

Commune de Paudex

Municipalité



Préavis n° 02 - 2025 au Conseil communal

Côtes Saint Maire

Crédit d'études

Côtes Saint Maire Crédit d'études

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Introduction

Le périmètre communal du plan de quartier « Côtes Saint Maire » a fait l'objet de mandats d'étude parallèles dans le cadre d'une procédure sélective (préavis 02-2024), visant à choisir un projet qui réponde de manière optimale aux besoins des futurs habitants, tout en présentant de grandes qualités architecturales et environnementales et en respectant le patrimoine naturel et bâti.

À l'unanimité, le collège d'experts a décidé de recommander au Maître de l'ouvrage de développer le projet « X-Factor » du bureau Nicolas de Courten architectes EPF FAS SIA à Lausanne qui nous accompagnera en tout cas jusqu'à la phase 41 du projet (soumissions et établissement du crédit de construction).



Le projet lauréat comprend 26 appartements à loyer abordable, répartis en typologies de 2.5, 3.5 et 4.5 pièces. Grâce à une disposition en plan à 45 degrés, tous les appartements bénéficient d'une orientation vers le lac et disposent d'un généreux balcon privatif. Au rez-de-chaussée, le nouveau bâtiment, qui donne sur la Route du Simplon, comprend un espace socio-culturel ainsi qu'un café-restaurant. Au premier étage, un centre d'accueil temporaire (CAT) avec un espace extérieur sera aménagé. Un parking souterrain, situé au sous-sol, offrira une trentaine de places de stationnement.

Les aménagements extérieurs communs créeront des espaces de rencontre entre les deux bâtiments centraux du plan de quartier.

Il s'agit maintenant d'approfondir les résultats du mandat d'études parallèles (MEP) en complétant les plans là où le MEP n'a pas permis d'aller suffisamment loin, de sélectionner des mandataires pour des études complémentaires, d'affiner les plans pour tenir compte des contraintes constructives, d'établir le dossier nécessaire à une enquête publique et à l'obtention d'un permis de construire et finalement de préparer les dossiers pour les soumissions. Le présent préavis couvre ces points.

La dernière étape consistera à présenter un nouveau préavis « crédit de construction » permettant la réalisation de l'immeuble communal et ses aménagements extérieurs dans le quartier des Côtes Saint Maire.

2. Phases SIA d'un projet de construction

La SIA (société des ingénieurs et architectes) a décomposé les projets de construction en différentes phases (règlement SIA 102) :

Phases	Phases partielles
1 Définition des objectifs	11 Enoncé des besoins, approche méthodologique
2 Etudes préliminaires	21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité 22 Procédure de choix de mandataires
3 Etude du projet	31 Avant-projet 32 Projet de l'ouvrage 33 Procédure de demande d'autorisation / dossier de la mise à l'enquête
4 Appel d'offres	41 Appels d'offres, comparaison des offres, propositions d'adjudication
5 Réalisation	51 Projet d'exécution 52 Exécution de l'ouvrage 53 Mise en service, achèvement
6 Exploitation	61 Fonctionnement 62 Surveillance / contrôle / entretien 63 Maintenance

Le mandat d'études parallèles effectué jusqu'ici représente la phase 21.

Le présent préavis couvre les phases 31, 32, 33 et 41, soit jusqu'aux appels d'offres et à l'analyse des soumissions rentrées.

3. Objet du préavis

Les phases de planification précédant la réalisation de l'ouvrage nécessitent la libération d'un crédit d'étude. Ce crédit couvre les honoraires de tous les mandataires et spécialistes nécessaires à la planification du projet jusqu'à la mise à l'enquête (prévue pour fin 2025 – début 2026).

L'équipe de mandataires comprend : architecte, ingénieur civil, ingénieur en chauffage-ventilation, ingénieur sanitaire, ingénieur électricien, architecte paysagiste, physicien du bâtiment, acousticien, géotechnicien, spécialiste en incendie, etc.

4. Planning

La mise à l'enquête du projet de bâtiment communal est prévue pour fin 2025 – début 2026.

