

# Préavis municipal n° 37 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de second-œuvre et d'aménagement du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311

---

Date proposée pour la séance de la commission technique :

**lundi 3 avril 2023 à 19h00**

**Bâtiment A5.1 - Quartier La Combaz**

Municipaux responsables : M. Thierry Genoud, Mme Isabelle Monney, M. Gilles Davoine

Gland, le 6 mars 2023

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères,  
Messieurs les Conseillers,

## PRÉAMBULE

La présente demande de crédit de réalisation fait suite au préavis n° 100/2021 relatif à l'acquisition du bâtiment A5.1 au quartier de la Combaz. Ce préavis avait été validé par le Conseil communal dans sa séance du 6 mai 2021. Ce bâtiment offre des surfaces réparties sur deux étages, où il est proposé de juxtaposer activités commerciales (au rez-supérieur) et activités communautaires (au 1<sup>er</sup> étage).

Pour rappel, les aménagements intérieurs de ce bâtiment devaient répondre aux exigences suivantes :

- « Développer une salle communautaire mais aussi proposer un petit marché couvert avec un espace de plus de 160 m<sup>2</sup> pour favoriser une consommation locale de qualité ;
- Faire profiter les habitantes et habitants d'une jolie terrasse à proximité de la future place publique pour se détendre ;
- Favoriser le côté associatif, tout comme de nouvelles démarches aussi bien culturelles qu'intergénérationnelles ».

De plus, la page 5 du préavis exposait les objectifs suivants pour la salle communautaire :

- « Renforcer la présence communale dans le quartier de la Combaz ;
- Favoriser la cohésion sociale : ouvrir la salle communautaire à l'ensemble des associations et des habitants de la Ville (et non pas uniquement aux habitants du quartier) ;
- Promouvoir une mixité d'usages afin de rendre la salle communautaire plus dynamique et vivante : proposer un local et des activités intéressantes pour tous, dans une perspective intergénérationnelle et de mixité ;
- Utiliser le local pour des activités diverses telles que des expositions, un espace pour des créateurs, une bibliothèque d'objets, une librairie, un café, un gaming, etc. Dans l'idéal, il faudrait viser un public large, d'où l'intérêt de combiner les activités ».

A la suite de l'acquisition du bâtiment A5.1, son enveloppe a été finalisée (façades, vitrages et toiture), tout comme la cage d'escaliers. En parallèle à ces travaux, les services concernés de l'Administration communale ont étudié les aménagements intérieurs à mettre en place afin que le bâtiment puisse remplir sa fonction.

## DESCRIPTIF DU PROJET

Le bâtiment A5.1 se compose de quatre niveaux. Le détail des locaux est résumé ci-dessous (surfaces en m<sup>2</sup>) :

Locaux	Sous-sol	Rez-inférieur	Rez-supérieur	1 <sup>er</sup> étage	Totaux (m <sup>2</sup> )
Dépôt	51				51
Local containers	15	4	4		23
Sas/Entrée	5	4			9
Escalier/Hall	10	22	23	30	85
Bloc sanitaire		5	5	6	16
Surface d'activités			154	208	362
Terrasse couverte			72		72
<b>Totaux (m<sup>2</sup>)</b>	<b>81</b>	<b>35</b>	<b>258</b>	<b>244</b>	<b>618</b>

Le sous-sol est raccordé au 2<sup>e</sup> niveau du garage souterrain. Ce dernier comprend deux places de parking voiture et une place moto à l'usage exclusif du bloc A5.1. Pour sa part, le rez-inférieur permet l'accès direct au 1<sup>er</sup> niveau du garage souterrain ainsi qu'un accès extérieur vers le bâtiment de logements A2.

Quant au rez-supérieur, il est en liaison avec la rue de la Combe, le long de laquelle est implantée la terrasse couverte d'une surface de 72 m<sup>2</sup> avec 4 portes indépendantes d'accès à l'espace d'activités.

Enfin, en complément de la cage d'escalier, un ascenseur permet de desservir les 4 niveaux.

## CONTEXTE DU LIEU

Avec plus de 3'000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités, le quartier des Lisières veut affirmer son caractère urbain tout en dialoguant avec la nature environnante. Entre ces bâtiments principaux, quatre "plots d'activités" au total - des petits bâtiments de plan carré et d'un niveau sur rez-de-chaussée - proposent des surfaces pour des commerces de proximité.

Le choix de l'activité commerciale prévue dans le bâtiment A5.1 est fait en tenant compte de la complémentarité avec les activités déjà présentes dans le quartier.

Au printemps 2023, les établissements suivants y fonctionnent :

- Un commerce de fleurs ;
- une épicerie - kiosque ;
- un cabinet de physiothérapie ;
- un salon de coiffure ;
- un centre vétérinaire ;
- une crèche avec 44 places ;
- un Centre d'Accueil Temporaire (CAT) de la Fondation Belle Saison.

Plus largement, une analyse de l'offre commerciale de la Ville de Gland, confirme un potentiel de diversification en ce qui concerne le domaine gastronomique. Les changements d'habitude de consommation, accélérés par l'expérience du confinement en 2020, renforcent la demande pour les repas prêts à consommer, livrés à domicile et facilement accessibles. Avec son concept de restauration de quartier, complété par la gamme de produits alimentaires et de plats de traiteur à emporter, la Ville de Gland souhaite répondre à cette tendance, tout en mettant l'accent sur l'aspect qualitatif et orienté santé. Le positionnement du projet reste en cohérence avec les valeurs de la Commune en santé et avec la volonté de promouvoir les circuits courts et les solutions durables.

## AMENAGEMENTS

Sur la base des éléments exposés en préambule, les aménagements intérieurs pour ce projet sont les suivants :

### **1. Espace rez-supérieur : Point de vente de produits locaux et de restauration de quartier**

Le rez-supérieur est conçu pour accueillir une surface commerciale de 154 m<sup>2</sup> ainsi que les parties communes : le hall d'entrée, la cage d'escaliers, l'ascenseur et deux WC.

L'espace principal destiné au futur établissement a pour vocation de :

- devenir un point de rencontre pour les habitants du quartier mais également de la Ville ;
- favoriser l'accès à l'alimentation équilibrée et diversifiée ;
- valoriser la transformation des produits alimentaires locaux.

Une cuisine équipée de matériel professionnel et d'une surface de 32 m<sup>2</sup> est prévue à l'angle nord-ouest du bâtiment à l'arrière de l'espace commercial. Afin de compléter l'offre de consommation sur place, un espace traiteur, avec la vente des produits alimentaires à emporter est prévu. Equipé de présentoirs, d'étagères et de vitrines frigorifiques, il mettra en vedette des plats concoctés avec les produits du terroir, de producteurs locaux.

Il est estimé que l'établissement aura une capacité de 20 places assises, de six places au bar et d'un espace lounge. En plus, il bénéficiera d'une terrasse de 72 m<sup>2</sup> donnant sur la rue de la Combe avec une capacité d'accueil d'environ 30 places assises. Cette terrasse accueillante permettra d'animer le quartier et d'en faire un lieu de vie emblématique de la Ville.

Les aménagements suivants sont prévus dans les locaux (voir plan annexé) :

- une cuisine de production composée de quatre zones : stockage, préparation, cuisson et chaîne de lavage, toutes équipées en matériel professionnel ;
- un coin bar avec comptoir, 6 chaises hautes, plan de travail, tiroirs réfrigérés et équipements de lavage, le tout pré-équipé pour recevoir une tireuse à bière et une machine à café (non compris dans le présent préavis) ;
- une partie café - petite restauration d'une capacité d'une quinzaine de places avec 10 tables et 20 chaises) ;
- un espace *lounge* où seront disposés 4 fauteuils, 1 canapé et 4 tables basses ;
- deux vitrines frigorifiques (une verticale contre le mur de la cuisine et une horizontale dans l'espace *lounge*) complétées par des présentoirs et des étagères ;
- un bloc sanitaire y compris un WC handicapés implanté dans la cage d'escaliers ;
- une terrasse extérieure de 72 m<sup>2</sup> avec 15 tables, 30 chaises ainsi qu'un espace aménagé avec un canapé, 2 fauteuils et 2 tables basses.

