



PRÉAVIS

COMITE DE DIRECTION

N° 03/03.2015

PROJET DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES DE L'ASSOCIATION DE
COMMUNES POLICE RÉGION MORGES

Préavis présenté au Conseil intercommunal en séance du 31 mars 2015.

**Première séance de commission : mardi 21 avril 2015, à 18h30, à la salle de conférences de la
Police Région Morges, Place Saint-Louis 2 (1^{er} étage).**

TABLE DES MATIERES

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PRÉAMBULE | 3 |
| 2 | LA « SHORT LIST » | 3 |
| 3 | PROJET « PÂQUIS » | 4 |
| | 3.1 MOTIVATIONS OPÉRATIONNELLES | 4 |
| | 3.2 MOTIVATIONS FINANCIÈRES | 4 |
| | 3.3 MOTIVATIONS STRATÉGIQUES | 4 |
| | 3.4 DESCRIPTIF | 4 |
| | 3.5 DIRECTION DE PROJET | 5 |
| 4 | COÛT DU PROJET | 5 |
| | 4.1 LE LOYER | 5 |
| | 4.2 LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET D'ENTRETIEN | 6 |
| | 4.3 LES PLUS-VALUES DE CONSTRUCTION, LES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET LE MOBILIER | 6 |
| | 4.4 COMPARAISON AVEC LA SITUATION ACTUELLE | 7 |
| | 4.5 LES RÉPERCUSSIONS POUR LES COMMUNES MEMBRES | 9 |
| 5 | PLAFOND D'ENDETTEMENT | 10 |
| 6 | PROCESSUS DE FINALISATION/ÉCHÉANCIER | 10 |
| 7 | CONCLUSION | 11 |

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le présent préavis s'inscrit dans la suite du préavis N° 04/09.2014 sur l'avenir des infrastructures de la Police Région Morges – Demande d'un crédit de CHF 25'000.00 pour une étude de marché. Pour mémoire, le Conseil intercommunal avait autorisé le Comité de Direction à mandater un partenaire externe en vue de procéder à la recherche exhaustive d'objets immobiliers correspondant aux besoins de la PRM, de sélectionner trois sites préférentiels et de procéder à une étude de marché comparative des trois meilleurs objets.

Le Comité de direction a mandaté une société spécialisée dans le conseil immobilier, ci-après le mandataire, pour procéder à cette étude, laquelle a fait l'objet d'un rapport daté du 16 mars 2015 (cf. annexe). Ce préavis a pour objectifs de rapporter sur l'avancement des travaux, de présenter et expliquer la variante retenue et, au final, de demander au Conseil intercommunal de valider le cadre financier nécessaire à la poursuite du projet.

2 LA « SHORT LIST »

A l'issue d'une étude exhaustive des objets immobiliers sur le secteur de la PRM, le Comité de direction et son mandataire ont retenu trois sites potentiels :

- « Pasta Gala », rue Dr.-Yersin 10 à Morges. Ce site répondait aux exigences de la variante « Site double - location », avec les services de police à « Pasta Gala » et les services administratifs à la place Saint-Louis. Cette option n'était envisageable qu'à condition que le site soit racheté par la Ville de Morges et que cette dernière accepte, par la suite, de louer les surfaces administratives à la police. Cette option présentait de nombreuses incertitudes.
- « Morges Gare-Sud », qui permettait également d'envisager la variante « Site double - acquisition », avec les services de police à la Gare et les services administratifs à la place Saint-Louis. La participation au projet de Morges Gare-Sud, impliquait une acquisition des locaux.
- « Projet Pâquis », avenue des Pâquis 27 à Morges. Ce projet de construction offrait la possibilité de réaliser la variante « Site ville », en location ou acquisition, avec le regroupement de l'ensemble des services de la PRM. Il s'agissait d'un projet de construction qui permettait la prise en compte de l'ensemble des besoins en infrastructures de la PRM.

Au terme des évaluations financières, opérationnelles et politiques, le Comité de direction a retenu le projet « Pâquis », et s'est engagé à occuper, à terme, une antenne de police à la future place de la Gare.

3 PROJET « PÂQUIS »

3.1 MOTIVATIONS OPÉRATIONNELLES

Le projet de construction « Pâquis » a été développé sur la base des besoins de la PRM, listés en annexe du préavis N° 04/09.2014. Ce projet est le seul qui offre la possibilité de regrouper l'ensemble des services de la PRM sous le même toit. Cette perspective permet d'envisager les nombreux avantages organisationnels et opérationnels déjà évoqués au point 3.2 du préavis N° 04/09.2014.

3.2 MOTIVATIONS FINANCIÈRES

Comme nous l'exposerons plus en avant, les charges liées à ce nouveau projet sont inférieures aux projections faites par le mandataire l'année passée. En effet, les loyers négociés avec le promoteur sont intéressants et largement inférieurs aux prix pratiqués actuellement dans la région. Il ressort de l'analyse des conditions financières faites par le mandataire que *« l'attractivité du niveau de loyer pour le projet Pâquis devient dès lors évidente »*. Dans les faits, le prix de location des surfaces administratives est de CHF 100.00 à CHF 130.00 inférieur aux prix du marché. Pour les détails, il sied de se référer au rapport du mandataire, annexé au présent préavis.

3.3 MOTIVATIONS STRATÉGIQUES

Les membres du Comité de direction ont décidé de privilégier l'option de la location à celle de l'acquisition, en particulier, pour ne pas impacter les plafonds d'endettement, respectivement de cautionnement des communes membres. Les détails sur la procédure et les démarches à mettre en œuvre sont expliqués au point 5 du présent préavis.

De plus, l'option de la location préserve la PRM des risques et incertitudes liés à tout projet de construction, risques assumés par le promoteur.

Tout en privilégiant le projet « Pâquis » en location, au projet « Morges Gare-Sud » en acquisition, il tient à cœur au Comité de direction d'accentuer la présence de la police à la Gare de Morges. Pour ce faire, il a été décidé, en concertation avec la Municipalité de Morges, d'occuper une antenne de police sur la place de la Gare, dès la fin de la première phase du projet « Morges Gare-Sud », probablement dès 2020.

3.4 DESCRIPTIF

Le projet « Pâquis » prévoit la construction d'un bâtiment administratif et d'un bâtiment à activités mixtes (activités et habitations) sur la parcelle de l'avenue des Pâquis 27, à Morges. L'Hôtel de police disposera de son propre bâtiment, avec une propre entrée.

La répartition provisoire des activités de la PRM est prévue comme suit :

- Sous-sol : garages, zone carcérale, vestiaires, archives, locaux techniques et salle de sport.
- Rez-de-chaussée : accueil, salles d'auditions, centrale d'engagement, activités de police.

- Premier étage : services administratifs, Police du commerce, chancellerie, unité radar, Commission de police et cafétéria.
- Deuxième étage : président du Comité de direction, Direction de police, cadres et salles de conférences.

Les détails constructifs sont joints au rapport du mandataire, il sied de s'y référer pour de plus amples informations.

Dans son rapport du 16 mars 2015, le mandataire a fait de nombreuses propositions d'amélioration (cf. chapitres « Clauses pouvant encore être négociées/améliorées » et « Commentaires sur le descriptif technique »). Toutes les suggestions faites ont été discutées avec le promoteur, lequel a procédé, dans l'intervalle, à toutes les modifications, y compris la négociation de 6 mois de gratuité en cas de signature d'un bail à loyer d'une durée de 20 ans.

3.5 DIRECTION DE PROJET

Une Direction de projet est déjà mise en place et attend la décision du Conseil intercommunal pour débiter ses travaux. Le chef de projet désigné est le chef de corps qui conduira le projet, assurera le lien avec le Comité de direction et garantira la coordination avec l'entrepreneur. Le chef de projet sera, le cas échéant et selon besoin, conseillé, voire appuyé, par un professionnel de la branche lors des phases de planification et de réalisation.

Les différents groupes de travail qui constituent l'équipe de gestion de projet sont les suivants :

- Groupe « infrastructures » : répartition des zones, circulation, accès, sécurité, parking. Le responsable de ce groupe débutera ses travaux par une large consultation de l'ensemble du personnel pour s'assurer la cohérence et l'opérabilité du concept.
- Groupe « Equipements » : équipements spécifiques, électricité, informatique et mobilier.
- Groupe « Finances » : financement, budget et investissements.
- Groupe « Déménagement » : planification, coordination et information.

4 COÛT DU PROJET

4.1 LE LOYER

Il ressort de l'étude de marché faite par le mandataire, que le prix négocié à ce jour avec le promoteur est attractif. En effet, sur un bail à 20 ans, le prix du loyer proposé est de CHF 300.00 m², pour des surfaces entièrement équipées. Il appert que dans la région, les prix du marché oscillent entre CHF 400.00 m² et CHF 420.00 m².

Les surfaces en sous-sol sont louées aux prix suivants :

- locaux équipés : CHF 210.00 le m² par année ;

- locaux dépôts chauffés : CHF 175.00 le m² par année ;
- locaux de détention : CHF 545.00 le m² par année.

Le prix du loyer figurant dans le projet de bail intègre la construction de la zone carcérale (cellules et boxes) et la paroi amovible. Cela explique le coût de location des locaux de détention. Ces deux éléments avaient été listés dans les plus-values de construction du préavis N° 04/09.2014. Elles ne figurent désormais plus dans la liste des plus-values de construction ci-après.

Le Comité de direction souhaite s'engager aux conditions fixées par le bail à 20 ans, pour un loyer annuel de CHF 561'780.00, avec une gratuité pour les 6 premiers mois de location.

En cas de résiliation anticipée du bail, la PRM devra rembourser ces 6 mois de location, au prorata de la durée d'occupation. Pour couvrir ce risque, il est prévu de constituer un fonds de couverture des risques, qui sera alimenté chaque année à hauteur de 3% du loyer annuel.

Viendront s'ajouter à cela, dès 2020, la location d'une antenne de police à la Gare pour un loyer estimé entre CHF 38'000.00 (80 m²) et CHF 50'000.00 (100 m²) par année.

4.2 LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET D'ENTRETIEN

D'après l'étude du mandataire, les coûts de fonctionnement pour l'Hôtel de police (chauffage, électricité, entretien, conciergerie) s'élèveront à CHF 110'280.00 auxquels viendront s'ajouter entre CHF 4'800.00 (80 m²) et CHF 6'000.00 (100 m²) pour l'antenne à la Gare.

4.3 LES PLUS-VALUES DE CONSTRUCTION, LES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET LE MOBILIER

Ces plus-values feront, ultérieurement, l'objet d'investissements et d'un plan d'amortissement. Les projections suivantes doivent permettre de prendre en considération toutes les composantes de ce futur projet.

Tableau N° 1

| Plus-values de construction | | |
|--|-----------------------|------------------------------|
| Investissement | Coût | Durée d'amortissement |
| Portes agrandissement/renfort | CHF 50'000.00 | 20 ans |
| Vitrage réception | CHF 35'000.00 | 20 ans |
| Films opaques fenêtres | CHF 35'000.00 | 20 ans |
| Electricité courant faible/fort | CHF 240'000.00 | 20 ans |
| Total intermédiaire | CHF 360'000.00 | |
| Imprévus 5% | CHF 18'000.00 | |
| Honoraires de mandataires 15% | CHF 56'700.00 | |
| TVA 8% | CHF 34'776.00 | |
| Total TTC | CHF 469'476.00 | |

Tableau N° 2

| Investissements techniques et mobiliers | | |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Investissement | Coût | Durée d'amortissement |
| Onduleur | CHF 60'000.00 | 10 ans |
| Mobilier, stores et archives | CHF 220'000.00 | 10 ans |
| Raccordement fibre optique | CHF 50'000.00 | 10 ans |
| Vidéosurveillance et interphonie | CHF 150'000.00 | 10 ans |
| Contrôle d'accès | CHF 140'000.00 | 10 ans |
| Centre de calcul | CHF 350'000.00 | 10 ans |
| Signalétique | CHF 25'000.00 | 10 ans |
| Sortie prioritaire des véhicules | CHF 70'000.00 | 10 ans |
| Climatisation | CHF 70'000.00 | 10 ans |
| Réseau POLYCOM | CHF 25'000.00 | 10 ans |
| Total intermédiaire | CHF 1'160'000.00 | |
| | | |
| Imprévus 5% | CHF 58'000.00 | |
| TVA 8% | CHF 97'440.00 | |
| Total TTC | CHF 1'315'440.00 | |

4.4 COMPARAISON AVEC LA SITUATION ACTUELLE

En 2015, les loyers et charges payés par la PRM pour l'ensemble de ses infrastructures s'élevaient à CHF 397'500.00 par année. L'année du déménagement, compte tenu, d'une part, de la gratuité des 6 premiers mois de loyer et, d'autre part, des charges liées au déménagement et surveillance des derniers mois du chantier, l'ensemble des charges liées au bâtiment sera de **CHF 695'575.00**. Par la suite, dès la seconde année d'occupation des nouveaux locaux, les coûts sont estimés à **CHF 856'465.00** par année, montant auquel viendront s'ajouter, dès 2020, les frais liés à l'antenne de la Gare (CHF 42'800.00 à CHF 56'000.00, en fonction de la surface occupée).

Par rapport à la situation actuelle (2015), cela correspond aux augmentations de charges suivantes :

- année du déménagement : CHF 304'501.00 ;
- seconde année d'occupation : CHF 473'818.00 ;
- dès l'occupation d'une antenne à la Gare de Morges : CHF 533'218.00.

Il est à relever que l'augmentation des charges estimée pour le projet « Pâquis », avec antenne à la Gare est de CHF 533'218.00. Or, selon les montants estimés en 2014, avec l'appui du mandataire, et qui figurent au point 4.3.3 du préavis N° 04/09.2014, l'augmentation des charges pour la variante « Site ville – location » (sans antenne à la Gare) était estimée à CHF 724'955.00. Force est de constater que le présent projet revient à CHF 191'737.00 de moins par année qu'estimé initialement.

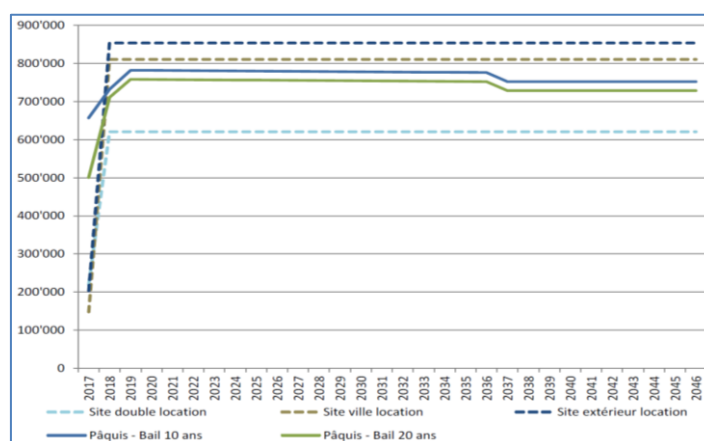
Précisons également que les investissements techniques et immobiliers seront amortis en 10 ans, ce qui diminuera les charges dès la onzième année d'occupation des locaux.

Tableau N°3

| CHARGES INFRASTRUCTURES | | | | |
|---|----------------|-----------------------|--------------------------------|---|
| | 2015 | Année du déménagement | Année qui suit le déménagement | Année d'occupation de l'antenne à la Gare |
| Loyer | CHF 368'900.00 | CHF 280'890.00 | CHF 561'780.00 | CHF 561'780.00 |
| Conciergerie | CHF 0.00 | CHF 110'280.00 | CHF 110'280.00 | CHF 110'280.00 |
| Electricité | CHF 16'500.00 | | | |
| Chauffage | CHF 0.00 | | | |
| Assurances | CHF 12'100.00 | | | |
| Intérêts plus-values construction (1,5%) | CHF 0.00 | CHF 3'521.00 | CHF 3'521.00 | CHF 3'521.00 |
| Intérêts techniques et mobiliers (1,5%) | CHF 0.00 | CHF 9'866.00 | CHF 9'866.00 | CHF 9'866.00 |
| Amortissement plus-values construction | CHF 0.00 | CHF 23'474.00 | CHF 23'474.00 | CHF 23'474.00 |
| Amortissement techniques et mobiliers | CHF 0.00 | CHF 131'544.00 | CHF 131'544.00 | CHF 131'544.00 |
| Fonds de couverture des risques (3%) | CHF 0.00 | CHF 8'427.00 | CHF 16'853.00 | CHF 16'853.00 |
| Déménagement et surveillance du chantier | CHF 0.00 | CHF 120'000.00 | CHF 0.00 | CHF 10'000.00 |
| Loyer et charges antenne à la Gare | CHF 0.00 | CHF 0.00 | CHF 0.00 | CHF 49'400.00 |
| Total | CHF 397'500.00 | CHF 702'001.00 | CHF 871'318.00 | CHF 930'718.00 |
| Différence par rapport 2015 | | CHF 304'501.00 | CHF 473'818.00 | CHF 533'218.00 |

Le tableau ci-dessous, extrait du rapport du mandataire, illustre le positionnement du projet « Pâquis » par rapport aux projections faites en 2014. On constate que seule la variante « Site double » serait légèrement plus avantageuse financièrement que le projet « Pâquis », sous réserve d'avoir trouvé les locaux complémentaires requis, ce qui n'est pas le cas ce jour. En effet, la variante « Site double » reste théorique car, à ce jour, nul emplacement n'a été identifié pour accueillir les forces de police actuellement logées à la rue Dr.- Yersin 1.

