



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 3/2019

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE DENENS

Demande de crédit d'étude de CHF 488'341. — TTC en vue de la construction d'un bâtiment de 10 logements sur la parcelle n°814 à Nyon, propriété de la Commune de Denens

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

La Commune de Denens est propriétaire de la parcelle 814 située sur le territoire de la Commune de Nyon. La Municipalité envisage depuis plusieurs années d'y réaliser un projet de logements.

A cet effet, elle a mandaté en 2016 le bureau d'architectes CCHE Nyon SA pour étudier la faisabilité et le potentiel de logements sous la forme de deux variantes de réalisation. Une première variante avec 7 logements et une deuxième variante avec 8 logements, du studio à l'appartement 4,5 pièces, les deux variantes avec un parking souterrain.

Au vu de l'incertitude qui existait dans le plan de zones de la Commune de Nyon en ce qui concernait la limite exacte qui séparait la zone d'utilité publique de la zone d'ordre non contigu sur la parcelle 814, mais également sur l'emprise exacte du Droit distinct et permanent (DDP) au profit de la Commune de Nyon, la Municipalité avait décidé d'attendre que ces deux éléments soient clarifiés avant de lancer une étude de projet plus approfondie.

Suite à la confirmation de la modification des limites du plan de zones, l'étude de faisabilité a récemment été adaptée. Elle précise l'estimation des surfaces et des volumes. Le coût du projet est estimé à un montant total de CHF 4,56 millions (CFC 1 à 5 avec +/- 20% de précision à ce stade du processus).

2. Stratégie de réalisation

Au vu de l'exiguïté du site et de la faible ampleur du projet, la procédure de concours d'architecture a d'emblée été écartée. Bien que ce genre de procédure permette d'obtenir une diversité intéressante des projets, elle a été jugée disproportionnée (ouverte au niveau international), coûteuse (environ CHF 200'000. — TTC) et trop longue (environ 7 mois).

Après avoir entendu les différentes stratégies de réalisation du projet proposées par la société de conseils en projets publics Vallat Partenaires SA, la Municipalité a opté pour celle la plus simple, la plus efficace et présentant l'avantage de pouvoir poursuivre de suite la collaboration avec le bureau CCHE Nyon SA. Elle permet également d'avoir une continuité dans l'approche architecturale et constructive suite à l'étude de faisabilité.

En ce qui concerne le mandat de l'architecte, pour rester dans la légalité par rapport à l'application de la législation sur les marchés publics, il a été décidé de ne lui attribuer que les prestations relatives à l'étude du projet, à l'obtention du permis de construire, à l'élaboration du descriptif de construction et à l'estimation du chiffrage du projet avec un degré de précision de +/- 10%. Cette manière de faire permet de rester ainsi en-dessous de la valeur-seuil de CHF 150'000. — HT et de revenir en septembre 2020 devant le Conseil général avec une demande de crédit de construction.

La Municipalité privilégie une exécution des travaux par l'intermédiaire d'une entreprise totale en phase d'exécution (phases 41 à 53 selon SIA). Un appel d'offres ouvert au niveau national sera donc mis en place au printemps 2020.

Pour ce qui est des autres mandats d'étude (ingénieur civil, ingénieur sanitaire, ingénieur en chauffage-ventilation, ingénieur électricien, géomètre, acousticien, diagnostiqueur amiante et géotechnicien), ils sont tous individuellement bien en-dessous du seuil de CHF 150'000. — HT, même en leur attribuant des mandats complets, ce qui autorise en toute légitimité de pouvoir les négocier de gré à gré.