Un soin particulier sera apporté au choix du mobilier et de la décoration afin de créer un lieu convivial dans une ambiance feutrée et chaleureuse (coin *lounge* notamment).

## **2. 1<sup>er</sup> étage : Salle communautaire**

Le premier étage dispose d'une surface totale de 214 m<sup>2</sup>. Il est desservi par un ascenseur et disposera d'un bloc sanitaire implanté à l'angle nord-ouest du plateau. Ce bloc comprendra un WC handicapé (voir plan annexé). Selon les directives de protection incendie et la configuration des lieux, l'étage complet (espaces 1 et 2) permettra d'accueillir jusqu'à 100 personnes.

La salle communautaire offrira un espace d'accueil et de réalisation de projets et d'activités pour le quartier. Elle comportera une cloison coulissante de bonne qualité la rendant ainsi à la fois spacieuse et modulable. Il sera tout à fait possible de pratiquer deux activités différentes dans chacun des deux espaces et en simultanément.

Le premier espace de 118 m<sup>2</sup> ainsi que le second de 90 m<sup>2</sup> seront chacun dotés d'une cuisine et de mobilier (tables et chaises). Seule la cuisine de la surface la plus grande (espace 2) sera entièrement équipée d'appareils électroménagers professionnels (frigo, congélateur, plaque de cuisson, four et lave-vaisselle). Des armoires toute hauteur permettront le rangement de la vaisselle, du matériel de cuisine, du petit matériel divers ainsi que du chariot de nettoyage du concierge.

L'étage sera doté de 20 tables (dimension 180 x 80 cm) et de 100 chaises empilables. Pour une flexibilité et une facilité de manutention, des chariots de rangement sont également prévus. Une installation mobile de projection composée d'un écran et d'un beamer viendra compléter les équipements de la salle qui sera équipée de cylindres électroniques pour garantir une meilleure sécurité des lieux en cas de perte de clés.

La configuration des locaux comme leurs équipements se prêteront ainsi à différents types d'activités et d'événements (repas, réunions, animations, ateliers, fêtes, etc.). La possibilité de diviser cette salle en deux espaces ponctuels permettra d'une part de garantir à l'Association de quartier un accès privilégié, et d'autre part de répondre aux besoins du tissu associatif de la Ville et de ses habitants, toujours en recherche de locaux pour y organiser leurs activités.

L'objectif est de mettre à disposition ces espaces à une large population, de favoriser la fréquentation de ce nouveau quartier et de sa salle par le plus grand nombre. Ceci permettra en outre de créer des liens entre ce lieu et le reste de la Ville.

### **Soutien à la vie associative du quartier**

Comme indiqué dans le préavis n° 100/2021 relatif à l'acquisition du bâtiment A5.1, afin de faciliter l'intégration des habitants et d'impulser une dynamique de quartier, il est nécessaire de s'adjoindre l'accompagnement d'un-e chargé-e de projet communautaire (animateur-trice socio-culturel-le). Un montant de CHF 109'000.- pour une année de contrat à 100 % avait alors été annoncé.

Deux possibilités ont été envisagées pour remplir ce rôle : soit un engagement direct par la Ville, soit un mandat confié à une structure externe. C'est la deuxième proposition qui a été privilégiée. Cette variante présente l'avantage de permettre à la Ville de s'appuyer sur un organisme expérimenté et ayant à son actif plusieurs projets réalisés avec succès dans d'autres villes. Pro Senectute Vaud dispose de professionnels et de la structure d'encadrement propice à mener à bien un projet de vie de quartier en détachant un-e chargé-e de projet communautaire dédié-e.

La durée et le cahier des charges ont pris en compte les étapes de construction du quartier. Il englobe l'accueil et la mise en lien des habitants, le lancement d'initiatives participatives, la création de l'Association de quartier, l'intégration des futurs habitants des immeubles en construction (horizon 2024), l'accompagnement de l'Association vers une autonomie complète au terme du mandat ainsi que la mise en lien du quartier avec le reste de la Ville. Le mandat total s'élève à CHF 113'400.- et couvre la période de juillet 2023 à juin 2025. Il se déploiera donc sur 2 ans et permettra une implication à taux variable selon les besoins, mais en moyenne de 50 %. Une participation financière des autres propriétaires est en discussion, ce qui permettra de diminuer le coût de mandat à charge de la Ville.

### **Financement de la vie de quartier**

Les propriétaires de la Combaz ont l'objectif commun de faire de ce quartier un véritable lieu de vie, et rejoignent en cela la volonté de la Ville de proposer un quartier harmonieux et intégré au reste du territoire. A cette fin, un modèle innovant a été imaginé avec la constitution d'une Association de propriétaires et la création d'un fonds destiné à financer les activités de la future Association d'habitants.

Le groupement des propriétaires garantira la gestion du fonds et allouera les montants destinés aux projets de l'Association des habitants, sur demande.

## **EXPLOITATION DU BÂTIMENT**

L'exploitation et la location des espaces commerciaux seront confiées à un locataire sélectionné sur la base d'un appel à candidatures avec un cahier des charges préétabli pour assurer le positionnement de l'établissement en lien avec la volonté de la Ville de Gland.

Le cahier des charges précisera entre autres les éléments suivants :

- le choix des produits et des repas à emporter et à consommer sur place : qualité "fait maison" ;
- la transparence sur la provenance des produits ;
- l'accent sur la saisonnalité ;
- la préférence pour les contenants réutilisables, pas d'usage unique ;

- l'application des mesures contre le gaspillage alimentaire ;
- un positionnement de moyenne gamme ;
- une ambiance inclusive et un service accueillant.

L'objectif est d'assurer une cohabitation réussie entre la salle communautaire gérée par la Commune de Gland, prévue à l'étage et le commerce prévu au rez-supérieur. Avec le choix d'un point de vente de produits locaux et de restauration de quartier, le profil de l'établissement serait complémentaire des fonctionnalités prévues à l'étage. Les espaces communautaires du 1<sup>er</sup> étage entraîneront du passage et draineront des consommateurs potentiels pour prendre un verre, un repas ou encore acheter des produits à l'emporter.

Concernant la gestion de la salle communautaire, celle-ci sera prise en charge par l'Administration communale, à l'instar du fonctionnement existant. Cela permettra de garantir l'utilisation prioritaire de l'espace par l'Association de quartier et de répondre aux besoins du tissu associatif de la Ville.

## COUT DES TRAVAUX

Le coût de réalisation des travaux se base sur des devis rentrés et analysés par la société Steiner SA avec les entreprises œuvrant actuellement sur le chantier des Lisières. Tous ont déjà été avisés qu'une mise en concurrence suivie de comparatifs d'offres seront exécutés par le Service des bâtiments et de l'urbanisme avant le démarrage du chantier. Ces comparaisons se feront dans le respect des règles des marchés publics et en fonction des valeurs seuils AIMP (Accord intercantonal sur les marchés publics). Il est à relever que pour des problèmes de garantie sur les travaux exécutés, certains équipements techniques comme la ventilation, l'électricité ou encore le chauffage devront être modifiés et/ou complétés par les entreprises ayant réalisé la première phase du chantier de gros-œuvre.

