



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal no 92 relatif à l'octroi d'un crédit pour financer la construction d'un nouveau bâtiment des infrastructures et locaux polyvalents au lieu dit "Montoly"

Date proposée pour la séance de la commission:

- **Lundi 6 septembre 2010 à 20h00**
Bâtiment de Montoly: salle 2 (rez de chaussée)

Municipaux responsables: M. Thierry Genoud
M. Olivier Fargeon

Gland, le 23 août 2010.

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le bâtiment des espaces verts projeté (dénommé bâtiment des infrastructures et locaux polyvalents) est destiné à abriter des locaux techniques pour le service des espaces verts ainsi que des locaux polyvalents (stockage, bureaux, conférence...) pouvant être mis à disposition de différentes sociétés locales.

Le 26 juin 2008, la municipalité soumettait au conseil communal le préavis no 50 relatif à "l'octroi d'un crédit en vue de l'organisation d'un concours d'architecture pour la construction d'un bâtiment des infrastructures et locaux polyvalents".

Ce préavis exposait les besoins et démontrait la nécessité de la construction d'un tel bâtiment.

Le 11 septembre 2008, le conseil communal accordait le crédit de 150'640 francs et autorisait le démarrage dudit concours.

Au terme de ce concours remporté par le bureau Bunq Architectes de Rolle, un nouveau préavis pour "l'octroi d'un crédit d'étude pour la construction du bâtiment des infrastructures et locaux polyvalents " était présenté lors du conseil communal du 8 octobre 2009. Le crédit d'étude d'un montant de 592'000 francs était accordé le 12 novembre 2009.

Les mandataires

Dans le respect de la législation en vigueur, la municipalité a mandaté le bureau Bunq Architectes pour piloter les études ayant pour objectif de définir le coût total de l'opération et d'élaborer un planning général.

Suite à des appels d'offres de services sur invitation, les mandataires suivants ont également été retenus :

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| - Ingénieur civil : | Kälin & Cuerel SA |
| - Ingénieur CVS et électricité : | Amstein + Walthert SA |
| - Géomètre : | Bovard & Nickl SA |
| - Géotechnicien | Karakas & Français SA |

Les études se sont déroulées de décembre 2009 à juillet 2010, alors qu'en parallèle le projet était soumis à l'enquête publique du 23 avril au 24 mai 2010.

Programme

Le document annexé au présent préavis comprend les éléments suivants :

- Le programme
- Les plans
- Le descriptif des travaux
- Le devis général
- Le planning

Par rapport au projet initial, lauréat du concours, plusieurs modifications ont été apportées. Les plus importantes sont les suivantes :

Modification de l'implantation du bâtiment

La construction projetée sera déplacée de 11 mètres vers le parking côté lac et de 2.50 mètres vers la Vy-Creuse. Cette nouvelle implantation permettra de respecter le plan d'alignement des constructions du 3 janvier 1967 ainsi que la norme AEAI traitant de la distance de sécurité entre deux bâtiments. Elle impose cependant l'abattage de 3 à 4 peupliers qui seront remplacés par une haie le long de la Vy-Creuse.

Suppression du sous-sol

Initialement prévu sous la halle des véhicules du service des espaces verts, ce dernier a été supprimé. Il sera remplacé par 4 travées supplémentaires disposées au rez inférieur, dans le prolongement du bâtiment côté Jura.

Seule une zone de 180 m² située sous la partie "locaux polyvalents" sera excavée et comportera un sous-sol.

Modification des circulations

Dans la partie "locaux polyvalents", les circulations horizontales et verticales ont été modifiées afin de répondre aux exigences de l'ECA. Cette nouvelle disposition permet d'obtenir à tous les étages un volume coupe-feu. Elle permet également d'accueillir plus de 100 personnes par niveau.

Le projet comportait un ascenseur pour les utilisateurs des locaux polyvalents et un monte-charge pour la manutention de matériel dans les étages et les sous-sols. Les modifications apportées ont permis la suppression du monte-charge. L'ascenseur desservira tous les niveaux du bâtiment.

Aménagement de locaux pour l'Agence d'Assurances Sociales de Gland (AAS Gland)

Une surface de 97 m² sera aménagée au 2^{ème} étage dans le but d'accueillir l'Agence d'Assurances Sociales de Gland. Dans le bâtiment existant, 3 bureaux seront alors libérés et attribués au Centre Médico-social qui occupera ainsi la totalité du 1^{er} étage.