Tableau N° 4



4.5 LES RÉPERCUSSIONS POUR LES COMMUNES MEMBRES

Ci-dessous, sont illustrées les répercussions qui s'appuient, d'une part sur la clef de répartition actuelle (tableau N°5) et, d'autre part, sur la clef de répartition basée sur les projections de la population pour 2020 (tableau N° 6), élaborées pour le préavis N° 04/09.2014. Pour le second tableau, il s'agit d'estimations qui doivent permettre de donner un ordre d'idée de la situation consolidée, après 2020. Le tableau qui suit récapitule les augmentations de charges estimatives pour les communes membres, pour les années qui suivent le déménagement.

Tableau N° 5

| Augmentation prévisionnelle des charges immobilières (clef de répartition 2014) | Taux en % | Année du déménagement | Année qui suit le déménagement | Année d'occupation de l'antenne à la Gare |
|---|-----------|-----------------------|--------------------------------|---|
| Morges | 64.44% | CHF 196'221.00 | CHF 305'328.00 | CHF 343'606.00 |
| Saint-Prex | 15.34% | CHF 46'711.00 | CHF 72'684.00 | CHF 81'796.00 |
| Préverenges | 14.64% | CHF 44'579.00 | CHF 69'367.00 | CHF 78'063.00 |
| Tolochenaz | 3.76% | CHF 11'449.00 | CHF 17'816.00 | CHF 20'049.00 |
| Buchillon | 0.91% | CHF 2'771.00 | CHF 4'312.00 | CHF 4'852.00 |
| Lussy-sur-Morges | 0.91% | CHF 2'771.00 | CHF 4'312.00 | CHF 4'852.00 |
| Total | 100.00% | CHF 304'501.00 | CHF 473'818.00 | CHF 533'218.00 |

Tableau N° 6

| Augmentation prévisionnelle des charges immobilières (clef de répartition : estimation 2020) | Taux en % | Année du déménagement | Année qui suit le déménagement | Année d'occupation de l'antenne à la Gare |
|--|-----------|-----------------------|--------------------------------|---|
| Morges | 60.65% | CHF 184'683.00 | CHF 287'376.00 | CHF 323'403.00 |
| Saint-Prex | 18.44% | CHF 56'153.00 | CHF 87'376.00 | CHF 98'330.00 |
| Préverenges | 14.28% | CHF 43'497.00 | CHF 67'683.00 | CHF 76'168.00 |
| Tolochenaz | 4.64% | CHF 14'118.00 | CHF 21'968.00 | CHF 24'722.00 |
| Buchillon | 0.99% | CHF 3'025.00 | CHF 4'707.00 | CHF 5'298.00 |
| Lussy-sur-Morges | 0.99% | CHF 3'025.00 | CHF 4'707.00 | CHF 5'298.00 |
| Total | 100 % | CHF 304'501.00 | CHF 473'818.00 | CHF 533'218.00 |

5 PLAFOND D'ENDETTEMENT

Le projet « Pâquis » prévoit des investissements à hauteur de CHF 1,7 million. Ces investissements seront financés par des prêts bancaires, dont les intérêts ont été estimés à 1,5% pour les projections faites dans ce préavis. Or, le préalable à cet endettement sera la création d'un plafond d'endettement, dont le montant n'est pas encore arrêté à ce jour. Cela fera l'objet d'un préavis auprès des différentes communes membres, en vue de modifier les statuts de l'association de communes en la matière.

Formellement, la Loi sur les communes (LC), selon l'art. 115 ch. 13, exige que les statuts d'associations de communes fixent le montant du plafond d'endettement de l'association. Ce montant devra donc être accepté par tous les Conseils communaux/généraux des communes membres. Finalement, l'art. 113 al. 3 LC donne la compétence au Conseil d'Etat d'approuver cette future modification.

En revanche, la LC n'exige pas formellement aux communes de cautionner les emprunts de l'association de communes, selon leur quote-part. Cela étant, en date du 10 février 2015, toutes les communes ont reçu un courrier de la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité, qui posait les conditions transitoires suivantes pour les plafonds d'endettement des associations de communes :

« Pour les associations de communes, le plafond d'endettement sera apprécié lors de l'élaboration des statuts déjà ou lors d'une modification sur ce point. Il sera soumis pour approbation au Conseil d'Etat. L'un ou l'autre des deux critères ci-dessous devrait être atteint :

- *La quotité de dette brute ne doit en principe pas être supérieure à 250% comme c'est la pratique en matière de finances communales.*
- *La capacité de chaque commune à assumer sa quote-part à l'endettement de l'association est calculée en fonction des règles de répartition ressortant des statuts. Elle correspond au montant le plus élevé des deux valeurs suivantes, desquelles devront encore être retranchées les cautions déjà accordées, à savoir :*
 - *50% du plafond d'endettement théorique correspondant à une quotité de dette brute de 250% ou*
 - *40% du capital et des réserves. »*

6 PROCESSUS DE FINALISATION/ÉCHÉANCIER

En cas d'acceptation du projet par le Conseil intercommunal en date du 26 mai 2015, il s'agira de travailler, d'une part, sur la finalisation du projet de construction et, d'autre part et en parallèle, sur la mise en place d'un plafond d'endettement pour permettre le financement des plus-values de construction et des aménagements spécifiques.

Une fois le projet de construction validé par le Comité de direction, ce dernier signera le bail, lequel stipule que le constructeur dispose de 18 mois, dès l'obtention du permis de construire, pour livrer le bâtiment.

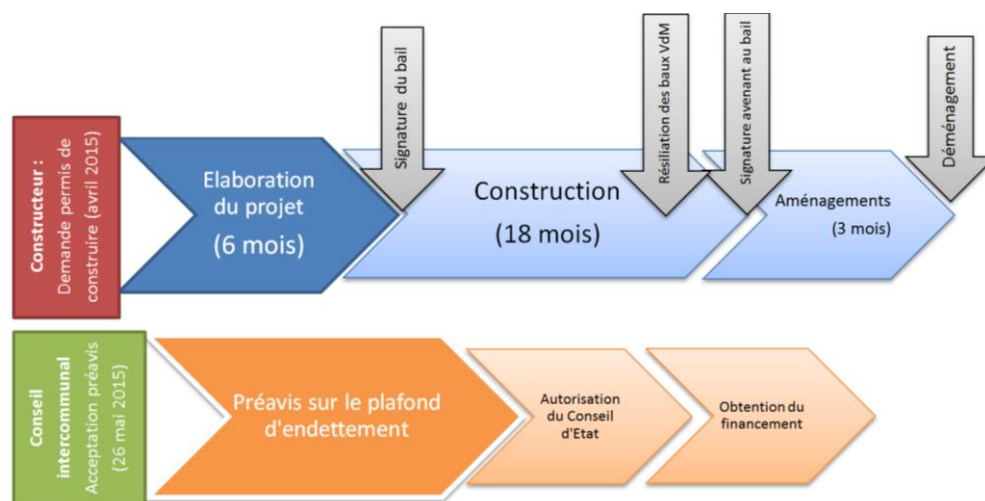
Ce bail prévoit également pour la PRM la possibilité de dénoncer le contrat sans dommage, si le permis de construire n'est pas obtenu au 15 décembre 2017.

Le bail sera accompagné d'un avenant, qui sera signé une fois la date de livraison connue. Ce document contiendra les détails relatifs à la remise du bâtiment, en particulier la date de livraison.

Le bâtiment sera livré trois mois avant le déménagement, de sorte à permettre l'installation des aménagements techniques spécifiques à l'activité de police. Ces trois mois, ainsi que les six premiers mois d'occupation du locatif, seront gratuits.

Il s'agira également de résilier les baux commerciaux des locaux occupés actuellement (Rue Dr.-Yersin 1 et Place Saint-Louis 2). Ils arrivent à échéance au 30 juin 2017, avec un préavis de résiliation d'un an. Les conditions de résiliation devront être négociées avec la Ville de Morges, en fonction de la mise en service du nouvel Hôtel de police.

Les durées indiquées sur le schéma qui suit sont indicatives et ne prennent pas en compte les éventuels retards, potentiellement engendrés par des oppositions ou des complications constructives non prévisibles.



7 CONCLUSION

Le présent préavis permet au Conseil intercommunal de prendre connaissance de tous les facteurs financiers liés au projet « Pâquis » et de se faire une vue d'ensemble. Nous pensons, notamment, aux frais de fonctionnement et d'entretien, aux intérêts et aux amortissements (cf. tableau N° 3).

En l'état, il est question de se déterminer sur l'opportunité de réaliser le projet « Pâquis » et de valider le cadre financier budgétaire (loyer, charges de fonctionnement, assurances) de l'opération. Les investissements, au même titre que le plafond d'endettement, feront l'objet de préavis spécifiques.



**Rapport de soutien au projet
d'hôtel de Police
Sis avenue des Paquis 27,
CH-1110 Morges**

**Préparé pour le compte de
La Police Région Morges**

16 mars 2015

Contenu

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Contexte | 3 |
| 1.1 | Introduction | 3 |
| 1.2 | Objectif | 3 |
| 1.3 | Indépendance et conflits d'intérêt | 3 |
| 1.4 | Documents fournis | 3 |
| 2 | Projet sélectionné..... | 4 |
| 2.1 | Le projet..... | 4 |
| 3 | Commentaires sur le bail à loyer | 6 |
| 3.1 | Remarques générales | 6 |
| 3.2 | Conditions financières | 6 |
| 3.3 | Clauses négociées..... | 7 |
| 4 | Commentaires sur le descriptif technique..... | 11 |
| 5 | Analyse SWOT du projet..... | 14 |
| 5.1 | Forces | 14 |
| 5.2 | Faiblesses | 14 |
| 5.3 | Opportunités..... | 14 |
| 5.4 | Menaces | 14 |
| 6 | Coûts complémentaires..... | 15 |
| 7 | Comparaison des scénarii | 16 |
| 8 | Conclusion..... | 18 |
| 9 | Annexes..... | 19 |
| A. | Proposition de bail à loyer | 20 |
| B. | Descriptif technique & fiche d'information énergie | 21 |
| C. | Plans et élévations | 22 |

1 Contexte

1.1 INTRODUCTION

La Police de la Région de Morges loue actuellement deux bâtiments, propriété de la Ville de Morges : le bâtiment sis à la rue du Dr. Yersin 1 abrite les forces opérationnelles tandis que le bâtiment sis à la Place Saint-Louis 2 abrite les fonctions administratives.

Le bâtiment des forces opérationnelles ne répondant plus aux exigences de sécurité et de fonctionnement d'une telle unité. Il est impératif de trouver une alternative à moyen terme.

C'est pourquoi, au cours du deuxième trimestre 2014, la Police Région Morges a mandaté DTZ pour l'analyse de six scénarii d'implantations.

Suite à cette analyse, les autorités politiques ont décidé d'aller de l'avant et mandaté DTZ pour une mission de recherche d'objets et d'étude de faisabilité.

Au total trois sites ont fait l'objet d'une attention particulière :

- Bâtiment « Pasta Gala », rue Docteur Yersin 10, 1110 Morges
- Projet CFF « Morges Gare Sud »
- Projet « Pâquis »

Au final, le projet « Pâquis » en version location a été retenu avec une antenne d'env. 80 m² dans le projet CFF à la gare de Morges.

1.2 OBJECTIF

Ce rapport a pour but de mettre en évidence les avantages de l'option retenue, de démontrer que c'est la meilleure solution mais également de souligner les éléments techniques et les clauses contractuelles qui ont été négociées.

1.3 INDÉPENDANCE ET CONFLITS D'INTÉRÊT

Nous confirmons avoir suffisamment de connaissances actuelles sur le marché, ainsi que les qualifications et la compréhension nécessaires pour pouvoir mener cette évaluation de manière compétente. Nous confirmons avoir entrepris l'évaluation et agir comme Expert Indépendant, qualifiés aux besoins de cette évaluation. Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

1.4 DOCUMENTS FOURNIS

Les documents suivants ont été mis à notre disposition:

- Projet de bail d'une durée de 10 ans
- Projet de bail d'une durée de 20 ans
- Descriptif technique de la construction
- Plan du projet au 1:200

2 Projet sélectionné

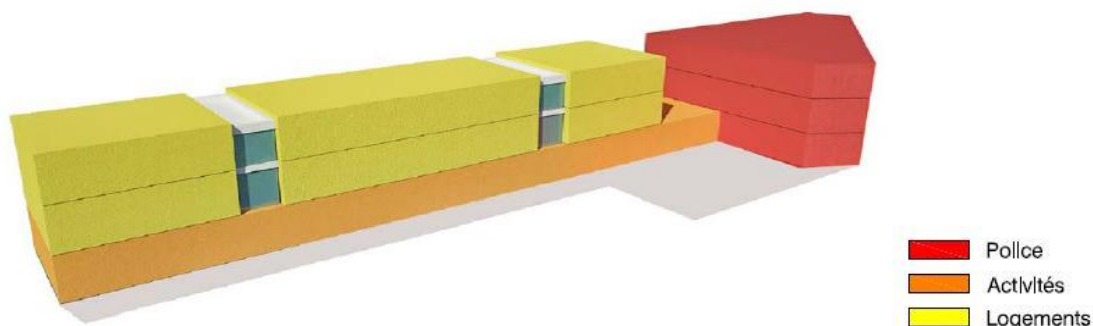
2.1 LE PROJET

Le projet retenu dénommé « Pâquis » sera construit sur le site situé Avenue des Pâquis 27, CH-1110 Morges.



Plan de situation du projet

Le projet de construction est développé par la société A Carré SA représentée par Monsieur Jean-Pascal Cuérel. Il s'agit d'un ensemble de bâtiments comprenant un programme mixte constitué de logements et de surfaces d'activité.

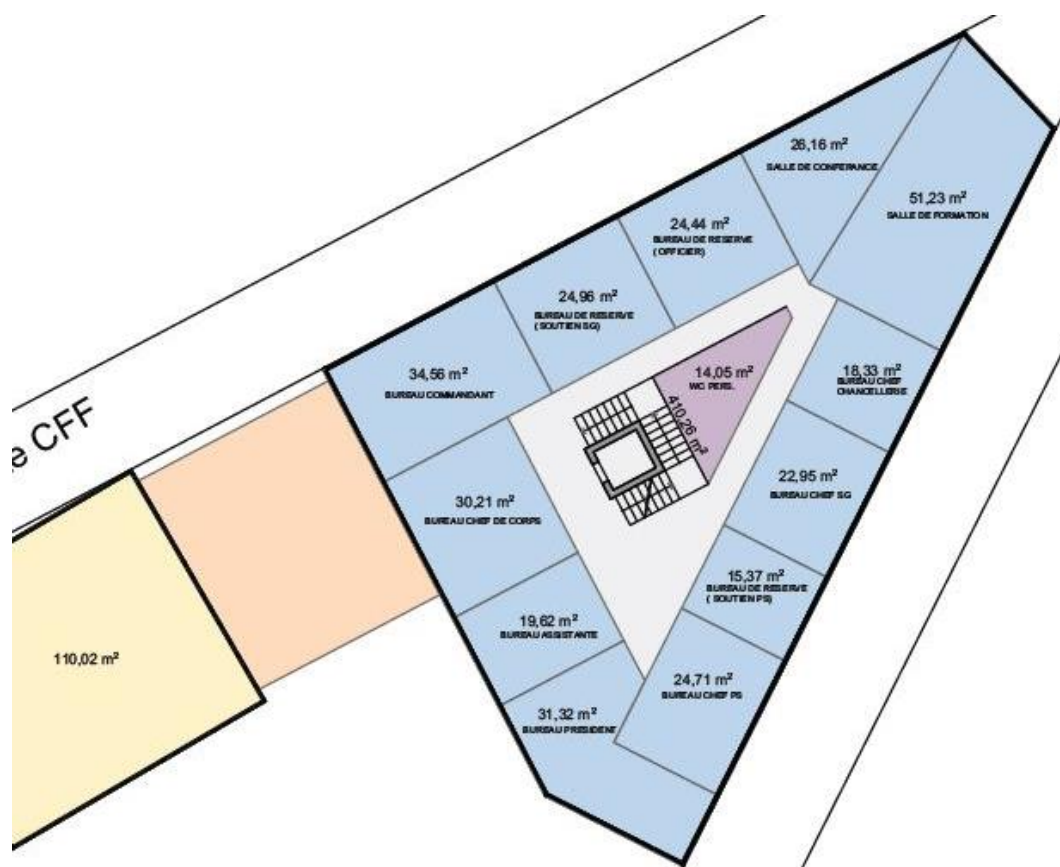


Programme hors-sol, schéma produit par A Carré SA

Le bâtiment qui serait dédié à la Police Région Morges est idéalement situé en bout de parcelle. Le projet comprend environ 1'888 m² nets ventilés de la façon suivante :

| Etage | m ² |
|------------------------|----------------|
| Sous-sol | 590 |
| Rez-de-chaussée | 478 |
| 1 ^{er} étage | 410 |
| 2 ^{ème} étage | 410 |
| Total | 1'888 |

Les étages hors-sol comprennent les surfaces administratives alors que le sous-sol abrite les surfaces carcérales, les vestiaires et dépôts. En sus, la Police Région Morges bénéficierait de 12 places de parc intérieures et 3 places de parc extérieures.



Plan d'un étage type, schéma produit par A Carré SA

L'ensemble des plans constitue l'annexe C.

3 Commentaires sur le bail à loyer

3.1 REMARQUES GÉNÉRALES

Le bailleur sera la société Chocapa SA également représentée par Monsieur Jean-Pascal Cuérel.

Deux projets de bail ont été soumis à la Police Région Morges, une proposition comprend un engagement sur 10 ans alors que la deuxième propose un engagement sur 20 ans. Toutes les clauses du bail sont similaires pour les deux projets, la seule différence est la proposition financière qui est légèrement inférieure pour le bail de 20 ans.

