

Immeubles Rue du Châtelot 5-15, CH-2300 La Chaux-de-Fonds

Concours d'architecture portant sur l'assainissement énergétique et la conception de façades, la surélévation de deux immeubles existants ainsi que sur la réalisation d'un nouveau bâtiment



Images ©2021 Google

Règlement et programme du concours de projets à un degré
en application des dispositions du règlement SIA 142

Procédure sélective



Règlement et cahier des charges pour le concours d'architecture :
Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1. Introduction | 4 |
| 2. Dénomination du projet..... | 5 |
| 3. Description du projet | 6 |
| 3.1 Historique/ objectifs | 6 |
| 3.2 Objectifs énergétiques..... | 8 |
| 3.3 Estimation des coûts/ coûts déterminants | 9 |
| 3.4 Commissions..... | 9 |
| 3.5 Financement | 9 |
| 3.6 Éléments relatifs au développement durable | 10 |
| 4. Procédure | 11 |
| 4.1 Type de procédure | 11 |
| 4.2 Maître de l'Ouvrage..... | 11 |
| 4.3 Organisateur du Concours | 11 |
| 4.4 Objectifs du Concours..... | 12 |
| 4.5 Participants | 12 |
| 4.6 Reconnaissance de conditions de participation | 13 |
| 4.7 Composition du jury..... | 14 |
| 4.8 Calendrier..... | 14 |
| 4.9 Procédure de qualification..... | 15 |
| 4.10 Recevabilité des dossiers de candidatures (non-anonymes) | 16 |
| 4.11 Sélection des bureaux..... | 16 |
| 4.12 Inscription..... | 17 |
| 5. Clauses relatives à la procédure « phase concours » | 18 |
| 5.1 Questions/ réponses | 18 |
| 5.2 Visite des lieux | 18 |
| 5.3 Anonymat et devise..... | 18 |
| 5.4 Rendu des projets..... | 19 |
| 6. Critères de jugement..... | 20 |
| 6.1 Critères d'évaluation et de jugement des projets | 20 |
| 6.2 Prix | 20 |
| 7. Déclaration d'intention du Maître de l'Ouvrage..... | 21 |
| 8. Confidentialité | 21 |
| 9. Suite de la procédure/ calendrier..... | 21 |
| 10. Documents remis aux participants (procédure de sélection) | 22 |
| 11. Documents demandés aux participants dans le cadre de la procédure de concours..... | 23 |
| 12. Forme et présentation des documents | 24 |
| 13. Recevabilité des dossiers de concours | 24 |
| 14. Justificatifs | 24 |
| 15. Ouverture des dossiers | 25 |
| 16. Annonce des résultats, droit d'auteur..... | 25 |
| 17. Exposition et publication..... | 25 |

| | |
|--|-----------|
| 18. Litiges | 25 |
| 19. Conditions particulières concernant les travaux de concours | 25 |
| 19.1 Validité des propositions | 25 |
| 19.2 Prix et TVA | 25 |
| 19.3 Vérifications..... | 25 |
| 19.4 Contrat de mandat..... | 25 |
| 20. Etat actuel | 26 |
| 20.1 Plan cadastral | 26 |
| 20.2 Affectation des immeubles | 26 |
| 20.3 Diagnostic amiante..... | 26 |
| 21. Descriptif de l'intervention | 26 |
| 21.1 Périmètre d'intervention | 26 |
| 21.2 Prescriptions | 26 |
| 22. Liste des annexes | 28 |
| 23. Approbation du programme | 29 |
| 24. Certification du programme par la SIA | 29 |

1. Introduction

Entre 2016 et 2018, le bureau « Fahrny Architectes SA » a réalisé pour le compte de la Fondation « Le Temps présent » (EMS) une étude de transformation- extension de l'immeuble Rue du Châtelot 9-11 pour y implanter un accueil de court séjour de 40 lits et un foyer de jour de 15 places avec les locaux communs y relatifs.

Le projet de transformation impliquait des surélévations pour les immeubles existants Châtelot 9-11 et 13-15. La surélévation du bâtiment 5-7 a été réalisée en 2010.

En juillet 2019, la Ville de la Chaux-de-Fonds, par l'intermédiaire de son architecte communal, a sollicité le bureau d'architecture Fahrny Architectes SA pour une étude en vue de *l'étude et de la réalisation du projet transformation et réhabilitation des immeubles sis rue du Châtelot 5-7 /9-11 / 13-15 à La Chaux-de Fonds*, propriété de la ville de La Chaux-de-Fonds.

L'étude portait sur un projet de transformation qui impliquait également des surélévations pour les immeubles existants Châtelot 9-11 et 13-15 (la surélévation du bâtiment 5-7 ayant déjà été réalisée en 2010).

Les objectifs globaux (programme) du projet ont été définis ainsi :

- Appartements avec encadrement (minimum 30 logements)
- Appartements de 2 pièces et 3 pièces (répartition à définir)
- Salle d'animation et de rencontre
- Cuisine communautaire
- Salle à manger commune
- Accueil parascolaire
- Réaménagement des surfaces extérieures (sécurisation crèche et structure d'accueil)

En août 2019, le Maître d'Ouvrage a mandaté le même bureau d'architectes pour un complément qui comprenait les éléments suivants :

- La recherche de partis et l'estimation sommaire des coûts de construction sur l'ensemble du site (3 bâtiments + aménagements extérieurs)
- L'avant-projet et l'estimation des coûts et des délais sur un seul bâtiment de référence
- Étude d'avant-projet
- Estimation des coûts
- Établissement d'une planification étude et travaux

Cette phase s'est déployée jusqu'en juillet 2020

Les résultats de l'ensemble de ces différentes études ont été présentés au Conseil communal et ont servi à l'élaboration d'un rapport d'information au Conseil général de la Ville de La Chaux-de-Fonds. Ledit rapport est annexé à ce dossier de concours.

Les documents remis aux architectes dans le cadre de leur mandat étaient les suivants :

- Dossiers de plans et divers documents fournis par M. A. Guilhen, architecte communal
- Cahier des charges pour étude rénovation et transformation des lieux
- Rapport d'inventaire des bâtiments (EPIQR+) pour les bâtiments Châtelot 5-7 et 9-11
- Rapport de diagnostic des polluants du bâtiment établi par PLANAIR SA en date du 16.03.2018
- Rapport d'expertise pour les bâtiments Châtelot 5-7 / 9-11 / 13-15 établi par Laurent Castella, architecte, en date du 2 septembre 2016

En avril 2021, le Maître d'Ouvrage a attribué, toujours aux mêmes architectes, un mandat complémentaire pour l'élaboration d'un dossier de plans qui servira de base pour le présent concours d'architecture du site « Le Châtelot » à la Chaux-de-Fonds.

Le complément comprenait les prestations suivantes :

- Adaptations des plans d'étages-type
- Adaptations des plans « Rez-de-Chaussée »
- Plans des surélévations
- Plans des façades (schématiques)
- Établissement de coupes

et ce pour les 3 immeubles existants :

- Châtelot 5-7
- Châtelot 9-11
- Châtelot 13-15

ainsi que pour le nouveau bâtiment à réaliser, Châtelot 11B.

Cet avant-projet, annexé au présent programme de concours, a été développé et optimisé en collaboration étroite entre les différents acteurs, architectes, Maître d'Ouvrage, utilisateurs, autorités et services compétents.

Le résultat de cet avant-projet délivré par les architectes Fahrny Architectes SA correspond aux attentes des parties intéressées. Il est impératif de reprendre les conditions-cadre ainsi que les propositions présentées par les professionnels spécialisés (Fahrny Architectes SA et les conseillers) ainsi que des conditions posées par les pouvoirs publics.

Châtelot 5-7, 9-11, 13-15 :

Les plans d'étages des immeubles à rénover (Châtelot 5-7, 9-11, 13-15) sont considérés par le Maître d'Ouvrage comme approuvés et correspondent à leurs attentes.