L'estimation du coût des travaux se résume comme suit (montants TTC) :

CFC	Libellés	Montants TTC CFC 3 chiffres	Montants TTC CFC 2 chiffres
<b>21</b>	<b>Gros-œuvre 1</b>		<b>5'900.-</b>
211.5	Carottages sanitaires et ventilations	5'900.-	
<b>22</b>	<b>Gros-œuvre 2</b>		<b>9'900.-</b>
224	Etanchéité toiture (ventilations)	5'700.-	
225	Fermetures anti-feu	4'200.-	
<b>23</b>	<b>Installations électriques 2</b>		<b>96'500.-</b>
230	Alimentation générale	23'300.-	
231	Appareils à courant fort	47'800.-	
232	Lustrerie y compris pose	21'600.-	
236	Installations de courant faible	3'800.-	
<b>24</b>	<b>Installations chauffage / ventilation</b>		<b>92'700.-</b>
244	Installations de ventilation	92'700.-	
<b>25</b>	<b>Installations sanitaires y compris cuisines</b>		<b>218'500.-</b>
251	ECS, EF, grille de sol	14'400.-	
254	Evacuations	9'300.-	
258	Cuisines Rez supérieur (1 pce) et Etage (2 pces)	194'800.-	
<b>27</b>	<b>Aménagements intérieurs 1</b>		<b>151'500.-</b>
	<b>Rez supérieur</b>		
271	Cloisons et plafonds	47'100.-	
273	Armoire	2'000.-	

	<b>Etage</b>		
271	Cloisons et plafonds	58'500.-	
273	Armoire	3'300.-	
277	Cloisons mobiles	40'600.-	
<b>28</b>	<b>Aménagements intérieurs 2</b>		<b>71'100.-</b>
	<b>Rez supérieur</b>		
281.6	Carrelage 1 - sol	20'000.-	
281.7	Plinthes bois	500.-	
281.6	Carrelage 2 - murs cuisine et crédence	6'900.-	
285	Peintures	1'500.-	
287	Nettoyage fin de chantier	8'400.-	
	<b>Etage</b>		
281.6	Carrelage 1 - sol	26'800.-	
281.7	Plinthes bois	600.-	
281.6	Carrelage 2 - crédences cuisines	700.-	
285	Peintures	1'500.-	
287	Nettoyage fin de chantier	4'200.-	
<b>58</b>	<b>Provisions et réserves</b>		<b>20'600.-</b>
588	Prorata	20'600.-	
<b>62</b>	<b>Honoraires</b>		<b>27'000.-</b>
621	Entreprise totale 4 mois (conducteur travaux 50 %)	27'000.-	
	<b>Honoraires entreprise totale</b>		<b>69'400.-</b>
	<b>Vitrines frigorifiques verticales et horizontales</b>		<b>16'200.-</b>
	<b>Ameublement et mobilier rez-supérieur</b>		<b>32'000.-</b>
	<b>Ameublement, mobilier, électroménager et mise en passe électronique étage</b>		<b>47'200.-</b>
	<b>Vaisselle et matériel de cuisine (rez et étage)</b>		<b>18'300.-</b>
	<b>Pour cent culturel</b>		<b>20'000.-</b>
<b>TOTAL GENERAL CHF TTC</b>			<b>896'800.-</b>

CFC : Code des frais de construction selon la norme SN 506 500

## CALENDRIER DES TRAVAUX

Avant d'entamer le chantier de second-œuvre faisant l'objet de la présente demande de crédit, Steiner SA devra d'abord finaliser certains travaux prévus au préavis n° 100/2021 et qui ont été laissés en arrière. En effet, ces travaux étaient conditionnés par les futurs équipements décrits au chapitre "DESCRIPTIF DU PROJET" ci-dessus. Il s'agissait de coordonner les installations techniques entre elles (alignement des équipements pour passage des gaines de ventilation et d'évacuation des hottes, positionnement des alimentations et des évacuations d'eau, emplacement des boucles de chauffage au sol et chapes). Pour la même raison, le bloc sanitaire du 1<sup>er</sup> étage situé dans l'espace 2 n'a pas été réalisé et reste également à construire.

En parallèle à l'exécution des travaux décrits ci-dessus, et dès l'été 2023, le Service des bâtiments et de l'urbanisme fera établir des offres comparatives auprès d'entreprises locales pour certains CFC du devis présenté par Steiner SA. De même, le dossier sera soumis à l'enquête publique dans la même temporalité afin d'obtenir le permis de construire au plus tard au début de l'automne.

L'objectif fixé est le démarrage du chantier à l'automne 2023 pour une livraison du bâtiment aux utilisateurs au printemps 2024. Ce programme intentionnel reste conditionné par l'approvisionnement et la livraison des matériaux ainsi que par les disponibilités des entreprises qui seront désignées adjudicataires.

## FRAIS D'EXPLOITATION

En première approche, et sur la base des éléments connus lors de l'acquisition du bâtiment A5.1, les coûts annuels d'exploitation avaient été estimés à CHF 27'900.-. Comme spécifié à la page 11 du préavis n° 100/2021 : *"Ces montants seront complétés et réactualisés en fonction des équipements techniques qui devront être installés lorsque les différentes activités qui prendront place dans ce bâtiment auront été clairement définies. Ces coûts d'exploitation supplémentaires seront alors portés dans le prochain préavis de réalisation"*.

Compte tenu des nouveaux éléments à présent déterminés, le calcul des frais d'exploitation devient le suivant :

Bâtiments	Total CHF	Patrimoine administratif Section 350 CHF	Patrimoine financier Section 358 CHF
<b>Compte XXX.3141.00 Contrats d'entretien</b>			
<i>Lecture : Patr. admin. : 350.3141.00 ; Patr. fin. : 358.3141.00</i>			
Ascenseur	3'000.00	1'881.35	1'118.65
Centrale d'alarme	500.00	313.55	186.45
Détection incendie, éclairage de secours, exutoires de fumée	2'000.00	1'254.25	745.75
Ventilation double-flux	3'500.00	2'194.90	1'305.10
Hotte cuisine	2'000.00	1'254.25	745.75
Chaine de lavage cuisine	2'500.00	1'567.80	932.20
Armoires frigorifiques sous comptoir, vitrines frigorifiques et congélateur	1'900.00	1'191.55	708.45
<b>Compte XXX.3124.00 - Chauffage à distance</b>			
Volume chauffé (rez supérieur et étage) 2'000 m <sup>3</sup> , estimation : 26'000kWh/an			
	6'600.00	4'139.00	2'461.00
<b>Compte XXX.3123.00 - Achat d'électricité</b>			
Surface de plancher totale 300 m <sup>2</sup> , estimation : 10'000 kWh/an			
	3'500.00	2'194.90	1'305.10
<b>Nettoyages</b>			
<b>Compte XXX.3011.00 - Traitement des concierges auxiliaires</b>			
Estimation : 350.00 heures par année			
	9'800.00	6'145.75	3'654.25
<b>Compte XXX.3133.00 - Produits de nettoyage, fournitures</b>			
	700.00	439.00	261.00
<b>Compte 716.3655.00 - Mandat Pro Senectute. La première année :</b>			
CHF 113'400.- au total répartis sur 3 ans (CHF 28'350.- en 2023 ; CHF 56'700.- 2024 ; CHF 28'350.- 2025)			
	28'350.00	-	-
<b>Total frais d'exploitation additionnels</b>	<b>64'350.00</b>	<b>22'576.30</b>	<b>13'423.70</b>

## **Revenus d'exploitation**

Il est prévu d'établir un bail de location avec l'exploitant du restaurant pour une durée de 5 ans. En 2021, dans le préavis municipal n° 100, le loyer théorique a été estimé à environ CHF 230.- par m<sup>2</sup> et par an. Pour une surface nette de 160.60 m<sup>2</sup>, les revenus locatifs pourraient se monter à CHF 36'938.- par an.

En vue du contexte économique particulièrement imprévisible et délicat, la Commune pourrait proposer un loyer préférentiel afin notamment de garantir que l'établissement aura un positionnement abordable et inclusif.

## **DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) seront pris en compte dans le cadre de ce projet.

### ***Economique :***

Dans la mesure du possible, les entreprises de la région seront sollicitées pour les travaux. Les travaux permettront l'animation du quartier et favoriseront le commerce local tout en renforçant l'attractivité de la Ville.

