



## MUNICIPALITE DE GLAND

### **Préavis municipal no 72 relatif à l'octroi d'un crédit pour:**

- l'organisation d'un concours d'architecture pour la construction d'un bâtiment pluri générationnel
- l'établissement de son coût de construction

**sur la parcelle no 614 au lieu-dit "chemin de la Chavanne"**

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

**- 18 novembre 2009 à 19h00 – salle de Montoly no 3**

**Municipal responsable: M. Thierry Genoud**

Gland, le 30 octobre 2009

Madame la présidente,  
Mesdames, Messieurs les conseillères et conseillers,

### **Préambule**

La parcelle n° 614, récemment acquise par la commune de Gland, en zone artisanale, a fait l'objet d'une planification sous la forme d'un plan partiel d'affectation (PPA) approuvé par le conseil communal dans sa séance du 8 octobre 2009 (préavis no 66).

Elle a pour but de colloquer cette parcelle en zone de moyenne densité, permettant la construction d'un bâtiment d'habitations collectives.

Il a été annoncé, lors de l'achat de cette portion de notre territoire ainsi qu'à la présentation du préavis municipal n° 66 devant votre conseil communal, que la construction qui prendrait place à cet endroit serait destinée à la création de nouveaux logements à loyers modérés.

La situation de cette propriété communale fait d'elle un point stratégique, au milieu du bâti existant, à proximité immédiate de la gare, proche des commerces avoisinants et non loin des écoles et structures d'accueil existantes au sud des voies CFF.

C'est pour cette raison, entre autres, que la municipalité vous propose la construction d'un bâtiment pluri générationnel, à savoir le rez-de-chaussée réservé à l'accueil de la petite enfance et les étages supérieurs développeront un programme mixte entre logements sécurisés pour personnes âgées, logements à loyers modérés et jeunes en début de vie professionnelle.

### **Potentiel constructible**

La parcelle communale, affectée par le PPA « La Chavanne » en zone de moyenne densité, représente une surface de 1'851 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 1/4 selon les dispositions de l'article 18 du règlement communal sur le plan d'extension. La surface maximale constructible au sol sera de 455 m<sup>2</sup>.

Selon le règlement du plan partiel d'affectation, le nombre de niveau doit se limiter à 3 sous corniche plus les combles. D'où une surface de plancher habitable qui sera environ de 1'700 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de cet immeuble.

### **Programme et affectations des locaux**

Le plan d'occupation de cet ensemble se composera comme suit :

#### ***Rez-de-chaussée***

Unité d'accueil de l'enfance	215 m <sup>2</sup>
Local rencontre avec sanitaires	80 m <sup>2</sup>
Cabinet médical ou infirmière	60 m <sup>2</sup>
Appartement et loge de concierge	100 m <sup>2</sup>

**Etages (1<sup>er</sup> 2<sup>ème</sup> et combles) surface de 1'245 m2 au total**

Appartements sécurisés (protégés) pour personnes âgées, petits logements pour jeunes en début de vie professionnelle et logements à loyers modérés à raison de 50 % chacun. Soit une vingtaine, à raison de 60 m2/unité.

Le programme du concours indiquera que la possibilité, à chaque niveau, de réunir 2 logements afin d'en former un seul devra être envisagée, ceci pour mettre à disposition d'une famille un logement de 4 pièces ou plus (à loyer modéré).

La flexibilité de la distribution intérieure, non seulement lors de la construction mais aussi dans le temps, sera un des critères de jugement.

Le concours d'architecture étant un très bon moyen pour obtenir plusieurs variantes sur un programme prédéfini, il est impossible de préciser le nombre de studios, 2 pièces, 3 pièces ou plus grand, qui prendront place dans ce nouveau bâtiment.

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

La municipalité propose l'organisation d'un concours d'architecture selon une procédure ouverte. Une offre en ce sens a été demandée à M. Patrick Vallat, architecte à Gland.