Les variantes ne sont pas admises et ne seront donc pas prises en considération pour l'évaluation multicritères et lors de la décision d'adjudication.

Châtelot 11B :

La solution développée par Fahrny Architectes SA pour l'immeuble Châtelot 11B est remise aux candidats à titre informatif uniquement.

La conception du nouvel immeuble Châtelot 11B fait partie intégrante du présent programme de concours.

Les aspects esthétiques liés à l'assainissement des façades des immeubles Châtelot 5-7, 9-11 et 13-15 ainsi que le traitement architectural des façades de l'immeuble 11B à construire n'ont, volontairement, pas été traités avec la même minutie que le programme et la typologie des logements ainsi que leur fonctionnalité.

Le Maître d'Ouvrage est convaincu qu'un concours d'architecture, portant spécifiquement sur la conception des façades des 4 immeubles, les surélévations des immeubles Châtelot 9-11, 13-15 ainsi que sur la conception intégrale de l'immeuble 11B, saura apporter la solution la plus adéquate à la question du traitement des façades ainsi qu'à l'identité de l'ensemble et à la mise en valeur des qualités des bâtiments existants.

2. Dénomination du projet

« Concours Châtelot 5-15, CH-2300 La Chaux-de-Fonds »

3. Description du projet

3.1 Historique/ objectifs

Volonté du Maître d'Ouvrage :

Cette rénovation s'inscrit dans la mutation du quartier des Forges; quartier où plusieurs projets ont vu le jour récemment et d'autres sont à venir.

Ceux-ci contribuent à transformer l'image de ce quartier qui va devenir l'une des portes d'entrée de la Ville de La Chaux-de-Fonds. La Gare des Forges, qui se situe à environ 300 mètres du site du Châtelot, a réouvert en décembre 2020. L'ancien site de la scierie des Éplatures, qui borde la rue du Locle (qui va être requalifiée), va être revalorisé au travers de la construction d'immeubles d'habitation (principalement en PPE), d'un commerce alimentaire et de surfaces pour des entreprises. Tout ceci sur plus de 15'000 m².

Ce nouvel attracteur sera le trait d'union entre le site du Châtelot et la Gare des Forges. De plus, l'enfouissement, d'ici deux ans, de la ligne à haute tension du groupe E, va améliorer l'aspect qualitatif du quartier. A noter encore que la rue des Forges va également être requalifiée et que le nouvel immeuble pour personnes âgées construit dernièrement sur cette rue a connu un grand succès.

C'est donc dans ce contexte de renouveau que s'inscrit la rénovation complète des immeubles du Châtelot et la construction d'une nouvelle entité ouverte sur le quartier des Forges."

En septembre 2020, le Conseil communal de la Ville de la Chaux-de-Fonds a rédigé un « rapport pour la rénovation et la transformation du site du Châtelot (immeubles 5-7, 9-11 et 13-15), la construction d'un nouvel immeuble ainsi que l'intégration d'une structure d'accueil parascolaire » à l'attention du Conseil général de la Ville de la Chaux-de-Fonds.

Ce rapport établit les lignes directrices de la procédure qui sera adoptée dans le cadre du développement du projet et du concours en particulier. Il est annexé au présent programme (annexe F06)

Extraits du rapport :

Situation actuelle :

Actuellement, 64 ans après la construction (des immeubles rue du Châtelot 5 à 15) et 30 ans après les dernières améliorations, force est de constater que nous n'offrons plus l'attrait enthousiaste initial.

Dans la perspective d'une part d'une gestion locative et constructive plus professionnelle, tout en restant sociale, et d'autre part de l'important projet de rénovation qui fait l'objet du présent rapport, le Conseil communal a décidé, en 2019, de transférer la responsabilité des immeubles du Châtelot du Service de l'action sociale au Service des bâtiments et du logement.

À ce jour (2020), Châtelot 9-11 comporte 8 studios vacants pour 4 studios occupés et 9 deux pièces loués. Quant à Châtelot 13-15, il y a 7 studios et 1 deux-pièces vacants pour 6 studios et 5 deux pièces loués. Châtelot 5-7 comporte uniquement deux studios vacants. En effet, ce dernier immeuble a été partiellement rénové et la crèche y occupe divers lieux dont plusieurs studios.

Concernant les deux premiers immeubles, il a volontairement été décidé, depuis plusieurs années, de ne plus relouer les studios ne répondant plus à la demande du marché de par leur taille, mais aussi à cause de leur vétusté.

Les travaux à engager sur les immeubles, (...), seraient trop impactant pour maintenir de manière acceptable des locataires qui sont la majeure partie de la journée chez eux, dans leur appartement.

Quels que soient les travaux entrepris, un déménagement des locataires de l'entier de l'immeuble apparaît nécessaire.

Cet élément qui apparaît essentiel rend nécessaire la construction d'un nouvel immeuble pour les recevoir. En effet, une fois ce nouvel immeuble terminé, il permettra d'accueillir tous les locataires de Châtelot 13-15 dans des appartements neufs et adaptés et avec des loyers accessibles tout en maintenant ces locataires dans leur environnement de vie tant apprécié par ces derniers.

Ainsi, les travaux pourront démarrer sur le premier immeuble existant, qui lui-même une fois terminé, pourra recevoir les locataires de l'immeuble suivant dans le respect des personnes vivant sur le site actuel.

L'État de Neuchâtel définit ainsi les appartements avec encadrement :

"Ces appartements sont architecturalement appropriés et situés dans des immeubles ou parties d'immeubles. Ils sont individuels ou communautaires. Ils ne présentent pas de barrières architecturales limitant les accès et les déplacements de personnes fragilisées, à mobilité réduite ou en situation de handicap (sur la base des normes SIA 500 et ses recommandations). Ils sont dotés d'équipements qui favorisent le bien-être et la sécurité des locataires et sont destinés aux bénéficiaires d'une rente AVS/AI. La notion d'encadrement comprend un ensemble de prestations, définies à l'avance et facturées forfaitairement. Il s'agit d'une aide à l'emménagement, de visites sécuritaires, une présence régulière dans l'immeuble, l'organisation d'activités sociales, la mise à disposition de moyens techniques (service d'alarme) et l'orientation vers des ressources externes en cas de difficultés (cf. article 13 du règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (REPPRA)). Ces prestations ont un caractère permanent tout au long de l'année, elles sont intégrées au bail à loyer et garanties par l'exploitant. Des services optionnels peuvent également être proposés au libre choix du locataire (lingerie, repas, transports, etc.), facturables à la prestation, hors loyer" (extrait du plan directeur cantonal NE - Fiche S_12 éd 05-2018).

C'est cette définition qui guide le projet de rénovation des bâtiments du Châtelot.

Il est à noter encore que le dossier est discuté de manière constante avec l'Office du logement du canton de Neuchâtel en charge notamment du dossier des logements d'utilité publique.

L'étude entreprise en 2020 a permis de considérer plusieurs variantes d'une nouvelle répartition des logements, espaces de vie ou activités communes ainsi que la localisation de l'accueil parascolaire comme décrit plus haut. Nous avons pu considérer la situation existante : 54 logements (à comparer avec les 64 appartements à l'origine). Le programme retenu offrira 54 logements de dimensions variées, tout en privilégiant l'offre de 2 pièces.

Nous souhaitons également éliminer les situations de déménagement provisoire le temps qu'une partie d'immeuble soit achevée, tout comme le relogement en dehors du site dans un appartement propriété de la Ville.

Phasage :

Ainsi, le scénario retenu est la création d'un nouvel édifice (Châtelot 11B) dont les 11 logements permettront d'accueillir les locataires du premier immeuble à mettre en chantier. Ensuite, par déménagement et relogement sur le site dans les appartements rénovés au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Les immeubles de 1954 et 1964 présentent une structure porteuse contraignante. D'une part, les éléments principaux et circulations verticales sont inamovibles sans générer des coûts de transformation rédhibitoires. D'autre part, la capacité de surcharge est très limitée, seul un ouvrage "léger" d'un niveau peut être supporté par la maçonnerie existante. Il en résulte que les surélévations seront construites en bois (comme celle de 2010), ce qui convient parfaitement à une construction "durable" et bien isolée.