### ***Social :***

L'aspect social est au cœur du projet : ces travaux visent à créer une salle communautaire, participant au renforcement de la cohésion sociale du quartier et de la Ville. La collaboration avec les associations locales renforce le lien social et favorise les interactions intergénérationnelles.

### ***Environnement :***

Le bâtiment est alimenté par le chauffage à distance, majoritairement par des énergies renouvelables. Une attention particulière sera portée sur les matériaux utilisés pour les travaux, en accord avec la politique d'achat responsable. Également en accord avec le Standard bâtiment 2019.1, les appareils électroménagers sélectionnés répondront à des critères élevés d'efficacité énergétique.

## **FINANCEMENT**

La Municipalité sollicite conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 896'800.- aux conditions les plus favorables.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.0 %, nos charges financières pourraient s'élever la première année à CHF 17'936.-.

Le tableau récapitulatif relatif à la situation financière de la Commune joint en annexe permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

## **AMORTISSEMENT**

Le montant utilisé pour les travaux d'aménagement de la salle communautaire (patrimoine administratif) sera amorti sur une période de 10 ans, alors qu'il n'y a pas d'obligation d'amortir le patrimoine financier (local commercial au rez-de-chaussée), conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes (RCCom). Ainsi, la charge d'amortissement sera de CHF 56'240.- pour une année complète.

## 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° 37 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de second-œuvre et d'aménagement du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311 ;
- 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'accepter le préavis municipal n° 37 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de second-œuvre et d'aménagement du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311 ;
- II. - d'accorder le crédit de CHF 896'800.- et d'autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ;
- III. - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 896'800.- ;
- IV. - d'autoriser que les charges de fonctionnement qui en découlent, estimées à CHF 64'350.- la première année, soient mises au budget de fonctionnement.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

  
C. Girod



La Secrétaire adjointe suppléante :

  
T. Corthésy-Michielini

Annexes : plan rez-supérieur et 1<sup>er</sup> étage  
plan cuisine rez-supérieur  
situation financière de la Commune



**REZ-SUPERIEUR A51**

statut : pour approbation

indice	date	modifications	entreprise totale
A	02.09.2020	ascenseurs	Steiner SA
B	27.01.2021	AT234:merl évit et doublage cuisine tête A54 vole d'évacuation	Rte de Lully - 1131 Tolochenaz n. 441 79 886 342 nicolas.charmeau@steiner.ch
C	04.02.2021	dégorgements jardins gabarits A5.1234.CAT	architecte
D	03.03.2021	porte-double 2 et 3 poses épaisseur complexe de façade A5.1234	Zimmermann Architectes SA Rue du Jura 12 - 1196 Gland n. 441 79 811 43 29 cele@zimmermanns.com
E	30.03.2021	cotation axes sanitaires	direction architecturale
F	09.11.2021	doublage sous lavabo A5.123	Laurent de Wurtemberg Rue du Beulet 4 - 1303 Genève n. 441 79 802 98 87 ldw@ldwa.ch
G	15.12.2021	identification accès et surface appartements	ingénieur civil
H	08.02.2022	curvettes et grilles EP-éplanades	Monod-Piguet + Associés SA Av. de Cour 32 - 1007 Lausanne n. 441 79 819 71 76 jeanjacques.hertier@mpaic.com
I	14.07.2022	A51:aménagement intérieur cuisine, café, bar, épicerie	ingénieur chauffage - ventilation
J	13.09.2022	A51:aménagement modifié selon remarques Service de l'urbanisme	Weinmann - Energies SA Route d'Yverdon 4 - 1000 Echallens n. 441 21 886 16 17 spa@weinmann-energies.ch
			ingénieur sanitaires
			TP AG Zentralstrasse 115 - 2501 Bière n. 441 79 301 93 39 gs@tpag.ch
			ingénieur électricité
			Betelec SA Route de la Galaisie 12 - 1228 Genève n. 441 79 261 75 97 h.garin@betelec.ch
			ingénieur protection incendie
			Ignis Salutem SA Ch. des Aveneyres 26 - 1300 Saint-Julien n. 441 79 726 97 71 j.meldem@ignis-salutem.ch
			ingénieur acoustique
			Architecture et Acoustique SA Quai Ernest Ansermet 40 - 1305 Genève n. 441 22 809 63 28 sb@archac.ch

**STEINER** Rte de Lully - 1131 Tolochenaz  
n. 441 79 886 342  
nicolas.charmeau@steiner.ch

**Zimmermann Architectes SA**  
Rue du Jura 12 - 1196 Gland  
n. 441 79 811 43 29  
cele@zimmermanns.com

**LDW**  
direction architecturale  
Laurent de Wurtemberg  
Rue du Beulet 4 - 1303 Genève  
n. 441 79 802 98 87  
ldw@ldwa.ch

**MONOD-PIGUET ASSOCIÉS**  
ingénieur civil  
Monod-Piguet + Associés SA  
Av. de Cour 32 - 1007 Lausanne  
n. 441 79 819 71 76  
jeanjacques.hertier@mpaic.com

**WEINMANN ENERGIES**  
ingénieur chauffage - ventilation  
Weinmann - Energies SA  
Route d'Yverdon 4 - 1000 Echallens  
n. 441 21 886 16 17  
spa@weinmann-energies.ch

**tpag**  
ingénieur sanitaires  
TP AG  
Zentralstrasse 115 - 2501 Bière  
n. 441 79 301 93 39  
gs@tpag.ch

**VKF AEA I**  
ingénieur électricité  
Betelec SA  
Route de la Galaisie 12 - 1228 Genève  
n. 441 79 261 75 97  
h.garin@betelec.ch

**ARCHITECTURE ACOUSTIQUE**  
ingénieur acoustique  
Architecture et Acoustique SA  
Quai Ernest Ansermet 40 - 1305 Genève  
n. 441 22 809 63 28  
sb@archac.ch

**fichier architecte :**  
LIS | ZIM | A51 | RS | PLE | PLA | EXE | 5 | 0 | 0 | 3 | J | REZ-SUPERIEUR A51 .pdf

Maitre d'ouvrage  
Realitim  
Place Bel-Air 1 - 1003 Lausanne

Représentant Maitre d'ouvrage  
Créateurs Immobilier SA  
Rue de la Gabelle 9 - 1227 Carouge

Maitre d'ouvrage  
En La Foule SA  
Pont Fabel - 1267 Vich

Représentant Maitre d'ouvrage  
Cougar Management SA  
Rue des Vignerons 1A - 1110 Morges

