



## MUNICIPALITE DE GLAND

**Préavis municipal n°106  
relatif  
à l'octroi d'un crédit pour  
l'organisation d'un concours  
d'architecture pour la construction  
d'un bâtiment administratif et d'un  
parking souterrain sur les parcelles  
communales n<sup>os</sup> 369 & 370 (Grand'Rue 38)**

**Date proposée pour la séance de la commission:**

- Mercredi 11 mai 2011 à 20h15  
Bâtiment de Montoly: salle 1

**Municipal responsable: M. Thierry Genoud**

Gland, le 18 avril 2011.

Monsieur le président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## Préambule

L'administration communale a occupé depuis 1954, l'étage supérieur côté est du bâtiment, au-dessus de l'entrée de la salle communale. Dès l'ouverture du collège des Perrerets, en 1975, elle s'est progressivement répandue dans l'ensemble de l'ancien bâtiment scolaire. Depuis 2003, la bourse s'est installée au 2<sup>ème</sup> étage, en face de l'horloge, laissant la place au 1<sup>er</sup> étage pour la restructuration du service technique, divisé dès lors en deux entités, le service des bâtiments et urbanisme (SBU) ainsi que le service des infrastructures et environnement (SIE), qui reprend depuis cette année la salle de pré-municipalité. La police municipale a quitté la Grand'Rue 38 pour la rue du Jura en 2002. Aujourd'hui, le SPOP, regroupant le contrôle des habitants et les services à la population (parcage, notifications, autorisations de manifestations, etc.) occupe la moitié du rez-de-chaussée avec le greffe municipal. L'appartement du concierge situé au 2<sup>ème</sup> étage au-dessus de la salle communale a été transformé en bureaux pour le syndic et la municipalité et en salle de réunion. Cependant, il convient aujourd'hui, de nous rendre à l'évidence que nous avons atteint les limites du développement possible de l'existant.

Il est donc devenu impératif de doter notre administration d'un nouveau bâtiment administratif répondant aux exigences d'une population de 12'000 habitants. Comme indiqué, dans la réponse de la municipalité au postulat de Mme Claudine Bovet concernant la réaffectation de la "Maison rose" et de sa parcelle, la municipalité a pris l'option d'envisager la construction d'un nouveau bâtiment administratif et de démolir la "Maison rose".

## Périmètre d'implantation du nouveau bâtiment



Le projet sera implanté sur les parcelles communales n<sup>os</sup> 369 & 370, affectées en zone d'utilité publique, derrière le bâtiment de l'administration communale.

Le terrain à disposition se situe au centre du Bourg entre le chemin des Magnenets et la Grand'Rue, le long de la rue de la Gare. Il est de forme rectangulaire avec une pente accentuée orientée vers le lac. Le périmètre du concours a une surface d'environ 5'056 m<sup>2</sup>.

La réglementation applicable se résume aux articles 44 et 45 du règlement du plan général d'affectation. L'article 44 précise la destination: *cette zone est réservée à la construction de bâtiments d'utilité publique et d'équipements collectifs de caractère culturel, social ou sportif, etc.* L'article 45 précise les règles générales: *Les constructions devront respecter la distance minimale de 6 m.*

*à la limite de la propriété voisine ou du domaine public.*

### **Programme du concours**

En premier lieu, le concept architectural et technique devra intégrer les exigences Minergie ECO pour l'obtention du Label et le bonus de 5% de surfaces habitables supplémentaires. En second lieu, les concurrents devront respecter le vœu de la municipalité d'optimiser au maximum les surfaces et locaux des bâtiments existants, y compris l'usage de la salle communale.

Il est précisé que tous les cheminements, les ascenseurs et les accès devront être adaptés pour des personnes à mobilité réduite ou en chaise roulante. Deux places de parking en sous-sol et au moins deux places visiteurs seront destinées à ces dernières. Un nombre suffisant de places pour véhicules à 2 roues motorisés ou non sera prévu en sous-sol et en surface extérieure couverte.

