



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2/2020

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE DENENS

## **Demande d'un crédit d'investissement de CHF 4'450'000. — TTC pour 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. Préambule**

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

Le Conseil général a voté un crédit d'étude d'un montant de CHF 488'341. — TTC, en date du 25 septembre 2019 (préavis n°3-2019).

La Municipalité a mandaté le bureau d'architectes CCHE Nyon SA, auteur de l'étude de faisabilité, pour développer et mettre à l'enquête publique un projet définitif. Des bureaux d'ingénieurs ont aussi été impliqués de manière individuelle dans cette phase d'étude, à savoir un ingénieur civil, des ingénieurs spécialisés en installations techniques du bâtiment (CVSE), un spécialiste en défense incendie et un géomètre. Le budget alloué a également permis de procéder à un diagnostic amiante + PCB du pavillon à démolir, à une expertise et à un entretien des canalisations existantes, ainsi qu'à des sondages et à une étude géotechnique du terrain sur lequel va se construire le nouvel immeuble.

Le coût du projet était estimé à un montant total de CHF 4,56 millions TTC (CFC 1 à 5 avec +/- 20% de précision à ce stade du processus).

La Municipalité avait privilégié, dans un premier temps, une exécution des travaux par l'intermédiaire d'une entreprise totale en phase d'exécution (phases 41 à 53 selon SIA 112) suite à un appel d'offres ouvert au niveau suisse.

### **2. Objet du préavis et stratégie de mise en œuvre**

Le présent préavis concerne la construction d'un immeuble de 10 logements avec un parking souterrain. Il a été soumis à l'enquête publique par la Municipalité de Nyon.

Une étude de faisabilité économique a été réalisée avec l'aide de Monsieur Guillaume Châtelain, de la Régie Burnier & Cie SA, dans le but de s'assurer de la viabilité du rendement locatif sur le long terme, avec des loyers adaptés pour la région et ce type de logements.

En mars 2020, la Municipalité a suivi les recommandations de Monsieur Patrick Vallat de la société Vallat Partenaires SA, notre BAMO (bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage), de changer de stratégie. En effet, le fait de réaliser le projet de manière traditionnelle, à savoir sans passer par une entreprise générale ou une entreprise totale, donne une meilleure qualité d'exécution et de finition, ceci sans remettre en cause le bien-fondé du projet et de sa planification. Cette façon de faire laisse plus de liberté à la Municipalité quant aux choix des matériaux et des équipements avec les conseils des mandataires, ainsi que pour l'élaboration des plans de détails. Ce changement de stratégie a aussi été dicté par la difficulté de préparer un dossier d'appel d'offres d'entreprises totales dans le cadre des mesures sanitaires de l'OFSP face au Covid-19, et a permis de ne pas perdre de précieuses semaines.

Cette nouvelle stratégie nous a permis, le 11 mai 2020, de mettre rapidement en publication officielle un appel d'offres de groupement pluridisciplinaire de mandataire, composé des compétences d'architecte, d'ingénieur civil du bâtiment, des ingénieurs spécialisés en installations techniques du bâtiment (CVSE), d'un géomètre, d'un acousticien et d'un spécialiste AEAI en défense incendie. La mise en concurrence a été ouverte au niveau international et les bureaux pré-impliqués ont été autorisés à y participer.

La conséquence est que la présente demande de crédit d'investissement se base sur une estimation des coûts par l'architecte et les ingénieurs (CFC 1 à 5 avec +/- 15% de précision à ce stade du processus).

### 3. Le projet

Vous trouvez en annexe les plans, les coupes et les façades du projet.

Les difficultés principales résidaient dans l'exiguïté de la parcelle et dans les contraintes d'accessibilité pour les véhicules, ainsi que sur la forme architecturale qui devait s'intégrer dans un quartier à multiple affectations (villas, école et immeuble de logements). La proximité de l'immeuble existant sur la même parcelle, propriété de la Commune de Denens, représentait un autre défi pour l'architecte et les ingénieurs. Le résultat est convaincant grâce aux effets des terrasses offertes pour chaque appartement, d'où le choix de la Municipalité de retenir le nom « Les Terrasses des Plantaz ».

Un effort important a été donné sur le respect des exigences cantonales en ce qui concerne la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, mais également sur la qualité énergétique des façades. Ainsi, il est prévu des panneaux solaires sur le toit et un système de pompes à chaleur (PAC) avec quatre sondes géothermiques.

Un soin particulier a également été apporté en matière d'aménagements extérieurs vis-à-vis du bâtiment existant et de la cour de l'école primaire à proximité immédiate de l'immeuble. Une Convention a par ailleurs été signée avec la Ville de Nyon qui règle les aménagements à prévoir pendant et après le chantier. Ces coûts sont inclus dans le présent crédit.

### 4. Planification du projet

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

- Vote du crédit d'investissement par le Conseil général 25 juin 2020
- Obtention du permis de construire → mi-juillet 2020
- Adjudication du mandat au groupement pluridisciplinaire de mandataires → fin juillet 2020

---

- Signature du contrat avec le groupement pluridisciplinaire de mandataires → fin août 2020
- Préparation des dossiers d'appels d'offres publics de travaux → mi-décembre 2020
- Mise en concurrence des entreprises de construction et adjudications → mi-avril 2021
- Chantier et aménagements extérieurs de début mai 2021 à fin octobre 2022
- Réceptions des travaux et travaux de garantie → mi-décembre 2022
- Permis d'habiter → mi-décembre 2022

---

- Début location des logements 1<sup>er</sup> janvier 2023

## 5. Crédit d'investissement

Pour mémoire, le crédit d'étude était d'un montant de CHF 488'341. — TTC. Ce dernier est inclus dans le présent crédit d'investissement dont le détail pour le CFC 2 se trouve en annexe :