Maitre d'ouvrage  
Copré  
Place de la gare 12 - 1001 Lausanne

Représentant Maitre d'ouvrage  
CBRE SA  
Av. L. Ruchonnet 16 - 1003 Lausanne

Maitre d'ouvrage  
Realitim  
Place Bel-Air 1 - 1003 Lausanne

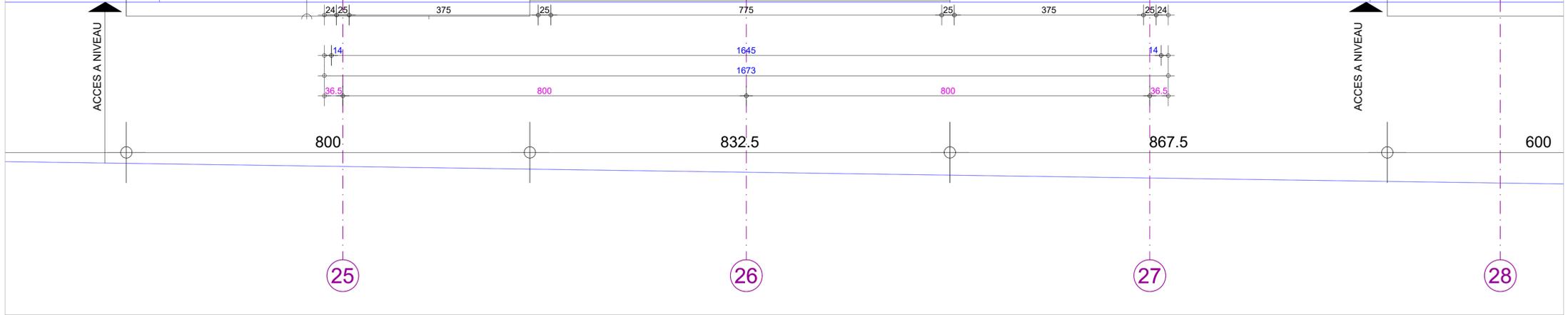
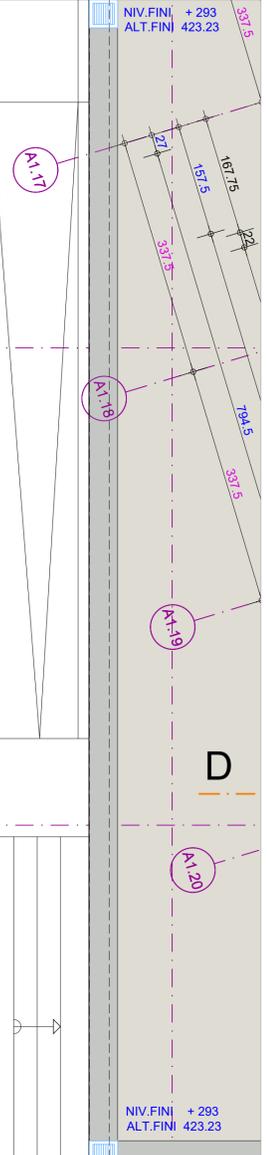
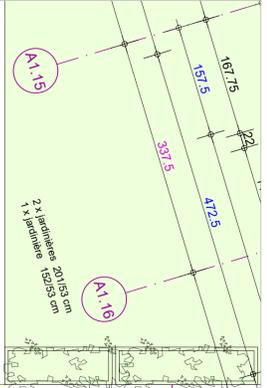
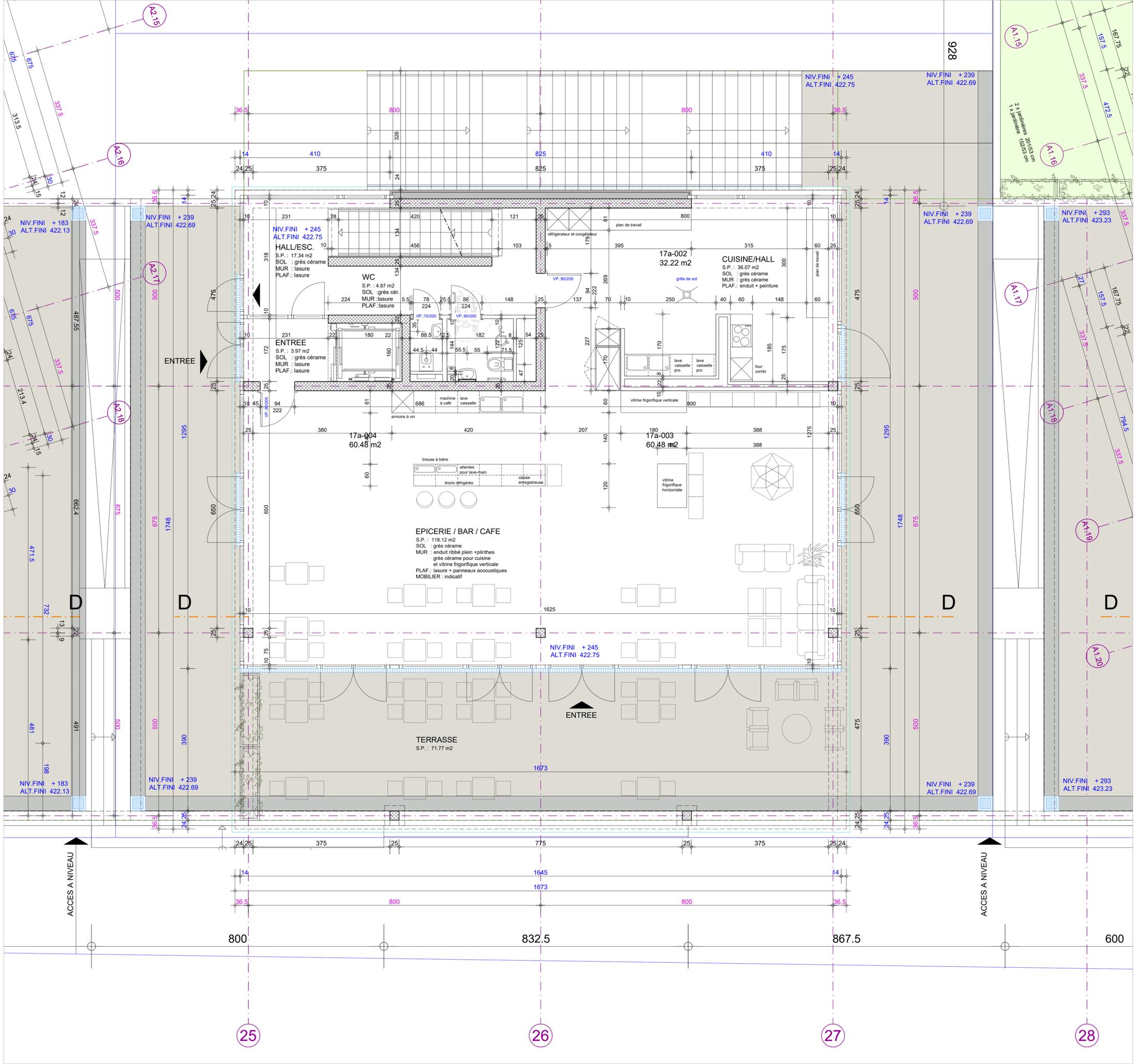
Représentant Maitre d'ouvrage  
Créateurs Immobilier SA  
Rue de la Gabelle 9 - 1227 Carouge

Maitre d'ouvrage  
En La Foule SA  
Pont Fabel - 1267 Vich

Représentant Maitre d'ouvrage  
Cougar Management SA  
Rue des Vignerons 1A - 1110 Morges

Maitre d'ouvrage  
Realitim  
Place de la gare 12 - 1001 Lausanne

Représentant Maitre d'ouvrage  
Créateurs Immobilier SA  
Rue de la Gabelle 9 - 1227 Carouge





statut : pour approbation

indice	date	modifications
A	06.08.2020	ascenseurs
B	01.12.2020	coupoles A5.1-2-3
C	04.03.2021	porte double 2 et 3 pces, complexe façade A5-1234, doublage douche
D	30.03.2021	cotation axes sanitaires
E	15.12.2021	identification accès et surface appartements
F	17.02.2022	ajout 2 wc
G	14.07.2022	ajout aménagement (cuisines + armoires + parois coulissantes)
H	13.09.2022	A5: aménagement modifié selon remarques Service de l'urbanisme

**STEINER**  
 entreprise totale  
 Steiner SA  
 Rte de Lully - 1311 Tolochenaz  
 t. +41 79 886 392  
 nicolas.charmeau@steiner.ch

**Zimmermann Architectes SA**  
 architecte  
 Rue du Jura 12 - 1196 Gland  
 t. +41 79 311 42 29  
 celea@zimmermann.ch

**LDW**  
 direction architecturale  
 Laurent de Wurtemberg  
 Rue du Beulet 4 - 1203 Genève  
 t. +41 79 862 98 87  
 ldw@ldw.ch

**MONOD PIGUET ASSOCIÉS**  
 ingénieur civil  
 Monod-Piguet + Associés SA  
 Av. de Cour 32 - 1007 Lausanne  
 t. +41 79 419 71 70  
 jeanjacques.heritier@mpac.com

**WEINMANN ENERGIES**  
 ingénieur chauffage - ventilation  
 Weinmann - Energies SA  
 Route d'Yverdon 4 - 1000 Echallens  
 t. +41 21 886 18 17  
 spa@weinmann-energies.ch