De manière générale, le bail nous paraît clair et bien structuré. Nos remarques qui font l'objet du point 3.3 ont été négociées avec Monsieur Cuérel et l'ensemble de ces éléments est maintenant intégré au projet de bail.

3.2 CONDITIONS FINANCIÈRES

Les propositions financières de Chocapa SA en fonction des variantes 10 ans et 20 ans sont les suivantes :

| Surface | Proposition avec bail de 10 ans | | Proposition avec bail de 20 ans | |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Coût CHF/m2 ou PP annuel | Total annuel | Coût CHF/m2 OU PP annuel | Total annuel |
| Surfaces administratives hors-sol | 310 | 402'360.00 | 300 | 389'400.00 |
| Locaux équipés au sous-sol | 210 | 44'940.00 | 200 | 42'780.00 |
| Locaux de détention au sous-sol | 590 | 61'920.00 | 545 | 57'180.00 |
| Locaux dépôts chauffés au sous-sol | 180 | 48'600.00 | 175 | 47'220.00 |
| Places de parc intérieures | 160 | 23'040.00 | 160 | 23'040.00 |
| Places de parc extérieures | 60 | 2,160 | 60 | 2'160.00 |
| Total | | 583'020.00 | | 561'780.00 |

En s'engageant sur le très long terme, la Police Région Morges réaliserait donc une économie de CHF 20'760 par année soit environ 3.6 %.

Il faut préciser que le loyer inclut les aménagements intérieurs (finitions) qui sont pris en charge par le bailleur.

Seules les plus-values de construction pour la Police Région Morges, telles que le vitrage spécial à la réception, l'agrandissement de portes et renforts, le réseau Polycom, les films opaques, des besoins de froids complémentaires et une partie du courant faible n'ont pas été prises en compte. Le coût approximatif de ces éléments est de CHF 469'476.-. Ce montant qui doit encore être clarifié pourra, à choix, être financé directement par la Police Région Morges ou compris dans les prestations du bailleur en augmentation de loyer. Pour l'évaluation des options Pâquis au chapitre 7, nous avons considéré que ce montant serait financé par la Police Région Morges au taux de 1.5% et amorti sur 20 ans.

En comparaison des autres alternatives et par rapport aux prix de marchés actuels, la proposition financière de Chocapa SA est très attractive.

| Photo |  |  |  |
|---------------------|---|--|---|
| Nom | Gottaz Centre | Lake Geneva Park | Projet Morges Gare Sud |
| Surface disponible | 2'698 m ² | 8'500 m ² | 2,123 m ² |
| Loyer/m2/an | 330 CHF | 307 CHF | 300 CHF |
| Disponibilité | Immédiate | Immédiate | TBC |
| Finition des locaux | Semi-aménagée | Brute | Brute |

Objets similaires disponibles à la location à Morges

Comme nous pouvons le constater, le loyer proposé pour le projet Pâquis est très proche des loyers offerts pour les objets Gottaz Centre et Lake Geneva Park. Cependant, le loyer du projet Pâquis comprend la réalisation des aménagements intérieurs alors que les surfaces à Lake Geneva Park sont louées brutes et semi-aménagées au Gottaz Centre.

Sur la base de projets d'aménagements similaires, l'impact des aménagements intérieurs sur le loyer peut être estimé au minimum à environ CHF 100 /m²/an.

L'attractivité du niveau de loyer pour le projet Pâquis devient dès lors évidente.

3.3 CLAUSES NÉGOCIÉES

Comme mentionné ci-dessus, le projet de bail actuel est avantageux du point de vue financier. D'autre part, durant les négociations, nous avons également négocié les éléments suivants pour qu'il soit plus favorable pour la Police Région Morges :

Commentaires sur le bail à loyer

Objet de la location

- La date de référence pour les plans doit être modifiée afin de correspondre à la dernière version (10.02.15).
- Nous souhaiterions modifier le bail à usage de : « Exploitation d'un centre régional de Police » par : « Locaux administratif avec exploitation d'un hôtel de Police »

Durée

- Nous suggérons également de compléter la clause concernant le début du bail par une date pour laquelle, si le bail n'a pas commencé, la Police Région Morges serait libérée de ses obligations contractuelles. Ceci afin de protéger la Police Région Morges dans le cas où, par exemple, un éventuel litige viendrait empêcher le début de la construction.
- En ce qui concerne la fin du bail, nous conseillons de faire retirer la partie suivante « pour la fin d'un trimestre, sauf le 31 décembre ».
- Nous proposons que la phrase suivante soit insérée : « La date de commencement et d'échéance du bail seront définies dans un avenant au bail, signé par les parties lors de la prise en possession des locaux ».

Loyer

- Compte tenu de la durée du bail et des conditions du marché locatif actuel, il est d'usage de recevoir des mois de gratuité offerts par les bailleurs. Dans le présent cas, le niveau très attractif des loyers proposés limite les chances d'obtenir une remise. Nous suggérons toutefois d'essayer de négocier 6 mois de gratuité en cas de bail de 20 ans et 3 mois pour l'option sur 10 ans.
- Nous conseillons de négocier une réduction du taux d'intérêt de 7% l'an à 5% l'an.
- Nous conseillons de préciser que les emplacements pour les enseignes (totem ou sur bâtiment) sont mis à disposition par le bailleur à titre gratuit. Il est toutefois entendu que le locataire payera l'installation de ces enseignes.

Variation de loyer en cours de bail

- Nous proposons d'ajouter la phrase suivante : « Le bail ne pourra être indexé pour la première fois qu'à partir de la deuxième année du bail ».

Hausse de loyer en cas de rénovation, de modification ou de prestations supplémentaires par le bailleur

- Nous proposons de modifier le préavis d'un mois par un préavis de six mois et ajouter que la modification de loyer prend effet au début de l'année calendaire.

Commentaires sur les dispositions particulières

Surface

- Nous proposons de remplacer cette clause par le texte suivant : « La définition de l'objet de location est basée sur l'état actuel de la planification connu par le locataire. La réalisation effective prime sur les plans. D'éventuels écarts des surfaces de location résultant des bases de calcul, mais ne signifiant pas de modification réelle, n'ont aucune influence sur le loyer. Des corrections de surface dues à des modifications du bâtiment demeurent sans influence sur le loyer si elles ne dépassent pas 3 % de la surface louée. »

Entretien de la chose louée

- Nous proposons d'essayer de négocier un plafond en ajoutant la phrase suivante : « Les travaux d'entretien de tout genre devenant nécessaires par l'utilisation normale et ne dépassant pas 0.5% du loyer annuel net de l'objet de location par cas sont à la charge du locataire. »

Chauffage et frais accessoires

- Nous souhaiterions préciser que le remplacement ou les grosses réparations des installations de climatisation et de ventilation ainsi que tout équipement qui aurait ou est couvert par les garanties de construction sont à la charge du bailleur.

Clauses complémentaires

Taxe sur la valeur ajoutée

- Le bâtiment n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Assurances

- A la charge du bailleur :
Le bailleur conclut à sa charge les assurances suivantes (énumération exhaustive) pour les parties du bâtiment mises à disposition du locataire :
 - Assurance incendie bâtiment (assurance immobilière cantonale)
 - Assurance responsabilité civile bâtiment
 - Assurance dégâts d'eauSi une prime plus élevée était à payer en raison des extensions locataires dans l'objet de location ou de l'exploitation prévue, la différence avec la prime ordinaire serait à la charge du locataire.

- A la charge du locataire :
- Toutes les autres assurances (énumération exhaustive)
- Assurance dégâts d'eau
 - Assurance incendie
 - Assurance contre le vol
 - Assurance contre le bris de verre

- Assurance de responsabilité civile
- Assurance mobilier
- Assurances d'installations, d'appareils et d'outillages
- Assurance pertes d'exploitation sont l'affaire du locataire.

Conclusion sur le projet de bail

Ces commentaires ont été pris en compte et sont intégrés dans le projet de bail qui constitue l'Annexe A. Les six mois de gratuité loyer représente le seul point qui n'est pas encore incorporé. Monsieur Cuérel s'est cependant engagé à les honorer et l'a confirmé à DTZ par courriel le 13 mars 2015.

Il est également important de noter que des clauses de sortie ont pu être négociées permettant à la Police Région Morges de se libérer de ses obligations contractuelles en cas de difficulté pour obtenir le permis de construire ou lors de la construction. La Police Région Morges et le bailleur seront déliés, sans aucune indemnité de part et d'autre, des engagements pris dans le bail et ses annexes si, au 5 décembre 2017, le permis de construire n'est pas obtenu. Seule une entente entre les parties permettrait de prolonger ce délai. De plus, le bailleur s'engage à livrer les locaux au plus tard 18 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire.

4 Commentaires sur le descriptif technique

Le descriptif technique a été discuté au fur et à mesure de l'avancée du projet avec A Carré SA. Des améliorations techniques significatives telles que la mise en place de panneaux rayonnants pour le chauffage et la climatisation en lieu et place de dalles actives et la création d'un faux-plancher ont ainsi pu être obtenues. Ceci permettra à la Police de Morges de bénéficier d'un plus grand confort et surtout d'une plus grande flexibilité en matière d'aménagement.

Nous avons toutefois attentivement étudié le descriptif des locaux administratif du 2 février 2015. Afin qu'il soit le plus clair et précis possible, il nous a semblé important de clarifier certains points déjà présents mais aussi d'en ajouter:

201.1 Excavation et évacuation

- Le descriptif prévoit des prestations supplémentaires en cas de matériaux contaminés. Afin de s'assurer que la Police Région Morges ne s'expose pas à des risques inconsidérés, il conviendrait de réaliser une petite analyse quant à l'exploitation passée de ce site.

215.5 Façade

- Préciser que la trame de façade sera régulière et que l'épaisseur des meneaux sera propre à recevoir les cloisons, ceci afin de favoriser la flexibilité du bâtiment dans l'optique de changement de configuration future.

232.09 Prises nettoyage étage

- Faire préciser le nombre de prises par étage

232.15 Prises

- Vérifier que le ratio 1x3xT12 par 18 m² (environ 70 prises) couvre les besoins de la Police Région Morges. Cela ne paraît pas particulièrement élevé. Il serait bon d'augmenter le nombre de prises.

236 Installation informatique

- Le ratio est de 2 prises par 18 m² (environ 140 prises). Au vu du nombre de places de travail, le nombre de prises nous paraît suffisant.

244 Ventilation

- Le débit d'air total doit encore être précisé.

246 Installation de réfrigération

- Le descriptif mentionne encore à cet endroit une dalle active, cela doit être modifié en plafond actif

- Les puissances de froid fournies méritent d'être contrôlées en regards des besoins de la Police Région Morges. Nous avons l'habitude de voir dans les descriptifs des puissances légèrement supérieures.
- Il faut préciser le nombre de zones de régulation

258 Agencement de cuisine

- A préciser selon ce qui a été mentionné en séance à savoir, 4 plaques de cuisson, four, 6 réfrigérateurs de demi-hauteur, 1 lave-vaisselle et 2 micro-ondes.

Points complémentaires pouvant être précisés

Electricité

- Il faudrait faire indiquer la puissance de l'installation électrique qui sera mise à disposition de la Police afin de s'assurer que cette dernière soit suffisante.
- Il faudrait rajouter que des boîtes de sol pour les sorties courant fort et faible des bureaux seront fournies et définir leur nombre.

Acoustique

- Les mesures qui vont être entreprises à l'intérieur des locaux pour limiter les nuisances acoustiques pourraient être décrites.

Sécurité du chantier

- Le dispositif mis en place pour la sécurité du chantier n'est pas décrit.

Sécurité du parking de la police

- Il n'est pas décrit dans le descriptif que la partie de parking réservée pour la police sera autonome et sécurisée par une porte automatique.

Charges au sol admises

- Les charges que les dalles peuvent supporter pourraient être précisées.

Conclusion sur le descriptif et points restants à être précisés

La nouvelle version du descriptif datée du 19 février 2015, couvre l'ensemble des points exposés ci-avant à l'exception du dispositif de sécurité pour le chantier et la puissance de l'installation électrique. Ces sujets seront discutés en cours de développement du projet et leur importance est mineure au vu de toutes les qualités qui ont pu être apportées en modifiant le descriptif.

D'une manière générale, il est entendu que les dispositifs constructifs et fonctionnels seront étudiés en phase de projet afin d'optimiser les frais de fonctionnement et l'exploitation du bâtiment.

5 Analyse SWOT du projet

Nous avons attentivement étudié le projet et la situation actuelle du marché. Ci-dessous sont résumées les principales forces, faiblesses, opportunités et menaces en relation au projet :

5.1 FORCES

Situation

Très bonne visibilité depuis la voie de chemin de fer

Loyer attractif

5.2 FAIBLESSES

Permis de construire à obtenir

Délai de construction

5.3 OPPORTUNITÉS

Bâtiment neuf adapté répondant aux besoins particuliers de la Police Région Morges

5.4 MENACES

Risques inhérents aux projets de construction

Arbre significatif à l'endroit du projet

6 Coûts complémentaires

Les coûts complémentaires suivants ont été pris en compte dans l'évaluation du projet Pâquis

Antenne à la gare

Afin de répondre aux besoins de la population, il est prévu de compenser l'éloignement de l'hôtel de Police par la création d'une antenne de 100 m² à la gare, dès 2020.

Cette dernière serait louée au CFF au prix offert de CHF 300 m² / an. Ce montant correspond à la location des locaux à l'état semi-brut. Il convient donc de rajouter le coût d'aménagement des locaux à ce montant.

Nous sommes partis sur l'hypothèse que les travaux seraient de qualité standard, financé par un tiers à 3% et amortis sur la durée de location. Nous estimons le coût additionnel de ces aménagements à CHF 200 m² / an dans le cas d'un bail de 10 ans et CHF 175 m² / an sur 20 ans.

Les loyers estimatifs sont donc les suivants :

- CHF 500 m² / an sur 10 ans
- CHF 475 m² / an sur 20 ans

Charges financières

Les charges financières liées au fonctionnement et à l'entretien de l'hôtel de Police et de l'antenne à la gare sont estimées à CHF 60 / m² / an soit CHF 119'280 / an.

Frais de surveillance du chantier

Les frais de surveillance du chantier lors des deux derniers mois lorsque des équipements de valeur seront mis en place sont estimés à CHF 20'000.

7 Comparaison des scénarii

A titre informatif, nous avons comparé les deux options proposées par la société A Carré SA avec les estimations de loyers que nous avons réalisées lors de notre premier rapport daté du 27 avril 2014.

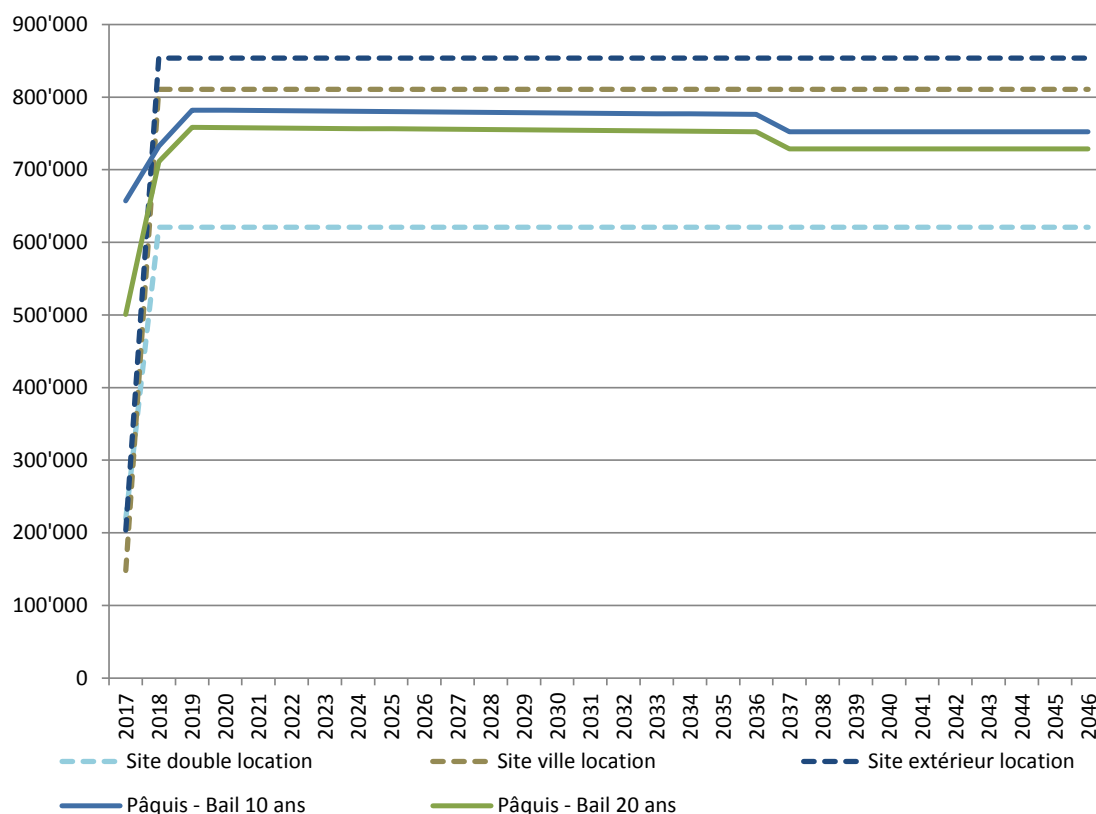
Pour une comparaison explicite, nous avons récapitulé les coûts annuels des options de la société A Carré SA dans le tableau ci-dessous.

| | Bail de 10 ans | Bail de 20 ans |
|--|-------------------|-------------------|
| Loyer « Paquis » | 583'020.00 | 561'780.00 |
| Amort. plus-val. const. (1 ^{ère} année) | 30'516.00 | 30'516.00 |
| Loyer arcade gare | 50'000.00 | 47'500.00 |
| Charges | 119'280.00 | 119'280.00 |
| Total | 782'816.00 | 759'076.00 |

Pour la comparaison nous avons posé les hypothèses suivantes :

- Année du déménagement (Paquis) : 2017.
- Durée de gratuité (Paquis) : 3 mois (10 ans), 6 mois (20 ans).
- Ouverture arcade gare : 2020.
- Frais de déménagement : CHF 50'000.
- Frais sécurité chantier (2 mois) : CHF 20'000.
- Mobilier : non compris.

