

Préavis municipal n°70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand'Rue 9 (parcelle n°1621)

Date proposée pour la séance de la commission :

Date et heure de la séance : mercredi 9 octobre à 19h00

Lieu de la séance : Salle Mont-Blanc, Chemin du Montoly 1, 2^e étage

Municipaux responsables : M. Yves Froidevaux et Mme Isabelle Monney

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

1.1 OBJET DU PRÉAVIS

Le 25 mars 2024, la Ville de Gland est devenue propriétaire de la parcelle n°1621, située à la Grand'Rue 9, pour un montant de CHF 2'350'911.55 (tous frais inclus) en vertu du préavis municipal n°9/2021 relatif à l'autorisation générale de statuer sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles de droits réels immobiliers et d'actions ou part de sociétés immobilières.



Localisation de la parcelle n°1621

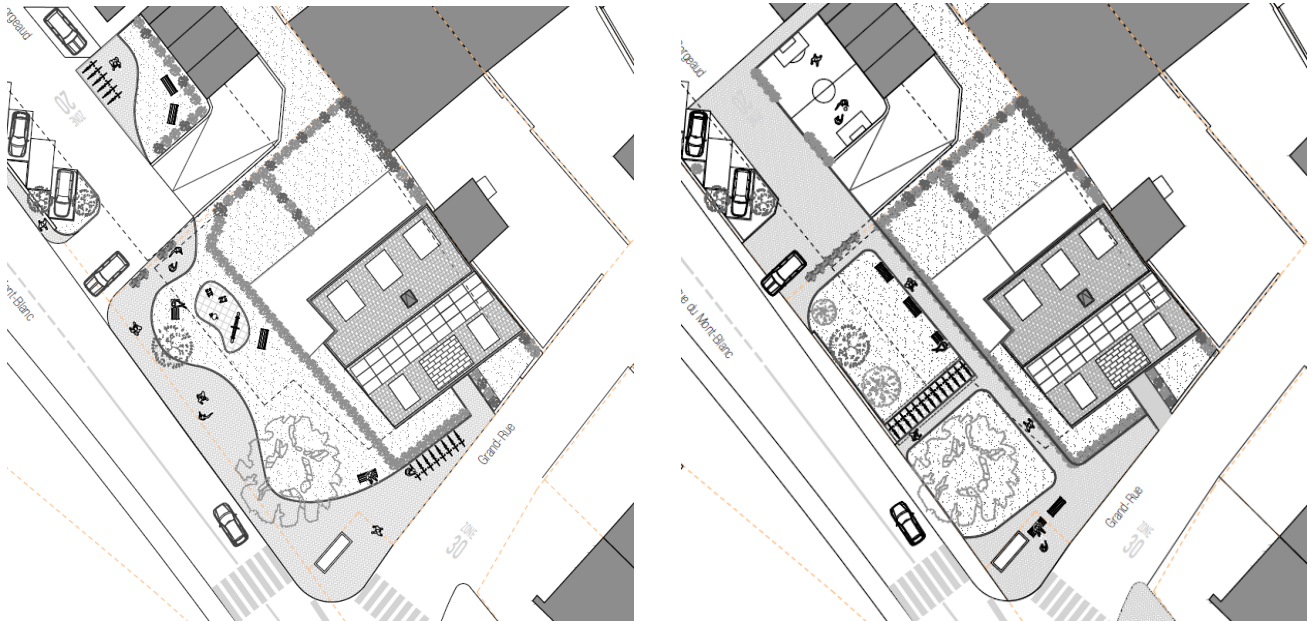
En effet, à la suite de l'entrée en vigueur des dispositions relatives au droit de préemption (art. 31 à 38 LPPPL¹) le 1^{er} janvier 2020, les communes (ou subsidiairement l'Etat) bénéficient, à certaines conditions, de la possibilité d'acquérir en priorité un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

La Commune dispose d'un délai de trois ans pour procéder à une demande de permis de construire sur ladite parcelle, après son acquisition, soit, dans le cas présent, d'ici mars 2027. Elle restera propriétaire de la parcelle afin de pouvoir réaliser à la fois des logements LUP mais également une surface d'activités en rez-de-chaussée du bâtiment (maximum 25 % de la surface utile de plancher du bâtiment). En effet, en cas de mise en droit de superficie de la parcelle à un tiers, l'entier des surfaces utiles de plancher devrait être affecté à du logement (art. 34 LPPPL).