**tpag**  
 ingénieur sanitaires  
 TP AG  
 Zentralstrasse 115 - 2501 Bienne  
 t. +41 79 301 93 39  
 g@tpag.ch

**BETELEC**  
 ingénieur électricité  
 smart electricity management  
 Route de la Galaise 12 - 1228 Genève  
 t. +41 79 261 75 97  
 h.garin@betelec.ch

**VVKF AEA I**  
 ingénieur protection incendie  
 Ignis Salutem SA  
 Ch. des Aveneyres 26 - 1000 Saint-Légier  
 t. +41 79 726 97 71  
 j.meldem@ignis-salutem.ch

**ARCHITECTURE ACOUSTIQUE**  
 ingénieur acoustique  
 Architecture et Acoustique SA  
 Quai Ernest Ansermet 40 - 1205 Genève  
 t. +41 22 809 63 28  
 sb@archac.ch

fichier architecte :

Maitre d'ouvrage  
**Copré**  
 Place de la gare 12 - 1001 Lausanne

Représentant Maitre d'ouvrage  
**CBRE SA**  
 Av. L. Ruchonnet 16 - 1003 Lausanne

Maitre d'ouvrage  
**En La Foule SA**  
 Pont Farbel - 1267 Vich

Représentant Maitre d'ouvrage  
**Cougar Management SA**  
 Rue des Vignerons 1A - 1110 Morges

Maitre d'ouvrage  
**Copré**  
 Place de la gare 12 - 1001 Lausanne

Représentant Maitre d'ouvrage  
**CBRE SA**  
 Av. L. Ruchonnet 16 - 1003 Lausanne

Maitre d'ouvrage  
**REALTIM**  
 Place Bel-Air 1 - 1003 Lausanne

Représentant Maitre d'ouvrage  
**CRÉATEURS IMMOBILIERS**  
 Rue de la Gabelle 9 - 1227 Carouge

Maitre d'ouvrage  
**En La Foule SA**  
 Pont Farbel - 1267 Vich

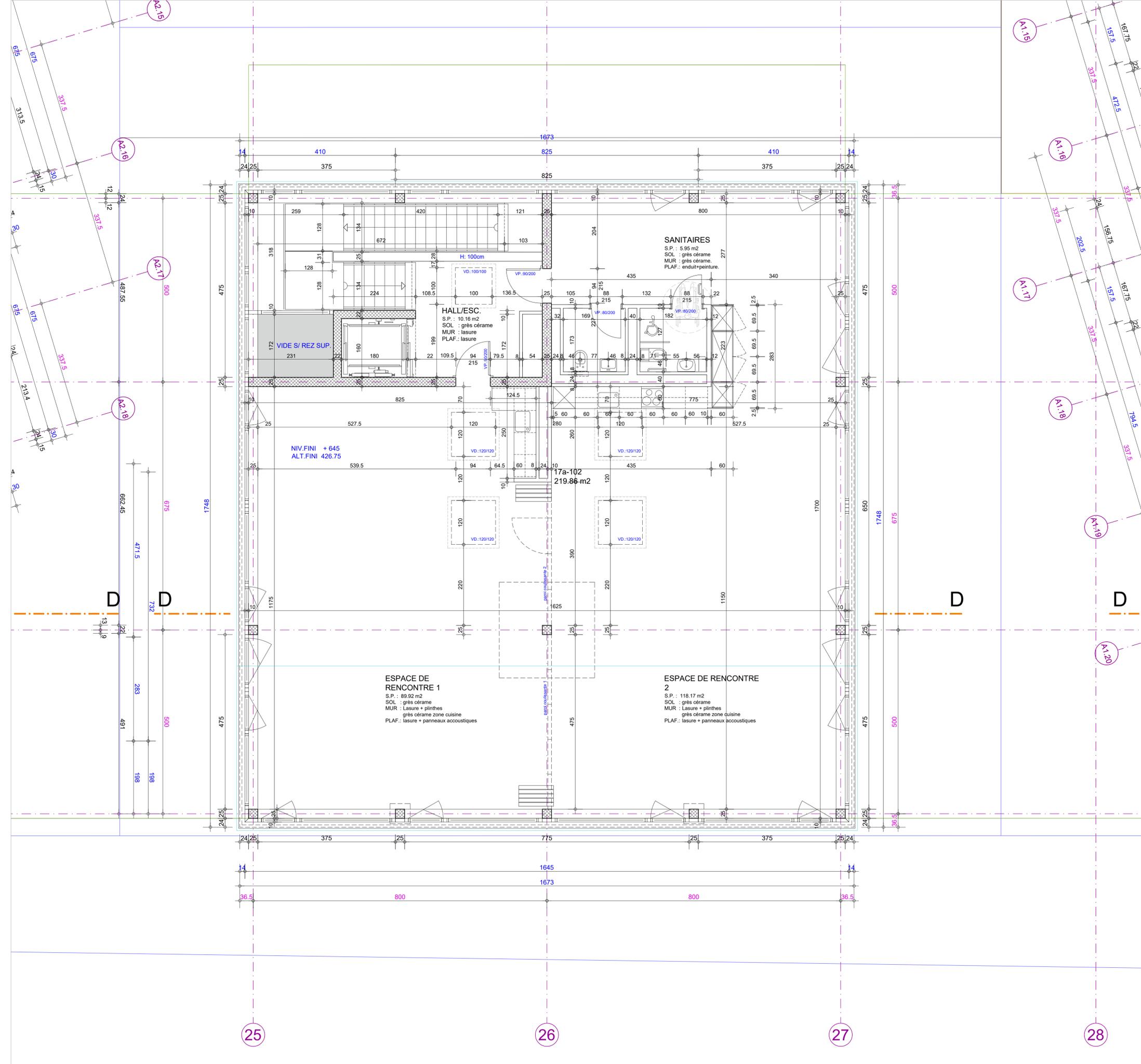
Représentant Maitre d'ouvrage  
**Cougar Management SA**  
 Rue des Vignerons 1A - 1110 Morges

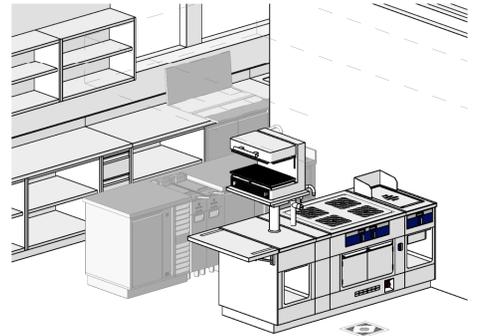
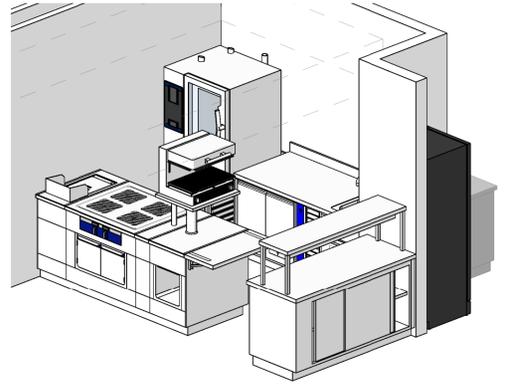
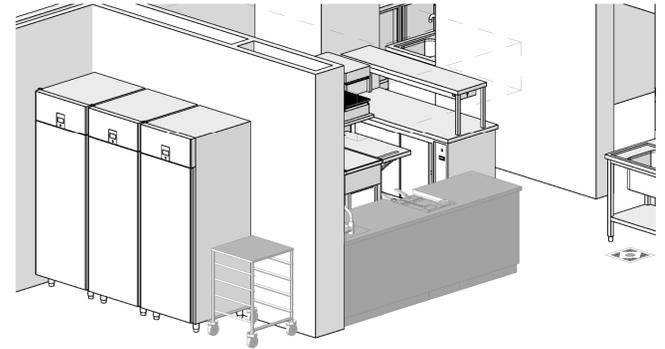
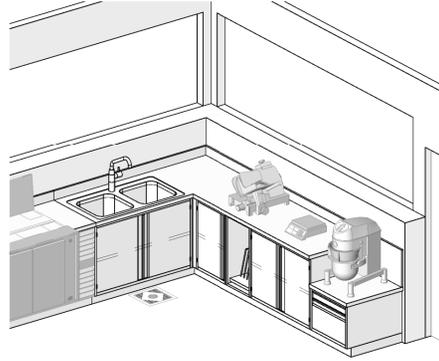
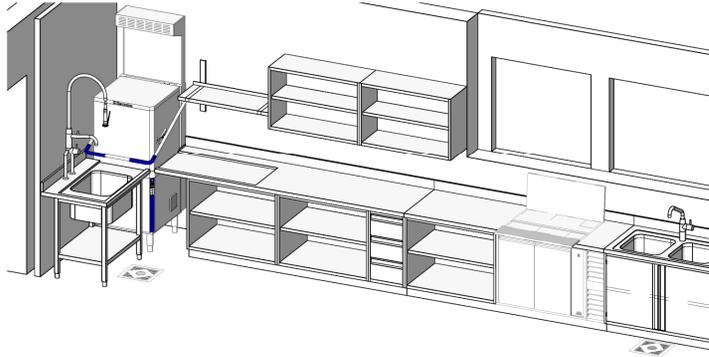
Maitre d'ouvrage  
**REALTIM**  
 En La Foule SA