3. Planification du projet

La planification du projet est, sous toute réserve, la suivante :

| | |
|--|--------------------|
| • Vote du crédit d'étude par le Conseil général | 25 septembre 2019 |
| • Développement du projet | → fin janvier 2020 |
| • Dépôt du dossier de mise à l'enquête du projet | → mi-février 2020 |
| • Chiffrage du projet par l'architecte et calcul de rentabilité par le BAMO | → mi-mars 2020 |
| • Préparation du dossier d'appel d'offres d'entreprises totales par le BAMO | → fin mars 2020 |
| <hr/> | |
| • Publication de l'appel d'offres d'entreprises totales via le site SIMAP.CH | début avril 2020 |
| • Obtention du permis de construire | → fin avril 2020 |
| • Dépôt des offres d'entreprises totales | mi-juin 2020 |
| • Evaluation et choix de l'entreprise totale | → mi-juillet 2020 |
| <hr/> | |
| • Préparation et dépôt de la demande de crédit de construction | → mi-août 2020 |
| • Vote du crédit de construction par le Conseil général (séance à fixer) | septembre 2020 |
| <hr/> | |
| • Signature du contrat avec l'entreprise totale adjudicataire | → mi-octobre 2020 |
| • Elaboration des plans d'exécution du gros-œuvre | → mi-décembre 2020 |
| • Début du chantier | mi-janvier 2021 |
| • Fin du chantier | → fin mars 2022 |
| • Fin des travaux d'aménagements extérieurs et permis d'habiter | → fin avril 2022 |
| • Travaux de garantie | → fin mai 2022 |
| <hr/> | |
| • Début location des logements | début juin 2022 |

4. Crédit d'étude

Afin de demander au Conseil général un crédit de construction, il est nécessaire de réaliser les prestations d'étude de projet, de demande d'autorisation de construire et d'appel d'offres d'entreprises totales. Le montant du crédit d'étude est le suivant :

| | | |
|---|-----|------------|
| - Honoraires de l'architecte | Fr. | 148'000. — |
| - Honoraires de l'ingénieur civil | Fr. | 45'000. — |
| - Honoraires des ingénieurs CVSE * | Fr. | 65'000. — |
| - Honoraires du géomètre | Fr. | 5'000. — |
| - Honoraires de l'acousticien | Fr. | 5'000. — |
| - Honoraires du diagnostiqueur amiante | Fr. | 6'000. — |
| - Honoraires du géotechnicien, y.c. forages | Fr. | 12'000. — |
| - Honoraires du BAMO ** | Fr. | 65'000. — |
| - Taxes de permis de construire et de raccordements | Fr. | 45'000. — |
| - Frais de reproduction de documents | Fr. | 12'000. — |

| | |
|---|-----------------------|
| - Etude Minergie | Fr. 25'000. --- |
| - Frais divers et imprévus (environ 5%) | Fr. 22'000. — |
| Total HT | Fr. 455'000. — |
| TVA 7,7% | Fr. 33'341. — |
| Total TTC | Fr. 488'341. — |

* CVSE = chauffage-ventilation-sanitaire-électricité

** BAMO = bureau d'assistance au Maître de l'ouvrage

5. Financement

Compte tenu de nos liquidités actuelles et de nos fonds de réserve, cette phase d'étude sera assurée par la trésorerie courante et amortie par un prélèvement au fonds de réserve pour investissements futurs.

Il est précisé que les futures rentrées de location seront prévues pour amortir l'investissement consenti pour la réalisation de ce projet. Bien entendu, les simulations de rentabilité locative permettront de déterminer l'opportunité d'aller de l'avant avant le vote du crédit de construction.

6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Denens vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE DENENS

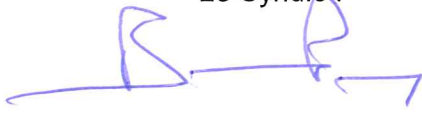
- Dans sa séance du 25 septembre 2019
- Vu le Préavis n° 3/2019
- Ouï le rapport de la Commission des finances
- Ouï le rapport de la Commission ad 'hoc
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. D'autoriser la Municipalité à étudier le projet et à réaliser l'appel d'offres d'entreprise totale en vue de la réalisation d'un bâtiment de logements sur la parcelle 814 située sur la Commune de Nyon, propriété de la Commune de Denens.
2. De lui accorder à cet effet un crédit d'étude d'un montant de CHF 488'341.—.
3. De couvrir ce montant par la trésorerie courante.
4. D'amortir cette étude par un prélèvement sur nos fonds de réserve.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 juillet 2019.

Municipal responsable du préavis : Monsieur Thierry Gilgen.

Le Syndic :

 Bernard Perey



La Secrétaire :

 Mary-Jeanne Distretti