La répartition actuelle est de :

- 32 x studios
- 19 x 2 pièces
- 2 x 3 pièces
- 1 x 4 pièces (logement du concierge)
- Crèche du « Chat Telot »
- Salle d'activités, cuisine ouverte, bureau, buanderie, caves

Localisation/ répartition future des appartements par bâtiment :

| Immeuble n° | Studio | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces |
|-------------|--------|----------|----------|----------|
| 5-7 | 0 | 8 | 2 | 1 |
| 9-11 | 0 | 16 | 0 | 0 |
| 11B | 2 | 9 | 0 | 0 |
| 13-15 | 0 | 14 | 2 | 0 |
| Total | 2 | 47 | 4 | 1 |

À noter que de possibles ajustements sont encore envisageables, sur demande expresse du Maître d'Ouvrage, par exemple planifier 3 studios en lieu et place de 2 logements de 2 pièces, ou 2 studios à l'emplacement d'un appartement de 3 pièces. Le développement du projet devra tenir compte de la situation actualisée des demandes.

3.2 Objectifs énergétiques

- Les immeubles actuels sont tous raccordés au réseau de chauffage à distance (CAD) assurant ainsi une production de chaleur respectueuse de l'environnement. Actuellement, pour des raisons historiques, la production d'eau chaude sanitaire est assurée par un grand nombre de chauffe-eaux électriques individuels dispersés dans les constructions. Cette situation sera corrigée par l'ajout d'un dispositif utilisant l'énergie du CAD.
- Des compteurs individuels de chaleur et d'eau chaude équiperont tous les logements, la répartition des charges locatives sera par ce biais plus justement répartie qu'actuellement.
- Les toitures existantes seront recouvertes par les toits neufs des surélévations, lesquels recevront une installation solaire. Pour un aussi grand complexe, la production d'eau chaude sanitaire par des capteurs à eau chaude n'est pas souhaitable. En effet, en saison estivale, le réseau CAD est en situation générale de sous-utilisation de l'énergie à disposition et le rendement des capteurs au maximum. L'amortissement et les frais d'entretien d'une telle installation ne sont pas compétitifs avec l'utilisation du CAD.
- Cependant, en collaboration avec Viteos, nous avons le projet d'équiper ces surfaces de panneaux photovoltaïques. L'électricité ainsi produite sera utilisée en "autoconsommation". Ce courant "vert" est utilisé pour la consommation des équipements communs tels que l'éclairage des circulations, machines de buanderie, pompes de circulation du chauffage. L'ensemble des locataires sera au bénéfice d'un contrat d'utilisation de courant à un tarif avantageux. Un tel système est en fonction sur nos trois immeubles de la rue Fritz-Courvoisier depuis 2018 (prélèvement au fonds de l'énergie). L'abandon des boilers électriques actuellement en fonction et produisant l'eau chaude sanitaire au profit du CAD sera également une source importante de réduction des charges locatives.
- Les façades sud et les pignons ont été isolés par l'extérieur lors des rénovations de 1990. Ce dispositif est insuffisant, il sera remplacé par une nouvelle enveloppe complète en association avec le volume du nouvel étage. L'étude de faisabilité appuyant ce projet prend en compte l'amélioration énergétique des logements, mais aussi celle de la qualité de vie en général. Pour exemple, la création de balcons au sud, comme déjà réalisé sur les extensions de 2008, offrira un supplément de confort aux résidents. L'utilisation du bois comme structure porteuse des constructions nouvelles, déjà citée dans ce rapport, sera complétée par la réalisation de parements en planches de bois en privilégiant autant que possible nos ressources locales (Suisse).

- La loi sur l'énergie (LCEn) cadre les performances à atteindre en cas de rénovation par étape par une entité publique, ce qui sera le cas de cette opération. En résumé, les performances "Minergie-P" sont exigées pour l'entier des constructions neuves (surélévation et nouvel immeuble). Pour les parties rénovées, ce sont les performances ponctuelles des éléments utilisés qui doivent être labellisées "Minergie".
- Au vu de la complexité de ce dossier et de l'entrée en vigueur récente de la nouvelle de la LCEn qui vient d'être acceptée par le Grand Conseil, nous travaillerons avec le Service cantonal de l'énergie et de l'environnement sur le résultat cible global à atteindre.

3.3 Estimation des coûts/ coûts déterminants

Estimation sommaire des coûts de construction (au m3) :

Volume SIA 416 des bâtiments Châtelot 5-7/ 9-11/ 13-15

| | |
|-----------------|-----------------|
| Sous-sol | 1'350 m3 |
| Rez-de-chaussée | 1'425 m3 |
| Étage 1 | 1'425 m3 |
| Étage 2 | <u>1'425 m3</u> |
| Total | 5'625 m3 |

Estimation des coûts par bâtiment 5-7/ 9-11/ 13-5

| | | |
|---|-----|-------------------------|
| Sous-sol 1'350 m3 * CHF 250.00 /m3 = | CHF | 350'000.00 TTC |
| Rez-de-chaussée 1'425 m3 * CHF 700.00 /m3 = | CHF | 1'000'000.00 TTC |
| Étage 1 1'425 m3 * CHF 700.00 /m3 = | CHF | 1'000'000.00 TTC |
| Étage 2 1'425 m3 * CHF 700.00 /m3 = | CHF | <u>1'000'000.00 TTC</u> |
| Total = | CHF | 3'350'000.00 TTC |

Estimation des coûts globaux (+/- 20%)

| | | |
|---------------------------------|-----|-----------------------|
| Châtelot 5-7 | CHF | 3'350'000.00 TTC |
| Châtelot 9-11 | CHF | 3'350'000.00 TTC |
| Châtelot 13-15 | CHF | 3'350'000.00 TTC |
| Châtelot 11B (nouveau bâtiment) | | |
| 3585 m3 * ~ CHF 855.-/ m3 HT | CHF | 3'300'000.00 TTC |
| <u>Aménagements extérieurs</u> | CHF | <u>500'000.00 TTC</u> |
| Total | CHF | 13'850'000.00 TTC |

Soit environ **CHF 12'860'000.00 HT**

Cette estimation définit le montant déterminant pour la détermination des honoraires (Annexe F17).

CHF 10'000'000.— HT (Montant des travaux, sans honoraires, sans CFC 5)

3.4 Commissions

La commission immobilière et foncière a préavisé favorablement le rapport le 22 septembre 2020 à l'unanimité des membres présents.

La commission de gestion des infrastructures, de l'urbanisme et de l'énergie (INFRUEN) a préavisé favorablement le rapport le 28 septembre 2020 à l'unanimité des membres présents.

3.5 Financement

Ces immeubles émanent au patrimoine financier de la Ville, au centre 211 (bâtiments locatifs) du secteur gérance locative du Service des bâtiments et du logement.

C'est pour cette raison que le présent rapport est un rapport d'information.

Les futurs loyers sont donc, à ce stade, estimés ainsi (CHF) :

| | Loyers nets | Charges | Loyers bruts |
|----------|-------------|---------|--------------|
| Studios | 590.- | 300.- | 890.- |
| 2 pièces | 840.- | 350.- | 1'190.- |
| 3 pièces | 990.- | 450.- | 1'440.- |

Le coût des travaux sera avant tout financé par la capitalisation des nouveaux loyers (autofinancement), par un prélèvement au fonds communal de l'énergie, par des aides à fonds perdu du Canton. Le projet sera également au bénéfice d'une subvention par le "programme bâtiment" de la Confédération. Toutefois, seules les parties d'ouvrage rénovées (façades, toitures) pourront bénéficier d'une subvention.

À noter encore que le Maître d'Ouvrage obtiendra différentes aides du Canton en lien avec la loi cantonale sur l'aide au logement (LAL2).