L'activation du droit de préemption par la Ville était justifiée en premier lieu par la réalisation de LUP. Toutefois, la situation de cette parcelle, à l'entrée du Vieux-Bourg et en bordure de l'Avenue du Mont-Blanc, présentait

¹ Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

également un intérêt urbanistique. L'opportunité de pouvoir revoir les aménagements extérieurs de ladite parcelle pour l'ouvrir sur le domaine public, dans la continuité des travaux en cours du Vieux-Bourg, était une occasion intéressante à saisir. L'implantation d'activités au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment pourrait également permettre d'animer cette porte d'entrée du Vieux-Bourg.



Images illustratives des éventuels aménagements extérieurs possibles (à affiner dans le cadre des études)

1.2 CONTEXTE ET HISTORIQUE

C'est le 20 décembre 2021, que l'Exécutif est informé par courrier que la parcelle n°1621 allait être vendue, et que conformément à la Loi, il pouvait exercer son droit de préemption dans un délai de 40 jours.

Après une première analyse, il est constaté que les conditions pour préempter sont remplies. En date du 25 janvier 2022, le propriétaire et l'acheteur sont avisés (respect du droit d'être entendu). Après une seconde analyse plus fine, réalisée par les services communaux, afin d'examiner les opportunités offertes par ladite parcelle, l'Exécutif valide la préemption de la parcelle en date du 28 janvier 2022.

L'acheteuse évincée dépose un recours le 2 mars 2022. La Cour de droit administration et public (CDAP) a rendu son arrêt le 28 novembre 2022 dans lequel elle rejetait le recours de l'acheteuse et confirmait la décision de l'Exécutif du 28 janvier 2022.

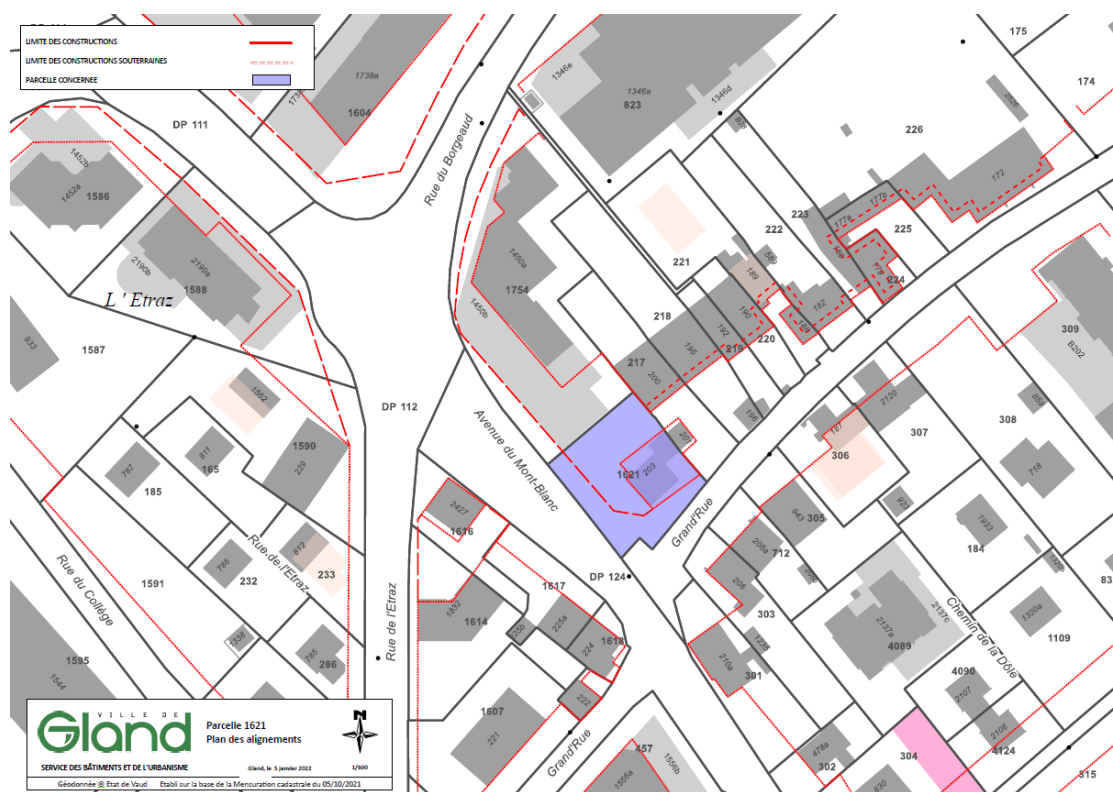
Le transfert immobilier a eu lieu le 25 mars 2024. En effet, avant de procéder au transfert, l'Exécutif souhaitait s'assurer que l'accès au parking souterrain de la future construction puisse être mutualisé avec la parcelle voisine n°1754 (voir page 4).