Nous avons ensuite inclus ces deux options dans le graphique présenté dans le rapport daté du 27 avril 2014 afin d'avoir une meilleure vision entre les différentes possibilités. Vous trouverez le graphique détaillant ces possibilités à la page suivante.



Cette mise en perspective démontre que les options proposées par A Carré se situent entre les différentes propositions faites il y a bientôt une année.

En effet, le projet Pâquis, que ce soit pour des baux de 10 ou de 20 ans, est plus avantageuse que les évaluations des scénarios « Site ville location » et « Site extérieur location » que nous avons effectuées.

Par contre, les propositions de la société A Carré SA sont plus chères que la variante « Site double location » qui consistait à conserver les fonctions administratives dans le bâtiment sis à la Place Saint-Louis 2 et délocaliser les fonctions opérationnelles dans un bâtiment distinct.

Bien que les options proposées par A Carré SA représentent des coûts supérieurs à ceux estimés pour le scénario théorique de « Site double location », il s'agit des meilleures et uniques options pour la Police Région Morges.

- Tout d'abord parce ce que aucun objet correspondant à la recherche pour une double localisation n'a pu être identifié sur le marché.
- Ensuite cette solution d'une location en site unique évite les problèmes organisationnels majeurs du site double.

8 Conclusion

Il ressort clairement de notre étude que le projet Pâquis est une excellente option pour la Police Région Morges.

Cette option a l'avantage d'offrir des espaces adaptés aux besoins de la Police Région Morges (surface conséquente en sous-sol par rapport à la surface hors-sol) à un prix très attractif et en dessous du niveau actuel du marché.

L'offre financière est avantageuse et les locaux offriront un confort adéquat à la Police Région Morges puisque le projet de bail et le descriptif technique ont intégré les modifications recommandées dans ce rapport aux chapitres 3 et 4.

Le principal risque lié à ce projet est l'obtention du permis de construire et la construction du bâtiment. Toutefois, ce dernier a été minoré de manière contractuelle, par l'introduction de portes de sortie au cas où des complications sévères venaient à se présenter à ce sujet. Ainsi, si le permis de construire n'est pas obtenu au 15 décembre 2017, la Police Région Morges a la possibilité de se libérer de ses engagements contractuels. De plus, le bailleur s'engage à livrer les locaux au plus tard 18 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Compte tenu de l'ensemble des éléments ci-dessus, nous recommandons de poursuivre les négociations avec A Carré SA dans l'optique de finaliser le bail à loyer pour le bâtiment sis avenue des Pâquis 27, CH-1110 Morges.



Léonard de Rham MRICS
Associate Director



Pierre Stämpfli MRICS
Managing Partner

Au nom et pour le compte de DTZ*

* DTZ in Geneva operated by Meridian Immobilier SA

9 Annexes

| | | |
|----|--|----|
| A. | Proposition de bail à loyer | 20 |
| B. | Descriptif technique & fiche d'information énergie | 21 |
| C. | Plans et élévations | 22 |

A. Proposition de bail à loyer

BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

BAILLEUR
CHOCAPA SA
Représenté par

LOCATAIRE

PROJET

A Carré SA
Gérance
Rue de l'Industrie 59
1030 Bussigny

Police Région Morges
Place Saint-Louis 2
1110 Morges

Situation de l'immeuble : Avenue des Pâquis, 1110 Morges

Bail à l'usage de : **Locaux administratifs avec exploitation d'un hôtel de police.**

A l'enseigne de : **Police Région Morges (PRM)**

Étage : rez-de-chaussée, 1^{er}
étage, 2^{ème} étage et sous-sol

Comprenant : Une surface nette d'environ 1'888 m² se divisant de la manière suivante (annexe A) : 4 Plans à l'échelle 1 : 200 datés du 10 février 2015

Au rez-de-chaussée :

478 m² de surfaces de bureaux, réception, sanitaire, etc

Au 1^{er} étage :

410 m² de surfaces de bureaux, circulation, sanitaire, etc

Au 2^{ème} étage :

410 m² de surfaces de bureaux, circulation, sanitaire, etc

Au sous-sol :

160 m² de surfaces de dépôts

214 m² de surfaces de vestiaires, sanitaire

105 m² de surfaces carcérale

111 m² de surfaces de locaux divers et de voies de circulation

Parking :

12 places de parc intérieures selon plan annexé (annexe B)

3 places de parc extérieures selon plan annexé (annexe B)

Surface approximative : 1'888 m²

Ancien locataire : bâtiment neuf

Dépendances mises à disposition à titre gratuit et à bien plaie : néant

Entre le bailleur et les locataires prénommés, le présent bail est conclu aux conditions suivantes :

1. Durée indéterminée

L'entrée en force du présent bail est soumise à la condition de l'obtention d'un permis de construire conforme aux plans annexés et à la construction de l'immeuble prévu.

Le bail commence à midi le
et se termine à midi le

La date de commencement et d'échéance du bail seront définies dans un avenant au bail, signé par les parties au plus tard 3 mois avant la livraison des locaux.

20 ans après le début du bail pour la fin d'un trimestre.

Paraphe : locataire

bailleur

Le présent contrat de bail se renouvellera aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

2. Loyer (en CHF) n'est pas assujéti à la TVA

| | Annuel | Trimestriel | Mensuel |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Loyer net pour les surfaces : rez, 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage CHF 300.-/m2 annuel | 389'400.00 | 97'350.00 | 32'450.00 |
| Loyer net pour les surfaces au sous-sol : | | | |
| Locaux équipés CHF 200.-/m2 annuel | 42'780.00 | 10'695.00 | 3'565.00 |
| Locaux de détention CHF 545.-/m2 annuel | 57'180.00 | 14'295.00 | 4'765.00 |
| Locaux dépôts chauffés CHF 175.-/m2 annuel | 47'220.00 | 11'805.00 | 3'935.00 |
| Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) cf art. 5 | Charges individuelles | Charges individuelles | Charges individuelles |
| 12 places de parc intérieures à CHF 160.-/p | 23'040.00 | 5'760.00 | 1'920.00 |
| 3 places de parc extérieures à CHF 60.-/p | 2'160.00 | 540.00 | 180.00 |
| Total | 561'780.00 | 140'445.00 | 46'815.00 |

Le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

Il est dû un intérêt de plein droit de 5 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

3. Garantie

La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 2 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, consiste en :

Un dépôt bancaire de Fr. 134'145.00 (cent trente quatre mille cent quarante cinq francs) à constituer auprès d'un établissement bancaire de premier ordre.

4. Variation de loyer en cours de bail

4a. Clause de variation

Sans dénonciation du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois, notifié sur la formule officielle adressée par lettre signature, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) en prenant pour base l'indice valable au jour de l'entrée en vigueur du présent bail (base I.S.P.C. - 2010).

La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification.

La présente clause d'indexation n'est valable que si le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à 5 ans. Le présent bail sera indexé qu'à partir de la deuxième année de l'entrée en vigueur du bail à loyer.

Paraphe : locataire

bailleur

4b. Hausse de loyer en cas de rénovation, de modification ou de prestations supplémentaires par le bailleur

Si le bailleur entreprend des travaux de rénovation ou de modification, ou s'il fournit des prestations supplémentaires, le loyer sera augmenté de manière à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien des travaux exécutés et prendra effet au début de l'année calendaire. L'augmentation doit être notifiée au moyen de la formule officielle moyennant un préavis de **six mois**.

5. Frais accessoires

5a. Principe

PROJET

L'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois n'est pas de force obligatoire. Les parties qui refusent son application doivent par conséquent indiquer toute solution contraire à l'article 5B.

5b. Frais accessoires à la charge du locataire

Le locataire paie sa consommation d'eau froide et d'eau chaude. Il participe, avec les autres locataires, au paiement des charges selon la liste énumérées ci-dessous.

Ces frais accessoires font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude. Son établissement fait objet d'une facturation qui est ajoutée au décompte et qui en fait partie intégrante.

Le locataire s'acquitte en outre des frais de chauffage, conformément aux articles 31 et 32 RULV.

Les frais accessoires refacturés au locataire sont les suivants :

La régularisation annuelle des charges se fera selon la nature des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition. Le bailleur aura la faculté, en fonction du montant des charges réelles récupérables telles que définies à l'article 5b. du présent bail, de réviser les acomptes.

Charges de préférences et taxes publiques :

- taxes d'épuration des eaux et d'entretien du réseau de canalisations,
- taxes d'égout et taxes d'enlèvement des ordures
- toutes contributions publiques résultant de l'utilisation des locaux loués

Surveillance, contrôle, maintenance et dépannages de :

- installations d'alarme
- compteurs et sous-compteurs (électricité, eau-chaude, eau-froide, etc.)
- installation de chauffage, d'eau chaude
- installations sanitaires
- boilers, citernes
- installation d'arrosage automatique
- sprinklers / défense incendie / installation d'extinction automatique
- portes automatiques non-utilisées de manière privative par un autre locataire
- portes garage, barrières notamment de parking
- ascenseurs et monte-charge non-utilisés de manière privative par un autre locataire
- plaques élévatrices utilisées de manière privative

Fourniture / (consommation) :

- courant électrique général et pour chauffage
- eau froide
- eaux usées / eaux industrielles
- combustibles et énergies

Paraphe : locataire

bailleur

Nettoyages :

- nettoyage des locaux communs
- nettoyage des vitres
- nettoyage des façades
- nettoyage parking

Frais d'entretien, de maintenance et d'exploitation de tous les dispositifs de sécurité de l'immeuble :

- service de sécurité (surveillance in situ ou à distance)
- badges, contrôles d'accès

Evacuation des déchets :

- ordures ménagères, verre, papier, carton si un service groupé est mis en place par le bailleur. A défaut, ces charges seront directement supportées par les locataires qui fera évacuer ses déchets de manière individuelle.

Traitement de l'environnement :

- déneigement
- jardinage
- nettoyage et maintenance

PROJET

6. Dispositions particulières

Cf. Les dispositions particulières figurant en **pages 1 à 4 annexées** et qui font partie intégrante du présent contrat.

7. Conciliation

Le bailleur et le locataire peuvent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires de conciliation instituées, conformément à l'accord passé entre la **Fédération patronale vaudoise** d'une part, la **Chambre vaudoise immobilière** et la **Société vaudoise des régisseurs** d'autre part, et agréées par le conseil d'Etat.

Les parties demeurent libres d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans ce cas, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la commission de conciliation.

8. Généralités

- Les parties déclarent connaître et accepter les annexes suivantes, faisant partie intégrante du présent contrat :
 - dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud ;
 - dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
- L'inobservation, par l'une des parties des dispositions contenues dans le Code des obligations, le présent contrat et ses annexes ou tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après une mise en demeure.
- Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.
- Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux.

Paraphe : locataire

bailleur

9. Clauses particulières

1. Le bailleur s'engage à livrer les locaux au plus tard 18 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire.
2. Les emplacements pour les enseignes (totem ou sur le bâtiment), sont mis à disposition par le bailleur à titre gratuit ainsi que les dispositions constructives permettant la pose et l'alimentation électrique. Il est toutefois entendu que le locataire payera l'installation de ces enseignes.
3. Le bailleur conclut à sa charge les assurances suivantes (énumération exhaustive) pour les parties du bâtiment mises à disposition du locataire :
 - Assurance incendie du bâtiment (assurance immobilière cantonale)
 - Assurance responsabilité civile bâtiment
 - Assurance dégâts d'eauSi une prime plus élevée était à payer en raison des extensions locataires dans l'objet de location ou de l'exploitation prévue, la différence avec la prime ordinaire serait à la charge du locataire.
4. Le locataire et le bailleur sont déliés, sans aucune indemnité de part ou d'autre, des engagements pris dans le présent bail et ses annexes si, au 15 décembre 2017, le permis de construire de l'immeuble objet du présent bail n'était pas obtenu.
La prolongation de ce délai est possible selon entente entre partie.

10. Election de domicile, for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de la rédaction, de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux loués. S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal du district dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite. Le droit suisse est applicable.

Ainsi fait en deux exemplaires à Bussigny, le

Le locataire :

Le bailleur/gérant :

Annexes : Dispositions paritaires romandes et Règles et usage locatifs du canton de Vaud ;
Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
Plans des locaux loués (annexe A)
Dispositions particulières

Dispositions particulières

6.1 Raccordement : Le locataire prend possession des locaux loués avec les raccordements existants. Toute ligne supplémentaire (électricité, téléphone, fax, etc.) est à sa charge, y compris l'introduction renforcée à l'immeuble.

6.2 Surface : La définition de l'objet de location est basée sur l'état actuel de la planification connu par le locataire (plans annexés). La réalisation effective prime sur les plans. D'éventuels écarts de surfaces de location résultant des bases de calcul, mais ne signifiant pas de modification réelle, n'ont aucune influence sur le loyer. Des corrections de surface dues à des modifications du bâtiment demeurent sans influence sur le loyer si elles ne dépassent pas 3% de la surface louée.

6.3 Etat des locaux : D'entente entre les parties, les locaux sont loués selon les plans figurant en annexe au présent bail (annexe a) et conformément au descriptif technique annexé au bail. Le bailleur est responsable de faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, les travaux figurant sur la liste des travaux à charge du bailleur.

Le locataire assume tous les autres travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires à son activité, en respect avec les normes et la législation cantonale et communale en vigueur. Ces travaux seront effectués à ses frais et sous sa seule responsabilité en accord avec la direction des travaux et le bailleur lors de la dernière phase de la construction de l'immeuble.

Avant d'engager des travaux, le locataire demandera le consentement écrit du bailleur, à l'exception des menus travaux d'entretien et de nettoyage. Le bailleur se réserve alors le droit de poser des conditions à son consentement, comme, par exemple, la fourniture d'une copie d'assurance responsabilité civile maître d'ouvrage ou une garantie de couverture pour les locaux envisagés. Le locataire s'engage à fournir au bailleur les documents, pièces et garanties demandées par le bailleur à première réquisition.

Aucune indemnité en rapport avec les travaux d'aménagement et d'équipement financés par le locataire ne sera due par le propriétaire, ni à l'échéance du contrat, ni en cas de départ anticipé du locataire. D'entente entre les parties, aucun goodwill ne sera donc inscrit ou négocié en cas de cession de bail, excepté le fonds de commerce lui-même (matériel et stock).

Dans tous les travaux qu'il entreprend, le locataire devra respecter les dispositions légales et règlements applicables, faire exécuter ses travaux dans les règles de l'art par des mandataires agréés, notamment en ce qui concerne les installations électriques qui ne pourront être adaptées ou modifiées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection Fédérale des Installations à Courant Fort (IFICF). Les contrôles périodiques effectués conformément à l'Ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT), entrée en vigueur en 2002 et la maintenance des aménagements effectués par le locataire sont à la charge de celui-ci ainsi que les éventuels frais de mise en conformité. Le locataire fera par ailleurs parvenir au bailleur une copie du rapport de contrôle, ainsi que des mesures prises.

6.4 Matériel d'exploitation : Pendant la durée du bail et de ses reconductions, la réparation, l'entretien, l'acquisition, l'installation etc. de tout matériel nécessaire à l'exploitation des lieux et/ou demandé par les autorités compétentes concernant l'exploitation des locaux loués par le locataire, demeure à la charge exclusive du locataire.

Parage : locataire..... Bailleur :

6.5 Consommation d'eau chaude : Par ailleurs si la consommation d'eau chaude du bâtiment ne répond pas à ses besoins, le locataire fera installer à ses frais un chauffe-eau individuel. L'entretien, le détartrage, voire le remplacement de son installation sera à la charge du locataire. Dans le cadre de son décompte de chauffage et d'eau chaude, il s'acquittera d'une participation à la taxe d'épuration.

6.6 Déchets / voisinage : Le locataire s'engage à mettre tout en œuvre pour que la tranquillité des occupants de l'immeuble soit respectée, à éviter les nuisances telles qu'odeurs, bruits, etc. Si un tel service n'est pas prévu par le bailleur, il fera régulièrement évacuer ses déchets, à ses seuls frais et seulement pour les jours de ramassage officiels prévus.

6.7 Enseignes / toiles de tente : En complément à l'article 4 des dispositions générales annexées au présent bail, qui est annulé, l'attention du locataire est attirée sur le fait que les frais de fourniture et pose de son enseigne seront entièrement à sa charge. Sous réserve des autorisations qui seront déjà obtenues dans le cadre du permis de construire du bâtiment, il devra préalablement soumettre un projet au bailleur puis, avec son accord, entreprendra toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'obtenir les autorisations usuelles. Il devra par ailleurs tenir compte des besoins des autres locataires du bâtiment quant à l'endroit où ces installations pourraient être posées. En cas de travaux dans le bâtiment, sur la toiture ou si, pour une quelconque raison, le bailleur doit déposer l'enseigne du locataire, les frais de dépose et de repose seront intégralement pris en charge par le locataire. Par ailleurs, il veillera à assurer directement son enseigne et à installer un système pour empêcher que les pigeons s'y posent et/ou y fassent leur nid.