Les besoins en locaux pour l'administration communale doivent tenir compte des besoins actuels, mais également de l'évolution pour les 15 prochaines années des besoins administratifs d'une commune qui va progressivement passer à 16'000 habitants (projection 2025).

Il est envisagé également que toute surface non occupée par des services communaux serait louée à des entreprises privées. Au fur et à mesure de l'évolution des besoins de l'administration, les surfaces louées seraient reprises par la commune. Le projet de concours devra tenir compte de cette exigence.

L'utilisation des espaces dans l'administration démontre que les besoins actuels (surfaces nettes demandées) ne sont pas couverts par les surfaces existantes (surfaces nettes utilisées). Sans vouloir concurrencer les services administratifs des villes vaudoises de même catégorie, dont la dotation en personnel est clairement plus élevée, il est évident que l'évolution des besoins liée à l'augmentation de la population exigera un développement de l'administration, déjà évoquée par la municipalité actuelle dans son programme de législature. La municipalité a souhaité également vérifier auprès d'un mandataire professionnel la déclinaison de la structure des services communaux en termes d'organisation des locaux. Cette étude fait partie intégrante de la présente demande de crédit et sera disponible dès le début du concours.

La dispersion des surfaces de parc existantes dans le périmètre n'est pas opportune, de même que le maintien de la fonction de parking de la place publique actuelle. Dès lors, la municipalité souhaite regrouper le maximum de places de parc publiques, complétées des places nécessaires sur une projection à 15 ans, pour une part importante d'entre elles dans un parking souterrain de 100 places environ à implanter sur les parcelles n<sup>os</sup> 369 et 370.

Le concours aura pour objectif de réaliser sur ces parcelles 4'000 m<sup>2</sup> environ (parking inclus) de surfaces utilisables pour subvenir aux besoins de l'administration future.

### **Organisation d'un concours d'architecture**

La municipalité propose l'organisation d'un concours d'architecture selon une procédure à deux degrés en pool pluridisciplinaire de mandataires. Une offre en ce sens a été demandée à M. Patrick Vallat, architecte à Gland et spécialiste en marchés publics.

L'organisation d'un concours est définie par la norme SIA 142. Celle-ci précise le déroulement des opérations qui peuvent être décomposées en 3 phases principales:

Phase 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• annonce dans la feuille d'avis officiels du canton de Vaud (FAO);</li><li>• constitution du jury;</li><li>• établissement de plans par le géomètre;</li><li>• établissement du programme et du règlement du concours.</li></ul>
Phase 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• concours y compris questions des candidats et réponses du jury.</li></ul>
Phase 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• analyse des projets par un jury;</li><li>• jugement et choix du projet retenu;</li><li>• remise des prix aux lauréats.</li></ul>

Les honoraires de l'architecte organisateur et des membres professionnels du jury ainsi que les prix attribués aux candidats lauréats sont calculés d'après une estimation du montant total des travaux en relation avec le degré de détail actuel du projet. Ce montant (selon la norme SIA 116) est estimé à 8'000'000 ± 20% de francs TTC.

Il est à noter que les mesures prévues pour répondre aux standards Minergie ECO occasionneront un surcoût que l'on peut évaluer entre 10 et 15%. Cette plus-value n'est pas prise en compte au stade de l'élaboration du concours.

La somme totale des prix, mentions et indemnités, à distribuer est de 160'000 francs TTC.

### **Type de concours**

Par souci d'économie des deniers publics et afin de limiter la multiplication des risques de recours, mais également dans le but de réduire le travail de l'ensemble des concurrents, la municipalité a opté pour un concours à deux degrés en pool pluridisciplinaire de mandataires.

Lors du **1<sup>er</sup> degré**, seuls les bureaux d'architectes seraient appelés à déposer des idées d'implantation et d'intégration des volumes, d'organisation et de traitement des espaces publics mais également de fonctionnement entre les bâtiments existants et celui à construire.