1.3 SITUATION ET AMÉNAGEMENTS ACTUELS

La parcelle n°1621, d'une surface totale de 954 m², est colloquée en zone du Bourg, secteur 1. Cette dernière est réservée à l'habitation, aux activités de service, commerciales et d'intérêt général ainsi qu'à l'artisanat. Le secteur autorise la réalisation de :

- Indice d'utilisation du sol : 1.15
- Nombre d'étages : rez-de-chaussée + 2 étages + combles
- Hauteur : 9.50 m à la corniche et 15 m au faîte
- Toiture à pans obligatoire

Des alignements des constructions en surface et en souterrain sont présents sur la parcelle et sont passablement contraignants pour la future réalisation. Ces derniers devront être pris en compte dans l'élaboration du projet de construction.



Alignements des constructions

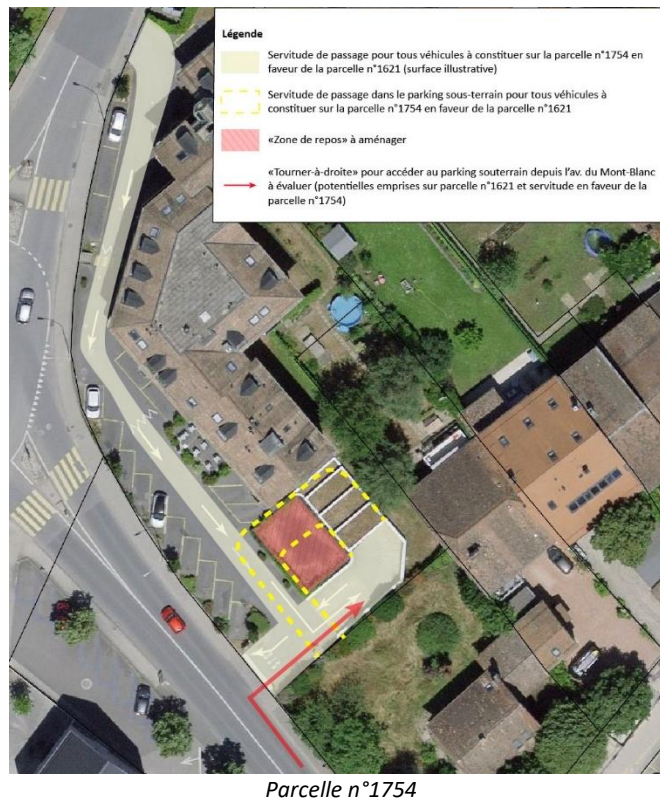
Le bâtiment existant, composé d'un logement non occupé, est classé en note *4* au recensement architectural du Canton de Vaud. La principale autorité compétente pour la sauvegarde de tels biens immobiliers est la Commune. Ce bâtiment ne possède ni la qualité architecturale ni l'authenticité justifiant l'intervention de la Division monuments sites. La fontaine attenante est également classée en note *4*.