6.8 Livraison des locaux : La livraison des locaux s'effectuera d'entente entre les parties. Le bailleur s'engage à informer le locataire de la date probable de la livraison des locaux environ 3 mois avant le jour de livraison. Lors de la livraison, les parties feront un état des lieux provisoires. Le locataire pourra effectuer ses travaux d'aménagement et d'équipement après avoir soumis son planning d'intervention au bailleur afin qu'une coordination avec les autres travaux en cours puissent être possible.

6.9 Accès aux surfaces louées : La bailleuse ou ses représentants sont autorisés, avec préavis de 48 heures à visiter l'objet locatif afin de garantir le droit de propriété et de faire exécuter les réparations, entretiens, contrôles et rénovations nécessaires. Dans les cas justifiés (feu, effraction, urgences, diminution des dégâts), le préavis est supprimé.

Si le locataire prévoit de ne pas utiliser l'objet de la location pour un certain temps, il s'engage à désigner une personne qui met les clés à disposition, et à en informer le bailleur respectivement la gérance. L'obligation d'utiliser conformément au présent contrat reste réservée. Les clés peuvent également être remises au bailleur sous enveloppe cachetée.

Le bailleur aura l'obligation, lorsqu'elle exerce son droit d'accès, de causer une atteinte aussi minime que possible aux droits du locataire, en respectant ses droits commerciaux et en tenant compte, en particulier, du secret d'affaires.

6.10 Transfert de bail et sous-location : Toute demande de transfert de bail et toute demande de sous-location devra être faite conformément aux dispositions topiques du code des obligations.

6.11 Chauffage et frais accessoires : En complément ou par dérogation aux Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud relatives aux charges et afin d'adapter ses règles aux spécificités de l'immeuble et au caractère commercial du présent bail, il est ici précisé que le loyer stipulé à l'article 2 du présent bail restera net de toutes charges pour le bailleur à l'exception de celles relatives au remplacement ou aux grosses

Parage : locataire..... Bailleur :

réparations des installations lourdes ou gros équipements communs tels que les machineries d'ascenseurs, les éléments structurels du bâtiment, la réfection de l'étanchéité complète des façades ou des toitures. **Le remplacement ou les grosses réparations des installations de climatisation et de ventilation ainsi que tout équipement qui aurait été ou étant couvert par les garanties de construction sont à la charge du bailleur.**

En cas de pose de compteurs individuels, le locataire remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le locataire pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du bailleur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des pièces justificatives de dépenses, des comptes de répartition et du budget prévisionnel, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le locataire ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant des charges.

6.12 Annnonce d'implantation : Sous réserve des autorisations obtenues dans le cadre du permis de construire du bâtiment, le locataire s'engage à informer les autorités locales de son arrivée et à obtenir, à ses frais, les autorisations nécessaires à la pratique de son activité auprès des autorités communales et cantonales compétentes et ce, à l'entière décharge du bailleur. Il lui incombera, cas échéant, de mandater un architecte pour les éventuelles démarches liées à l'implantation de ladite activité (demande de changement d'affectation, etc...) selon les prescriptions légales. Il informera par ailleurs également les divers services publics tel que Services Industriels (électricité) et Service des eaux et règlera directement les factures liées à sa consommation en électricité, gaz et eau en cas de raccordement individuel.

6.13 Entretien de la chose louée : Le locataire s'engage à traiter avec soin l'objet loué ainsi que les installations qu'il contient, à les conserver et les remettre en bon état. Les dommages éventuels doivent être immédiatement signalés au bailleur. Il demeure seul responsable des dégâts qui pourraient être provoqués par lui, son personnel ou sa clientèle et veillera notamment à ce qu'aucune déprédation ne soit causée au bâtiment ou au parking.

Le locataire s'engage à effectuer et à payer les menues réparations nécessaires à l'exploitation de l'objet loué selon les Règles et Usages Locatifs en vigueur.

Les travaux d'entretien de tout genre devenant nécessaires par l'utilisation normale et ne dépassant pas 0.5 % du loyer annuel net de l'objet de location par cas sont à la charge du locataire.

Restitution des locaux : En fin de bail, les locaux seront restitués dans l'état où ils ont été reçus. Les travaux d'embellissement, améliorations ou aménagements quelconques, effectués par le locataire seront restitués en bon état d'entretien et deviendront propriété du bailleur sans indemnité à moins que ce dernier ne préfère demander la restitution des lieux, ou tout ou partie, dans leur état primitif. Le locataire sera tenu, dans ce cas, de remédier aux dégradations causées par l'éventuelle suppression de ses aménagements et de supporter l'ensemble des coûts y afférant.

6.14 Loyer minimum : D'entente entre les parties, il est convenu que le loyer mentionné à l'article 2 ci-dessus est un loyer minimum et qu'en aucun cas il ne pourra être inférieur à celui mentionné sous chiffre 2 ci-dessus, soit un loyer annuel net de CHF 561'780.- (hors charges et hors TVA).

Parage : locataire..... Bailleur :

6.15 Obligation d'informer : Le locataire est tenu d'informer la bailleuse immédiatement sur toutes les modifications légales et économiques influençant fondamentalement la structure de l'entreprise (changements essentiels dans l'actionnariat, reprise de société, fusion, installation d'une structure de groupe ou autres). Tous les documents exigés par la bailleuse sont à mettre à sa disposition gratuitement.

Le locataire est en outre tenu de communiquer à la bailleuse tout changement de la forme d'entreprise, de sa société ou de la limitation de sa responsabilité.

6.16 For et droit applicable : Pour toute contestation ou litige qui pourrait découler de l'exécution du présent contrat, le for juridique compétent est le lieu de situation de l'immeuble (Préverenges).

Le droit suisse est applicable.

6.17 Clause salvatrice : L'invalidité ou l'impossibilité d'exécution de certaines dispositions du présent contrat n'affectent pas sa validité juridique dans sa globalité. A la place de la disposition inadéquate, il s'agit de convenir d'un règlement correspondant à l'objectif juridique et économique initial des parties bona fide ou le rapprochant au mieux.

6.18 D'entente entre les parties, l'article 8 des règles et usages locatifs figurant en annexe est annulé.

6.19 Condition formelle à la validité du présent bail et à ses modifications : La validité du présent contrat est subordonnée à sa ratification par les deux parties.

Les modifications et compléments du bail à loyer exigent la forme écrite et la signature des deux parties pour leur validité. Ceci est également valable pour la suppression de cette clause.

Ainsi fait en deux exemplaires à Bussigny, le.....2015.

Le locataire :

Le bailleur :

Parage : locataire..... Bailleur :

Leonard de Rham/CHE/DTZ

From: Administration Acarré <archi@acarre.ch>
Sent: vendredi 13 mars 2015 09:46
To: Leonard de Rham/CHE/DTZ
Subject: Morges :

Monsieur,

Faisant suite à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous confirme la condition suivante :

- 6 mois de gratuité pour autant que le bail soit établi pour une durée de 20 ans

Naturellement, je reste à votre disposition pour tout complément d'information désiré.

Avec mes meilleures salutations.

Jean-Pascal Cuérel
A CARRE SA
Rue de l'Industrie 59
1030 Bussigny
www.acarre.ch
T 021 706 35 35
F 021 706 35 36

B. Descriptif technique & fiche d'information énergie

PAQUIS

Avenue des Pâquis – 1110 Morges



DESCRIPTIF LOCAUX ADMINISTRATIFS – Version provisoire

ANNEXE DU BAIL DU 19.02.2015

Version



Le bâtiment se trouve dans une zone urbaine à proximité du centre de Morges, des accès autoroutiers et des transports publics.

L'adresse exacte est : Avenue des Pâquis à 1110 Morges

Un second bâtiment mixte (activités – logements) sera accolé partiellement au bâtiment dédié uniquement aux bureaux.

Tous les travaux devront être conduits et réalisés en tenant compte de toutes les conditions du permis de construire.

Tous les travaux seront effectués de manière à respecter les normes SIA 380/1 et garantissant les exigences acoustiques accrues au sens de la norme SIA 181.

Tous les travaux seront effectués selon les principes Eco-devis (www.eco-bau.ch). Les produits devront obligatoirement être en priorité « écologiquement intéressants » ou en seconde priorité « écologiquement relativement intéressants ».

Une attention particulière sera apportée à la statique du bâtiment, en regard de la proximité des voies CFF (vibrations, etc...)

01 TRAVAUX PREPARATOIRES

10 RELEVES, ETUDES GEOTECHNIQUES

101 RELEVES

Relevés du terrain naturel et petites constructions alentours, voies de circulation, constructions voisines, arborisations et conduites industrielles (coordinations avec les autorités et les voisins y comprises).

109 DIVERS

Essais relatifs aux sols (performances mécaniques) et aux couches de fondation et au ballast si nécessaires.

Essais d'étanchéité de canalisations et de conduites d'évacuation des eaux.

11 DEBLAIEMENT DU TERRAIN

111 DEFRICHAGE

Défrichage et abattage de toutes végétations, nécessaires pour les travaux, sur l'ensemble de la parcelle (enrobé + canalisation d'eau à enlever).

Chargement et évacuation à la décharge, y compris transport et taxes.

12 PROTECTIONS, AMENAGEMENTS PROVISOIRES

121 PROTECTION D'OUVRAGES EXISTANTS

Protection de la végétation existante à préserver.

Protection des ouvrages existants sur la parcelle et des câbles souterrains existants.

13 INSTALLATIONS DE CHANTIER EN COMMUN

130 INSTALLATION

Installation de chantier complète et tout matériel nécessaire à l'exécution des travaux.

Repérage des conduites existantes et mesures de condamnation ou déviations.

Installation de nettoyage des véhicules de chantier, par décrotteur à la sortie du chantier.

Installation, mise à disposition, exploitation et enlèvement y compris entretien de l'ensemble des signalisations, feux de circulation, barrières et éclairages de chantier.

131 CLÔTURES

Les clôtures seront conformes aux directives de la SUVA et aux exigences de la police des constructions pendant toute la durée des travaux.

132 ACCES, PLACES

Constructions provisoires et démolition/remise en état en fin de chantier des accès pour camions, plates-formes nécessaires de stationnement et de stockage, y compris signalisation, contrôle, nettoyage et entretien pendant la durée des travaux.

133 BUREAUX DE LA DIRECTION DES TRAVAUX

Bureaux et locaux annexes selon besoins de la direction des travaux.

134 CANTONNEMENTS, REFECTOIRES, CUISINES

Réfectoires selon besoins des entreprises.

135 INSTALLATIONS PROVISOIRES

Canalisations :

Réseau de canalisations provisoires d'évacuation des sanitaires raccordé sur le collecteur EU projeté.

Installations électriques :

Ligne d'alimentation électrique pour les besoins du chantier, raccordement à convenir avec les services de la Romande Energie.

Eau :

Conduites provisoires d'alimentation du chantier à partir du réseau projeté.

Mise à disposition d'un point d'eau froide provisoire, à raison d'un par étage, comprenant un bac récepteur et un robinet et ce, dès la fin du gros œuvre.

Bennes à gravais/déchets de chantier :

Mise en place de bennes à gravais pendant la durée du chantier, y compris location, évacuation, tri sélectif des déchets sur le chantier par l'ensemble des Entreprises et taxes de décharge.

Autres installations provisoires :

Mise à disposition des entreprises de second œuvre de tableaux provisoires sur lesquels elles pourront brancher leurs petites machines de chantier.

Installation de guirlandes de luminaires fluorescents dans les circulations horizontales et verticales ainsi que dans les locaux techniques.

15 ADAPTATION DU RESEAU DE CONDUITES EXISTANTES

Raccordements de canalisations, conduites, réseaux tels que : Gaz, EU, EC, eau, TT, fibre optique, électricité, nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

151 TERRASSEMENTS

Travaux de terrassement et de fouille en rigole pour toutes les conduites industrielles selon les directives des services concernés, y.c. fourniture et pose des bandes de signalisation au-dessus des conduites.

152 CANALISATIONS (ADAPTATION DU RESEAU)

Exécution selon les prescriptions et les directives des services concernés, ainsi que tous les travaux accessoires.

153 ELECTRICITE (ADAPTATION DU RESEAU TV ET TELECOMMUNICATION)

Exécution selon les prescriptions et les directives des services concernés, ainsi que tous les travaux accessoires.

153.1 COURANT FORT

Exécution selon les prescriptions et les directives des services concernés, ainsi que tous les travaux accessoires.

153.2 COURANT FAIBLE

Exécution selon les prescriptions et les directives des services concernés, ainsi que tous les travaux accessoires.

155 CONDUITES SANITAIRES (ADAPTATION AU RESEAU D'EAU)

Exécution selon les prescriptions et les directives des services concernés, ainsi que tous les travaux accessoires.

157 CONDUITES A GAZ (ADAPTATION AU RESEAU DE GAZ)

Exécution selon les prescriptions et les directives des services concernés, ainsi que tous les travaux accessoires.

17 FONDATIONS SPECIALES

175 ETANCHEMENT DES OUVRAGES ENTERRES

Les fosses d'ascenseurs devront être étanchées à l'aide d'un revêtement intérieur « Vandex BB75 » ép. 3 mm ou similaire.

Les reprises de bétonnage seront chanfreinées et remplies avec du mortier « Vandex Mortar » 1.3 kg/m ou similaire.

Les murs extérieurs en contact avec le terrain seront étanchéifiés par l'application d'un enduit de revêtement bitumineux épais « Barrapren » ou similaire.

L'étanchéité extérieure sera protégée mécaniquement avant remblayage par des nattes Enkadrain ST20 ou similaire, pose verticale contre les murs avec retour horizontal sur le drainage à la base des murs (Delta-MS : interdit).

Mise en place d'un drainage périphérique au pied du drainage vertical, tuyaux de drainage posés sur une assise en béton, boulets ronds et chambres de rinçage. Raccordement au collecteur EC.

Nettoyage périodique durant les travaux, curage et contrôle vidéo complet avant réception des travaux.

Le système est complété par des tubes ré-injectables posés à la reprise de bétonnage entre radiers et murs ainsi que verticalement entre les différentes étapes de bétonnage des murs.

Epuisement des eaux

La directive cantonale sur la gestion des eaux et des déchets de chantier (DCPE 872 de juin 2001) sera appliquée.

Les eaux stagnant éventuellement en fond de fouilles des terrassements devront être évacuées au moyen de pompes mobiles à déplacer au gré de l'avancement des travaux.

Les frais d'installation, d'énergies d'utilisation, et de surveillance, pendant et en dehors des heures de travail, des systèmes d'évacuation des eaux sont compris dans l'offre

177 AMELIORATION DES SOLS DE FONDATION

Mise en œuvre de soutènement selon nécessité pour les travaux de terrassement, selon les directives de l'ingénieur civil.

Pas de spéciaux de fondation prévus.

02 BATIMENT

20 EXCAVATION

201.1 TERRASSEMENTS

Décapage :

Décapage de la terre végétale et mise en dépôt sur la parcelle. Evacuation de l'excédent, y compris taxes de décharge.

Excavation et évacuation :

Excavation en pleine masse et mise en dépôt sur la parcelle pour les remblayages. Evacuation de l'excédent, y compris taxes de décharges et traitements des matériaux si nécessaire. Terrassement des fosses d'ascenseurs, y compris toutes démolitions de radier nécessaires.

Fouille :

Réglage du fond de fouille prêt à recevoir le géotextile posé par l'EG, y compris toutes démolitions de bitume et divers éléments.

Remblayage :

Remblayage et compactage entre les murs extérieurs du sous-sol existant et les murs du sous-sol du bâtiment, apport de nouveaux matériaux. Remblayage et compactage entre les enceintes de fouille et les murs du sous-sol du bâtiment, apport de nouveaux matériaux. Remise en place de la terre végétale, épaisseur de 25 à 30 cm.

Protection des talus et des fouilles :

Protection éventuelle des talus et des fouilles selon directives de sécurité et nécessités de l'ingénieur civil.

21 GROS ŒUVRE 1

211 TRAVAUX DE L'ENTREPRISE DE MACONNERIE

211.0 INSTALLATIONS DE CHANTIER

Installation du chantier et mise en place de tous les branchements provisoires et nécessaires au chantier ainsi que tous les moyens nécessaires à un traitement des eaux et des boues de chantier conformes aux exigences du SESA.

Matériel nécessaire aux travaux de maçonnerie et béton armé (silo à béton, moyen de levage, grues, coffrages, ponts de travail, équipements divers, etc...). Entretien régulier des pistes et accès au chantier.

Toutes signalisations obligatoires et conformes aux directives de la SUVA et aux exigences de la police. Toute autre signalisation nécessaire à l'organisation du chantier devra être appliquée.

211.1 ECHAFAUDAGES

Echafaudages sur périmètre du bâtiment de type léger ou lourd et tous accessoires en fonction du besoin et conformément aux directives SUVA.

211.2 POMPAGES

Mise à disposition de pompes électriques selon les besoins. Evacuation et traitement des eaux selon exigences en vigueur.

Réalisation des fosses de pompage nécessaires aux réseaux selon les directives de l'ingénieur civil.

Tuyaux PVC et béton, chambres de visite avec couvercles dimensionnés selon besoin, raccordement sur système d'évacuation d'eaux claires et d'eaux usées selon les directives de l'ingénieur civil. Raccordement au réseau public.

Vérification des conduites en place par un contrôle caméra avant et après les travaux, le cas échéant curage et réfection des tronçons non-conformes aux règles de l'art.

211.3 TERRASSEMENT

Les fouilles en rigoles ou en puits sont celles nécessaires à la mise en œuvre des renforcements sous radier, de la fosse d'ascenseur, des canalisations, des chambres et des conduites des services présents sous le bâtiment.

