



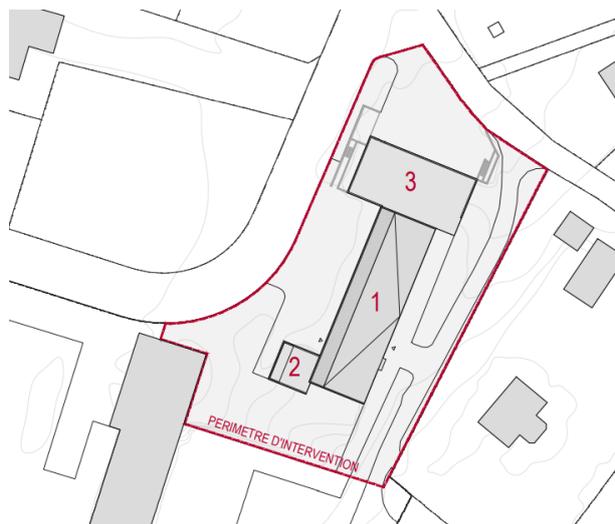
Point n° 5 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit d'engagement de CHF 320'000.- TTC pour la mise en concurrence des mandataires sous la forme d'un concours de mandats d'étude parallèles (MEP) dans le cadre du projet de rénovation, de transformation et d'assainissement du bâtiment « Les Mûriers 2 » sis sur le bien-fonds 3546 à Colombier

Monsieur le Président,
Mesdames les conseillères générales,
Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction et motivation

La Commune de Milvignes est propriétaire du bâtiment sis à la croisée des rues des Mûriers, du Creux-du-Sable et des Vaudijon à Colombier, à proximité immédiate du collège des Mûriers. La parcelle est le bien-fonds n° 3546 d'une surface de 9'202 m². Elle est colloquée en zone d'utilité publique (ZUP pour des projets tels qu'écoles, bâtiments administratifs ou officiels, aménagements sportifs, lieux de cultes, cimetières, etc.). Elle ne possède pas d'indices d'utilisation (IBUS) et d'occupation (IOS) du sol. Par contre, la hauteur maximale à



- | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Corps principal, 1'131m² 2. Garages sud, 54m² 3. Locaux d'entreposage nord, 289m² |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

la corniche est de 12 m et des gabarits sont imposés par rapport aux limites de la parcelle (60° et 75°). La distance à la limite de la parcelle doit être d'au moins 3 m. Elle possède aussi quelques servitudes.

Ce bâtiment abrite actuellement des locaux de stockage, anciennement dévolus au Service du feu, et un accueil parascolaire à l'étage. Il n'est plus du tout aux normes actuelles, tant du point de vue énergétique que du point de vue parasismique, de défense et sécurité incendie et d'accessibilité aux handicapés.

Le Conseil communal a l'intention de rénover, de transformer et d'assainir, voire également d'agrandir ce bâtiment afin d'y accueillir de nouveaux services. Plusieurs

pistes ont été étudiées. Il a tout d'abord été question d'y installer le Guichet social régional (GSR) actuellement à la rue Haute 20 et l'accueil pré- et parascolaire, piste abandonnée en raison de la difficulté de faire cohabiter des enfants bruyants avec des bureaux où le calme et la tranquillité sont indispensables. A la suite de la décision du Conseil général du 18 novembre

2018 concernant la création d'une Maison des jeunes, l'idée de l'intégrer au projet des Mûriers a été étudiée puis abandonnée, en raison de la difficulté de faire cohabiter des enfants en bas âge avec des adolescents pas toujours raffinés. La troisième piste, qui se dessine aujourd'hui, vise à consacrer le bâtiment principal à l'accueil préscolaire (35 enfants provenant de la Citrouille) et parascolaire (120 à 184 écoliers) (rassemblement du P'tit et du Grand' Croqu') et à intégrer dans les locaux d'entrepôt nord, une salle à l'usage des différentes sociétés locales, telles que l'Harmonie et la Colombière, avec l'avantage d'occuper les locaux à des heures différentes.