La nouvelle édition de la loi cantonale sur l'utilisation de l'énergie vient d'être acceptée par le Grand Conseil. Son règlement d'application est entré en vigueur le 1^{er} mai 2021. Il est donc possible que le cadre actuel de subventionnement soit modifié d'ici là.

Relevons encore que l'Établissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP) n'entre pas en matière de subventionnement pour toute amélioration demandée dans le cadre d'un permis de construire.

La valeur de rendement étant semblable à la valeur comptable théorique après les travaux, nous pouvons en conclure que ces travaux seront autofinancés.

3.6 Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Le fait de transformer, de valoriser un bâtiment existant et d'en améliorer les performances énergétiques, notamment par l'assainissement des façades, plutôt que d'en construire un nouveau participe au concept de développement durable.

b) Aspect économique

L'ouverture d'un chantier de rénovation important profite à l'économie locale en sollicitant les PME du bâtiment et autres mandataires. Les procédures d'attribution de marché seront de type « sur invitation » pour la grande majorité d'entre elles, voire de gré à gré pour certaines (dans le respect des directives AIMP).

c) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

Une ville se doit d'être attractive pour l'ensemble de sa population. Cette rénovation permet de garder les populations âgées sur notre territoire et de leur offrir un cadre adapté et sécurisé tout en privilégiant une architecture de qualité respectueuse de l'environnement. Ce type de réalisation participe à la bonne image que véhicule la ville à l'extérieur.

4. Procédure

4.1 Type de procédure

Le présent concours est un concours de projets d'architecture à un degré en procédure sélective selon les articles 3.1.b ; 3.3 et 7 du règlement SIA 142, édition 2009 ainsi que d'un marché de service au sens des art. 9 et 9a de la Loi cantonale sur les marchés publics (LCMP) du 23 mars 1999.

Langue :

La langue officielle pour la procédure du concours, ainsi que pour la suite des opérations est le français exclusivement.

Concours de projet. Concours d'architecture portant sur l'assainissement de l'enveloppe, la surélévation de deux bâtiments et la conception d'un immeuble à construire basé sur le règlement SIA 142 en un degré ainsi que le traitement des espaces extérieurs.

Procédure sélective à 2 tours

1^{er} tour : procédure sélective (non-anonyme)

2^{ème} tour : concours portant sur la rénovation des façades Châtelot 5-7, 9-11 et 13-15 ainsi que sur la conception et la réalisation complètes de l'immeuble Châtelot 11B. Procédure anonyme.

Procédure soumise aux accords AIMP et OMC.

4.2 Maître de l'Ouvrage

Le présent concours de projets est organisé par la ville de la Chaux-de-Fonds, mandant et Maître de l'Ouvrage, en collaboration avec le Service des Bâtiments et du Logement.

Ville de La Chaux-de-Fonds
par
Service des Bâtiments et du Logement
Case postale 370
Rue de la Serre 23
2301 La Chaux-de-Fonds
Tél. +41 32 967 62 61

4.3 Organisateur du Concours

gamma sa
Chemin des Maladières 22
2022 Bevaix
www.gammasa.ch
Tél. 024/ 420 22 26

MM. Patrick Stillhart et Olivier Gavillet

4.4 Objectifs du Concours

Le Maître d'Ouvrage recherche un projet optimal, de haute qualité et un partenaire adéquat pour la réalisation de l'ouvrage.

L'objet du concours est **la conception des façades** pour les bâtiments existants

- Châtelot 5-7
- Châtelot 9-11
- Châtelot 13-15

La surélévation des immeubles existants

- Châtelot 9-11
- Châtelot 13-15

La conception complète de l'immeuble

- Châtelot 11B

L'harmonisation des espaces extérieurs

Le Maître de l'Ouvrage a l'intention de mettre au concours et, à l'issue de la procédure, attribuer le mandat complet (100% des prestations ordinaires selon le règlement de prestations et honoraires SIA 102, édition 2020) à l'auteur du projet recommandé par le jury pour l'ensemble du projet.

4.5 Participants

Le concours est ouvert aux architectes (ou groupement d'architectes) établis en Suisse ou dans un Etat signataire de l'accord OMC sur les marchés publics qui offre la réciprocité aux mandataires suisses.

Les architectes doivent être inscrits sur la liste permanente d'un canton suisse, ou diplômés d'une école d'architecture de niveau universitaire, ou d'une école technique supérieure, ou titulaires d'un titre équivalent d'une école étrangère, ou inscrits au registre suisse A ou B ou d'un diplôme étranger bénéficiant d'une équivalence.

Pour les diplômes étrangers ou les inscriptions sur un registre étranger, les participants doivent fournir la preuve de l'équivalence de leur diplôme ou de leur inscription aux registres mentionnés. Cette validation peut être demandée auprès du Secrétariat d'Etat à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI) à l'adresse internet :

<https://www.sbf.admin.ch/sbf/fr/home/formation/reconnaissance-de-diplomes-etrangers.html>

Ces documents sont à joindre lors du dépôt du dossier de la procédure sélective.

Afin d'optimiser la qualité des projets tant en phase de développement que de réalisation, l'association de bureaux est autorisée, voire même recommandée pour la Direction des Travaux, par le Maître de l'Ouvrage.

En cas d'association de bureaux d'architectes, le bureau pilote devra répondre aux conditions ci-dessus. Par ailleurs, tous les membres devront répondre aux conditions ci-après.

La raison sociale indiquée à l'inscription doit être identique à celle figurant au Registre du commerce.

Les partenaires d'un groupement ne peuvent participer qu'à ce seul groupement, sous peine d'exclusion, de même que les bureaux à plusieurs succursales ne peuvent participer qu'à ce seul groupement. Aucun des membres du groupement ne doit se trouver dans l'une des situations définies par l'article 12.2 du règlement SIA 142.

Les architectes qui ne sont associés que pour un temps déterminé doivent tous remplir les conditions de participation.

Les collaborateurs occasionnels engagés pour le concours doivent remplir les conditions de participation. Leurs noms devront être inscrits sur la fiche d'identification (formulaire annexe F04).

Un architecte, employé, peut participer au concours si son employeur l'y autorise et ne participe pas lui-même au concours comme concurrent, membre du jury ou expert. Le cas échéant, l'autorisation signée de l'employeur devra être remise dans l'enveloppe C contenant la fiche d'identification.

L'ensemble des conditions et exigences doit être rempli au moment du dépôt de la candidature.

Le bureau d'architecture Fahmy Architectes SA, Fahmy Architectes SA, Rue de l'Hôpital 20, 2001 Neuchâtel est spécifiquement exclu de la procédure.

4.6 **Reconnaissance de conditions de participation**

La participation au présent concours implique pour le Maître de l'Ouvrage, le Jury et les concurrents l'acceptation des clauses du présent document, des réponses aux questions, ainsi que du règlement sur les concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009.

En les acceptant, les participants s'engagent à rendre un projet dans les délais convenus et à être en mesure d'assumer, le cas échéant la poursuite du mandat dans le respect du calendrier fixé par le Maître de l'Ouvrage.