- CFC 1 – Travaux préparatoires	Fr.	192'697. —
- CFC 2 – Bâtiment	Fr.	3'918'198. —
- CFC 4 – Aménagements extérieurs	Fr.	210'925. —
- CFC 5 – Frais secondaires (taxes, émoluments, permis, etc...)	Fr.	245'390. —
- CFC 6 – Imprévus de construction (5% des CFC 1, 2 et 4)	Fr.	216'091. —
- Honoraires du BAMO *	Fr.	50'000. —
- Frais divers et réserve	Fr.	66'699. —
<b>Total TTC</b>	Fr.	<b>4'900'000. —</b>

A déduire le montant de l'étude selon préavis n° 3/2019	Fr. -	488'341. —
- Divers pour marge et arrondir	Fr.	38'341. —
<b>Soit un investissement brut de</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>4'450'000. --</u></b>

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

## 6. Financement de la construction

La Municipalité relève qu'elle a eu des contacts avec la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), qui pourrait entrer en matière pour un prêt financier.

Ainsi, la Municipalité propose de financer comme suit le coût de construction, estimé à CHF 4'450'000.00 :

- Fonds propres	CHF	650'000.00	
- Emprunt bancaire	CHF	3'800'000.00	Intérêts 1 % + amortissement

Nous relevons que le terrain mis à disposition de ce projet estimé à CHF 1'700'000.- n'a pas été pris en considération dans le calcul précité. Cette parcelle (n° 814) est propriété de la Commune de Denens. La réalisation de ce projet permettra ainsi de la rentabiliser de façon optimale.

En cas d'approbation du présent préavis, la Municipalité étudiera tous autres moyens de financement envisageables pour ce projet.

## 7. Calculs de rendement

Basé sur les normes liées aux surfaces proposées qui définissent le montant des loyers applicables pour les prestations envisagées, eu égard au coût de la construction, il ressort que le rendement de cette opération est lucratif pour la Commune de Denens.

C'est sur la base de ces loyers que le calcul de rendement de l'immeuble a été établi.

Le tableau du rendement locatif établi par la Régie Burnier & Cie SA nous permet de compter sur des revenus annuels de l'ordre de **CHF 238'320.00**.

Les charges liées à l'immeuble sont calculées de la manière suivante :

➤ Amortissement	1% par année	CHF	38'000.00
➤ Intérêts	1% s/emprunt	CHF	38'000.00
➤ Frais d'exploitation	estimation 1 % s/investiss.	CHF	45'000.00
<b>Total des charges</b>			<b>CHF 121'000.00</b>

**Soit un produit brut annuel de CHF 117'320.00**

Un taux d'intérêt de 1% a été pris en compte pour le calcul des charges. Si ce taux peut être considéré comme particulièrement bas, il reste nettement au-dessus des intérêts pratiqués actuellement pour un emprunt « communal ». Nous relevons également que si le taux d'intérêt devait monter, les loyers seraient adaptés en conséquence, conformément au droit du bail.

## 8. Conclusions

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 juin 2020
- Vu le Préavis n° 2/2020
- 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 réaliser le projet de construction d'un bâtiment de 10 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 de construction d'un montant de **CHF 4'450'000.—**.
3. De financer ce montant de la manière suivante :
  - Fr. 650'000.- par la trésorerie courante,
  - Fr. 3'800'000.- par un emprunt bancaire ou postal
4. De rembourser l'emprunt à raison de CHF 76'000.- par année pendant 50 ans.
5. D'amortir cet investissement de la manière suivante :
  - Par un prélèvement de CHF 650'000.- sur nos fonds de réserve (cpte n° 9282.6)
  - Le solde à hauteur de l'estimation fiscale à raison de Fr. 38'000.- par année ou en fonction du rendement de l'immeuble.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 mai 2020.

Municipal responsable du préavis : Monsieur Thierry Gilgen.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Bernard Perey



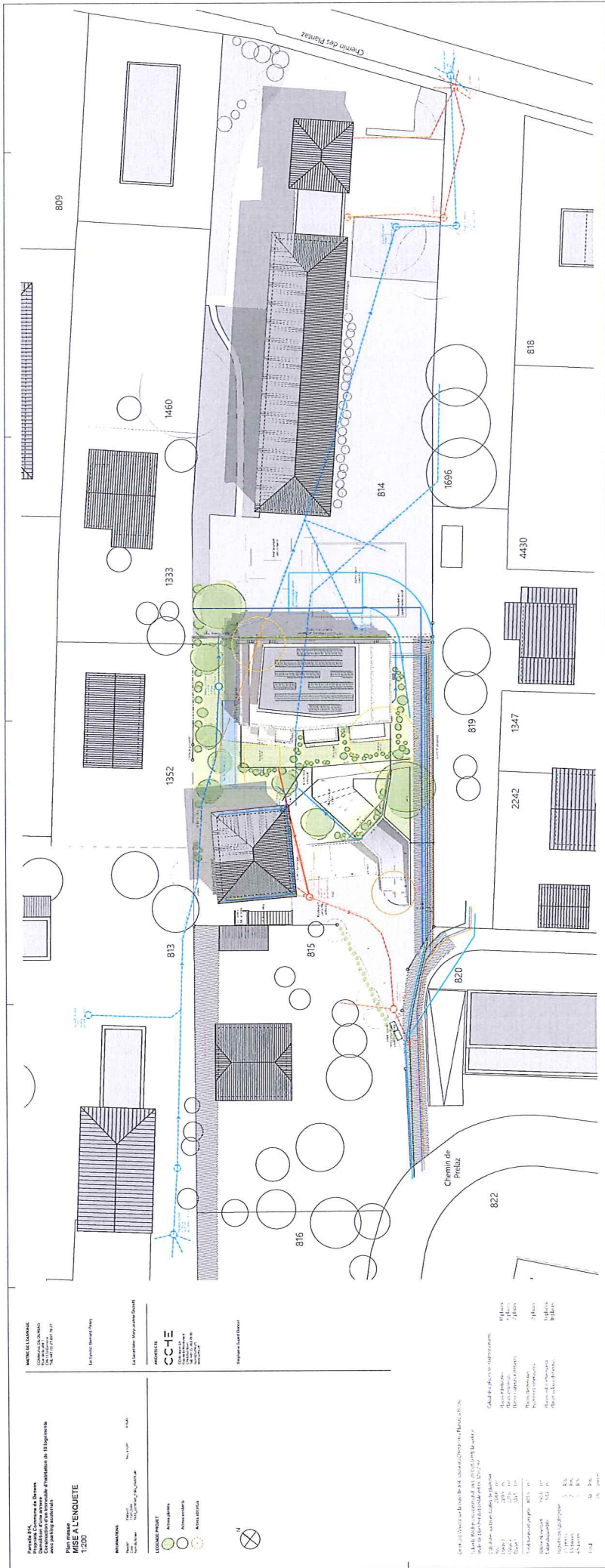
La Secrétaire :