Ainsi, en ne demandant au 1<sup>er</sup> degré qu'une planche A0 à chacun des architectes, cela permet de ne sélectionner pour le 2<sup>ème</sup> degré que les concurrents qui auront démontré leur aptitude à intégrer de manière judicieuse et optimale leur projet de construction sur le site, tout en respectant les exigences programmatiques du Maître de l'ouvrage. Cela permet aussi à ce dernier de vérifier la faisabilité de son programme et, le cas échéant, de le modifier en conséquence. Une étude sur l'optimisation de l'administration communale menée par un mandataire externe fera partie des documents remis aux concurrents.

Lors du **2<sup>ème</sup> degré**, il sera demandé aux architectes retenus (entre 5 & 8) de développer leurs avant-projets tout en apportant leur savoir-faire en matière de réflexion architecturale, structurelle, énergétique et technique, en s'associant avec des ingénieurs spécialisés en génie civil et en CVSE. Ce mode de faire permettra ainsi d'adjuger un seul mandat à l'issue du concours à une équipe de mandataires qui travaillera ensemble dès le départ et jusqu'à la fin de la construction.

### **Jury et critères de jugement**

Les projets déposés seront appréciés par un jury, composé de professionnels de l'architecture pour moitié au moins et de représentants de la municipalité.

Les critères de jugement sont notamment sans ordre d'importance:

- Respect du programme et du règlement de construction;
- Intégration dans le site et prise en considération des bâtiments environnants;
- Concept architectural;
- Concept énergétique;
- Respect des principes du développement durable;
- Economie des moyens et respect du montant cible;
- Faisabilité de location des locaux à des entreprises externes;
- Typologie des locaux;
- Répartition adéquate des différentes fonctions;
- Fonctionnement général du projet;
- Système constructif et proposition des matériaux.

### **Coût du concours**

Procédure de concours à 2 degrés pour un pool pluridisciplinaire de mandataires:

1	Organisateur de la procédure de concours à 2 degrés	44'500.--
2	Les frais d'héliographie et de photocopies de documents de procédure	2'500.--
3	Le montant de la planche de prix (2 degrés en pool pluridisciplinaire)	160'000.--
4	Les frais de maquette	20'000.--
5	Les honoraires et défraiements des membres professionnels du Jury	25'000.--
6	Les honoraires du géomètre et du notaire	8'000.--
7	Les honoraires et défraiements de l'expert en économie de la construction	12'500.--
8	Les honoraires et défraiements de l'expert en concept énergétique	9'500.--
9	Les frais de vernissage, d'exposition, d'apéritif, de publication et de rapport	10'000.--
10	Etude sur l'optimisation de l'administration communale	18'500.--
11	TVA 8% sur total 1 à 10 (arrondi)	24'500.--
	<b>Total (TTC) pour l'organisation du concours</b>	<b>335'000.--</b>

\* y compris les prestations particulières selon SIA 142 (2 degrés, demande d'une maquette et d'une perspective, matérialisation des façades, rapport technique, implication de spécialistes, etc...)

### **Calendrier du concours**

A titre indicatif, la planification de la procédure de concours est la suivante:

#### **1<sup>er</sup> degré du concours:**

- Distribution des documents de concours
- Inscriptions

dès le 20.09.2011  
jusqu'au 31.10.2011

- Rendu des projets 28.11.2011
- Jugement 1<sup>er</sup> degré 16.12.2011
- Annonce des concurrents sélectionnés 22.12.2011

### **2<sup>ème</sup> degré du concours:**

- Lancement du 2<sup>ème</sup> degré avec envoi des documents 09.01.2012
- Distribution du fonds de maquette prévu dès le 23.01.2012
- Jugement du concours prévu d'ici au 04.05.2012
- Annonce des résultats, remise des prix et vernissage prévue d'ici au 05.06.2012
- Exposition des projets prévue entre le 05.06 et le 23.06.2012