Accord avec les copropriétaires de la parcelle voisine n°1754 (Borgeaud 2-4/Mont-Blanc 9-11)

En vue de l'achat de cette parcelle, les copropriétaires voisins, soit ceux de la parcelle n°1754 ont été approchés et ont convenu qu'une mutualisation de la rampe d'accès de leur parking souterrain pouvait être envisageable (Borgeaud 2-4/Mont-Blanc 9-11). En effet, une telle solution permet d'éviter la réalisation d'une rampe sur la parcelle n°1621 et ainsi de disposer d'un espace conséquent pour les aménagements extérieurs.

En contreparties de cette mutualisation, la Municipalité a consenti, par convention, à financer l'aménagement d'une zone "repos" sur la parcelle de la copropriété, à une participation financière aux frais d'entretien annuel de la rampe existante pour son usage, à la prise en charge de l'inscription des servitudes de passage par la Commune et à un dédommagement unique. Les dispositions conventionnelles seront soumises à l'approbation du Conseil communal dans le cadre du préavis municipal relatif à la réalisation du bâtiment d'habitation et d'activités de la Grand'Rue 9.

La possibilité de réaliser un "tourner-à-droite" depuis l'Avenue du Mont-Blanc sera également évaluée dans le cadre du projet, ceci afin de pouvoir accéder directement au parking souterrain depuis ladite avenue, en montant, et d'éviter le passage d'un certain nombre de véhicules devant les vitrines de la copropriété.



2. BUT DU PRÉAVIS

2.1 DESCRIPTIF DU PROJET

2.1.1 La description du projet, de ses enjeux et de ses objectifs

La parcelle n°1621 a d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs études, à savoir :

Avant l'achat de la parcelle par la Commune :

- En date du 8 janvier 2021, un permis de construire pour la démolition et la reconstruction d'un immeuble de 8 logements et 11 places de stationnement avait été délivré (ce dernier est aujourd'hui échu).

En cours d'achat de la parcelle par la Commune :

- Etude de faisabilité de la mutualisation de la rampe sur la parcelle n°1754 ;
- Etude de faisabilité pour les aménagements extérieurs (voir page 3).

Après l'achat de la parcelle par la Commune :

- Politique de l'habitat et du logement² - définition des besoins en LUP pour la parcelle Grand'Rue 9.

Conformément à la Loi sur les marchés publics (LMP-VD) du 14 juin 2022, une demande d'offre de gré-à-gré a été demandée au bureau Lp&Co développement SA pour l'établissement des phases SIA 31 (avant-projet), 32 (projet), 33 (demande d'autorisation de construire) et 41 (appels d'offres, comparaison et proposition d'adjudication) du projet. Il s'agit du même bureau qui a réalisé la première demande de permis de construire sur ladite parcelle et celui-ci a connaissance du dossier (économie des coûts). Il lui sera demandé de s'adjoindre d'un architecte-paysagiste pour les aménagements extérieurs et d'un expert en mobilité pour la question de l'accessibilité à la rampe d'accès du parking souterrain par l'Avenue du Mont-Blanc.

² Voir "[Préavis municipal n°58 relatif à une demande de crédit d'investissement pour le développement d'une politique de l'habitat et la mise à jour de l'Objectif logement](#)".

Pour ce chantier, et dans la mesure du possible, le mandataire aura la charge d'étudier la mise en œuvre de la démarche de réemploi des matériaux de construction issus du site lui-même et d'autres chantiers. Ce concept de réemploi donne la possibilité de concourir, de manière concrète, à la préservation des ressources et à la protection de l'environnement.