Mary-Jeanne Distretti

Annexes :

- Plans du projet
- Devis général estimatif



**PROJET DE LOUAGE**  
 COMMUNE DE L'ENQUETE  
 CHASSE DE LA COMMUNE DE L'ENQUETE  
 1350

MISE A L'ENQUETE  
 1350

**INFORMATIONS**  
 Date: 13/05/2014  
 Plan: 1/500  
 Echelle: 1/500

**LEGENDA PROJET**  
 - Zone d'habitat  
 - Zone d'habitat  
 - Zone d'habitat  
 - Zone d'habitat

**INDICATEUR**  
 CC-E  
 1350

809  
 1460  
 1333  
 1352  
 813  
 815  
 816  
 814  
 1686  
 818  
 4430  
 819  
 1347  
 2242  
 820  
 822

Chemin des Franais  
 Chemin de Prebaz

1350

1350

1350

1350

1350

1350

1350



Prescript 814  
 Propriété Commune de Domens  
 Démolition d'une annexe  
 Construction d'un immeuble d'habitation de 10 logements  
 avec parking souterrain

**Plan Sous-sol  
 MISE A L'ENQUETE  
 1:100**

**INFORMATIONS**

Fiche N° : ENG22  
 Date de l'écher : 11/02/2025 (ENG\_202511A)  
 Niv. : 1:000 : 419.60

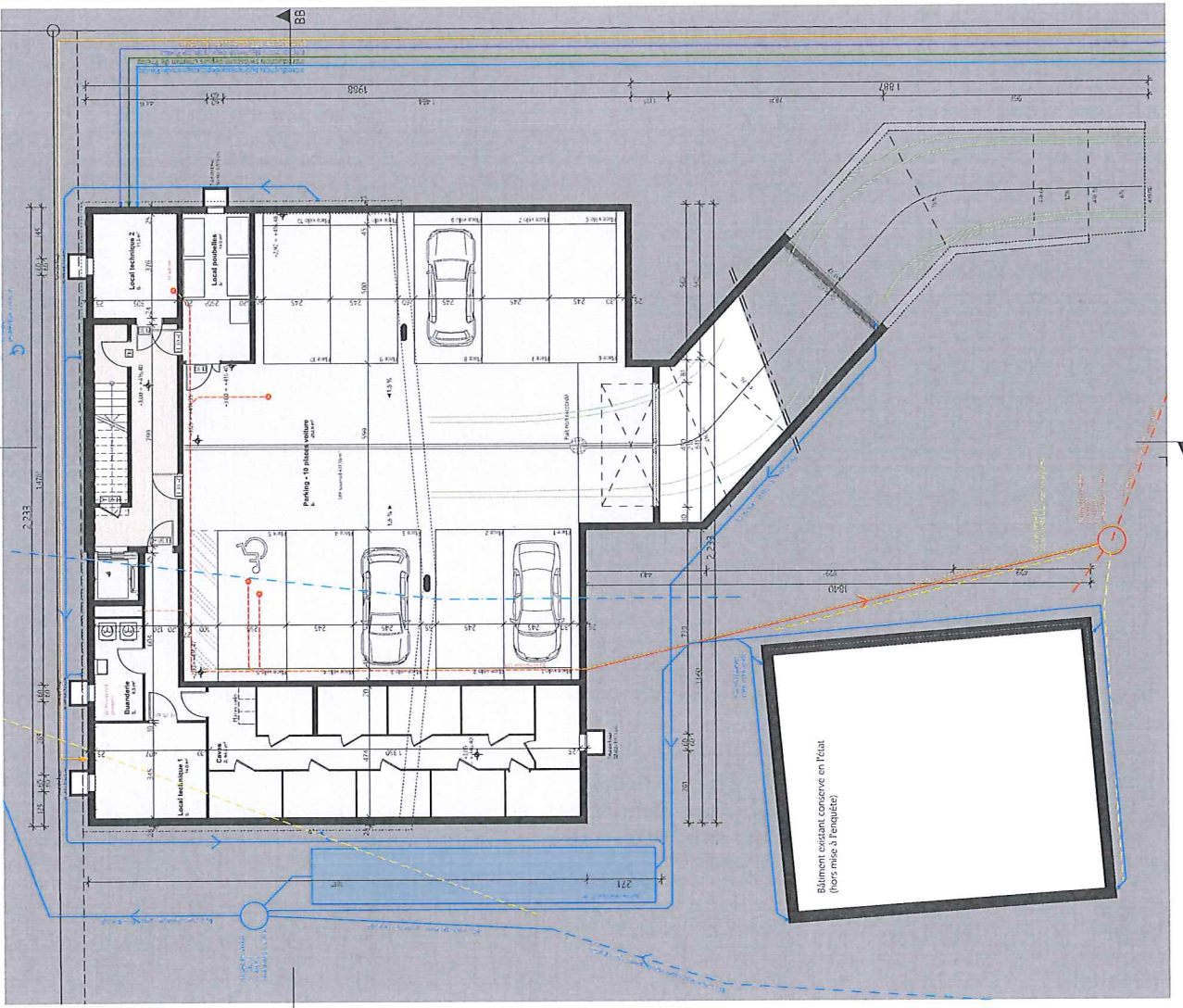
**MAITRE DE L'OUVRAGE**  
 COMMUNE DE DOMENS  
 CH-1158 Domens  
 Tél. +41 (0)21 801 791 27