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	Annonce dans la Feuille d'avis officiels du canton de Vaud (FAO) Constitution du jury Etablissement de plans par le géomètre Etablissement du programme et du règlement du concours
Phase 2	Concours y compris questions des candidats et réponses du jury
Phase 3	Analyses des projets par un jury Jugement et choix du projet retenu Remise des prix aux lauréats

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. Ce montant (estimé selon la norme SIA 116) est de 5'500'000 francs TTC.

Il est à noter que les mesures prévues pour répondre aux standards MINERGIE occasionneront un surcoût que l'on peut évaluer entre 10 et 15%.

Cette plus-value n'étant pas prise en compte au stade de l'élaboration du concours, le montant global des travaux est fixé à 5'500'000 fr., la somme totale des prix à distribuer en résultant est de 82'000 fr.

### **Coût du concours**

Le coût total de ce concours depuis l'établissement des documents de base du géomètre jusqu'à la remise des prix aux projets retenus est le suivant :

1.	Organisation du concours	30'000.00
2.	Les frais et prestations du géomètre pour le concours	6'000.00
3.	Les frais et prestations du notaire pour le concours	2'000.00
4.	Les frais d'héliographie et de photocopies de documents de concours	5'000.00
5.	Les frais de vernissage et d'exposition du résultat du concours	3'000.00
6.	Les divers frais logistiques de concours	2'000.00
7.	Le montant de la planche de prix, mentions et indemnités du concours	80'000.00
8.	Les honoraires et défraiements des membres professionnels du jury	18'000.00
9.	Les honoraires et défraiements des experts du concours	20'000.00
10.	Divers et imprévus	8'000.00
	<b>Total pour l'organisation du concours</b>	<b>174'000.00</b>

Afin de permettre au lauréat du concours précité de continuer son mandat et de déterminer le coût de construction de ce nouveau bâtiment pluri générationnel, sans pour autant attendre un délai d'environ 6 mois nécessaire pour obtenir le crédit d'étude, la municipalité vous propose de joindre l'étape suivante à ce préavis. Elle vous est décrite ci-après :

La phase d'étude représente les prestations nécessaires à l'élaboration du projet définitif qui permettra sa dépose à l'enquête publique et l'établissement du devis général du coût des travaux.

Le détail des honoraires s'établit comme suit:

### **Montant du crédit d'étude pour déterminer le coût de construction de ce bâtiment**

11.	Les honoraires pour les prestations d'architecte (selon SIA 102)	250'000.00
12.	Les honoraires pour les prestations d'ingénieur civil (selon SIA 103)	50'000.00
13.	Les honoraires pour les prestations d'ingénieurs CVSE (selon SIA 108)	80'000.00

14.	Les honoraires divers (géomètre, géotechnicien, acousticien, façadier, etc ...)	40'000.00
15.	Les frais de développement du projet	10'000.00
16.	Divers et imprévus	20'000.00
	<b>Total pour le crédit d'étude</b>	<b>450'000.00</b>

### **Récapitulation**

1.	Total pour l'organisation du concours	174'000.00
2.	Total pour le crédit d'étude	450'000.00
	Total	624'000.00
	TVA 8%	50'000.00
	<b>Total général</b>	<b>674'000.00</b>

### **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 674'000 fr. aux conditions les plus favorables.

### **Amortissement**

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.

Si le crédit de construction n'est pas octroyé par le conseil communal, le montant utilisé pour ces deux études sera amorti sur une période de 10 ans au maximum, conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes.

Sur la base d'un taux d'intérêts de 3,25 %, nos charges financières pourraient s'élever la première année à 89'305 fr. (intérêts: 21'905 fr. et amortissement : 67'400 fr.).

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.

### **Conclusion**

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

## LE CONSEIL COMMUNAL

vu - le préavis municipal no 72 relatif à l'octroi d'un crédit pour :  
- l'organisation d'un concours d'architecture pour la construction d'un bâtiment pluri générationnel  
- l'établissement de son coût de construction  
sur la parcelle no 614 au lieu-dit "chemin de la Chavanne"

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 fr. 674'000.-- et d'autoriser la municipalité à entreprendre l'organisation du concours et l'établissement de son coût de construction ;

II. - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de fr. 674'000.-

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegy

D. Gaiani

Annexes : plan du périmètre du projet  
crédit d'investissement