4.7 Composition du jury

| Prénom | Titre, fonction | Professionnel |
|--------------------------------|--|---------------|
| Président du Jury | | |
| M. Denis Clerc | Président de la Fondation pour la mise en valeur du site inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco Architecte EPFL/ SIA | X |
| Membres | | |
| M. Jean-Pierre Veya | EMS La Sombaille, CH-2300 La Chaux-de-Fonds Responsable hôtellerie, intendance et technique | |
| M. Antoine Guilhen | Architecte communal. Ville de La Chaux-de-Fonds Architecte EPF/ SIA | X |
| M. Theo Huguenin-Élie | Conseiller communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds | |
| M. Jean-Daniel Jeanneret | Conseiller communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds Architecte dipl. EPF | X |
| M. Yanick Stauffer | Délégué au marketing urbain / immobilier, foncier et commerce à la Ville de La Chaux-de-Fonds Service d'urbanisme, des mobilités et de l'environnement - SUME | |
| M. Marc Arlettaz | Ingénieur génie civil EPF/ SIA Directeur adjoint chez SD Ingénierie Neuchâtel | X |
| M. C.-Alain Fahrny | Architecte. Fahrny Architectes SA Architecte HES/SIA | X |
| Suppléant : | | |
| M. Yoan Vuillemez | Architecte au Service d'urbanisme, des mobilités et de l'environnement – SUME Architecte HES | X |
| Spécialistes-conseils : | | |
| | Mme Nicole Decker Cheffe de l'Office cantonal du Logement à l'Etat de Neuchâtel Fonction consultative sans droit de vote | |
| | M. Sylvain Mercier, planificateur de façades Fonction consultative sans droit de vote | |
| Btech.ch | M. Roland Chapuis, bureau technique CVS Fonction consultative sans droit de vote | |
| gamma sa | MM. P. Stillhart et O. Gavillet. Organisateur et conseillers du Maître d'Ouvrage Fonction consultative sans droit de vote | |

4.8 Calendrier

Le planning prévisionnel et intentionnel du 10.11.2021 est annexé au présent programme (Annexe F08).

Dates-clés :

| | |
|--|--------------------|
| Publication du concours SIMAP : | 03.12.2021 |
| Retour des dossiers de qualification : | 15.02.2022 |
| Jugement des dossiers de qualification : | 29.03.2022 |
| Démarrage phase concours : | 12.04.2022 |
| Visite des lieux : | 19.04 & 22.04.2022 |
| Délai pour questions : | 29.04.2022 |
| Délai pour réponses : | 13.05.2022 |
| Retour des projets : | 22.07.2022 |
| Publication des résultats : | 15.09.2022 |

4.9 Procédure de qualification

Étape de sélection (non-anonyme) :

Les dossiers de qualification au format papier ainsi que sur une clé USB doivent parvenir à l'adresse du Maître d'Ouvrage (voir chapitre 4.2), sous pli recommandé avec accusé de réception, avec la mention « Confidentiel - Concours Châtelot 5-15, CH-2300 La Chaux-de-Fonds », au plus tard **le mardi 15.02.2022**.

Le cachet postal fait foi.

Les concurrents sont responsables de l'acheminement des documents dans les délais demandés. Ils doivent s'assurer que les documents ont bien été livrés à l'adresse de réception dans les délais.

Les projets envoyés contre remboursement ne sont pas acceptés.

La remise directe des documents à l'adresse de l'organisateur ou du Maître de l'Ouvrage n'est pas admise.

L'organisateur et le Service des bâtiments et du logement déclinent toute responsabilité au cas où les documents n'auraient pas été reçus à la date fixée.

Le dossier de candidature est libre de présentation, (au format A3 ou A4, maximum 6 pages), recto, non-relié. Il comportera obligatoirement en plus des coordonnées des candidats les informations suivantes :

| Critères de sélection | Valeurs des critères |
|---|----------------------|
| Capacité et organisation (Selon formulaire Annexe F01) | 50% |
| - Organisation du candidat | |
| - Structure, effectif (ressources) et qualifications | |
| - Qualification des personnes-clés du projet | |
| - Organisation spécifique au projet avec proposition de structure de Direction de Travaux. | |
| - Compétences de Direction des Travaux avec, références du bureau ou du bureau-partenaire ainsi que, le cas échéant, références <u>communes</u> de l'association de bureaux. | |
| Références (10 dernières années) (Selon formulaire Annexe F02) | 50% |
| - Deux à quatre références de projet de l'architecte (1 A4 par référence), réalisées ou non, en relation avec la problématique posée. Idéalement une référence au moins concerne la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un bâtiment et une autre la réalisation d'une structure d'accueil parascolaire et d'appartements avec encadrement. | |
| - Deux illustrations libres (1 A4 par référence), avec les indications nécessaires à la compréhension du projet des références présentées. | |
| - Informations liées aux deux à quatre références : nom du projet, client, coordonnées personne de contact, type de prestations exécutées, organisation du bureau pour le projet, montant du mandat, date de livraison de l'ouvrage, etc. | |

Barèmes

Le Jury attribuera pour chaque critère une note d'appréciation allant de 0 à 5 selon le barème suivant :

| Note | Barème | Description |
|------|-------------------------|--|
| 0 | | Candidat qui n'a pas fourni l'information ou le document non éliminatoire demandé par rapport à un critère fixé. |
| 1 | Insuffisant | Candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond pas aux attentes. |
| 2 | Partiellement suffisant | Candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond que partiellement aux attentes. |
| 3 | Suffisant | Candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé et dont le contenu répond aux attentes minimales, mais qui ne présente aucun avantage particulier par rapport aux autres candidats. |
| 4 | Bon et avantageux | Candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, dont le contenu répond aux attentes et qui présente quelques avantages particuliers par rapport aux autres candidats. |
| 5 | Bon et très avantageux | Candidat qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, dont le contenu répond aux attentes avec beaucoup d'avantages particuliers par rapport aux autres candidats. |

4.10 Recevabilité des dossiers de candidatures (non-anonymes)

L'adjudicateur ne prendra en considération que les dossiers de candidature conformes aux conditions de participation, à savoir les dossiers :

- Qui sont arrivés dans le délai imposé, dans la forme et à l'adresse définie
- Qui respectent la structure du dossier selon art. 4.9
- Qui sont complets et signés

4.11 Sélection des bureaux

Après contrôle des exigences de participation et pondération des critères de sélection, le jury retiendra environ 5 à 8 participants.

L'organisateur du concours informera, par écrit, l'ensemble des participants de son choix des participants présélectionnés après la phase de préqualification pour la phase « concours ».

Tout dossier parvenu dans les délais, recevra, par courrier, la liste des bureaux qualifiés.

Les bureaux qualifiés s'engagent, dans les dix jours, à confirmer leur participation à la phase de concours de projet par courrier recommandé adressé à l'organisateur.

En cas de désistement, l'organisateur s'octroie le droit de désigner le mieux qualifié des bureaux non retenus en première analyse.

Le candidat confirme sa participation ferme au concours par sa présence à la visite préalable qui aura lieu selon le planning.

Dans le cas où un participant sélectionné renoncerait finalement à participer ou ne se présenterait pas à la visite préalable, le Maître de l'Ouvrage s'octroie le droit de désigner le mieux qualifié des bureaux non retenus en première analyse pour le remplacer et, le cas échéant, en informera les autres candidats.

4.12 **Inscription**

L'inscription se fait par l'envoi du dossier de qualification à l'adresse du secrétariat du concours. Aucune confirmation d'inscription ne sera envoyée, le dossier de qualification par courrier recommandé fait office de confirmation.

5. Clauses relatives à la procédure « phase concours »

5.1 Questions/ réponses

Cette phase de « questions/ réponses » est exclusivement réservée aux bureaux qui auront été sélectionnés pour la phase « concours ».

Les questions seront posées sous couvert de l'anonymat.

Afin de garantir l'anonymat des questions, il est recommandé, aux bureaux participants, de créer une adresse électronique anonymisée pour l'envoi des questions.

Questions :

Des questions pourront être adressées à l'organisateur par courrier électronique jusqu'au :

29.04.2022

L'envoi des questions doit être accompagné impérativement d'une demande formelle d'accusé de réception. Les questions qui parviendraient hors délai ne seront pas prises en considération.

Les réponses du Maître d'Ouvrage, de son représentant et de ses experts seront transmises aux participants jusqu'au :

13.05.2022

Également par courrier électronique, avec demande d'accusé de réception.

5.2 Visite des lieux

Deux visites du site Châtelot sont organisées à l'intention des participants

L'une le mardi **19.04.2022 de 09h00 à 10h30**

L'autre le vendredi **22.04.2022 de 13h30 à 15h00**

Les participants seront convoqués à l'une ou l'autre des visites selon une invitation qui leur sera transmise séparément.

La présence des candidats sélectionnés est une condition de participation obligatoire.