Le Syndic Bernard Perrey

Le Secrétaire Mary-Jeanne Diarotti

**ARCHITECTE**  
**CCE**  
 CCE SA  
 Rue des Moulins 9  
 CH-1158 Domens  
 Tél. +41 22 333 76 60  
 www.cce.ch


Stéphanie Suard Dancet



Parcelle 814,  
 Propriété Commune de Donans  
 Démolition d'une annexe  
 Construction d'un immeuble d'habitation de 10 logements  
 avec parking souterrain.

**RDC**  
**MISE A L'ENQUETE**  
 1:100

INFORMATIONS  
 Plan N° : D10033  
 Nom du Bâti : 1110, ZERENES\_LN0\_20031\_L01  
 Niv. : 0.00 : 4.10.00

- LEGENDE PROJET
-  Arbres plantés
  -  Arbres existants
  -  Arbres abattus



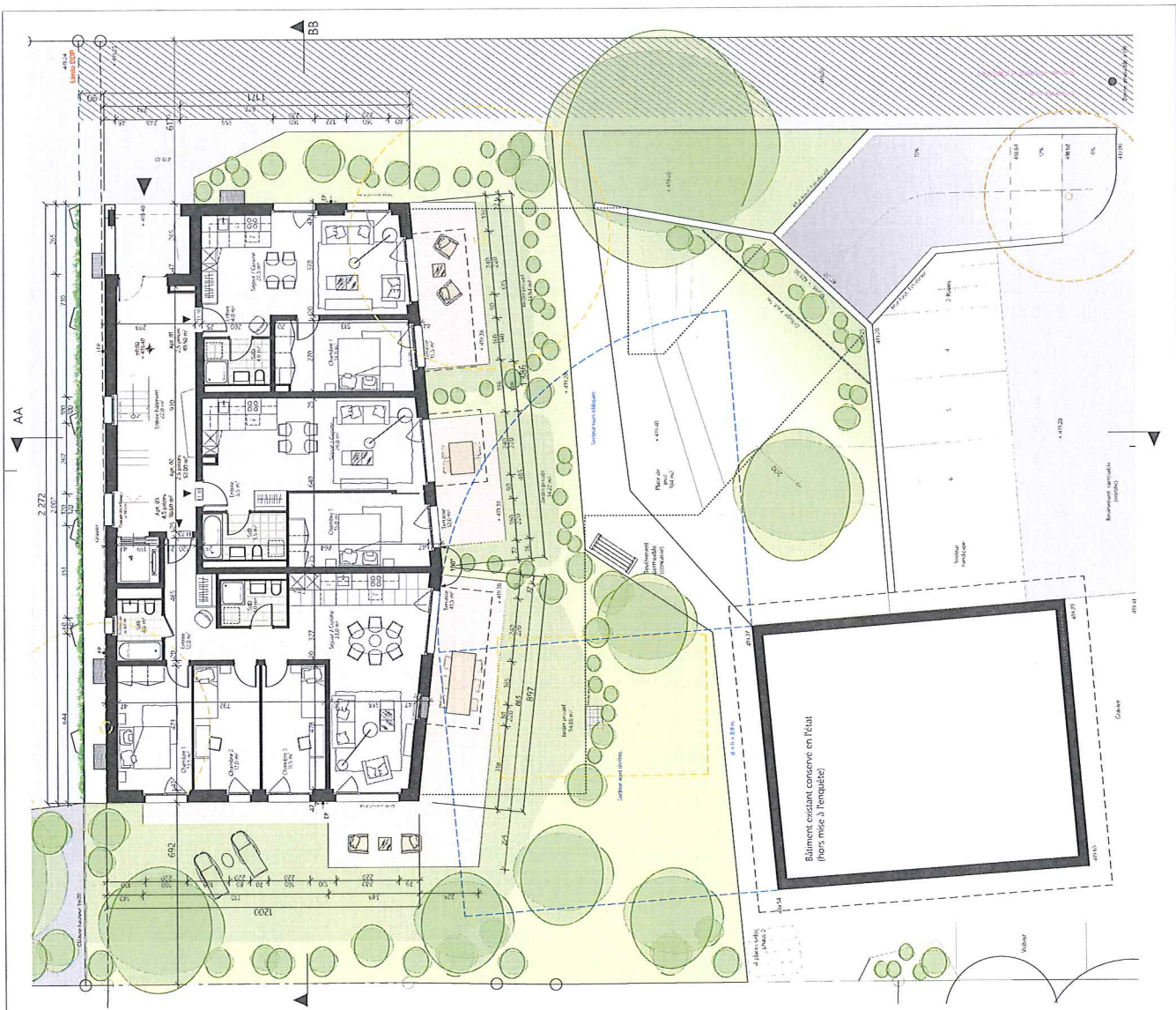
MAITRE DE L'OUVRAGE  
 COMMUNE DE ZERENES  
 Rue de la Gare  
 CH - 1552 Zerènes  
 Tél. +41 (0) 24 78 79 27