En vue de la rénovation, il a été commandé une étude afin de déterminer la faisabilité de l'introduction du nouveau programme de locaux, mais également le potentiel constructif et d'agrandissement. Quatre variantes ont été étudiées jusqu'en août 2019 par le bureau Andrea Pelati Architecte, complétées des remarques sur les parties structurelles émises par le bureau DSI – Desaulles & Simon Ingénieurs civils et du diagnostic amiante et polluants du bureau HSE Conseils.

Le résultat de l'étude précitée et ses annexes sont consultables (sur Echo). Ses conclusions démontrent qu'il est possible de procéder à des extensions en surface et en hauteur. Toutefois, la configuration actuelle des locaux, de ses accès et de ses circulations verticales et horizontales, mais également la hauteur actuelle de certains locaux ne rend pas aisée les transformations intérieures, ni l'extension en hauteur, ceci d'autant plus s'il y a plusieurs fonctions indépendantes qui seraient prévues.

La variante B qui consisterait à n'intégrer qu'une seule fonction, à savoir le Service de l'enfance avec des locaux d'accueil préscolaire et parascolaire, semble a priori la plus réaliste du point de vue programmatique au vu de la proximité de l'école des Mûriers, la moins risquée du point de vue constructif et pour un investissement raisonnable d'environ CHF 7,54 millions TTC.

A titre informatif, les variantes étudiées étaient estimées de CHF 5,1 millions à 12,3 millions TTC pour les codes des frais de construction (CFC) 1 à 5 (sans les équipements spéciaux et le mobilier) avec un degré de précision à ce stade d'environ 20%. Il est précisé que la variante D, la plus onéreuse, consiste à démolir le bâtiment existant en conservant le sous-sol et à construire un nouveau bâtiment au-dessus.

Suite à la première étude de faisabilité, le Conseil communal a demandé au bureau d'architectes d'étudier trois variantes supplémentaires en intégrant la Maison des Jeunes en plus des locaux du Service de l'enfance de la variante B. Cette étude complémentaire datée de novembre 2019, est également consultable. Ses conclusions démontrent des coûts estimés à CHF 8,3 millions à 9 millions TTC (CFC 1 à 5), mais avec l'inconvénient de devoir procéder à une extension en hauteur de l'ensemble du bâtiment et selon la variante également en surface. Par contre, les deux fonctions seraient totalement indépendantes. Le cas échéant, ce serait la variante G qui serait privilégiée, donc la plus chère à CHF 9 millions TTC, car elle est plus cohérente du point de vue des accès et des surfaces extérieures directement de plain-pied pour chaque fonction. La problématique des places de parc devra néanmoins être résolue selon les exigences réglementaires.

La volonté du Conseil communal est de réaliser le projet présentant le meilleur rapport efficacité / investissement, tout en le réalisant dans l'esprit du développement durable des points de vue environnemental (efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment, emploi des énergies renouvelables, choix de matériaux écologiques, gestion rationnelle de l'eau, végétation, etc.) et sociétal (locaux de services publics et d'accueil des jeunes, etc.).

2. Mise en concurrence des mandataires

La Commune de Milvignes est assujettie à la Loi cantonale sur les marchés publics et à son règlement d'application, ceci en vertu de l'Accord bilatéral sur les marchés publics entre la Communauté européenne et la Suisse, de la Loi sur le marché intérieur (LMI) et de l'AIMP révisé du 15 mars 2001 (l'AIMP 2019 n'entrera en vigueur qu'une fois qu'il aura été adopté par le Grand Conseil, soit pas avant le printemps 2022).

Tant pour l'attribution des marchés de mandataires que des marchés d'entreprises de construction, les procédures de mise en concurrence doivent impérativement respecter un certain nombre de règles contraignantes.