Représentant Maitre d'ouvrage  
**CRÉATEURS IMMOBILIERS**  
 Rue de la Gabelle 9 - 1227 Carouge

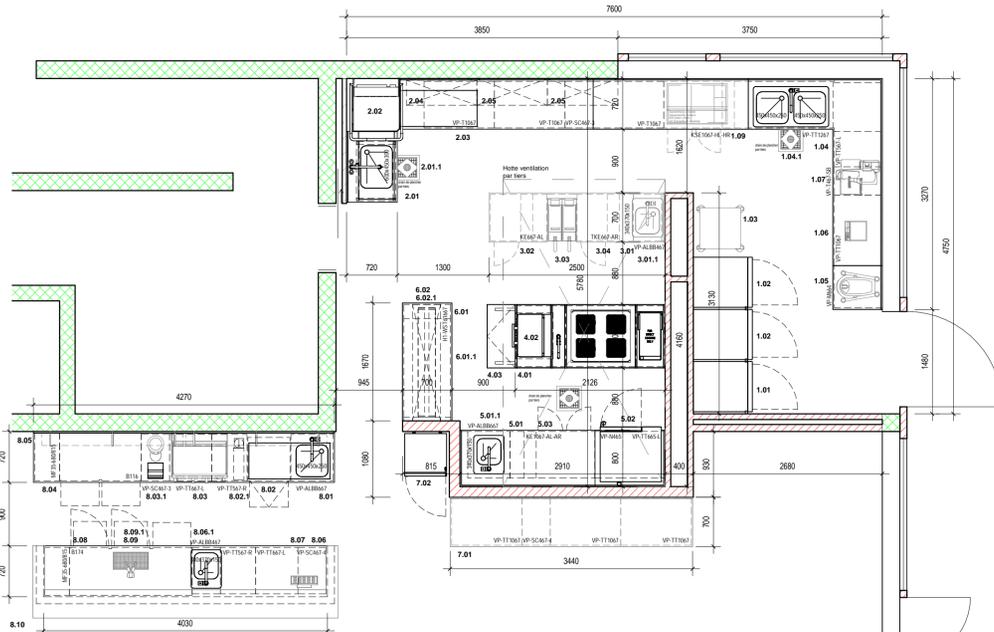
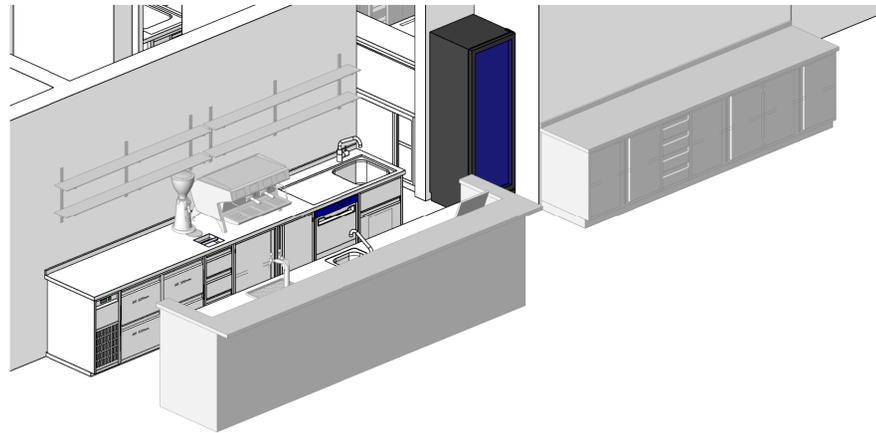
partie	projet	auteur	d'ouvrage	niveau	entrée	objet	phase	numéro	indice	nom	extension
LIS	ZIM	A51	N01	PLE	PLA	EXE	S	0	0	4	G