Le Syndic: Bernard Pasy

La Secrétaire: Mary-Jeanne Distrel

ARCHITECTE  
**CCHE**  
 CCHE Nyon SA  
 Rue de la Mairie 9  
 CH - 1552 Zerènes  
 Tél. +41 (0) 24 78 79 00  
 www.ccche.ch

Stéphane Suard Darnet





Parcelle 814,  
 Propriété Commune de Dorans  
 Dédicace d'une annexe  
 Construction d'une habitation de 10 logements  
 avec parking souterrain

Plan Etages 1 / 2  
**MISE A L'ENQUETE**  
 1:100

INFORMATIONS

Plan N° : D10046  
 Nom du fichier : 181625RENCLNO\_20051.dwg  
 Niv. : 0.20  
 4/16/06

MAITRE DE L'OUVRAGE  
 COMMUNE DE DORANS  
 Rue de la Chapelle  
 01200 Dorans  
 SA - Tél. 03 21 80 79 37

Le Syndic: Bernard Puyat

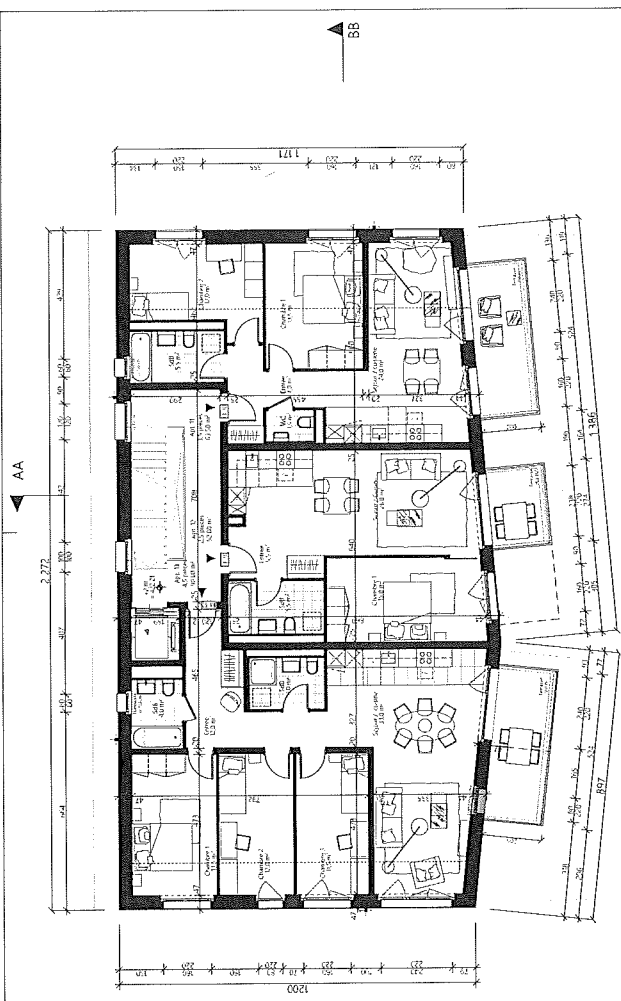
La Secrétaire: Mily-Jeanne Dirotti

ARCHITECTE

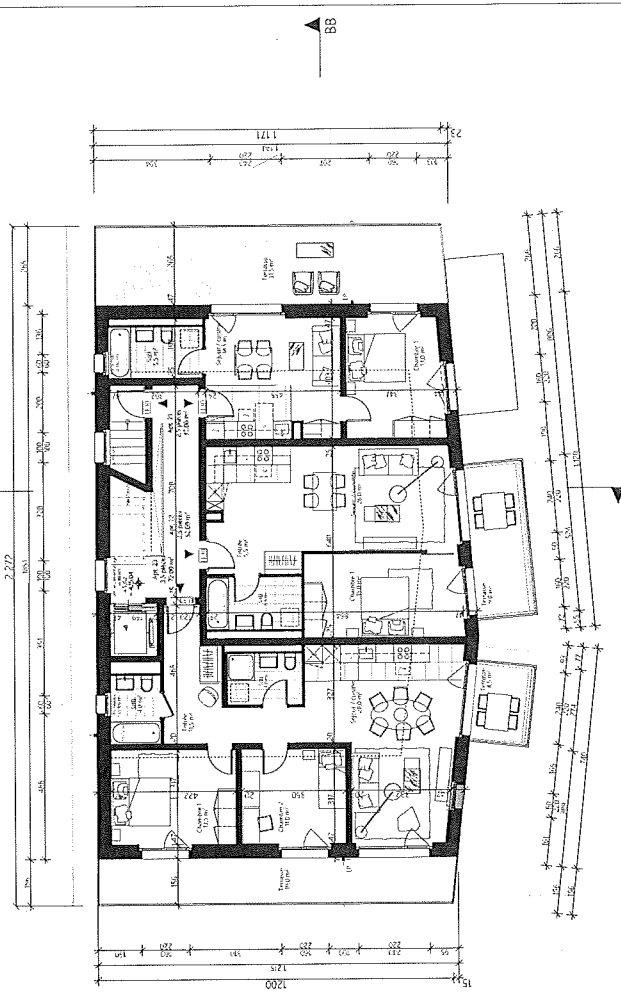
**CCHE**

CCHE Savoie SA  
 01000 Montalieu  
 01000 Montalieu  
 Tél. +33 23 233 76 00  
 www.ccche.fr

Stéphane Suard Darnet



Etage 1



Etage 2

Projet N°14  
 Préparation Commune de Denon  
 Démolition d'une annexe  
 Construction d'un immeuble d'habitation de 10 logements  
 avec parking souterrain