Ainsi, le degré d'ouverture de la mise en concurrence des mandats de chaque prestataire et des contrats de chaque entreprise est dépendant de leur importance financière. Concernant les entreprises de construction, il est très probable qu'elles ne devront pas être mises en concurrence au niveau international. En effet, le montant des travaux, quelle que soit la variante étudiée, ne dépasse pas le montant de CHF 8,7 millions HT (CFC 1, 2 et 4, hors honoraires).

Par contre, au vu de l'ampleur du mandat d'architecte qui dépassera de toute manière le montant de CHF 350'000.- HT, il est obligatoire de recourir à une procédure de mise en concurrence ouverte au niveau international. Pour ce qui est des ingénieurs spécialisés, ils dépasseront probablement le montant de CHF 150'000.- HT (= procédure sur invitation d'au moins 3 bureaux), voire même CHF 250'000.- HT (procédure ouverte au niveau national). Pour éviter une multiplication des procédures de mise en concurrence des mandataires et donc des risques de recours, il est prévu de n'en réaliser qu'une seule. Ainsi, il serait demandé à l'architecte de s'associer avec un ingénieur civil, des ingénieurs spécialisés en installations techniques du bâtiment (CVCSE), en physique du bâtiment et en sécurité et en défense incendie AEAI, ceci afin de constituer un groupement pluridisciplinaire de mandataires agissant comme mandataire général.

Les mandats des autres spécialistes (par exemple : acousticien, géotechnicien, géomètre, etc...) étant inférieurs individuellement à CHF 150'000.- HT, il sera procédé à une démarche de demandes d'offres de gré à gré comparatives auprès de 2 à 3 bureaux de la région dès que le mandataire général aura été choisi.

En règle générale, lorsqu'il n'existe pas de projet précis ni de descriptif de construction suffisamment abouti à même de permettre aux concurrents de chiffrer précisément leurs offres d'honoraires, il est procédé à l'attribution du mandat suite à un concours de projets.

Il existe plusieurs modèles de concours, avec ou sans présélection, anonyme ou pas, mais la formule la plus appropriée pour ce genre de projet avec des incertitudes sur la programmation est le concours de mandats d'étude parallèles (MEP) en application du Règlement SIA 143. Les avantages de ce type de mise en concurrence sont multiples, notamment :

- sélectionner dans un premier temps sur dossier de candidatures les 3 à 4 groupements pluridisciplinaires de mandataires qui participeront aux MEP, à savoir les plus aptes, compétents et expérimentés dans le domaine de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement et d'une éventuelle extension de bâtiments existants ;
- imposer un budget d'investissement maximal ;
- dialoguer avec les concurrents durant le développement de leurs propositions technico-architecturales et fonctionnelles ;

Rapport relatif à une demande de crédit d'engagement de CHF 320'000.- TTC pour la mise en concurrence des mandataires sous la forme d'un concours de mandats d'étude parallèles (MEP) dans le cadre du projet de rénovation, de transformation et d'assainissement du bâtiment « Les Mûriers 2 » sis sur le bien-fonds 3546 à Colombier

- modifier et/ou adapter le programme des locaux si le premier rendu de la phase intermédiaire démontre son infaisabilité, tant constructive que budgétaire ;
- éliminer les projets les moins convaincants dans une phase intermédiaire ;
- obtenir un avant-projet qui respecte les exigences et contraintes essentielles ;
- adjudger et négocier de gré à gré les honoraires à l'issue du concours ;
- avoir l'opportunité de réaliser ou non les travaux en entreprise générale.

Il est relevé que ce genre de procédure n'attire d'ailleurs que peu les bureaux étrangers, plus friands des concours d'architecture anonymes.

Outre la recherche d'une diversité des solutions architecturales, fonctionnelles et techniques, cette forme de mise en concurrence possède l'avantage d'être adaptée pour le programme proposé.

Le Jury, appelé « Collège d'experts », sera composé pour moitié de professionnels de la construction (architecte, ingénieur civil et ingénieurs CVSE) et de spécialistes-conseils (économiste de la construction, physicien du bâtiment / énergéticien). Il sera possible d'intégrer des représentants du Conseil communal et des futurs utilisateurs dans l'analyse des besoins et lors du jugement des projets.