Les études qui seront menées devront prendre en compte les points suivants (non exhaustifs) :

- Démolition de la maison existante ;
- Construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités avec parking souterrain répondant au Standard Bâtiments 2019.1 avec raccordement au chauffage à distance ;
- Mutualisation de la rampe d'accès souterraine existante sur la parcelle n°1754 ;
- Intégration de la nature en ville (végétalisation, espace en pleine terre, conservation au maximum des arbres existants) ;
- Transformation des aménagements extérieurs pour ouvrir l'espace et renforcer la porte d'entrée du Vieux-Bourg depuis l'Avenue du Mont-Blanc dans la continuité des aménagements en cours ;
- Evaluation, du point de vue routier, d'un "tourner-à-droite" pour accéder au parking souterrain depuis l'Avenue du Mont-Blanc dans le sens de la montée (emprises pour les girations et faisabilité) ;
- Propositions d'aménagement d'un espace de détente sur la parcelle voisine n°1754 et travail sur la transition avec cette parcelle. Ces points devront être validés par la copropriété de la parcelle n°1754 ;
- Réalisation de 75 % minimum de la surface utile de plancher en LUP (conformément à l'article 34, al. 2 RLPPPL). Les résultats de l'étude "politique de l'habitat et du logement" (préavis n°58/2024) permettront d'orienter le type de LUP à développer sur la parcelle ;
- Intégration de surfaces d'activités au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment (maximum 25 % de la surface utile de plancher maximum, type d'affectation à définir, art. 34, al. 2 RLPPPL) ;
- Etudes des servitudes sur les parcelles n°s 1621 et 1754.

2.1.2 La valeur attendue

La création de logements d'utilité publique sur cette parcelle permettra d'étendre l'offre de logements LUP sur la Commune et de répondre à une demande avérée.

Le bâtiment devra également être conforme aux exigences du label Standard Bâtiments 2019.1 et aux objectifs du plan climat.

Le projet et ses aménagements permettront de renforcer l'entrée du Vieux-Bourg.

2.1.3 Les bases légales ou réglementaires

Conformément à la LPPPL, la demande de permis de construire (LATC-CAMAC) devra être déposée au plus tard d'ici le 25 mars 2027. Le programme du bâtiment accueillera au minimum 75 % de logements en LUP. Le projet devra également respecter les règles constructives du règlement communal sur le plan d'extension et de la police des constructions ainsi que les règlements liés (plan des alignements, etc.).

3. ASPECTS FINANCIERS

3.1 COÛTS

Etudes

Comme mentionné précédemment, sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le bureau Lp&Co développement SA sera en charge des études. Il sera accompagné d'un architecte-paysagiste pour les aménagements extérieurs, ainsi que d'un expert en mobilité pour les questions d'accès au parking souterrain. Un bureau de géomètre sera également sollicité pour la constitution de servitudes et plans y relatifs.

Selon les normes SIA en vigueur, les prestations suivantes seront exécutées :

Etudes de projet (phases SIA 31-32-33)

- Avant-projet, études complémentaires ;
- Projet de l'ouvrage ;
- Procédure de demande d'autorisation de construire (enquête publique).

Appels d'offres (phase SIA 41)

- Appels d'offres conformément à la procédure des marchés publics ;
- Analyse et comparaison des offres rentrées ;
- Devis général détaillé en vue de l'obtention d'un crédit de réalisation. Le coût de crédit de réalisation sera consolidé par la rentrée et l'analyse de 70 % environ du montant total des travaux.

Le coût nécessaire pour effectuer les études décrites ci-dessous est le suivant :

Honoraires architecte	CHF	120'000.-
Honoraires architecte-paysagiste	CHF	10'000.-
Honoraires spécialiste mobilité	CHF	12'000.-
Frais de géomètre et notaire	CHF	<u>15'000.-</u>
Total HT	CHF	157'000.-
TVA env. 8.1 %	CHF	<u>12'800.-</u>
Total TTC	CHF	<u>169'800.-</u>

Suivi de projet - Poste de Chef/fe de projet

Le droit de préemption permet à la Commune d'acquérir en fonction des opportunités de nouvelles propriétés. Le suivi et la réalisation de ces projets de rénovation, transformation ou démolition ne peuvent donc pas être évalués et anticipés du point de vue des ressources humaines.

Ainsi, afin de pouvoir piloter et suivre ce projet, une ressource humaine supplémentaire en tant que Chef/fe de projet sera nécessaire au sein du Service des bâtiments et de l'urbanisme. Cette dernière sera également amenée à travailler sur les analyses des droits de préemptions reçues par la Municipalité.