Terrassements en rigole ou en puits, mise en dépôt latéral et remblayage selon prescriptions des services concernés.

Fourniture des matériaux spécifiques à certains remblayages.

Tri des matériaux sur place conformément à l'ordonnance sur le traitement des déchets (OTD).

Evacuation des matériaux excédentaires y compris toutes taxes.

Apport éventuel de nouveaux matériaux et évacuation des matériaux impropres au remblayage.

Blindages de fouilles éventuelles.

211.4 CANALISATIONS INTERIEURES

Fourniture et pose de toutes les canalisations et chambres de visite servant à l'évacuation des eaux claires et usées jusqu'à l'extérieur du bâtiment.

L'enrobage des canalisations EC et EU sera de type IV.

Les canalisations et pièces spéciales seront en PVC compact SDR 51 minimum.

Les canalisations EU seront parfaitement étanches.

Les raccordements des tuyaux aux chambres de visite seront absolument étanches (emploi de manchons Eternit ou similaires pour réaliser ces raccords).

Toutes les chambres qui seront effectuées d'un diamètre de 80 cm minimum sont à comptabiliser dans ce chapitre y compris les cunettes, les couvercles diam. 80 cm. Etanches et inodores en fonte carrossable C250.

Restitution de tous les drainages existants qui auraient été mis à mal durant l'exécution des travaux.

Nettoyage périodique durant les travaux, curage et contrôle vidéo complet avant réception des travaux.

Relevés des canalisations et des pièces spéciales.

211.5 BETON ET BETON ARME

Les exigences applicables au béton sont données par les normes SIA 262 et SIA 261/1

Charges utiles

Selon les normes SIA en vigueur et selon les directives de l'ingénieur civil (300 kg/m² pour bureaux).

Qualité des bétons

NPK C pour tous les ouvrages enterrés ou en contact avec le terrain en place (radier, murs sous-sol, fosse, etc...).

C30/37, XC1, Dmax 32, Cl 0.20 pour les murs intérieurs.

C30/37, XC1, Dmax 32, Cl 0.20 pour les poutres, parapets et dalles.

Traitement de cure contre la dessiccation (Protect blanc ou analogue).

On utilisera dans tous les cas des bétons à faible retrait (choix optimum du ciment) afin de limiter au maximum le risque de fissuration. Les traitements de cure seront conformes aux normes.

Armatures

B500B enregistré sur la liste SIA des aciers certifiés.

Les têtes des piliers non surmontées d'un mur doivent être pourvues d'une armature de poinçonnement du type paniers, goujons verticaux ou tout système conforme aux normes.

Les angles et les extrémités des murs doivent être pourvus d'une armature de poinçonnement du type paniers, goujons verticaux ou tout système conforme aux normes.

Fondations et radier

Radier et tout autre genre de fondations, dimensionnement et qualité selon les indications de l'ingénieur civil.

Radier réalisé sur une surface de béton maigre. Talochage du radier du sous-sol à l'hélicoptère avec apport de mortier frais sur frais.

Murs sous-sol et parking

Murs porteurs intérieurs en béton armé coulés sur place, emplacements et épaisseurs selon plans de l'architecte, en béton armé, coffrage type 2.

Béton NPK C pour tous les ouvrages enterrés ou en contact avec le terrain en place.

Béton C30/37, XC1, Dmax 32, CI 0.20 pour les murs intérieurs.

Murs rez-de-chaussée, étages 1 et 2

Murs porteurs intérieurs en béton armé coulés sur place, emplacements et épaisseurs selon plans de l'architecte, en béton armé, coffrage type 2.

Béton C30/37, XC1, Dmax 32, CI 0.20 pour les murs intérieurs.

Réservations pour recevoir les appuis phoniques des volées et paliers d'escaliers préfabriqués.

Dalles

Dalles en béton armé coulées en place, coffrage type 2.

Béton C30/37, XC1, Dmax 32, CI 0.20.

Surface du béton avec talochage propre prêt à recevoir un anti poussière, la structure de chapes ou un faux-plancher.

Réservations pour recevoir la base des piliers préfabriqués. Réserve pour recevoir les appuis phoniques des volées d'escaliers préfabriqués.

Dalles terrasses et toiture

Dalles en béton armé coulées en place, coffrage type 2.

Béton C30/37, XC1, Dmax 32, CI 0.20.

Surface du béton avec talochage propre prêt à recevoir la structure isolante et le complexe d'étanchéité.

Fosse d'ascenseur

Fosses d'ascenseurs en béton armé coulées sur place, coffrage type 2, bruts de décoffrage. Béton NPK C.

Prestations pour ascenseurs

Socles pour fosse.

Crochets de levage.

Douilles et ponts de service.

Déchargement du matériel.

Scellement des supports.

Rhabillages des embrasures de faces palières et scellements des seuils.

Prestations pour installations CVSE

Réservations, forages et obturations de trous et de gaines. Obturation de gaines et coupe-feu selon directives de l'ECAi.

Divers

En cas d'installation d'une production foraine de béton, l'entrepreneur apportera les preuves, avant le premier bétonnage, de la conformité des bétons qu'il arrive à produire.

La structure est prévue sans joint de dilatation. Tous les joints de reprise de bétonnage en contact avec le terrain en place seront munis de tubes Jekto ré-injectables ou similaires.

Béton de propreté de 5 à 10 cm sur la totalité des fonds de terrassement, prêt à recevoir l'armature.

Talochage des arasées des parapets et des murets avec pente transversale éventuelle.

211.6 MACONNERIE

Murs en brique ciment, EI60 10 cm, y compris toutes les fixations et autres éléments pour une bonne exécution. Crépissage murs en brique ciment prêt à recevoir peinture. Tous autres travaux de maçonnerie divers, tels que fermetures provisoires de baies, obturation provisoire des percements selon directives, réservations, obturations des trous et gaines, seuils, socles, etc...

212 CONSTRUCTION PREFABRIQUEE EN BETON ET EN MACONNERIE

212.2 ELEMENTS PREFABRIQUES EN BETON

Les exigences applicables au béton sont données par les normes SIA 262 et 262/1.

Coffrage

Type 4.1.4

Qualité minimale des bétons

C25/30, XC1, Dmax 32, CI 0.20 pour les volées et paliers d'escaliers

C50/60, XC1, Dmax 32, CI 0.20 pour les piliers préfabriqués

Armature

B500B enregistré sur la liste SIA des aciers certifiés.

Divers

On utilisera dans tous les cas des bétons à faible retrait (choix optimum du ciment), afin de limiter au maximum le risque de fissuration. Les traitements de cure seront conformes aux normes.

Volées et paliers d'escalier

Surface finie et polie sur toutes les faces visibles, bandes rugueuses antidérapantes sur les nez des marches, exécution par sablage, béton gris teinte uniforme. Volées et paliers d'escaliers avec appuis et goujons phoniques. Scellement des réservations et calages au mortier sans retrait. Protection des éléments jusqu'à la réception des travaux.

Piliers rez-de-chaussée, étages 1 et 2

Surface lisse finie d'usine, prêts à recevoir une lasure. Dimensions et emplacements selon les plans de l'architecte.

Scellement des réservations et calages au mortier sans retrait, à haute résistance.

Protection des éléments jusqu'à la réception des travaux.

Piliers préfabriqués ronds avec plaques de base et de tête.

215 CONSTRUCTION LEGERE PREFABRIQUEE

215.5 FACADE

Sous-constructions rez-de-chaussée

Filières en tôle acier, épaisseurs selon exigences statiques Remplissage avec isolation laine minérale et fermeture avec tôle aluminium épaisseurs minimum 3mm.

Sous-constructions étages 1 et 2

Rails de type Halfen HTA 40/25 styro ou équivalent.

Façade principale de type poteau-traverses

Façade en poteaux-traverses en aluminium. Profondeur des poteaux selon exigences statiques.

Système Wicona Wicline 77 ou équivalent. Traitement RAL standard au choix du MO.

Panneaux avant tête de dalle avec isolation selon exigences thermique et acoustique du bâtiment.

Caissons de stores en tôle aluminium, épaisseur selon exigences statiques, faisant office de support pour la sous-construction des bandeaux en tôle perforée.

Étanchéité contre tête de dalle avec bande pare-vapeur.

Système d'ouvrants selon spécificité du façadier, localisation selon plans de l'architecte.

Bandeaux en tôle perforée

Bandeaux en tôle aluminium perforée diamètre 30mm, traitement thermolaquage Goldbraun ou similaire au choix du MO, épaisseur minimale 3mm, pliage en forme « plaque à gâteau », suspendues avec goujons dans la sous-construction.

Dimensions des tôles selon plans de l'architecte.

Sous-construction et tôle aluminium épaisseur minimale 3mm, pliée en forme de U.

Verres

Verres toute hauteur de type Silverstar Zero ou similaire, valeur minimale U_g (EN) 0.7 W/m²k, indice d'affaiblissement acoustique selon exigence du rapport acoustique.

Stores

Stores à lamelles horizontales en alu orientables type VR90. Lambrequins, coulisseaux et lames thermolaqués ; teintes selon gamme RAL ou NCS au choix du Maître d'ouvrage.

Cadres porteurs en tôle d'acier galvanisé.

Commandes motorisées individuelles par interrupteurs, avec système de gestion et de régulation centralisé par pièce.

Note : La trame de façade permettra, ainsi que l'épaisseur des meneaux, de recevoir les cloisons intérieures, afin de favoriser la flexibilité du bâtiment dans l'optique de changement de configuration future.

22 GROS ŒUVRE 2

221 CONSTRUCTION LEGERE PREFABRIQUEE

221.4 FENETRE EN ALUMINIUM

Cf. CFC 215.5

221.6 PORTES EXTERIEURES EN METAL

Construction métallique à rupture de pont thermique et verre isolant de qualité identique à la façade principale, avec toutes les ferrures nécessaires telles que ferme-porte, plaque d'appui, etc.

221.8 ELEMENTS SPECIAUX D'ECLAIRAGE NATUREL

Exutoires de fumée, cages d'escalier

Exutoires plats en verre transparent (type LICHTARCHITECTUR FE de LAMILUX ou similaire au choix du MO) avec profils thermolaqués NCS ou RAL selon MO, avec goutte pendante, système d'ouverture par moteur électrique

222 FERBLANTERIE

Toutes les pièces de ferblanterie des toitures, têtes acrotères, chéneaux, tablettes, garniture de toiture, descentes d'eau pluviale, etc, en zinc titane ou similaire au choix du MO.

223 PROTECTION CONTRE LA Foudre

Mise à terre de l'ensemble des éléments métalliques par liaison et descente sur le radier des immeubles. Paratonnerre, mise à terre, équipotentiels, réalisation d'une électrode de terre de fondation au moyen de corps conducteurs idoines dans le radier. Toutes les liaisons équipotentiels nécessaires pour les différentes installations selon les normes OIBT.

224 COUVERTURE

224.1 ETANCHEITE SOUPLE ET ISOLATIONS

Toitures

Couche bitumineuse pour mise hors d'eau et pare-vapeur type EVA4 Flam ou équivalent. Isolation thermique en laine minérale, type et épaisseur selon exigences de la physique du bâtiment, résistance adaptée au projet.

Étanchéité bicouche à base de bitume élastomère collée en plein. 1ère couche de type EGU 3.5 ou équivalent, 2ème couche de type EP5 WF Ard Flam ou équivalent, y compris façon de relevés, renforts d'angles et raccords aux naissances.

Couche de séparation et de protection.

Couche de protection en gravier, épaisseur 8cm.

Dalottes ciment gris 50x50 cm pour les voies de circulation.

Lignes de vie complète en toiture permettant les nettoyages des façades et l'entretien des toitures par des spécialistes, sécurants fixés au toit + câble + matériel d'exploitation.

Le MO se réserve le droit de modifier le complexe isolation-étanchéité en toiture, par exemple, une étanchéité de type Multifoam ou similaire.

225 ETANCHEITES ET ISOLATIONS SPECIALES

225.2 ISOLATIONS SPECIALES

Isolations coupe-feu

Obturation de gaines et coupe-feu selon directives de l'AEAI (non compris prestations pour les installations spécifiques des locataires).

Isolations thermiques

Toutes les isolations complémentaires nécessaires à viser l'obtention du standard Minergie (sans obtention du label) et non décrites dans d'autres CFC.

228 FERMETURES EXTERIEURES MOBILES, PROTECTION CONTRE LE SOLEIL

Cf. CFC 215.5

23 INSTALLATIONS ELECTRIQUES

231 APPAREILS A COURANT FORT

Tableau général basse tension directement alimenté depuis le réseau, comprenant stations de comptage et départs pour l'alimentation des tableaux de distribution, des ascenseurs, des installations CVCS et des divers autres gros consommateurs.

Tableaux de distribution secondaires des surfaces louées aménagées dans les locaux techniques d'étage.

Installation complète d'éclairage de sécurité conforme aux directives de l'AEAI permettant le balisage des voies d'évacuation en cas de panne de courant.

232 INSTALLATIONS COURANT FORT

232.01 MISE A TERRE EQUIPOTENTIEL

Ceinture d'acier sur le pourtour bâtiment avec dérivation et points de raccordement. Liaison sur les éléments introduction courant fort introduction d'eau et pontage du compteur d'eau et des éléments de départ, mise à terre chaufferie locaux ventilation, rails ascenseur et conduite métallique.

232.02 CHEMIN DE CABLES SOUS-SOL

Pose chemin de câbles avec pendard et console universel. Acier zingué pour les liaisons gaines technique et locaux techniques chaufferie, ventilation, local tableaux et introduction

Pose chemin de câbles universel acier zingué avec console et pendard dans le couloir des étages et liaison des gaines techniques.

Pose échelle à câbles dans les gaines techniques. 1 échelle crt fort, 1 échelle crt faible, échelle à câbles acier zingué du sous-sol au 2^{ème} étage et au-dessus du tableau principal.

232.03 TABLEAU PRINCIPAL

Comptage sur TI (y compris réserve étage), ventilation étage, tableau étage, ascenseurs, FI prise nettoyage, FI éclairage communs, batterie compensation et canal de rangement selon besoin pour bureau standard.

232.04 TABLEAUX D'ETAGES

Interrupteur, FI prises force, prises canal, FI armoire info., FI éclairage, relais pas à pas, stores, tableaux et canaux de rangement selon besoin pour bureau standard.

232.05 ALIMENTATION DU COFFRET SEL AU TABLEAU PRINCIPAL

Alimentation câblée (yc réserve pour extension) selon besoin pour bureaux standard. Alimentation ligne du coffret au tableau principal TGBT + chemin de câble avec console et pendard selon besoin pour bureau standard.

232.06 ALIMENTATION TABLEAUX ETAGES

Ligne TT5 du tableau principal aux tableaux des étages selon besoin pour bureau standard.

232.07 VENTILATION

Alimentation ligne du tableau de ventilation, alimentation de monobloc FU moteur varié 3 filtres, sondes, contrôle courroie, clapets coupe feu. Tableau force, disjoncteurs, interrupteurs, contacteurs.

232.09 PRISES NETTOYAGE ETAGE

2 prises nettoyage T25 par étage dans les couloirs.

232.10 CHAUFFERIE AVEC ALIMENTATION A GAZ

Alimentation du tableau, pompes circulation, pompes sanitaire, vannes mélangeuses, sondes départ, sondes ext.

232.13 STORES ELECTRIQUES

Alimentation store commandé par un interrupteur avec mémoire de fonctionnement du jour précédent sur tout bât.

232.15 PRISES

Prises 1x3xT12 par place de travail, selon liste des postes de travail annexée.

232.16 ECLAIRAGE DE SECOURS

Installation éclairages de secours autonome 9W locaux sous-sol et cage escaliers.

232.17 EXUTOIRE DE FUMEE

Installation centrale moteur interrupteur pompier, interrupteur ouvrant, matériel exutoire centrale et moteur.

232.18 ASCENSEURS

Alim. Ligne force ligne éclairage ligne T+T.
Installation éclairage de la trémie, luminaires, prises et interrupteurs.

233 INSTALLATION ECLAIRAGE

233.01 INSTALLATION ECLAIRAGE

Installation éclairage sous-sol

Installation éclairage commandé par détecteurs dans les couloirs et hall le reste des locaux par interrupteur pour un éclairage suffisant.

Installation éclairage des cages escaliers lampes + détecteurs hall, entrée lampes et détecteurs.

Installation rez-de-chaussée, étages 1 et 2

Installation éclairage en suffisance et selon plan commandé par détecteurs dans les couloirs et zone commune, reste locaux par interrupteurs.

233.03 SOUS-SOL LUMINAIRE FOURNITURE ET POSE

Sous-sol, luminaire TL 1x36W simple.

Pose et raccordements armatures TL 36W simple dans cage d'escaliers.

233.04 REZ HALL ENTREE FOURNITURE ET POSE

Pose et raccordements spots Neuco selon plans.

233.05 WC FOURNITURE ET POSE

Pose et raccordements spots Neuco selon plans.

233.06 POURTOUR ZONE CENTRALE FAUX-PLAFOND FOURNITURE ET POSE

Pose et raccordements spots Neuco selon plans.

233.07 LOCAUX TECHNIQUES ET ESCALIERS FOURNITURE ET POSE

Réservation dans la dalle pour armatures dans cages escaliers.

Pose et raccordements armatures TL 36W simple dans cage d'escaliers.

Fournitures armatures 1x28W.

234 INSTALLATION TV

Pose tube p/alim. TV

Installation 1 prise TV p/étage

Ligne faible perte

Boîtier avec répartiteur entrée et sortie

235 INSTALLATION T+T

Alimentation du sous-sol au répartiteur local informatique

Tirage câble T+T par Swisscom ou autre...