ETAGE 1 A51 .pdf





Pos.	Pce.	Beschreibung	Description	Typ	Fabricant
1.01	1	Tiefkühlschrank 670l. eigengekühlt	Congélateur 670l.	725322-REX71FFH-L	Electrolux
1.02	2	Kühlschrank 670l. eigengekühlt	Armoire réfrigérées 670ltr.	725321-REX71FRH-L	Electrolux
1.03	1	Kortransportwagen	Chariot à glissières avec dessus inox pour 4 casiers	361246-DRT4T	Optional
1.04	1	Arbeitsstisch mit 2 Becken abgewinkelt inkl. Unterbauten und CNS Sockel, abgesetzter Maschinenstisch	Station a preparation avec 2 bassins 450x450x250, robinet KWC	1.04	Electrolux
1.04.1	1	Einhebelmischbatterie	Batterie mélangeuse	24.501.054.000	KWC
1.05	1	Planetenrührwerk 10ltr.	Batteur mélangeur 10 litres	600198-XBE10B	Optional
1.06	1	Tischwaage Optima Pro Akku	Balance de la table Hofmann	OP-20-L	Optional
1.07	1	Aufschnittmaschine schrägschnitt	Trancheuse Hofmann	A 3377	Optional
1.09	1	Kühlunterbau Saladette eigengekühlt	Soubassement réfrigérée Saladette	KSE1067-HL-HR	Optional
2.01	1	Einlaufsich inkl. Korbgleitbahn und 1 Becken auf Rahmengestell mit Tablar	Table d'entrée avec piste de glisse, avec bassin 600 x 450x 300mm	Einlaufsich mit Becken	Electrolux
2.01.1	1	Standmischbatterie mit Brause	Batterie mélangeuse mural avec douchette	24.503.124.000	KWC
2.02	1	Haubenspülmaschine	Laveuse à capot	504254-EHT8IELG	Electrolux
2.03	1	Auslaufsich inkl. Korbgleitbahn inkl. Unterbauten und CNS Sockel	Table de sortie avec piste de glisse, avec armoires ouvert en dessous	2.03	Electrolux
2.04	1	Wandtablar 1000mm lang	Étagère mural 1000mm	WTV1038	Electrolux
2.05	2	Oberschrank offen	Armoire haute 1000x380x660mm	VP-O1036	Electrolux
3.01	1	Arbeitsstisch mit Becken inkl. Unterbauten und CNS Sockel, Ausschnitt für Friteusen	Table du travail, avec decoupe pour les friteuses, 1 bassin	3.01	Optional
3.01.1	1	Einhebelmischbatterie	Batterie mélangeuse	z.B. KWC 24.501.044.000	Optional
3.02	1	Kühlunterbau	soubassement réfrigérée	KE667-AL	Optional
3.03	2	Friteuse 7-9ltr.	Friteuse 7-9ltr.	285563-EXFREB1BWF	Optional
3.04	1	Tiefkühlunterbau	soubassement réfrigérée négative	TKE667-AR	Optional
4.01	1	Grossküchenherd thermaline TL90 bestehend aus:	Cuisinières TL90, commande des deux côtés, avec	TL90	Electrolux
4.01.1	1	Arbeitsstisch	Table de travail	589158	Electrolux
4.01.2	1	Offener Unterbau durchgehend	Soubassement traversant	589329	Electrolux
4.01.3	1	Mischbatterieelement	Robinet mélangeur	589595-spez.	Electrolux
4.01.4	1	Induktions-Kochfeld 4 Zonen mit durchgehendem Wärmeschrank	Cuisinier à induction, 4 zones sur armoire chauffante	589676	Electrolux
4.01.5	1	Elektro Griedle-Platte	Grillade lisse électrique	589552	Electrolux
4.01.6	1	Seitenwand links TL90	paroi latérale gauche	912511/913202	Electrolux
4.01.7	3	Verbindungsschiene TL90	rail intermédiaire	912502	Electrolux
4.01.8	1	Seitenwand rechts TL90	paroi latérale droite	912511/913203	Electrolux
4.01.9	1	CNS Sockel freistehend	Socle en acier inoxydable	913073	Electrolux
4.01.11	1	Hauptschalter 60A	interrupteur principal 60A	913677	Electrolux
4.02	1	Salamander	Salamandre	283015-E0UADBOMOA	Electrolux
4.02.1	1	Salamandersupport mit Fuss	Étagères pour Salamandre	aufgeschraubt	Electrolux
4.03	1	Klapptablar	Table rabattable	912582	Electrolux
5.01	1	Arbeitsstisch mit Becken inkl. Unterbauten und CNS Sockel	Table du travail, avec armoires fermes, bassin 340x370x150mm pour les main	5.01	Electrolux
5.01.1	1	Einhebelmischbatterie	Batterie mélangeuse	24.501.044.000	KWC
5.02	1	Kombidämpfer 10xGN1/1 links	Four-Mixte gauche	229728-ECO101T3AL	Electrolux
5.03	1	Kühlunterbau eigengekühlt	Soubassement réfrigérée	KE1067-AL-AR	Electrolux
6.01	1	Ausgabestisch mit Wärmeschrank und CNS Sockel	Table du travail pour la distribution chaud/froid	6.01	Electrolux
6.01.1	1	Wärmeschrank durchgehend mit Schiebetüren	Armoire chauffante traversant	H1-WSTd1667	Electrolux
6.02	1	Aufbautablar 1-fach	Étagère d'extension	1-fach A40	Electrolux
6.02.1	1	Wärmebrücke 1-reihig	Pont infra-rouge 1 rangée	193003	Beer
7.01	1	Servicestation inkl. Unterbauten und CNS Sockel	Table de travail pour le service	7.01	Optional
7.02	1	Weinkühlschrank mit Glastüre	Cave à vin avec porte vitrée	720010-WC170BKMZ	Electrolux
8.01	1	Arbeitsstisch Rückfluff mit Becken und Korbgleitbahn inkl. Unterbauten und CNS Sockel, Kaffeesatzabwurf	Table du travail avec bassin 450x450x250, glissière pour panier et découpe pour le marc de café	8.01	Electrolux
8.02	1	Untertisch-Geschirrspülmaschine	Lave-vaisselle frontale	502706-ELAI3G	Electrolux
8.02.1	1	Umkehrosmoseanlage mit Kohlenfilter	Osmoseur externe compact	864388-REVOSFATM	Electrolux
8.03	1	Kaffeemaschine	Machine à café	602522-AURA2	Optional
8.03.1	1	Kaffeemühle on demand	Moulin à café	602546-GRNDEM600	Optional
8.04	1	Getränkemöbel mit 4 Schubladen eigengekühlt	Meuble bas réfrigéré avec 4 tiroirs	B116	Ideal
8.05	1	Doppel-Glastablar für Flaschen	Rangement pour bouteilles	.....	par tiers
8.06	1	Arbeitsstisch mit Becken inkl. Unterbauten und CNS Sockel, Bohrung für Offenausschank	Table du travail avec bassin à main 370x340x150 découpe pour les le colonne de bière	8.06	Electrolux
8.06.1	1	Einhebelmischbatterie	Batterie mélangeuse	24.501.044.000	KWC
8.07	1	Kasse	Caisse	.....	par tiers
8.08	1	Getränkemöbel mit 2 Schubladen und 2 Fassauszug	Meuble bas réfrigéré avec 2 tiroirs et 2 extrait de fût	B174	Ideal
8.09	1	Bierzapfsäule	Colonne de cône bière	Offenausschank-2 Hahnen	par tiers
8.09.1	1	Tropfschale aufgelegt	Bac d'égouttage placé de manière lâche	Tropfschale aufgelegt	par tiers
8.10	1	Barverkleidung mit Barblatt dreiseitig	Revêtement du bar	.....	par tiers



Modifications:					
Ind.	Date	Visa	Modifé	Ind.	Date

Position-No.:	1.01 - 8.10	Document-No.:	230049-01	Client-No.:	
Remarque		Date Modifié		En rempl. de:	Remplacé par:
Cuisine / Buffet		Echelle	Dessiné	SA	23.02.2023
Les Lisieres, Gland		1:50	Approuvé		
Plan de projet		Format	Libération		
		A1			

Préavis n° : 37/2023 Montant : CHF (TTC) 896'800.00

Préavis municipal no 37 relatif à une demande de crédit d'investissement pour les travaux de second-œuvre et d'aménagement du bâtiment A5.1 du quartier La Combaz, sis sur la parcelle n° 4311

<b>Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles</b>				CHF
- Charges financières : 2.0% par an :				17'936.00
- Amortissement linéaire du patrimoine administratif sur 10 ans selon préavis :				56'240.00
<b>Total annuel des charges</b>				<b>74'176.00</b>
<b>Situation financière</b>				CHF
<b>Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements</b>				<b>175'000'000.00</b>
<b>Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 7'169'748.-)</b>				<b>0.00</b>
<b>Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales</b>				<b>103'261.65</b>
<b>Endettement à ce jour</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022 (provisoire)</b>	<b>07.03.2023</b>	
<b>Endettement au bilan</b>				
Engagements courants	7'643'354.40	7'330'907.67	12'052'628.12	
Passifs transitoires	4'375'313.40	2'680'294.54	2'644'331.09	
Emprunts à court et long terme	75'475'000.00	83'415'000.00	85'415'000.00	
<b>Total endettement au bilan</b>	<b>87'493'667.80</b>	<b>93'426'202.21</b>	<b>100'111'959.21</b>	
<b>Engagements hors bilan</b>				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)			90'322'549.74	
Travaux facturés et payés à ce jour			-51'205'331.83	
<b>Total engagements hors bilan</b>			<b>39'117'217.91</b>	
<b>Total endettement brut</b>				<b>139'229'177.12</b>
<b>Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées</b>				
Disponibilités de la bourse à ce jour				4'144'775.77
Débiteurs et comptes courants à ce jour				2'121'135.00
Placements du patrimoine financier à ce jour				26'631'934.30
Actifs transitoires à ce jour				124'139.59
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour				8'957'026.31
<b>Solde disponible à ce jour</b>				<b>77'646'572.20</b>
<b>Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours</b>				
Préavis municipal no 35 relatif à l'octroi d'un prêt à l'Association Le Colibri pour l'aménagement d'une crèche-garderie			400'000.00	
Préavis municipal no 36 relatif à la demande de crédit d'investissement pour la rénovation et l'optimisation des installations de traitement de la station du Montant.			775'000.00	
<b>Total des autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours</b>			<b>1'175'000.00</b>	
				<b>75'574'772.20</b>