Un poste à 80 % de durée maximale de trois ans (CDM) est ainsi sollicité conjointement à la demande de crédit d'étude pour la parcelle n°1621 pour un montant de CHF 365'450.- (CHF 120'000.-/année indexé à 1.5% sur deux ans, selon Règlement du personnel). Ce montant ainsi que la durée du contrat de trois ans correspondent à l'engagement du collaborateur jusqu'à la réalisation du projet de construction (réalisation du présent préavis et futur préavis de construction).

Le coût total du présent préavis se présente ainsi de la façon suivante :

Etudes (montant TTC)	CHF	169'800.-
Poste de Chef/fe de projet 80%		
1 ^{ère} année - Salaire et charges sociales - Etude	CHF	120'000.-
2 ^e année - Salaire et charges sociales - Réalisation	CHF	121'800.-
3 ^e année - Salaire et charges sociales - Réalisation, fin de chantier	CHF	<u>123'650.-</u>
Total	CHF	<u>535'250.-</u>

3.2 FINANCEMENT

Le financement de CHF 535'250.- sera assuré par les disponibilités de la bourse communale.

3.3 AMORTISSEMENT

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 10 ans conformément aux dispositions du règlement du 29 novembre 2023 modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes. La charge d'amortissement sera de CHF 53'525.- au maximum pour une année complète.

3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

Les études, objet du présent préavis, ne généreront aucun frais d'exploitation additionnel.

4. DÉMARCHE ET CALENDRIER

Après acceptation du présent préavis par le Conseil communal, les études pourraient débuter d'ici la fin de l'année 2024. La durée est estimée à une année, y compris les délais nécessaires à la mise à l'enquête publique du dossier et les procédures d'appels d'offres auprès des entreprises conformément à la Loi sur les marchés publics.

Le Conseil communal se verra alors présenter un préavis de réalisation des travaux en début d'année 2026.

5. EVALUATION DE LA DURABILITÉ DU PROJET

Cette étude sera réalisée en adéquation avec les domaines du développement durable :

Environnement

En cohérence avec la démarche Cité de l'Energie et le plan climat communal, les travaux viseront les objectifs du Standard Bâtiments 2019.1. Les matériaux utilisés pour les travaux devront, dans la mesure du possible, ménager l'impact environnemental et la santé au moment de leur fabrication, leur durée de vie et leur élimination. Une attention particulière sera donnée sur les aménagements extérieurs. Le bâtiment sera également raccordé au chauffage à distance.

Social

Dans un contexte de marché du logement tendu, les conditions de location ne sont pas toujours en adéquation avec les besoins des habitants. La réalisation d'un nouveau bâtiment d'habitation et d'activités en mains communales permettra d'offrir de nouveaux logements d'utilité publique sur la Commune et de répondre à une forte demande.

Economie

La surface d'activités dont l'affectation restera encore à définir permettra d'animer le rez-de-chaussée du bâtiment. Dans la mesure du possible et dans le cadre des procédures d'appel d'offres, les entreprises de la région seront sollicitées afin de participer aux travaux. L'affectation d'une partie du bâtiment (rez-de-chaussée) en activités favorisera la création d'emplois tout en participant à l'attractivité de la Ville.

Ce projet s'inscrit dans la démarche de la Ville envers le développement durable. Il est cohérent en particulier avec les thématiques "I. Développement territorial, mobilité et infrastructures" et "II. Energie et climat" telles que décrites par l'Agenda 2030 Vaudois.

6. SYNTHÈSE

L'achat du bâtiment par droit de préemption sur la parcelle n°1621 a permis à la Commune d'élargir son patrimoine foncier tout en lui permettant de construire des logements d'utilité publique répondant à des besoins. Les études faisant l'objet du présent préavis permettront d'affiner le projet, de réfléchir aux aménagements extérieurs du bâtiment et d'obtenir un permis de construire.