**Plan Etages 3 / Toiture**  
**MISE A L'ENQUETE**  
 1:100

INFORMATIONS  
 Plan N° : EQ035  
 Date de l'objet : 10/02/2010\_ENG\_20021.ppt  
 Niv. : 0.00  
 4/18/00

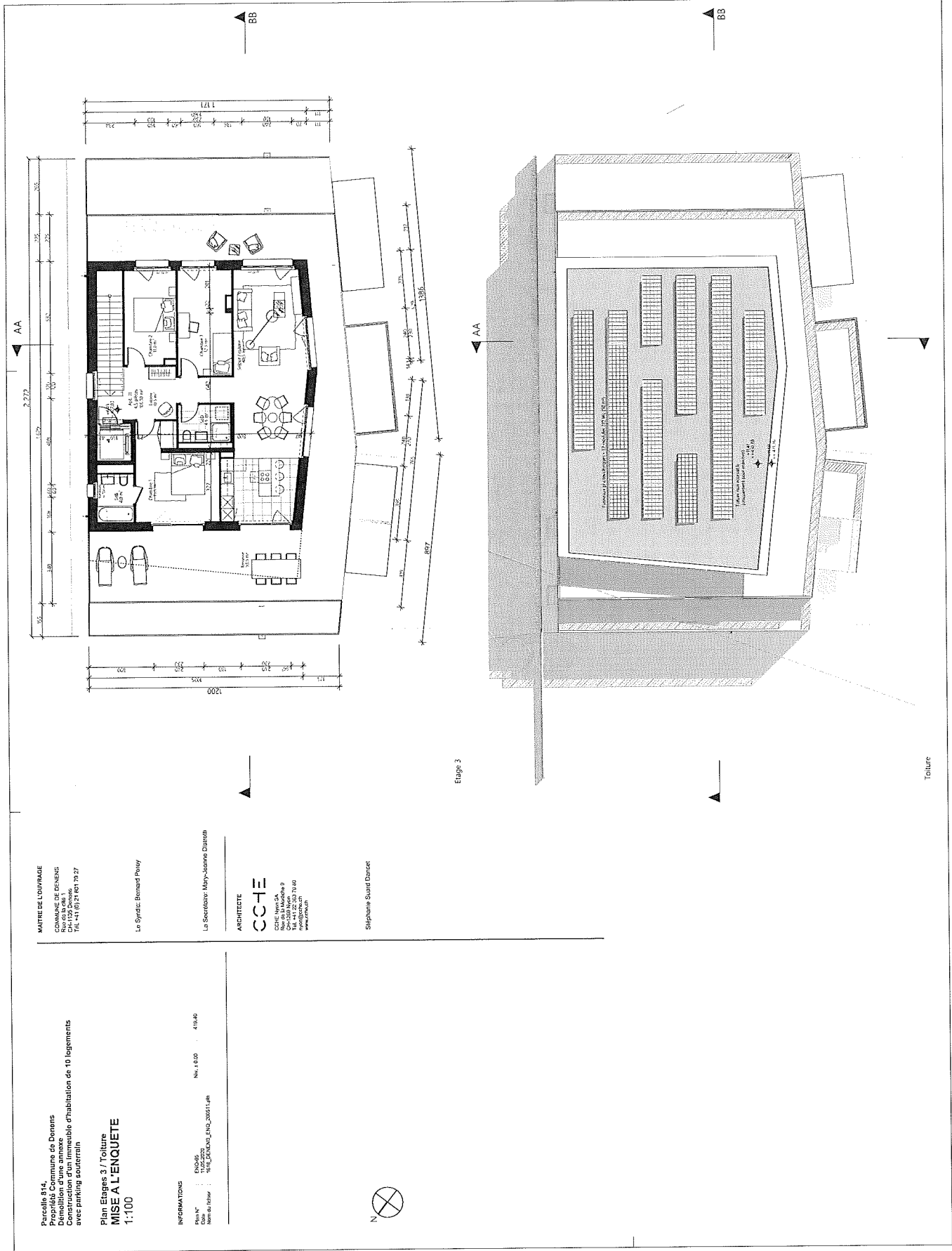
**MATRE DE L'OUVRAGE**  
 COMMUNE DE DENON  
 100 rue de la  
 CH-1332 Denon  
 Tél. +41 (0) 21 761 79 27

La Syndic Bernard Peury

La Scribeator: Mamy-Jeanne Charroin

**ARCHITECTE**  
**CCE**  
 CCE SA  
 Rue de la Molette 9  
 CH-1300 Yverdon  
 Tél. +41 22 343 79 60  
 www.cce.ch

Stéphane Suard Charvet



Etage 3

Toiture

Parcelle 244  
Commune de Douvres  
Démarche de réalisation de 16 logements  
avec parking souterrain