5.3 Anonymat et devise

La procédure de concours, contrairement à la procédure de sélection, est anonyme.

Tous les documents, y compris les emballages, porteront la mention suivante :

« Concours Châtelot 5-15, 2300 La Chaux-de-Fonds »

ainsi qu'une courte devise de projet librement choisie.

Tous les documents et emballages seront remis sous couvert de l'anonymat. Aucun élément susceptible d'identifier un participant ne doit être présent sous peine d'exclusion du jugement.

En plus de la maquette, les candidats remettront donc 3 enveloppes sur lesquelles sera inscrite la mention A, B ou C et la devise uniquement :

Une première enveloppe A, contenant les documents de :

- Présentation du projet architectural (4 planches A1 max.)
- Documents techniques

Une seconde enveloppe B, contenant les documents financiers :

- Le formulaire F17 « Tableau des honoraires » complété et signé

Une troisième enveloppe C, contenant :

- Le formulaire fiche d'identification de l'auteur du projet (annexe F04) complété et signé
- La clé USB contenant les données digitales (sauf le document 08/ annexe F17)

L'identité des auteurs sera inscrite sur la fiche d'identification. Celle-ci doit être rendue dans l'enveloppe C munie de la devise.

Pour rappel (art.1.4 du règlement SIA 142) : les concours se déroulent dans l'anonymat. Le Maître de l'Ouvrage, les membres du jury, les participants et les professionnels mandatés se portent garants de l'anonymat des travaux de concours jusqu'à ce que le jury ait jugé et classé les travaux de concours, attribué les prix et mentions et prononcé une recommandation pour la suite de l'opération.

5.4 Rendu des projets

Envoi des documents :

Les projets seront insérés dans un cartable et envoyés par la poste sous pli recommandé à l'adresse suivante, avec la mention "Confidentiel - Concours Châtelot 5-15, CH-2300 La Chaux-de-Fonds":

Service des Bâtiments et du Logement
Case postale 370
Rue de la Serre 23
2301 La Chaux-de-Fonds

au plus tard le **22.07.2022**

Le cachet postal fait foi

La maquette, quant à elle devra être livrée anonymement, par coursier par exemple, directement à l'adresse de l'organisateur contre remise d'un accusé de réception :

gamma sa
Chemin des Maladières 22
2022 Bevaix

au plus tard le **29.07.2022**

Les concurrents sont responsables de l'acheminement des documents dans les délais demandés. Ils doivent s'assurer que les documents ont bien été livrés à l'adresse de réception dans les délais.

Les projets envoyés contre remboursement ne sont pas acceptés.

La remise directe des documents à l'adresse de l'organisateur ou du Maître de l'Ouvrage n'est pas admise.

L'organisateur et le Service des bâtiments et du logement déclinent toute responsabilité au cas où les documents n'auraient pas été reçus à la date fixée.

Les projets qui parviendraient hors délai seront exclus du jugement.

Délais : voir détails art. 4.9

6. Critères de jugement

6.1 Critères d'évaluation et de jugement des projets

| | Qualité technique du dossier | |
|--|--|---|
| | Qualité architecturale et adéquation des matériaux | <ul style="list-style-type: none"> - Respect des lois et normes en vigueur - Qualité et expression architecturale de la proposition - Cohérence par rapport au programme - Qualités spatiales et fonctionnelles de la proposition - Mise en valeur des qualités des bâtiments existants et de l'intervention vis-à-vis de l'ensemble du site - Qualité du traitement des aménagements extérieurs - Pertinence de la mise en œuvre des matériaux dans la solution proposée - Durabilité des matériaux proposés et prise en compte de l'entretien de l'enveloppe - Prise en compte des critères de développement durable dans le choix des architectes - Coût de la solution/ aspect économique |
| | Performance du système constructif | <ul style="list-style-type: none"> - Performance en termes de structure, d'enveloppe, de gestion d'énergie et de développement durable. - Réponse apportée par rapport au standard énergétique défini dans le programme (sur la base du calcul fourni par les participants) |
| | Phasage des travaux/ calendrier | <ul style="list-style-type: none"> - Plausibilité/ adéquation du phasage proposé par rapport aux exigences du programme (maintien de l'exploitation des bâtiments existants pendant les travaux, contraintes, etc.) |

6.2 Prix

Planche de prix : CHF 100'000.00 HT pour l'ensemble des prix, mentions et indemnités éventuelles des candidats sélectionnés (5 à 8).

Le ou les éventuels projets qui se seront vu décerner une mention ne pourront pas se voir attribuer le mandat au sens de l'art. 4.5

7. Déclaration d'intention du Maître de l'Ouvrage

Suite au jugement, un classement sera établi.

La décision d'attribution du mandat sera notifiée par écrit aux participants qui auront pris part au concours.

Conformément à l'art. 23 et 27.1 lit. b du règlement SIA 142, le Maître de l'Ouvrage entend confier aux auteurs du projet qui aura reçu, de la part du Jury, la note la plus élevée et sera recommandé par celui-ci, le mandat d'étude et de réalisation de leur projet, correspondant aux phases (SIA 102) 4.31 à 4.53. Voir également Art. 4.5 « Objectifs du Concours ».

Les conditions indiquées dans le tableau des honoraires serviront uniquement de base de discussion pour l'établissement du contrat. Elles ne constituent pas un critère de sélection ou de jugement.

Afin de garantir la meilleure qualité de l'ensemble des prestations selon SIA 102 tant en phase de développement que de réalisation, le Maître d'Ouvrage recommande l'association de bureaux pour l'architecture et la Direction des Travaux.

Les compétences avérées du bureau ou de l'association de bureaux constituent un critère de sélection.

L'acceptation du crédit de construction par les organes compétents pour le financement de l'ouvrage demeure réservée.

8. Confidentialité

Les candidats s'engagent à traiter de manière confidentielle les informations et documents transmis par le Maître de l'Ouvrage.

Par leur inscription au concours, les concurrents s'engagent à un devoir de réserve sur le contenu des projets à l'égard des tiers pour préserver l'anonymat jusqu'à l'annonce officielle des résultats du concours.

Aucun échange d'informations, autre que celles prévues par le programme du concours ne pourra avoir lieu entre les concurrents, les membres du jury, l'organisateur et le Maître d'Ouvrage.

Les membres du jury et les spécialistes-conseils sont informés qu'ils possèdent un devoir de réserve et de confidentialité sur les délibérations du jury et sur les informations qu'ils détiennent. Ils ne peuvent donc pas transmettre des informations ou des documents à des tiers, qu'ils participent ou non au concours, sauf sur autorisation de la part de l'organisateur ou via ce dernier.

9. Suite de la procédure/ calendrier

Le déroulement du mandat est planifié selon le calendrier suivant :

| | |
|--|--------------------------|
| Finalisation avant-projet/ projet de l'ouvrage : | Octobre-Novembre 2022 |
| Dépôt du dossier de demande d'autorisation : | Février 2023 |
| Démarrage des travaux : | Août 2023 |
| Réalisation de l'ouvrage : | en étapes de 2023 à 2027 |
| Mise en service, achèvement : | 2027 |

Ces dates restent prévisionnelles et seront adaptées en fonction des impératifs du projet.