La phase d'études va durer jusqu'en été 2026

Cela permettra d'envisager un crédit de réalisation pour l'automne 2026.

5. Financement

Le coût total du projet est estimé à ce jour à **CHF 14'000'000.00 TTC**. Un scénario de financement serait celui de confier la réalisation du projet à une coopérative de logement – créée par la commune - qui bénéficiera d'un droit de superficie sur le terrain mis à sa disposition. Ce scénario a été examiné avec la Direction du Logement DIL / DGTL du canton. Selon l'estimation actuelle du coût de construction et du revenu locatif, le projet répond aux critères de rentabilité établis par le canton afin de bénéficier d'un cautionnement financier et d'un prêt du FdR (Fonds de roulement à taux d'intérêt favorables). Cette reconnaissance est rassurante, car elle démontre que le projet est raisonnable et que la commune dispose d'une solution de financement. Bien entendu, elle doit être confirmée par le canton selon les plans et chiffres définitifs du projet.

Un autre scénario serait de réaliser le projet entièrement par la commune avec un financement classique.

Le choix final du mode de financement interviendra ultérieurement, car il dépendra essentiellement du coût réel du projet final, du revenu locatif et de l'évolution des taux d'intérêt lors de la demande du crédit de construction.

6. Coût

Les honoraires totaux pour les phases d'avant-projet, de projet de l'ouvrage et de mise à l'enquête (phases 31, 32 et 33 selon le règlement SIA 102) sont estimés à CHF **1'671'875.00 TTC**. Des mesures d'optimisation de coûts seront prises pendant la phase d'études, afin de contenir autant que possible le coût de réalisation.

Mandataire	Coûts HT	Coûts TTC
Architecte	730'000	789'130
Ingénieur civil	210'000	227'010
Ingénieur CVCR	70'000	75'670
Ingénieur sanitaire	67'000	72'427
Ingénieur électricité	44'000	47'564
Ingénieur physique du bâtiment	32'000	34'592
Ingénieur géotechnicien	15'000	16'215
Ingénieur acousticien	11'000	11'891
Architecte paysagiste	25'000	27'025
Spécialiste incendie	8'000	8'648
Géomètre	5'000	5'405
Spécialistes divers	10'000	10'810
Organisation appels d'offres	9'000	9'729
Reproduction	20'000	21'620
Etude aménagements communs quartier	150'000	162'150
Réserve 10%	140'600	151'989
TOTAL	1'546'600	1'671'875

Compte tenu des coûts estimés pour la durée complète du projet, y compris réalisation, un appel d'offre ouvert (montant total sur durée du projet > CHF 250'000 HT) devra être fait pour

- Ingénieur civil

Des appels d'offres sur invitation (montant total sur durée du projet > CHF 150'000 HT) avec au minimum 3 bureaux en compétition devront être faits pour les spécialistes suivants :

- Ingénieur CVCR (chauffage ventilation)
- Ingénieur sanitaire
- Ingénieur électricité

Les autres mandataires pourront être choisis de gré à gré.

Si les mandataires sont choisis jusqu'à la phase 41, les budgets ne seront libérés que phase par phase, nous laissant ainsi la possibilité de remplacer un mandataire qui n'aurait pas donné satisfaction.

7. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 12.05.2025,
- vu le préavis municipal n° 02 - 2025 du 01.04.2025,
- ouï / vu le rapport de la Commission des finances
- ouï / vu le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accorder le crédit d'étude de CHF 1'671'875.00 TTC pour l'élaboration d'un projet d'immeuble communal dans le quartier des Côtes Saint Maire (phases SIA 21-31, 32, 33 et 41),
2. d'autoriser la Municipalité à prélever cette somme sur les disponibilités de la bourse communale ou de recourir à un emprunt,
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette somme selon les normes en vigueur.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Jean-Philippe Chaubert



Le Secrétaire municipal

Nicolas Chamorel

Approuvé

Délégué municipal

par la Municipalité dans sa séance du 01.04.2025
Jean-François Spring, Municipal,
aménagement du territoire - bâtiments – urbanisme