Façades  
**MISE A L'ENQUETE**  
1:100

INFORMATIONS  
Date DT  
N° de plan  
16/02/2024  
16/02/2024

N° de DT  
N° de plan  
16/02/2024  
16/02/2024

MATRIEL DE LOUAGE  
Cote de la parcelle  
16/02/2024  
16/02/2024

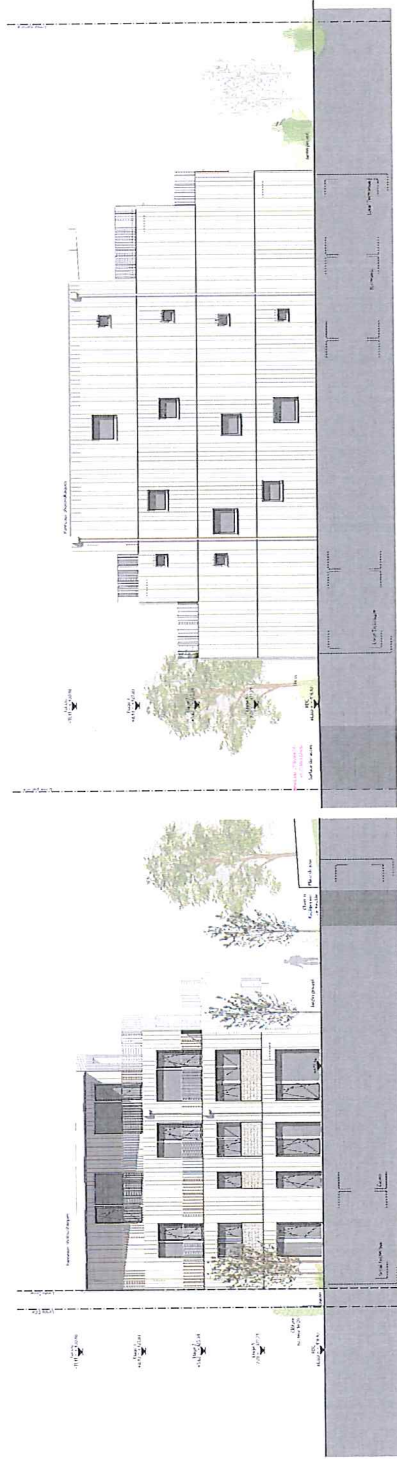
Le Syndicat Intercommunal  
de Douvres

La Communauté Municipale Douvres

ARCHITECTE  
**CCFE**

10 rue de la  
Libération  
16100 Douvres

Signature David Douvres



Projet 814,  
 Préparé par la Commune de Denon  
 Démolition d'une annexe  
 Construction d'un immeuble d'habitation de 10 logements  
 avec parking souterrain

Coups  
**MISE A L'ENQUETE**  
 1:100

INFORMATIONS  
 Plan N° : ENQ-07  
 Date de l'avis : 19/06/2024  
 Niv. : 0.00 : 4.19.60

MATRE DE L'OUVRAGE  
 COMMUNE DE DENON  
 35, rue de la République  
 CH-1130 Denon  
 Tél. +41 (0) 21 101 71 27

Le Syndic: Bernard Pury

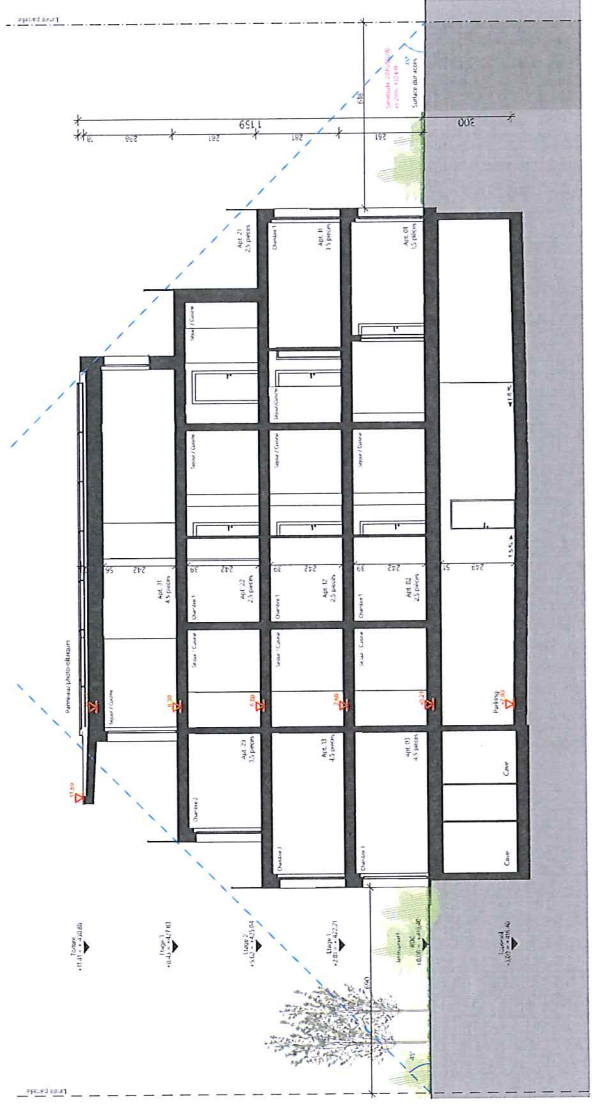
La Secrétaire: Mary-Jeanne Distrelli

ARCHITECTE  
**CCHE**  
 CCHE ARCHITECTURE SA  
 Rue de la Malherbe 9  
 CH-1130 Denon  
 Tél. +41 (0) 21 101 71 27  
 www.ccche.ch