Bien entendu, comme il s'agit d'une procédure ouverte au niveau international, il est difficile d'estimer le nombre de concurrents qui vont déposer un dossier de candidature, mais cela n'a pas d'incidence sur le budget et le planning ci-après.

3. Planification envisagée

Le planning ci-après est sous toute réserve d'obtention du présent crédit d'engagement d'ici mi-septembre 2021 et du recours contre la décision d'adjudication du mandat au lauréat du concours.

Préparation de l'appel à candidatures :

- Recherche et confirmation des membres du Collège d'experts d'ici fin septembre 2021
- Elaboration du dossier d'appel à candidatures d'ici fin septembre 2021
- Séance du Collège d'experts pour validation du dossier début octobre 2021

Appel à candidatures (1^{er} tour) :

- Publication de l'avis officiel via le SIMAP.CH mi-octobre 2021
- Dépôt des questions des candidats et réponses du Collège d'experts d'ici fin octobre 2021
- Délai pour le dépôt des candidatures d'ici mi-novembre 2021
- Evaluation des candidatures, y.c. démarches de clarification d'ici fin novembre 2021
- Séance du Collège d'experts pour sélection de 4 à 6 candidats début décembre 2021
- Envoi des courriers de sélection par la commune d'ici mi-décembre 2021
- Fin du délai de recours d'ici fin décembre 2021

Préparation des MEP :

- Elaboration du plan de base par le géomètre d'ici fin novembre 2021
- Etude et rapport géotechnique du terrain d'ici fin novembre 2021
- Mise à jour et vectorisation des plans du bâtiment existant d'ici fin novembre 2021
- Elaboration du programme des locaux définitif d'ici fin novembre 2021
- Elaboration du dossier des MEP d'ici fin novembre 2021
- Séance du Collège d'experts pour validation du dossier début décembre 2021

Déroulement des MEP (2^{ème} tour) :

- Atelier de lancement avec les concurrents sélectionnés mi-janvier 2022
- Dépôt des questions et réponses du Collège d'experts d'ici fin janvier 2022
- 1^{er} atelier de dialogue (uniquement avec les architectes) mi-mars 2022
- Eventuelle(s) exclusions de concurrents d'ici fin mars 2022
- Elaboration et envoi du rapport de recommandations pour la suite d'ici fin mars 2022
- Dépôt des questions des candidats et réponses du Collège d'experts d'ici mi-avril 2022
- Délai pour le dépôt des avant-projets d'ici mi-juin 2022
- Exposition et vérifications administratives et techniques d'ici fin juin 2022
- Expertises économiques, énergétiques, structurelles et DD d'ici fin juin 2022
- 2^{ème} atelier de dialogue et décision sur le choix du projet retenu début juillet 2022
- Rédaction du rapport du Collège d'experts d'ici fin juillet 2022
- Vernissage du concours et exposition publique mi-août 2022
- Discussion des honoraires et élaboration du projet de contrat d'ici fin septembre 2022

Cette planification permettrait le vote d'un crédit d'étude entre mi-novembre et mi-décembre 2022.

4. Montant du crédit d'engagement pour le concours

L'estimation des coûts de réalisation du projet est entre CHF 5,1 et 12,29 millions TTC selon les variantes étudiées sommairement à ce jour (CFC 1 à 5, hors équipements spéciaux et mobilier) avec un degré de précision de +/- 20%. Au vu de l'incertitude qui reste encore sur le programme des locaux, il n'est pas possible à ce stade du processus de déterminer le budget d'investissement. Néanmoins, au vu du résultat de l'étude de faisabilité, le Conseil communal souhaite imposer aux concurrents un budget maximal de CHF 9 millions TTC. Ce budget n'a aucune influence sur la demande de crédit d'engagement.