7. 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°70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand'Rue 9 (parcelle n°1621) ;
- 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 ;

décide

- I. - d'accepter le préavis n°70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand'Rue 9 (parcelle n°1621) ;
- II. - d'accorder le crédit de CHF 535'250.- et autoriser la Municipalité à mener les études ainsi que d'engager un/e Chef/fe de projet à 80 % pendant 3 ans au maximum ;

prend acte

- I. - de l'amortissement du coût net des études de CHF 169'800.- sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant la fin des études ;
- II. - de l'amortissement du montant net du salaire et des charges sociales de CHF 120'000.- sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant le versement du salaire de la 1^{ère} année ;
- III. - de l'amortissement du montant net du salaire et des charges sociales de CHF 121'800.- sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant le versement du salaire de la 2^e année ;
- IV. - de l'amortissement du montant net du salaire et des charges sociales de CHF 123'650.- sur une période de 10 ans, dès le 1^{er} janvier de l'année suivant le versement du salaire de la 3^e année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

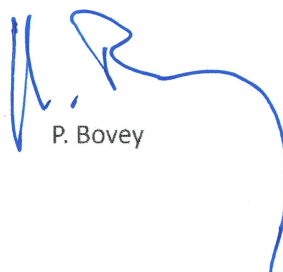
La Syndique :



C. Girod



Le Secrétaire :



P. Bovey

Préavis n° : **70 / 2024** Montant : **CHF (TTC) 535'250.00**

Préavis municipal n° 70 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études de démolition et construction d'un bâtiment d'habitation et d'activités à la Grand'Rue 9 (parcelle n° 1621)

Estimation des revenus et charges de fonctionnement annuelles				CHF
- Charges financières : aucune				0.00
- Amortissement du crédit d'investissement : linéaire sur 10 ans :				53'525.00
Total annuel net				<u>53'525.00</u>
Situation financière				CHF
Plafond en matière d'endettement et de risques pour cautionnements				175'000'000.00
Valeur des cautionnements à risque à ce jour (valeur nominale pour mémoire : CHF 6'870'414.-)				0.00
Quote-part à l'endettement d'ententes inter-communales				227'861.45
Endettement à ce jour	31.12.2022	31.12.2023	20.09.2024	
Endettement au bilan				
Engagements courants	7'388'826.45	4'412'560.06	1'898'244.49	
Passifs transitoires	3'412'351.25	4'268'648.71	151'322.88	
Emprunts à court et long terme	83'415'000.00	92'000'000.00	103'000'000.00	
Total endettement au bilan	94'216'177.70	100'681'208.77	105'049'567.37	
Engagements hors bilan				
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal (hors investissements du patrimoine financier et part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées)			115'568'506.52	
Travaux facturés et payés à ce jour			-59'410'442.69	
Total engagements hors bilan			<u>56'158'063.83</u>	
Total endettement brut				161'207'631.20
Déduction des actifs du patrimoine financier et de la part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées				
Disponibilités de la bourse à ce jour				3'766'179.03
Débiteurs et comptes courants à ce jour				17'053'991.23
Placements du patrimoine financier à ce jour				30'602'776.96
Actifs transitoires à ce jour				1'580'196.35
Part du patrimoine administratif financé par des taxes affectées à ce jour				13'630'707.72
Solde disponible à ce jour				<u>80'198'358.64</u>
Préavis faisant l'objet de la présente demande de crédit d'investissement			535'250.00	
Autres préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				
Préavis municipal n° 67 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour l'intégration d'aménagement pour la Nature dans le secteur du Vieux-Bourg.			4'003'400.00	
Préavis municipal n° 68 relatif à une demande de crédit d'investissement pour le dispositif pilote d'un revenu de Transition Ecologique (RTE) pour le renforcement de l'économie locale.			240'000.00	
Préavis municipal n° 69 relatif à une demande de crédit d'investissement pour la réalisation d'une campagne de communication image.			395'000.00	
Préavis municipal n° 71 relatif à la demande d'un crédit d'investissement pour les études relatives au secteur industriel et d'activités « Gland ouest » (potentiel site stratégique de développement d'activités - SSDA).			142'000.00	
Total des préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours			<u>5'315'650.00</u>	
Solde disponible à ce jour compte tenu de tous les préavis relatifs à une demande de crédit d'investissement en cours				<u>74'882'708.64</u>