Stéphane Suard Danesi



Coupe AA



Coupe BB



## 1618\_Devis Général Terrasses des Plantaz

Maître d'ouvrage: Commune de Denens

Projet de construction d'un immeuble de 10 logements avec parking souterrain

Parcelle n°814 - 1260 Nyon

CCE

Nbre places de parc intérieures:		10	SBP Cube SIA 416 CFC2 / m3 HT CFC2 / m3 TTC	899 4 418 823 887		
Devis à +/-15%					REMARQUES	
CFC 2	Désignation	HT		100.00%		
		TTC	3 918 198			Prix TTC
20	EXCAVATION	HT	187 495	5.15%		201 932
201.0	Terrassement et remblayages		187 495	5.15%	Selon estimation de l'ingénieur civil du 24.04.2020	201 932
21	GROS ŒUVRE 1	HT	1 049 367	28.84%		1 130 189
211.0	Installations de chantier		63 500	1.75%	Selon estimation de l'ingénieur civil du 24.04.2020	68 390
211.1	Echafaudages		25 325	0.70%	Selon estimation CCHE	27 275
211.4	Canalisations intérieures + fouille		18 965	0.52%	Selon estimation de l'ingénieur civil du 24.04.2020	20 425
211.5	Béton et béton armé		633 869	17.42%	Selon estimation de l'ingénieur civil du 24.04.2020	682 677
211.6	Maçonnerie		51 828	1.42%	Selon estimation CCHE	55 818
213.5	Façade bardage métallique		255 900	7.03%	Selon estimation CCHE	275 604
22	GROS ŒUVRE 2	HT	330 335	9.08%		355 771
221	Menuiserie extérieure PVC/Alu		119 020	3.27%	Selon estimation CCHE	128 185
222.0	Ferblanterie		16 930	0.47%	Selon estimation CCHE	18 234
224.1	Etanchéité enterrée et toitures plates		103 585	2.85%	Selon estimation CCHE	111 561
225.0	Etanchéité et isolations spéciales		12 000	0.33%	Selon estimation CCHE	12 924
228.2	Store + Volets		78 800	2.17%	Selon estimation CCHE	84 866
23	INSTALLATIONS ELECTRIQUES	HT	173 100	4.76%		186 429
230.0	Installations électriques		173 100	4.76%	Selon devis de CSD du 14.04.2020	186 429
24	CHAUFFAGE, VENTILATION, AIR	HT	226 500	6.23%		243 941
240.0	Installations chauffage - PAC		177 000	4.87%	Selon devis de CSD du 14.04.2020	190 629
244.0	Installation de ventilation simple flux		49 500	1.38%	Selon devis de CSD du 14.04.2020	53 312
25	INSTALLATIONS SANITAIRES	HT	331 500	9.11%		357 026
250.0	Installations sanitaires		211 500	5.81%	Selon devis de CSD du 14.04.2020	227 786
258.0	Agencement de cuisine		120 000	3.30%	Selon estimation CCHE	129 240
26	INSTALLATION DE TRANSPORT	HT	40 000	1.10%		43 080
260.0	Ascenseurs et monte-charge		40 000	1.10%	Selon estimation CCHE	43 080
27	AMENAGEMENTS INTERIEURS 1	HT	315 063	8.66%		339 323
271.0	Plâtrerie		118 383	3.25%	Selon estimation CCHE	127 498
272.0	Porte de garage		10 000	0.27%	Selon estimation CCHE	10 770
272.1	Serrurerie courante		88 580	2.43%	Selon estimation CCHE	95 401
273.0	Portes intérieures		58 850	1.62%	Selon estimation CCHE	63 381
273.2	Armoires murales		27 000	0.74%	Selon estimation CCHE	29 079
273.3	Menuiserie courante		7 250	0.20%	Selon estimation CCHE	7 808
275.0	Systèmes de verrouillage		5 000	0.14%	Selon estimation CCHE	5 385
28	AMENAGEMENTS INTERIEURS 2	HT	217 640	5.98%		234 398
281.0	Couches support, chapes		32 060	0.88%	Selon estimation CCHE	34 529
281.1	Revêtements de sols sans joints		6 810	0.19%	Selon estimation CCHE	7 334
281.2	Revêtements de sols en bois - Parquet		57 000	1.57%	Selon estimation CCHE	61 389
281.6	Carrelages + faïences		38 030	1.05%	Selon estimation CCHE	40 958
281.8	Tapis de sol		5 000	0.14%	Selon estimation CCHE	5 385
284.0	Cheminée		0	0.00%	Selon estimation CCHE	0
285.0	Revêtements de parois - peinture		68 740	1.89%	Selon estimation CCHE	74 033
287.0	Nettoyage du bâtiment		10 000	0.27%	Selon estimation CCHE	10 770
29	HONORAIRES	HT	767 047	21.08%		826 110
291.0	Architecte		148 000	4.07%	Selon offre d'honoraires du 11.11.2019 (projet et demandes d'autorisation)	159 396
292.0	Ingénieur civil		14 856	0.41%	Selon offre d'honoraires FLK du 19.01.2020 (projet et demandes d'autor.)	16 000
292.1	Ingénieur géotechnique		0	0.00%	Offre de ABA Geol SA comprise dans CFC 1 (sondages+rapport)	0
293.0	Ingénieur électricité		0	0.00%	Compris dans CFC 294	0
294.0	Ingénieur CVSE		30 000	0.82%	Selon offre d'honoraires CSD du 21.01.2020 (projet et demandes d'autor.)	32 310
296.0	Géomètre		15 000	0.41%	Selon estimation CCHE	16 155
296.1	Archéologue		0	0.00%	Compris dans CFC 1	0
296.4	Ingénieur acoustique		5 000	0.14%	Selon Estimation CCHE	5 385
296.9	Ingénieur sécurité		1 765	0.05%	Selon offre INGEA SA ingénieurs conseil	1 901
299.0	Groupement mandataires		552 426	15.18%	Selon estimations d'honoraires (appels d'offres et réalisation)	594 963

RECAPITULATION CFC 0 à 9		TTC	%	Lieu, date et signature du Maître d'ouvrage:	
Estimation du 14.06.2019					
0	TERRAIN	1 700 000	26.22%		
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	232 000	2.97%	y.c. 70'000.- HT de réserve en cas de complication lors du terrassement	
2	BÂTIMENT	3 628 000	60.44%		
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	230 000	3.25%	Selon estimation CCHE	
5	FRAIS SECONDAIRES	290 240	3.78%		
6	RESERVES	181 400	3.33%	5% du CFC 1,2 et 4	
TOTAL COÛTS		6 261 640	fr.	6 483 301	100%
TOTAL COÛTS INVESTISSEMENT ARRONDIS		4 560 000	fr.	4 783 000	100% Total coûts - CFC 0