A cet effet, le budget du concours en procédure sélective (2 tours) est le suivant :

Organisateur du concours	48'000.-
Honoraires et frais des sondages géotechniques	8'000.-
Honoraires du géomètre pour le plan de base	2'000.-
Honoraires pour la mise à jour et la vectorisation des plans du bâtiment	8'000.-
Honoraires et frais des membres externes du Collège d'experts	27'000.-
Honoraires de l'expert économiste de la construction	12'000.-
Honoraires de l'expert en concept énergétique et DD	6'000.-
Honoraires de l'expert en structure et statique	6'000.-
Honoraires de l'expert en aménagements extérieurs (paysagiste)	6'000.-
Indemnités allouées aux 6 concurrents sélectionnés	160'000.-
Salle d'exposition pour le jugement (salle communale)	0.-
Panneaux d'affichage pour jugement, vernissage et exposition publique	3'000.-
Apéritif du vernissage public (environ 50 invités)	2'000.-
Copies et distribution du rapport du Collège d'experts	2'000.-
Publications officielles	2'000.-
<u>Divers et imprévus (env. 1%)</u>	<u>3'000.-</u>
Total HT :	295'000.-
<u>TVA 7,7 %</u>	<u>22'715.-</u>
TOTAL TTC :	317'715.-
ARRONDI À TOTAL TTC :	320'000.-

Il est précisé que la moitié de l'indemnité allouée au lauréat peut être déduite du montant de ses honoraires futurs.

5. Conclusion

Le Conseil communal a la ferme volonté de réhabiliter le bâtiment existant afin d'intégrer des services à la population et ainsi de lui redonner un rendement approprié, tout en permettant son assainissement.

Pour un investissement aussi conséquent, il est indispensable de choisir le programme le plus approprié et d'obtenir le projet le plus adapté aux besoins et attentes des futurs utilisateurs. La procédure la plus adéquate et de surcroît légale est le concours de mandats d'étude parallèles en deux tours, soit dans un premier temps un appel à candidatures, puis la mise en concurrence des projets avec des dialogues intermédiaires avec les concurrents sélectionnés. Bien qu'onéreuse, cette façon de procéder permet non seulement de choisir le meilleur projet avec des adaptations possibles du programme des locaux, mais aussi d'adjuger l'ensemble des prestations à un groupement pluridisciplinaire de mandataires, solidaires sur le résultat de leurs études. Les futurs utilisateurs pourront aussi être intégrés au processus de jugement.

Le présent projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal, ni des coûts administratifs.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, d'adopter le présent rapport et l'arrêté qui l'accompagne.

Colombier, le 11 août 2021

Le Conseil communal



Le Conseil général

de la

Commune de Milvignes

Arrêté relatif à une demande de crédit d'engagement de CHF 320'000.- TTC pour la mise en concurrence des mandataires sous la forme d'un concours de mandats d'étude parallèles (MEP) dans le cadre du projet de rénovation, de transformation et d'assainissement du bâtiment « Les Mûriers 2 » sis sur le bien-fonds 3546 à Colombier

Le Conseil général de la commune de Milvignes,
Dans sa séance du 9 septembre 2021
Vu le rapport du Conseil communal du 11 août 2021
Vu la loi sur les communes (LCo) du 21 décembre 1964
Vu la Loi sur les finances de l'Etat et des Communes (LFinEC), du 24 juin 2014,

a r r ê t e

Crédit d'engagement

Article premier :

¹Un crédit d'engagement de CHF 320'000.- TTC est accordé au Conseil communal pour la mise en concurrence des mandataires sous la forme d'un concours de mandats d'étude parallèles (MEP) dans le cadre du projet de rénovation, de transformation et d'assainissement du bâtiment « Les Mûriers 2 » sis sur le bien-fonds 3546 à Colombier.

²Le montant sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'espace Mitteland.

Comptabilisation

Article 2 :

Le montant de la dépense sera porté au compte des investissements et amorti au taux de 20%.

Exécution

Article 3 :

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Au nom du Conseil général
Le président : Le secrétaire :

L. Godet

J. Bergqvist

Auvernier, le 9 septembre 2021