### **Calendrier du projet**

A titre indicatif, la planification du projet est la suivante, sous toute réserve sur le résultat des demandes de crédits successifs, des procédures de recours et des mises à l'enquête:

- Obtention du crédit d'étude novembre 2012
- Démarrage des études de projet décembre 2012
- Obtention de l'autorisation de construire mai 2013
- Obtention du crédit de construction novembre 2013
- Ouverture du chantier février 2014
- Fin du chantier mai 2015
- Mise à disposition des locaux août 2015

### **Financement**

Le financement de ce concours pourrait être assuré le cas échéant, par les disponibilités de la bourse communale. Toutefois, nous sollicitons conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de **335'000 francs** aux conditions les plus favorables.

### **Amortissement**

A - En cas d'acceptation de ce crédit, ce montant sera intégré dans le décompte final de la construction et il sera amorti sur 30 ans.

B - Si le crédit de construction n'est pas octroyé par le conseil communal, le montant utilisé pour l'étude sera amorti sur une période de 5 ans au maximum. Sur la base d'un taux d'intérêts de 3.00%, nos charges financières pourraient s'élever la première année à 77'050 francs (intérêts: 10'050.00 francs et amortissement : 67'000 francs).

Le tableau récapitulatif joint en annexe au présent préavis, permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le conseil communal.

### **Conclusions**

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes:

### **LE CONSEIL COMMUNAL**

vu

Le préavis municipal n° 106 relatif à l'octroi d'un crédit pour  
- l'organisation d'un concours d'architecture pour la construction  
d'un bâtiment administratif et d'un parking souterrain sur les

parcelles communales n<sup>os</sup> 369 et 370;

ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;

ouï - le rapport de la commission des finances;

considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

**d é c i d e**

I. - d'accorder le crédit de **335'000** francs et d'autoriser la municipalité à organiser ce concours;

II. - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de **335'000** francs

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:

Le secrétaire:

G. Cretegny

D. Gaiani

Personne responsable: M. Thierry Genoud

Annexe : tableau de plafond d'endettement



## Crédit d'investissement

Ville de Gländ

Préavis no: 106

Montant:

Fr. 335'000.00

Objet: Concours d'architecture pour la construction d'un bâtiment administratif et d'un parking souterrain

Estimation des charges financières annuelles		Disponibilité à ce jour	
- Taux	3.00%	Fr. 10'050.00	20'000'000.00
- Amortissement	5 ans	Fr. 67'000.00	10'840'739.00
<b>Total annuel des charges</b>		<b>Fr. 77'050.00</b>	<b>9'159'261.00</b>
<b>Situation financière au 11.04.2011</b>			
Plafond d'endettement		31.12.2009	2011
<b>Endettement</b>			<b>97'000'000.00</b>
	- Engagements courants	2'526'215.86	2'945'012.14
	- Passifs transitoires	367'861.60	321'486.80
	- Emprunts / Limite de crédit	64'925'000.00	56'955'000.00
<b>Total endettement</b>		<b>67'819'077.46</b>	<b>60'221'498.94</b>
<b>Préavis</b>		<b>Récapitulation</b>	
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal		Total endettement au 11.04.11	
Travaux facturés et payés à ce jour		27'329'435.55	57'865'899.13
<b>Solde ouvert</b>		5'646'228.82	21'683'206.73
<b>Préavis en cours</b>		21'683'206.73	1'894'500.00
Préavis No 101 Installation câblage universel collège de Grand Champ		146'000.00	<b>Total endettement brut</b>
Préavis No 103 Désaffectation partielle du cinéma et création mur pour le columbarium		182'000.00	
Préavis No 105 Mise en place de mesures pour une qualité de vie des seniors		1'70'000.00	
Préavis No 106 Concours architecture bâtiment administratif et parking souterrain		335'000.00	
Préavis No 109 Organisation appel d'offre rénovation Ferrerets		1'061'500.00	
<b>Total des préavis en cours</b>		<b>1'894'500.00</b>	<b>81'443'605.86</b>