Chauffage du bâtiment

Des études techniques et thermiques ont permis de définir le système de chauffage le plus adapté au projet. L'option initiale de chauffage par pompe à chaleur a été abandonnée au profit d'un chauffage au bois déchiqueté. En effet, les services communaux produisent par année 150 à 200 m³ foisonnés de bois d'élagage, correspondant à un volume de copeaux de 50 à 80 m³. D'après les premiers calculs des ingénieurs CVS, cette quantité permettrait d'assurer une saison de chauffe complète (chauffage et eau chaude).

L'enquête publique

Soumis à l'enquête publique du 23 avril au 24 mai 2010, ce projet a suscité une opposition émise par l'AVACAH (Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés).

L'opposant demandait l'implantation de 2 places de parking pour personnes handicapées devant l'entrée lac du futur bâtiment. Il souhaitait également qu'une installation d'écoute pour malentendants soit mise en place dans la salle de conférence du 2^{ème} étage.

Dans sa réponse du 18 juin 2010 à l'opposant, la municipalité décidait de répondre favorablement sur ces deux points. Dès lors, l'AVACAH retirait son opposition le 5 juillet 2010.

Le 12 juillet 2010, le permis de construire No 3991 était délivré.

Devis général

Le coût de construction du bâtiment a été élaboré sur la base de devis et de soumissions rentrées.

Conformément à la loi sur les marchés publics (LMP-VD) du 24 juin 1996, les procédures (ouvertes ou sur invitation) ont été appliquées en accord avec les valeurs-seuils fixées par l'Autorité intercantonale pour les marchés publics.

Le devis général se résume comme suit (montants TTC) :

Travaux préparatoires	295'000.--
Bâtiment	5'527'000.--
Equipements d'exploitation	266'000.--
Aménagements extérieurs	648'000.--
Frais secondaires	38'000.--
Divers et imprévus	340'000.--
Ameublement et décoration	132'000.--
Total TTC	7'270'000.-- TTC

Remarque : La TVA appliquée sur les montants du tableau ci-dessus est de 8%, afin d'anticiper l'application de ce taux dès le 1^{er} janvier 2011.

Par rapport au plan des investissements 2009-2013, où il était porté à 4'500'000 francs, le coût du bâtiment est passé à 5'527'000 francs. Cette augmentation est la conséquence des facteurs suivants :

- Bâtiment construit selon les standards MINERGIE-ECO (initialement prévu : MINERGIE) ;
- Augmentation des prix de l'acier ;
- Aménagement de locaux pour les bureaux de l'AVS ;
- Réalisation de couloirs coupe-feu en béton armé et ajout d'une cage d'escaliers de secours supplémentaire (exigence de l'ECA) ;
- Pour la partie "locaux polyvalents" côté bâtiment existant, exécution de la façade en béton (également exigé par l'ECA).

Direction des travaux

L'ensemble des travaux sera dirigé par le bureau Bunq Architectes en étroite collaboration avec le Service bâtiment et urbanisme de la commune.

Frais annuels d'exploitation et d'amortissement (Prévisions)

En conformité avec le règlement sur la comptabilité des communes, les coûts d'exploitation et d'amortissement du futur bâtiment ont été estimés. Ils sont les suivants :

Frais d'exploitation	
Chauffage, ventilation, sanitaire	28'100.--
Electricité	11'000.--
Contrats d'entretien (chauffage, ventilation, ascenseur...)	5'600.--
Entretien du bâtiment	30'000.--
Entretien des extérieurs (par service des espaces verts)	12'000.--
Conciergerie	70'000.--
Produits de nettoyage et d'entretien	10'000.--
Total frais d'exploitation	166'700.--
Amortissement	
Intérêts 3% de fr. 7'270'000	218'100.--
Amortissement sur 30 ans de fr. 7'270'000	242'350.--
Total amortissement	460'450.--
A déduire	
Recette location de bureaux à l'AAS Gland (100 m ²)	- 24'000.--
Total frais annuels d'exploitation et amortissement	603'150.-- TTC

Planning des travaux

Comme mentionné précédemment, le permis de construire a déjà été délivré. En conséquence, en cas d'acceptation du présent préavis par le conseil communal, les travaux pourraient débuter dès l'automne 2010.

La durée estimée du chantier étant de 20 mois, le bâtiment sera livré aux utilisateurs à l'été 2012.

Financement

Nous sollicitons conjointement à la présente demande de crédit l'autorisation de contracter un emprunt de 7'270'000 francs aux conditions les plus favorables.

Le tableau récapitulatif joint en annexe au présent devis 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° 92 relatif à l'octroi d'un crédit pour financer la construction d'un nouveau bâtiment des infrastructures et locaux polyvalents au lieu dit "Montoly";
- 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 7'270'000 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre ces travaux;
- II. - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 7'270'000 francs.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:

Le secrétaire:

G. Cretegnny

D. Gaiani

Annexes : présentation devis général
tableau de plafond d'endettement