10. Documents remis aux participants (procédure de sélection)

Liste des documents remis aux participants :

- Rapport d'information du Grand Conseil du 30.09.2020
- Fiche de coordination « développer l'offre d'appartements avec encadrement »
- Rapports d'inventaires du Service d'architecture et des bâtiments de la Ville de La Chaux-de-Fonds
- Rapport d'inventaire des bâtiments Châtelot 13-15 du 11.08.2014 (64 pages)
- Rapport d'inventaire des bâtiments Châtelot 9-11 du 11.08.2014 (62 pages)
- Rapport d'inventaire des bâtiments Châtelot 5-7 du 11.08.2014 (90 pages)
- Étude de mise en valeur du terrain V1 Fahrny Architectes SA – 3 pages
- Étude de mise en valeur du terrain V2 – Fahrny Architectes SA - 3 pages
- Cahier des charges immeuble Châtelot 11B
- Extrait Géoportail SITN du 09.08.2016- 1 page
- Plan de géomètre de la situation des bâtiments au format .dwg/ .dxf
- Tableau synoptique par typologies et surfaces Fahrny Architectes SA – 1 page
- Étude de faisabilité Fahrny Architectes SA, mai 2020 – 13 pages
- Étude de faisabilité Fahrny Architectes SA, septembre 2020 – 17 pages
- Avant-projet Fahrny Architectes SA, septembre 2020/ juin 2021 – 26 pages
- Plans historiques des projets Châtelot 5-7, 9-11, 13-15
- Le rapport de diagnostic des polluants du bâtiment établi par PLANAIR SA en date du 16.03.2018

Pour les candidats sélectionnés pour le concours :

- Un bon pour le retrait de la maquette de fond (base de maquette) du site (1:500), plus de détails suivront
- Données numériques pour CAD dans les formats usuels (DXF/DWG et autres)

11. Documents demandés aux participants dans le cadre de la procédure de concours

Les dossiers remis par les participants seront constitués des éléments suivants (01 à 010):

Identification

1. Fiche d'identification de l'auteur du projet (voir annexe F04) dans une enveloppe séparée portant la mention « C ».

Présentation du projet architectural (4 planches A1 max.)

2. Façades, plans et coupes nécessaires à la compréhension du projet, Éch. 1:200 (1 planche A1)
3. Plans, coupes et élévations des différentes façades avec détails à l'échelle 1:50.
Détails constructifs représentatifs de la solution proposée à l'échelle 1:20 (par ex.: acrotères, marquise, stores, raccords, etc.) avec indication claire et précise des matériaux utilisés (épaisseurs et valeurs de conductivité thermique λ (Lambda) en W/m.K).
Le cas échéant, l'organisateur fera appel à un spécialiste pour établir un bilan énergétique simplifié afin de vérifier les coefficients de transfert thermique U (W/m²K) par éléments.
Remarque : la transformation devra au minimum respecter les exigences de la LCEn.
Les performances "Minergie-P" sont exigées pour l'entier des constructions neuves (surélévation et nouvel immeuble).
Pour les parties rénovées, ce sont les performances ponctuelles des éléments utilisés qui doivent être labellisées "Minergie".
Le Maître de l'Ouvrage n'entend pas imposer de matériaux pour les nouvelles façades, les surélévations et le nouveau bâtiment. Néanmoins les matériaux représentant un faible impact environnemental seront favorisés. (1 planche A1 pour chaque façade soit 2 planches A1 max.)
4. Partie explicative et illustrative du projet, sous forme de texte, schémas, croquis, images de synthèse, illustrations, photos, montages photographiques, etc. motivant les choix d'intervention (1 planche A1 max.)

Documents techniques

5. Le cahier des valeurs statistiques avec :
 - Un tableau récapitulatif des surfaces brutes, nettes et volumes par bâtiment, selon SIA 416/1 (voir annexe F18).
 - Les schémas cotés contrôlables au 1:500 relatifs aux calculs des surfaces et volumes.
 4 pages A4 ou A3 max.
6. Rapport explicatif sur 2 pages A4 max. permettant de comprendre la stratégie d'intervention, l'organisation du chantier

Documents financiers et engagements

7. Engagement sur l'honneur (annexe F03 complétée et signée).
8. Détail du calcul des honoraires des prestations de service proposées. Voir modèle annexé (F17).
9. Une maquette du projet sur le fond de maquette remis par l'organisateur.

Le document 8 (annexe F17) « Détail du calcul des honoraires des prestations de service proposées » sera glissé dans l'enveloppe séparée B. Il servira de base aux discussions et aux éventuelles négociations relatives aux honoraires contractuels du bureau lauréat après jugement.

Ce document complété sera transmis uniquement au format papier. Il ne sera pas copié sur la clé USB.

Honoraires / montant déterminant :

Le Maître d'Ouvrage attend également de la part de l'ensemble des participants une proposition d'honoraires pour la suite du mandat, soit pour les phases 4.31 à 4.53., selon modèle ci-dessous (annexe F17).

Le montant déterminant défini pour le comparatif des honoraires est de :

CHF 10'000'000.00 HT coût global (CFC 1 à 4, sans honoraires) maximum admissible.

Voir également détails art. 19.4

Les participants sont invités à compléter le tableau selon le modèle annexé (F17).

12. Forme et présentation des documents

L'élément numéroté sous point **1** sera rendu selon le modèle fourni au format A4.

Les planches décrites ci-dessus sous points **2 à 4** seront rendues sur support papier au format **max. A1** horizontal, en deux exemplaires non pliés (l'un pour être affiché, l'autre pour l'examen technique préalable) accompagnés de deux copies en réduction à 50% sur format A3. Les plans seront dessinés sur fond blanc. Les planches décrites sous points **2 et 3** devront respecter les codes couleur de mise à l'enquête (à l'exception des élévations qui peuvent être dessinées en noir et blanc).

Les éléments désignés sous points **5 à 8** seront rendus en deux exemplaires sous forme papier au format A4 ou A3 non reliés.

Le tableau mentionné sous le point 8 (annexe F17 complétée) sera introduit dans l'enveloppe B, portant le, nom de la devise et la mention « Tableau des honoraires »

Tous les documents (sauf le 8) seront en outre remis sous forme informatique au format .pdf (anonymisé) sur clé USB

Les données digitales seront utilisées uniquement pour le rapport du jury.

La clé USB contenant ces données digitales sera insérée dans l'enveloppe cachetée (C)

13. Recevabilité des dossiers de concours

Une proposition de concours sera exclue :

- a) du jugement, si elle a été livrée en dehors du délai ou de manière incomplète dans ses parties essentielles, si elle est incompréhensible, laisse supposer des intentions déloyales ou si son auteur a enfreint la règle de l'anonymat.
- b) de la répartition des prix, si elle s'écarte des dispositions du programme sur des points essentiels

Toute exclusion sera motivée

14. Justificatifs

En rendant son dossier, le groupement candidat s'engage sur l'honneur au respect des conditions et dispositions de l'article 6 du règlement d'application de Loi cantonale sur les marchés publics (LCMP) du 23 mars 1999.

Pour ce faire, le soumissionnaire remettra avec son dossier le formulaire d'engagement sur l'honneur (annexe F03) qu'il aura signé. En outre il sera prêt à fournir dans un délai de 10 jours tout ou partie des pièces demandées (extrait du registre du commerce, attestation de l'Office des poursuites et faillites, etc.).

15. Ouverture des dossiers

L'ouverture des dossiers n'est pas publique. La séance de jugement n'est pas ouverte au public.

16. Annonce des résultats, droit d'auteur

Les participants seront informés par écrit du résultat du concours. Le Maître de l'Ouvrage n'est pas tenu de consulter préalablement les auteurs des projets en cas de publication.

Les documents remis par les concurrents lors de la procédure de concours sont de la propriété exclusive de l'adjudicateur et ne seront pas restitués au terme de la procédure.

Aucune revendication de dédommagement ne pourra être formulée en cas de dégradation des documents relatifs à un projet.

17. Exposition et publication

À l'issue du concours, l'ensemble des projets admis au jugement, fera l'objet d'une exposition publique, à une date et en un lieu qui seront annoncés par voie de presse et aux concurrents.

La durée de l'exposition des projets au public sera d'au moins 10 jours.

18. Litiges

L'art. 28 du règlement SIA 142 est applicable. Les décisions du jury sur des questions d'appréciation sont sans appel.

Le for est à Neuchâtel.

19. Conditions particulières concernant les travaux de concours

19.1 Validité des propositions

Les offres d'honoraires ont une validité de 12 mois à compter du délai pour la remise des projets.

19.2 Prix et TVA

Les prix sont à indiquer en francs suisses (CHF). Les montants reportés dans l'offre seront indiqués HT. La TVA basée sur un taux de 7.7% sera appliquée sur le total.