F+M Rack 19" RJ45/u pour Tel

Bati répartiteur mural baies

Réglette de coupure

Liaison Rack T+T à la centrale

T+T Futur

236 INSTALLATION INFORMATIQUE

Non compris le matériel actif informatique et la centrale T+T

Armoire de brassage 19" par étage, patch RJ45 cat. 6A, installation patch et liaison armoire T+T ligne cuivre, passe-câble e ligne mise à terre.

Liaison fibre optique Multi-mode 12 brins pré confectionné avec prises LC pour les étages à l'armoire du sous-sol.

Liaison cuivre de l'armoire du s-sol à l'armoire des étages ligne avec patch T+T.

Installation composée de 2 prises par place de travail (selon liste annexée), liaison des prises à l'armoire 19" des étages.

Liaison tube avec boîte 110/100 pour l'alimentation au fond du canal d'allège à l'armoire 19" des étages.

237 PROVISoire DE CHANTIER

Entretien et dépannage pendant le chantier

Installation provisoire un tableau de comptage force, dix tableaux équipés de prises T23, prise T25, prise CEE le tout sur FI, montage et démontage du tout.

Guirlande lumineuse dans bât.

238 PARATONNERRE

Installation d'un maillage sur le toit et les descentes capteur selon les normes en vigueur.

24 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE, VENTILATION

243 PRODUCTION DE CHALEUR

Alimentation de la chaudière à gaz depuis les conduites générales.
Production selon centrale (à définir).

243.2 DISTRIBUTION ET EMISSION DE CHALEUR

Sous-sols

Le chauffage des locaux exploitables est prévu au moyen de l'installation de ventilation.

Etages

Le chauffage des locaux est prévu au moyen d'un chauffage par « plafonds actifs » situés sous la dalle supérieure des locaux correspondants.

Sont également compris, la distribution, les coffrets et collecteurs de zone, tous les appareils, la robinetterie, les circulateurs, la régulation, les armatures et l'isolation nécessaires. Sont compris le transport, le montage, l'équilibrage et la mise en service.

Isolation

Isolation de la tuyauterie non destinée à l'émission de chaleur des locaux, au moyen de coquilles de laine minérale PIR, avec revêtement PVC épaisseurs selon loi en vigueur.

244 VENTILATION

INSTALLATION DE VENTILATION A SIMPLE FLUX

Expulsion de l'air vicié en toiture, avec grille anti-insecte et pare-pluie, récupération par échangeur en toiture.

Amortisseurs de bruit sur prise d'air neuf, expulsion air vicié, air pulsé et air repris.
Réseau de distribution en tôle galvanisée à section ronde à travers les gaines techniques du bâtiment.

Isolation thermique de toutes les conduites d'air dans les gaines non chauffées (local monobloc, galerie technique et partout des conduites de l'air neuf et de l'air expulsé.

Clapets coupe-feu pour compartimentage coupe-feu selon nécessité.

Ventilation du parking et des sous-sol

Ventilation naturelle ou mécanique selon exigences en vigueur.

Clapets coupe-feu pour compartimentage coupe-feu selon nécessité.

Ventilation des bureaux

Les bureaux sont aérés en permanence pendant les heures ouvrables. L'installation est dimensionnée en affectant 13.5 m² par personne avec un débit d'air de 36 m³/h par personne.

Le débit d'air total, permet également de ventiler d'éventuelles salles de conférence (d'une surface max de 10% de la surface du plateau affectée aux bureaux) avec un renouvellement d'air de 36 m³/h/p avec 3 m²/p, pour chaque plateau.

Ces hypothèses sont appliquées aux zones bureaux des étages rdc, 1^{er} étage et 2^{ème} étage.

Le débit d'air total sera conforme aux normes SIA en vigueur (m³/h).

L'air traité par les monoblocs est distribué au moyen de gaines en tôle galvanisée cheminant en apparent sur le plafond, puis verticalement, dans les gaines techniques.

Extraction des locaux sanitaires

L'air vicié des locaux sanitaires est évacué directement en toiture par l'intermédiaire de deux extracteurs.

A cette fin, des bouches d'aspiration seront installées dans les locaux sanitaires. Celles-ci seront réglables, afin d'assurer une reprise correcte.

Ventilation et désenfumage du parking : selon la réglementation incendie en vigueur.

246 INSTALLATIONS DE REFRIGERATION

Production de froid

La production d'eau glacée commune pour le refroidissement des bureaux est assurée par un groupe frigorifique à condensation à air. Le groupe frigorifique est situé dans le local technique en terrasse séparé de l'installation de ventilation et de production de chaleur. Les aéro refroidisseurs sont sur la terrasse (toiture).

Distribution de froid

La distribution de froid se fait par faux-plafonds actifs

Puissance de froid statique :

- Environ 30 W/m² pour les bureaux
- Le faux-plafond actif peut évacuer des apports thermiques (personnes, éclairage, appareils et soleil) d'une puissance s'élevant d'environ 30 W par m² de plancher pendant les heures ouvrables.
- L'aération mécanique emporte en sus quelque 6 W/m². Ces performances couvrent les besoins des activités abritées pour autant que les protections solaires extérieures soient activées.
- La régulation se fait par local.
- La production de froid d'équipements tels que serveurs informatique ne fait pas partie du présent descriptif.

249 MCR

Le système de mesure, contrôle et régulation (MCR) doit permettre une gestion optimale des installations techniques du bâtiment, avec une large automatisation des processus.

25 INSTALLATIONS SANITAIRES

Réalisation de l'ensemble des installations sanitaires comprenant : provisoires de chantier, branchement d'eau froide haute pression dans le bâtiment jusqu'au local technique et alimentation eau froide et eau chaude de tous les appareils sanitaires y compris arrosage à l'extérieur et en terrasse, boucle de circulation d'eau chaude pour le maintien en température, alimentation et raccordement à chaque niveau d'un poste de défense incendie, écoulement par gravité de tous les appareils sanitaires, écoulement par gravité de la toiture et des terrasses, isolation thermique et phonique de l'ensemble selon type de conduites.

251 APPAREILS SANITAIRES COURANTS

251.0 FOURNITURE DES APPAREILS SANITAIRES

Douches

Receveur de douche en acier, standard, 80x80x15cm, blanc.

Mélangeur avec glissière chromés.

Accessoires chromés

Lavabos

Lavabo Vero 50x47cm en porcelaine, blanc.

Châssis encastré.

Mélangeur chromé avec commande infrarouge KWC iqua Lino Basic B 20.

Distributeur d'essuie-mains CWS 300 en acier inox pour essuie-mains.

Distributeur de savon CWS en acier inox pour cartouche 0.5 kg.

Corbeille à papier CWS en acier inox

WC

Cuvette murale Subway en porcelaine, blanc.

Siège de WC Subway.

Plaque de recouvrement Geberit Bolero inox.

Porte papier et porte papier de réserve Freeline.

Porte-balai de WC Alterna Quadra.

Châssis encastré avec réservoir.

Urinoirs

Urinoir Subway AquaZero en porcelaine, blanc.

Commande de rinçage automatique Hytronic IR Bolero.

Châssis encastré.

Séparation d'urinoirs.

Miroirs

Miroirs rectangulaires affleurés au carrelage, dimensions et emplacements selon plan de l'architecte.

Poste d'eau

Poste d'eau comprenant : vidoir en acier inoxydable avec porte-cruche

Batterie mélangeuse murale chromé

Accessoires chromés

251.1 POSE DES APPAREILS SANITAIRES

Pose des appareils sanitaires de la position 251.0 y compris toutes petites fournitures nécessaires et jointoyages.

252 APPAREILS SPECIAUX

Poste incendie suspendu avec dévidoir de 40m, vanne d'incendie 2" et emplacement pour 2 extincteurs. Extincteur à mousse pulvérisé 9lt AB. Extincteur à poudre 9kg ABC. Extincteur à neige carbonique 2kg CO2 (emplacement et quantité selon exigences AEAI).

254 TUYAUTERIE SANITAIRE

Eau froide

Introduction dans le bâtiment depuis la conduite des Services et conduite d'alimentation des bouches d'arrosage dans le terrain en PE 100 PN16. Conduite intérieure en tube inox avec raccords à sertir depuis le mur de façade jusqu'au haut des colonnes montantes y compris alimentation des postes incendie, raccordement de la production d'eau chaude, nourrice de distribution 4 départs avec comptage SI, filtre et réduction de pression. Raccordements des appareils sanitaires décrits à la position 251 et des robinets d'arrosage sur la terrasse en système Pe-X

Eau chaude

Conduite d'eau chaude et de circulation en tube inox avec raccords à sertir depuis le producteur d'eau chaude jusqu'au haut des colonnes montantes. Raccordements des appareils sanitaires décrits à la position 251 en système Pe-X.

Eaux usées

Raccordement des appareils décrits à la position 251 et de tous les locaux techniques aux sous-sols et dans les étages jusqu'aux attentes canalisations y compris colonnes de chute ventilées en toiture. Trainasse et colonnes en tubes Pe-Silent y compris isolation phonique pour les changements de direction, ventilation et raccordements des appareils en tubes Pe.

Eaux pluviales

Exécution d'un réseau d'écoulement évacuant la toiture et les terrasses du bâtiment jusqu'aux attentes canalisations. Trainasses, colonnes et conduites de raccordement en tubes Pe-Silent y compris naissances, isolation phonique pour les changements de direction et isolation anti-condensation pour les conduites en dalle.

255 ISOLATION

Isolation anti-condensation des conduites d'eau froide et isolation thermique des conduites d'eau chaude et de circulation en mousse PIR rigide, manteau en PVC dur pour les parties visibles, sans manteau PVC pour les parties cachées.

258 AGENCEMENT DE CUISINE

Equipement standard, 4 places de cuisson, four, 6 réfrigérateurs de demi-hauteur, 1 lave-vaisselle et 2 micro-ondes.

26 INSTALLATIONS DE TRANSPORT

261 ASCENSEURS, MONTE-CHARGES

Charge utile 630 kg – 8 personnes. Vitesse de levage 1,00 m/s. Arrêts à chaque niveau. Dimensions cabine selon plans de l'architecte. Accessible aux personnes handicapées en chaise roulante. Revêtement des parois en panneaux inox brossé. Plafond lumineux selon gamme du constructeur. Plancher avec revêtement idem CFC 281.0.

Miroir toute hauteur sur paroi arrière. Main courante 3 côtés en acier inoxydable. Portes palières et de cabine E30, automatiques en deux panneaux, à ouverture télescopique latérale sur 1 côté, largeur 0,90 m, hauteur 2,10 m, avec dispositif de sécurité évitant tout contact physique lors de la fermeture des portes. Exécution en inox brossé.

27 AMENAGEMENTS INTERIEURS 1

271 PLATRERIE – GYPSERIE

271.0 CREPIS ET ENDUITS INTERIEURS

271.1 CLOISONS, REVETEMENTS ET HABILLAGES EN PLATRERIE

Cloisons légères

Cloisons légères multicouches de type Knauf ou Rigips composées de 2 parements de 2 plaques de plâtre chacun, d'une ossature métallique et d'une isolation en laine minérale.

Galandages blocs WC

Carreaux de plâtre, ép. Min 80 mm, pour cloisons et obturation des gaines techniques. Carreaux de plâtre hydrofuge, ép min. 80 mm pour cloisons locaux sanitaires.

Murs (sauf sous-sol)

Gypsage classe 3 des murs intérieurs, y compris couche d'accrochage, toilage synthétiques de reprise, profils d'angles pré confectionnés en acier galvanisé. Prêts à recevoir un revêtement de type voile de verre ou équivalent.

Revêtement de type voile de verre ou équivalent.

Peinture satinée lavable teinte blanche sur murs revêtus de papier de type voile de verre.

272 OUVRAGES METALLIQUES

272.1 ELEMENTS METALLIQUES PRE CONFECTIONNES

Portes de compartimentage coupe-feu couloirs

Portes vitrées et parties latérales fixes vitrées, chaque élément coupe-feu est de résistance EI 30 avec ferme-porte asservi à une détection individuelle.

Halls d'entrée

2 boîtes aux lettres en aluminium éloxé colinal.

2 boîtes complémentaires (papier, autres)

Supports à vélo

Supports à vélos en acier galvanisé pour 30 places. Fixation au sol.

Exécution et finition au choix du MO.

272.2 OUVRAGES METALLIQUES COURANTS (SERRURERIE)

Cages d'escaliers

Protections des volées d'escalier avec profilés acier inox brossé et barreaudage vertical inox brossé.

Mains-courantes en inox fixées sur profilés en acier inox.

Divers

Planchers techniques dans les gaines techniques, cadres en acier zingué fixés de support et grilles caillebotis, dimensions ajustées selon nécessité in situ.

273 MENUISERIE

273.0 PORTES ET VITRAGES INTERIEURS

Portes bureaux

Portes de communication en bois.

Cadres, faux-cadres et embrasures en bois à peindre, vide de passage 90/210 cm. Panneau de type mi-lourd, faces stratifiées couleur selon gamme standard du fournisseur, alignées aux cadres côté couloir.

Fer d'arrêt, 3 fiches, clés chiffrées, garniture de porte Glutz 5073 avec rosaces.

Porte de compartimentage coupe feu sous-sol

Portes EI30 en bois (résistance au feu selon exigences ECAi), avec peinture en émail satiné ou finition d'usine; selon choix du MO. Huisserie métallique en 2 parties type cadre-faux-cadre.

Ferme-portes, garniture de porte garniture de porte Glutz 5073 avec rosaces.

Serrures à cylindre si nécessaire.

Cloisons séparation WC

Cloisons de séparation WC en panneau de résine synthétique massive 12 mm (HPL), 100% étanches à l'eau de type.

Buwa Saphir ou similaire au choix du MO.

Battue de porte chanfreinée dans la masse sans profil alu.

275 SYSTEMES DE VERROUILLAGE

275.0 PLAN DE FERMETURE STANDARD

Accès généraux

Cylindres mécaniques standards, portes des entrées principales mis en passe avec accès aux locaux communs, entrée parking, sous-sol et boîtes aux lettres.

Cylindres SI

Selon demande des SI, notamment dans les locaux techniques.

Cylindres de sécurité dans coffret spécial pompiers au droit de porte d'entrée.

Sécurité du parking

La partie du parking pour PRM sera autonome et sécurisée par une porte automatique, les normes ECA seront appliquées.

28 AMENAGEMENTS INTERIEURS 2

281 REVETEMENTS DE SOL

281.0 CHAPES SOUS-SOL, REZ PARTIEL

Isolation thermique en plaque de mousse polystyrène, ép. 20 mm (40mm pour rez-inférieur).

Isolation phonique en plaque de mousse polystyrène, ép. 20 mm.

Couche de séparation avec feuille PE.

Chape au mortier ciment normal armé selon besoins, épaisseur moyenne 80 mm.

Bandes de rive autocollante en L, ép. 10 mm.

Application d'une couche de cure sur toute la surface des chapes

281.1 SOLS SANS JOINTS

Locaux concierge, locaux techniques

Sols sans joints PU, épaisseur et résistance selon normes SIA 252, teinte selon gamme standard du fournisseur.

Plinthes en PVC hauteur 70mm

281.2 REVETEMENTS DE SOLS EN MATIERE SYNTHETIQUE OU TEXTILE

Bureaux, salles de conférence, économats

Moquette de type FABROMONT ARENA, ou équivalent. Selon gamme standard du fournisseur au choix du MO.

Posée à la colle pelable sur faux-plancher.

Plinthes en inox hauteur 70mm

281.6 CARRELAGES

Locaux sanitaires

Revêtement de sol 100% en grès cérame émaillé collé sur chape.

Dimensions : 30 x 60 cm, budget prix public fourniture TTC : 50.00 CHF/m².

Pose en pont de navire. Calepinage au choix du MO.

Joints entre carreaux en ciment idem teinte carreaux.

Joints souples entre revêtement de sol et faïences + autres éléments.

281.8 FAUX-PLANCHER TECHNIQUES POUR REZ, ETAGES 1 ET 2

Type C3 TTL 000 ou similaire

Des boîtes de sol pour les sorties courant fort et faible des bureaux sont intégrées dans le faux-plancher, à raison d'une par poste de travail (selon liste annexée).

282 REVETEMENTS DE PAROI

282.4 REVETEMENT DE PAROI EN CERAMIQUE

Locaux sanitaires

Revêtement de paroi en faïence collé contre murs sur toute la hauteur de la pièce.

Dimensions : 30 x 60 cm, budget prix public fourniture TTC : 50.00.-CHF/m².

Pose en pont de navire. Calepinage au choix du MO.

Joints entre carreaux en ciment idem teinte carreaux.

Joints souples dans les angles et aux raccords des portes, fenêtres, plafonds, sanitaires, etc.

283 FAUX-PLAFONDS

Couloirs ceinturant les noyaux, salles de conférence

Faux plafonds métalliques suspendus. Bacs métalliques en métal déployé perforés de type Armstrong R-H 220 avec matériel acoustique adéquat, teinte au choix du MO.

WC

Faux-plafonds métalliques suspendus. Bacs métalliques en métal déployé perforés de type Armstrong R-H 220, teinte au choix du MO.

285 TRAITEMENT DES SURFACES INTERIEURES

285.1 PEINTURE INTERIEURE

Sous-sols, locaux techniques et caves

Bouche-pore transparent incolore anti-poussière sur sol.
Peinture mate lavable teinte blanche sur murs et plafonds.

Hall d'entrée, bureaux, économats

Peinture mate teinte blanche, sur plafonds.
Peinture satinée lavable teinte blanche, sur murs revêtus de voile de verre.

