :

$$T_m = B \times p / 100 \times n \times q \times r$$

B coût de l'ouvrage sans les honoraires $B = 231'600$ fr.

p facteur de base, calculé selon la formule suivante :

$$p = Z_1 + Z_2 / \sqrt[3]{B} \quad \sqrt[3]{B} = 61.41$$

Pour l'année 2007, $Z_1 = 0.057$ et $Z_2 = 9.69$

en résulte $p = 0.215$

n degré de difficulté, bâtiment de service, cat. II, $n = 0.8$

r facteur d'ajustement, $r = 1$

q part des prestations, pour notre cas 100% soit $q = 1$

$$T_m = 231'600 \times 0.215 / 100 \times 0.8 \times 1 \times 1 = 459.28 \text{ arrété } 400 \text{ h}$$

Calcul du salaire moyen selon l'enquête SIA sur les salaires 2006, à prendre en considération pour l'année 2007. **D 0207**

Pour les bureaux d'architectes ayant au plus 9 salariés, le salaire brut annuel est de 85'163 fr. arrété à 85'000 fr.

Pour l'année 2007 nous avons 250 jours ouvrables, soit :
 2000 h/an ce qui nous donne $85'000 / 2000 = 42.5 \text{ fr./h}$

Pour les risques ou bénéfice, d'un petit bureau, nous accordons une majoration du salaire moyen de 60%

Salaire moyen majoré, coût à l'heure, $h = 68 \text{ fr./h}$

H honoraires selon formule $T_m \times h$

$$H = 400 \text{ h} \times 68 \text{ fr./h} =$$

~~27'200 fr.~~ **27'200 fr. TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE**
~~27'200 fr.~~ **H.T.**

~~Total honoraire 440 27'200 fr. arrété à 27'200 fr.~~

Annexe 4

Coût total de l'ouvrage	Fr.	231'600.00
Honoraires Ingénieur	Fr.	9'300.00
Honoraires Architecte	Fr.	27'200.00
Total H.T.	Fr.	<u>268'100.00</u>
TVA 7.6%	Fr.	20'375.60
Frais divers	Fr.	10'000.00
TOTAL GENERAL TCC	Fr.	<u>298'475.60</u>
	ARRONDI A	Fr. 299'000.00