19.3 Vérifications

Le candidat autorise le pouvoir adjudicateur ou ses mandataires à vérifier toutes les informations mentionnées dans le dossier de concours.

19.4 Contrat de mandat

Le contrat de mandat d'architecte sera rédigé sur la base du modèle SIA 1001/1 « Contrat de mandataire / de direction des travaux » Edition 2020.

20. Etat actuel

20.1 Plan cadastral

Art. 5758 Les Eplatures (EGRID : CH416987707850)

Voir annexe F16 « Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), comportant des informations réduites » ainsi que le plan de situation du géomètre.

20.2 Affectation des immeubles

La répartition actuelle est de :

- 32 x studios
- 19 x 2 pièces
- 2 x 3 pièces
- 1 x 4 pièces (logement du concierge)
- Crèche du « Chat Telot »
- Salle d'activités, cuisine ouverte, bureau, buanderie, caves

La répartition future validée par le Maître d'Ouvrage des appartements par bâtiment, y compris bâtiment 11B, est la suivante :

- 2 x studios
- 47 x 2 pièces
- 4 x 3 pièces
- 1 x 4 pièces

20.3 Diagnostic amiante

Le Maître d'Ouvrage a diligenté une étude portant sur l'amiante et autres polluants au bureau Planair en 2018.

Le rapport (diagnostic amiante) est annexé au présent programme (annexe F15).

21. Descriptif de l'intervention

21.1 Périmètre d'intervention

L'intervention comprend la totalité des travaux nécessaires

- à l'assainissement de l'enveloppe des bâtiments Châtelot 5-7, 9-11, 13-15
- à la surélévation des immeubles Châtelot 9-11 et 13-15
- à la réalisation de l'immeuble Châtelot 11B
- à l'aménagement des espaces extérieurs

selon le périmètre d'intervention indiqué en plan (voir annexe F16 et Plan Géoportail SITN)

21.2 Prescriptions

L'ensemble des règlements impactant la parcelle concernée par le concours, sont à prendre en considération :

- Le règlement de construction communal « Plan et Règlement d'Aménagement Communal (PRAC) »
- Restrictions de droit public qui touchent l'immeuble 5758 de La Chaux-de-Fonds :
- Plans d'affectation (cantonaux/communaux).
 - Dispositions juridiques :

https://www.chaux-de-fonds.ch/mobilite-urbanisme/permis-construire/Documents/60_10_sanct02dec2019.pdf

- Bases légales :
 - Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700
<http://www.admin.ch/ch/f/rs/7/700.fr.pdf>
 - Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), RSN 701.0
<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7010.pdf>
 - Loi sur les constructions LConstr.
<https://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/htm/7200.htm>
 - Règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.)
<https://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/htm/7201.htm>
 - Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), RSN 701.02
<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/70102.pdf>
 - Loi cantonale sur l'énergie (LCEn)
https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SENE/energie/Documents/LCEn_2021.pdf

- Plan de la zone de sécurité :
 - Dispositions juridiques :
Plan de zones \"Aérodrome régional des Eplatures\", 1:5000. Commune de la Chaux-de-Fonds
<https://data.geo.admin.ch/ch.bazl.sicherheitszonenplan.oereb/Rechtsvorschriften/108-D-0004.pdf>
 - Bases légales
Loi fédérale sur l'aviation (LA), SR 748.0
https://www.admin.ch/ch/f/sr/c748_0.html
 - Ordonnance sur l'infrastructure aéronautique (OSIA), SR 748.131.1
https://www.admin.ch/ch/f/sr/c748_131_1.html

- Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)
 - Dispositions juridiques
 - Bases légales
Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41
<http://www.admin.ch/ch/f/rs/8/814.41.fr.pdf>

- Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble
 - Zones réservées des routes nationales
 - Alignements des routes nationales
 - Zones réservées des installations ferroviaires
 - Alignements des installations ferroviaires
 - Zones réservées des installations aéroportuaires
 - Alignements des installations aéroportuaires
 - Cadastré des sites pollués
 - Cadastré des sites pollués - domaine militaire
 - Cadastré des sites pollués - domaine des aérodromes civils
 - Cadastré des sites pollués - domaine des transports publics
 - Zones de protection des eaux souterraines
 - Périmètres de protection des eaux souterraines
 - Limites forestières statiques
 - Distances par rapport à la forêt

- Les règlements, lois (LConstr.), normes cantonales et fédérales en vigueur au moment de la remise du dossier, soit le 26 novembre 2021.
- L'ensemble des lois, normes, recommandations et directives en vigueur : en particulier les normes SIA, AEAI, SIGAP

22. Liste des annexes

A transmettre complétés dans le cadre de la procédure sélective 1^{er} tour

- F01** Formulaire « Organisation Qualité du candidat pour satisfaire les exigences du Maître d'Ouvrage »
- F02** Formulaire « Références de services liés à la construction »
- F03** Fiche « engagement sur l'honneur » à compléter par les concurrents sélectionnés.

A transmettre complété dans le cadre du concours 2^e tour

- F04** Formulaire « Fiche d'identification de l'auteur du projet ». A compléter et à insérer dans l'enveloppe C.

- F05** Avant-projet Fahrny Architectes SA, septembre 2020/ juin 2021 – 26 pages
- F06** Rapport d'information du Grand Conseil du 30.09.2020
- F07** Fiche de coordination « développer l'offre d'appartements avec encadrement »
- F08** Planning intentionnel du 10.11.2021
- F09** Rapports d'inventaires des bâtiments :
 - Rapport d'inventaire des bâtiments Châtelot 13-15 du 11.08.2014 (64 pages)
 - Rapport d'inventaire des bâtiments Châtelot 9-11 du 11.08.2014 (62 pages)
 - Rapport d'inventaire des bâtiments Châtelot 5-7 du 11.08.2014 (90 pages)
- F10** Dossier de plans d'exécution immeubles Châtelot 5-7, 9-11, 13-15 (1955-1963-1964-1986)
- F11** Dossier « surélévations » 2010
- F12** Études de mise en valeur du terrain
 - Étude de mise en valeur du terrain V1 Fahrny Architectes SA – 3 pages
 - Étude de mise en valeur du terrain V2 – Fahrny Architectes SA - 3 pages
- F13** Tableau synoptique par typologies et surfaces Fahrny Architectes SA – 1 page
- F14** Études de faisabilité :
 - Étude de faisabilité Fahrny Architectes SA, mai 2020 – 13 pages
 - Étude de faisabilité Fahrny Architectes SA, septembre 2020 – 17 pages
- F15** Le rapport de diagnostic des polluants du bâtiment établi par PLANAIR SA en date du 16.03.2018
- F16** « Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), comportant des informations réduites »

A transmettre complété dans le cadre du concours 2^e tour

- F17** Tableau des honoraires (document à compléter et à insérer dans l'enveloppe B par les candidats)
- F18** Tableau des surfaces et volumes selon SIA 416 (document à compléter et à insérer dans l'enveloppe A par les candidats)

23. Approbation du programme

Le présent programme de concours a été approuvé par le jury, le

25 novembre 2021

M. Denis Clerc :

..... 

M. Jean-Pierre Veya:

..... 

M. Antoine Guilhen

..... 

M. Theo Huguenin-Elie :

..... 

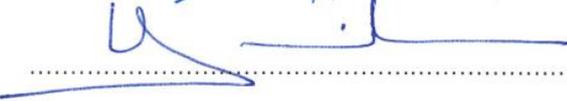
M. J.-Daniel Jeanneret :

..... 

M. Yanick Stauffer :

..... 

M. Yoan Vuillemez :

..... 

M. Marc Arlettaz :

..... 

M. C.-Alain Fahrny :

..... 

24. Certification du programme par la SIA

La commission des concours et mandats d'étude parallèles a examiné le programme. Il est conforme au règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009 (certification du 16 novembre 2021).

Les exigences en matière des honoraires de ce programme ne sont pas soumises à un examen de conformité en vertu du Règlement SIA 142.