Noyaux central, salles de conférence, cages d'escaliers

Peinture mate teinte blanche, sur plafonds.
Lasure teinte incolore ou RAL au choix du MO sur murs en béton type.

287 NETTOYAGE DU BATIMENT

Nettoyages intermédiaires de chantier, 1 grand nettoyage général mensuel.
Nettoyage complet des locaux à la fin des travaux avant remise des ouvrages.

29 HONORAIRES

291 ARCHITECTE

Prestations selon SIA 102.
Enquête (base), projet, appel d'offres et réalisation, chapitres complets 4.1+4.2+4.3+4.4+4.5

292 INGENIEUR CIVIL ET GEOTECHNIQUE

Prestations selon SIA 103.
Projet et exécution.

293 INGENIEURS EN ELECTRICITE

Prestations selon SIA 108.
Projet et exécution.

294 INGENIEURS EN CHAUFFAGE, VENTILATION

Prestations selon SIA 108.
Projet et exécution.

295 INGENIEURS EN INSTALLATIONS SANITAIRES

Prestations selon SIA 108.
Projet et exécution.

296 SPECIALISTES

296.0 GEOMETRE

Implantation des bâtiments et report des niveaux d'altitude, ainsi que toutes les prestations nécessaires à la construction dans les règles de l'art.

296.3 PHYSICIEN DU BATIMENT

Prestations nécessaires à la construction dans les règles de l'art et standard visant à atteindre Minergie.

296.4 INGENIEUR ACOUSTIQUE

Prestations nécessaires à la construction dans les règles de l'art et respectant les exigences accrues au sens de la norme SIA 181.

296.5 JARDINIER - PAYSAGISTE

Prestations selon SIA 108.
Projet et exécution.

299.1 SPECIALISTE ENVELOPPE

Prestations nécessaires à une construction dans les règles de l'art et sans failles du complexe d'enveloppe et plus spécifiquement des façades de l'ouvrage.

04 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

40 MISE EN FORME DU TERRAIN

401 DEPLACEMENT DE TERRE

401.1 TERRASSEMENT

Les remises en place de la terre végétale, ainsi que le remblayage des parafeuilles sont compris dans le CFC 201.

401.2 REMBLAYAGE

REPRISE TERRE VEGETALE

Epandage et décompactage sur zones selon le plan des aménagements extérieurs.

409 MISE EN FORME

Remodelage et mise en forme fine de la terre végétale sur l'ensemble de la parcelle selon le plan des aménagements extérieurs et évacuation des pierres et racines.

41 CONSTRUCTIONS

411 TRAVAUX DE L'ENTREPRISE DE MACONNERIE

411.3 FOUILLES EN RIGOLE

Exécution des fouilles et remblayage y.c. dans des conditions difficiles et prestations comme boisages et blindages.

411.4 CANALISATIONS EXTERIEURES

Collecteur EP

Constructions de collecteurs d'eaux pluviales. Utilisation de tuyaux en PVC et béton et regards équipées de couvercles carrossables si nécessaire à fermeture inodore y.c. pièces spéciaux, enrobage et remblayages selon plans d'équipement et d'aménagements extérieurs.

Collecteur EC

Tuyaux en PVC et béton et regards équipées de couvercles carrossables si nécessaire à fermeture inodore y.c. pièces spéciaux, enrobage et remblayages selon plans d'équipement et d'aménagements extérieurs.

Collecteur EU

Constructions de collecteurs d'eaux usées. Utilisation de tuyaux en PVC et béton et regards équipées de couvercles carrossables si nécessaire à fermeture inodore y.c. pièces spéciaux, enrobage et remblayages selon plans d'équipement et d'aménagements extérieurs

411.5 BETON ET BETON ARME

Socles

Exécution de socles en béton coulé sur place pour supports divers tels que candélabres, signalisation, corbeilles à déchets, barrières etc...

413 AUTRES TRAVAUX RELEVANT DU GROS ŒUVRE 1

413.2 CONSTRUCTION PREFABRIQUEE EN BETON ET EN MACONERIE

Exécution d'escaliers préfabriqués ou coulés en place au choix du constructeur localisés selon les plans d'aménagements extérieurs et exécutés selon les prescriptions de l'ingénieur civil et exigences des autorités.

Bordures et éléments en L de type Exacta Light ou similaire, localisés selon les plans d'aménagements extérieurs et exécutés selon les prescriptions de l'ingénieur civil et exigences des autorités.

42 JARDINS

421 JARDINAGE

Terre végétale

Aménagement de la forme définitive et réglage fin sur zones selon le plan des aménagements extérieurs.

Ensemencement

Epandage uniforme d'engrais avant ensemencement.

Gazon pour jardins et espaces verts

Engazonnement en pleine terre au niveau des platebandes et zones vertes. Arrosage jusqu'à et y compris la première tonte.

Localisation selon le plan des aménagements extérieurs

Plantations

Répartition des arbres de bouquet, arbres en nappe, ainsi que haies selon plan des aménagements extérieurs. Creusage et pose de fosses de plantation et remplissage des trous avec substrats et terre végétale, tuteurage si nécessaire.

422 CLOTURES

Clôtures parcelle

Protections avec profilés acier inox brossé et barreaudage vertical inox brossé.

Localisation selon les plans d'aménagements extérieurs.

Protections sur terrasse de parking

Protections au vide sur terrasse par clôture à maille grillagée à tressage diagonale sur poteaux tubulaires inox ou similaire au choix du constructeur.

44 INSTALLATIONS

443 INSTALLATIONS ELECTRIQUES

443.1 LIVRAISON LUSTRIERIE EXTERIEURE

Luminaires de type Polary noir, hauteur 2.5m.
Localisation selon les plans d'aménagements extérieurs.

443.2 INSTALLATION LUSTRIERIE EXTERIEURE

L'installation des aménagements extérieurs sera effectuée conformément au plan d'aménagement extérieur, en respectant les normes en vigueur.
L'allumage des luminaires au choix du constructeur sera commandé par une horloge ainsi qu'une sonde crépusculaire

445 INSTALLATIONS SANITAIRES

Défense incendie

Installations de bornes incendie selon directives et permis de construire.

Réseau d'arrosage

Postes d'arrosage pour entretien des communs (4 pièces).

46 PETITS TRACES

463 TRAVAUX DE SUPERSTRUCTURES

Pavages, bordures et chaussées

Couche de fondation (grave) et revêtement bitumineux, type et épaisseur selon les directives de l'ingénieur civil.

Forme de pente de 2% à chaque entrée du bâtiment permettant l'évacuation des eaux de ruissellement dans les grilles avaloirs décrites au CFC 464.

En délimitation de l'engazonnement du bâtiment, fourniture et pose de pavés de bordure type Oeko Carena ou similaire au choix du MO.

Localisation selon les plans d'aménagements extérieurs.

464 ASSAINISSEMENTS

Pose de conduites

Fourniture et pose de conduites EC en matière synthétique raccordées aux collecteurs des réseaux existants.

Fourniture et pose de tuyaux vides pour l'éclairage.

Exécution de cunettes et caniveaux

Fourniture et mise en place de caniveaux avec pente intégrée y compris grilles avaloirs en fonte dimensions 40x40cm type ACO ou similaire au choix du MO.

Localisation selon les plans d'aménagements extérieurs.

Exécution des regards

Exécution de dépotoirs, de chambres d'épissure, de regards de vanne, y compris fond et raccordement de canalisation.

Localisation selon les plans d'aménagements extérieurs

05 FRAIS SECONDAIRES

52 ECHANTILLONS. MAQUETTES, REPRODUCTIONS, DOCUMENTS

524 REPRODUCTION DE DOCUMENTS, TIRAGES, HELIOGRAPHIE

Documents nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et aux processus d'approbations.

53 ASSURANCES

531 ASSURANCES POUR TRAVAUX EN COURS

Assurances travaux de construction.

Assurance incendie et dégâts naturels durant le chantier.

56 AUTRES FRAIS SECONDAIRES

568 PANNEAU DE CHANTIER

Panneau signalant le MO, l'entreprise totale, les mandataires et les entreprises adjudicataires des travaux avec une illustration du projet.

06 TRAVAUX A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Tous les travaux non expressivement décrits dans le présent descriptif sont à la charge du locataire, à titre d'exemple, liste non exhaustive :

- Climatisation (production de froid, gaines adaptées...)
- Système de vidéosurveillance et anti-intrusion (caméras, câblage, monitoring, reports, passe-câbles, chemin de câble, alarme, etc...)
- Contrôle d'accès (badges, câblage, passe-câbles, chemin de câble, etc...)
- Equipement actif informatique et centrale T+T (baie de brassage, PABX, etc...)
- Mobilier (bureaux, casiers, banque d'accueil, racks, etc...)
- Signalétique (enseigne, totem, etc...)
- Tout équipement spécifique à l'activité du locataire (charge des radios, canalis et connecteurs pour charge des motos, équipements zone de lavage, etc...)

POLICE REGION MORGES

| Emplacements | Equivalent poste de travail |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Zone public (police) | |
| Salle d'audition plaignants A | 2 |
| Salle d'audition plaignants B | 2 |
| Salle d'attente - hall d'entrée | 8 |
| Salle de commission de police | 3 |
| Local avocats commission de police | 2 |
| Zone privative | |
| Bureau municipal | 1 |
| Bureau Commandant | 1 |
| Bureau assistante de direction | 1 |
| Bureau chef de corps | 1 |
| Bureau chef PS | 1 |
| Bureau chez SG | 1 |
| Bureau chefs chancellerie | 2 |
| Bureau chefs de brigades PS | 1 |
| Bureau chefs proximité | 2 |
| Bureau de réserve (officier) | 2 |
| Bureau de réserve (soutien PS) | 1 |
| Bureau de réserve (soutien SG) | 2 |
| Salle de conférences | 2 |
| Salle de formation | 2 |
| Bureau ASP | 8 |
| Bureau police du commerce | 2 |
| Bureau intendant | 1 |
| Bureau signalisation | 3 |
| Bureau radar | 2 |
| Bureau secrétariat A | 3 |
| Bureau secrétariat B | 3 |
| Bureau agents PS | 6 |
| Bureau agents proximité | 6 |
| Centrale d'engagement | 3 |
| Réception | 2 |
| Salle d'audition prévenus A | 2 |
| Salle d'audition prévenus B | 2 |
| Total : | 80 |

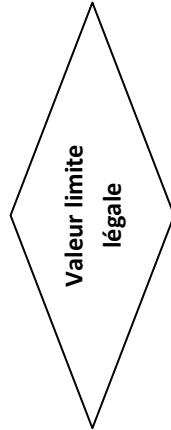
POLICE REGION MORGES – AV. DES PAQUIS

ENERGIE – FICHE D'INFORMATION

Analyse comparative

Chauffage/Déperdition

Base légale CH



SIA 380/1 Déperdition **100%** (Qh)

Déperdition **90%** Label Minergie

Si, Energie GAZ

VD + restrictif

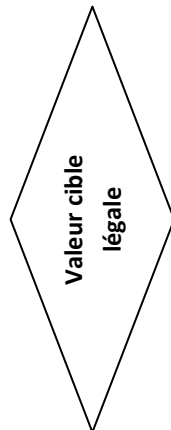
Déperdition **80%** sans Label

(Si, Pompe à chaleur

VD

Déperdition **100%** (Qh) autorisée)

Base légale CH



Situation énergétique du bâtiment projeté
(tend vers Minergie) **~ 70%**

SIA 380/1 Déperdition **60%** (Qh)
correspond au Label Minergie-P

Eau chaude, sanitaire : 30 % par énergie renouvelable pour production énergie par le gaz

Production électricité : Photovoltaïque pour compenser 30 % d'eau chaude produite par le gaz + 20 % pour consommation "ménage".

Principe recherché : Produire + de 10 kWc et auto consommation

Chauffage + refroidissement : Analyse en cours. Si OK ingénieur géotechnique, pompe à chaleur pour chauffage et refroidissement.

C. Plans et élévations



Affaire n° :

1031

Bâtiment administratif à Morges
Police Region Morges

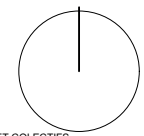
Plan n° : **Vue 4_logo**

Date : 10.02.2015 Echelle :

Format : **A4**



- ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS
- ESPACES PRIVATIFS (BUREAUX)
- ESPACES PRIVATIFS (DETENTION)



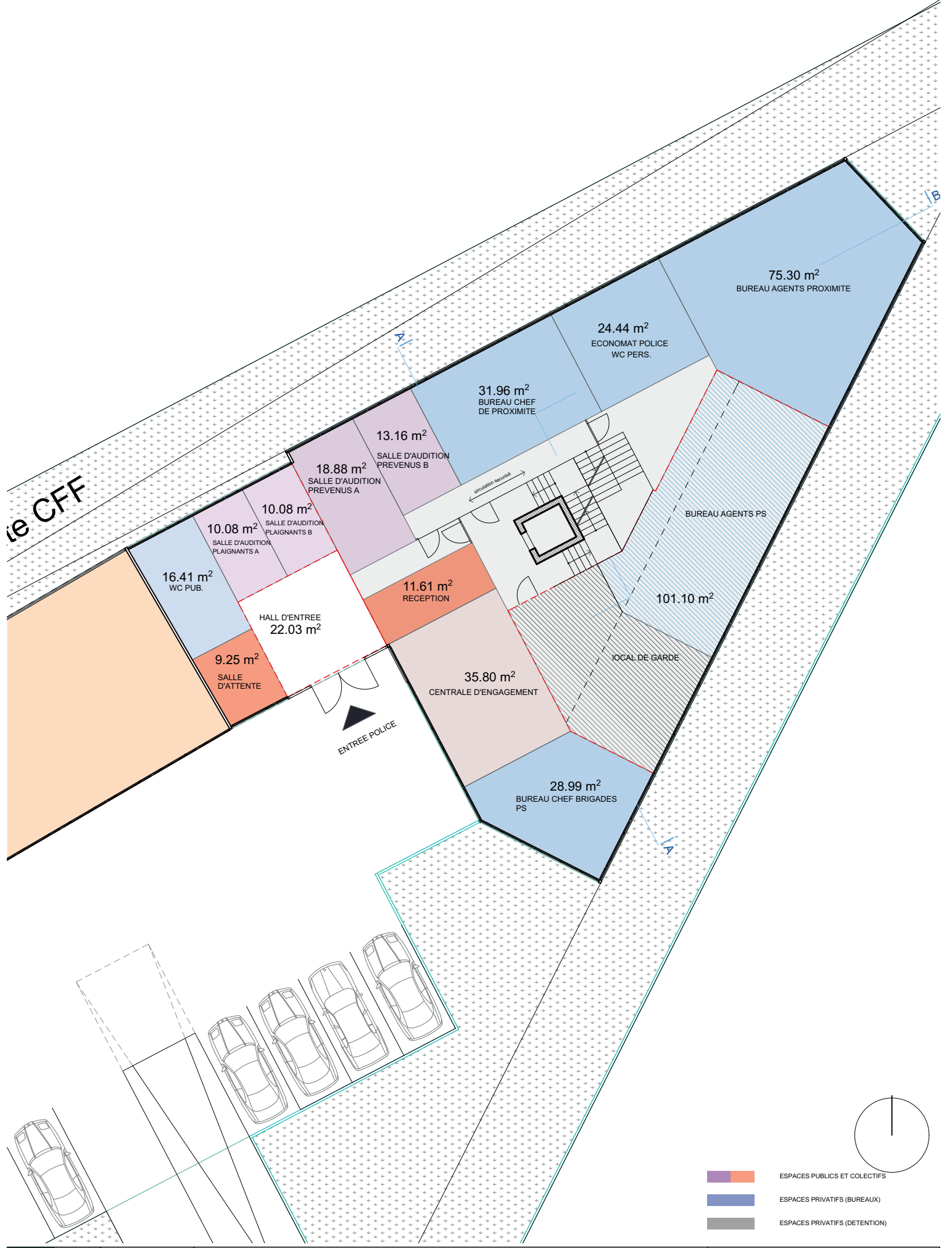
Affaire n° :
1031

Bâtiment administratif à Morges
Police Region Morges

Plan n° : **Sous sol**

Date : 10.02.2015 Echelle : 1:200

Format : **A4**





le CFF

49.01 m²

30.14 m²
BUREAU SEC. A

12.22 m²
OPJETS TROUVES

55.13 m²
BUREAU SIGNALISATION,
BUREAU RADAR

30.63 m²
BUREAU SEC. B

28.91 m²
BUREAU POLICE
DE COMMERCE

14.05 m²
WC PERS.
ECONOMAT
ADMIN.

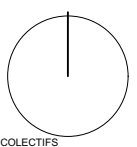
18.53 m²
BUREAU INTENDANT

45.01 m²
BUREAU ASP

34.78 m²
SALLE DE COM. POLICE
LOC. AVOC POLICE

CAFETERIA - CUISINE
70.95 m²

- ESPACES PUBLICS ET COLECTIFS
- ESPACES PRIVATIFS (BUREAUX)
- ESPACES PRIVATIFS (DETENTION)

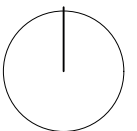


Affaire n° :
1031

Bâtiment administratif à Morges
Police Region Morges

| | |
|-------------------|-----------------|
| Plan n° : | Etage 1 |
| Date : 10.02.2015 | Echelle : 1:200 |
| Format : | A4 |

e CFF



-  ESPACES PUBLICS ET COLECTIFS
-  ESPACES PRIVATIFS (BUREAUX)
-  ESPACES PRIVATIFS (DETENTION)



Affaire n° :

1031

Bâtiment administratif à Morges

Police Region Morges

Plan n° :

Etage 2

Date : 10.02.2015

Echelle : 1:200

Format :

A4