

Commune de
CRISSIER



**Rapport-préavis de la Municipalité
au Conseil Communal**

N° 25 / 2016-2021

**DEMANDE DE CRÉDIT RELATIVE À LA
CONSTRUCTION DE «L'UNITÉ E»
DES LENTILLIÈRES NORD**

**Date proposée pour la séance de commission
d'étude du présent préavis :
Mercredi 23 Août 2017 à 19h30
Bâtiment administratif, salle Chamberonne**

14 août 2017

Au Conseil communal de Crissier

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

1. PRÉAMBULE

Le 25 août 2016, le Conseil communal accordait à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 695'000.- (préavis n°02/2016-2021) pour l'unité d'aménagement E des Lentillières Nord.

La même année, la Municipalité décidait d'adjuger le mandat du développement du projet aux bureaux Bauart SA (architecture) et Hüsler (paysagiste) étant lauréats de la procédure de mandat d'études parallèles initiée en 2012.

Arrivée au terme de ces études, la Municipalité est en mesure de soumettre au Conseil Communal la demande de crédit de réalisation de cette future maison de quartier.

2. RAPPEL :

Partie intégrante du plan de quartier de par son accord cadre et vivement souhaitée par le promoteur, Patrimonium Résidentiel Opportunity I (ci-après PROI) voulant lui donner vie, cette future construction devait accueillir du scolaire, du parascolaire et un espace à disposition du public. La Municipalité a renoncé à cette affectation, la direction des écoles privilégiant le regroupement scolaire dans les collèges existants.

La possibilité était donc donnée d'attribuer ce bâtiment à deux ou trois entités ayant l'habitude de travailler ensemble afin de s'appuyer sur des synergies. La Municipalité s'est déterminée pour des nouveaux locaux du centre de loisirs "TRANSIT" et de la bibliothèque communale.

Précédemment prévue dans ce complexe, l'école de musique en a été retirée et bénéficiera d'une étude globale ultérieure, leurs activités ayant, de par la nouvelle loi, pris une ampleur plus importante.

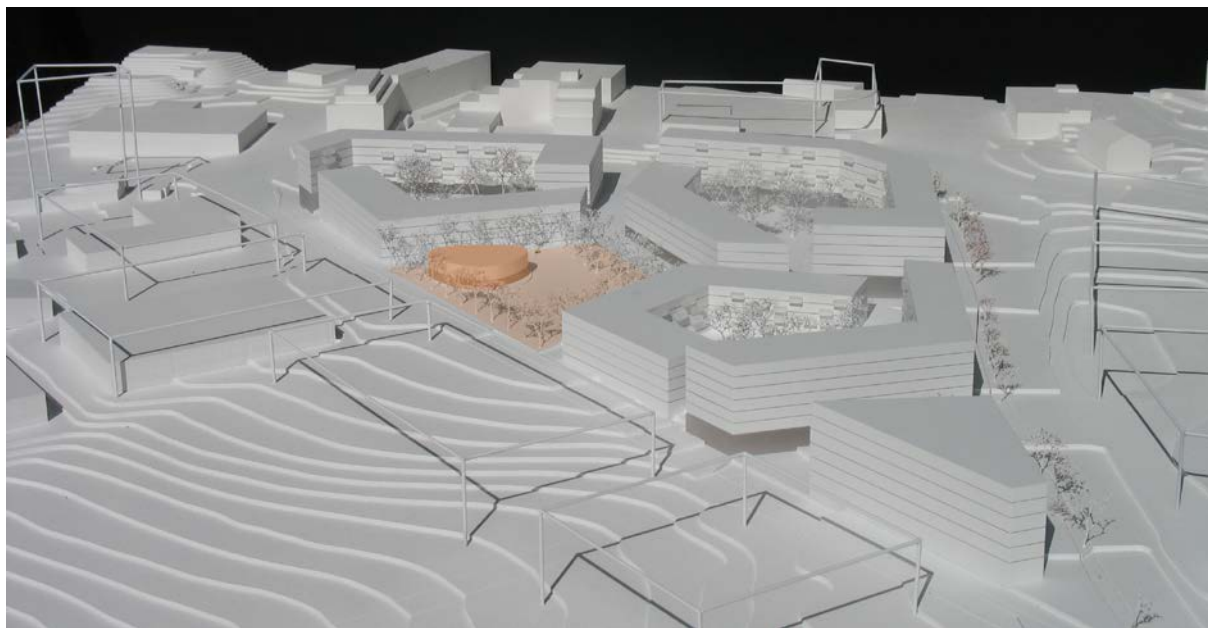
Ces espaces libérés dans le bâtiment de la Vernie permettront, à terme, de regrouper les activités de l'APEMS (accueil pour enfant en milieu scolaire) et d'agrandir la cantine scolaire déjà bien utilisée.

Le souhait de PROI est également respecté par la mise à disposition d'une salle polyvalente de 100 places, modulable au gré des activités et dotée d'une cuisinette, d'un hall spacieux et d'un aménagement moderne permettant également la tenue de séance et de projection.

Ce bâtiment répond donc à toutes les attentes formulées à l'initialisation de ce quartier et sera un élément important dans sa vie associative. De par son architecture arrondie et vitrée, il se différencie des autres bâtiments affectés aux logements et à l'activité privée.

En qualité de Cité de l'énergie, Crissier se devait de proposer un bâtiment répondant aux normes en la matière. Du fait de son affectation, il apparaît difficile d'y attribuer un label minergie mais toutes les mesures possibles visant à tendre vers les économies énergétiques ont été prises.

Selon ce plan de quartier entré en vigueur en 2015, il est composé de cinq unités d'aménagement (voir ci-dessous). Quatre sont développées par leur propriétaire PROI.



Ce nouveau bâtiment communal est situé dans la cinquième unité d'aménagement, l'unité E (ci-après UA E). Il est conforme aux engagements pris par la commune et inscrit dans la convention cadre entre les parties.

Le 06 avril 2017 se tenait la commission permanente d'urbanisme qui a relevé, à l'unanimité la qualité architecturale du projet. Elle a également validé le programme d'affectation, les aménagements intérieurs et les matériaux de ce bâtiment.

3. HISTORIQUE

La commune de Crissier s'est déterminée en 2004 à se doter d'une vision conjointe du développement urbain à long terme, à travers le Schéma Directeur Ouest Lausannois (SDOL).

Elle fait également partie depuis juin 2012 du Périmètre compact d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM) qui couvre 26 communes. Ces communes s'engagent ainsi à poursuivre les orientations stratégiques ainsi qu'à financer et à concrétiser les mesures prévues. Le périmètre des Lentillières Nord est compris dans le site d'intérêt cantonal du PALM 2012.

Anciennement zone industrielle voyant succéder à l'entreprise de construction de machines-outils Beyeler les entrepôts de distribution de la COOP, une convention foncière est signée en juin 2014 avec la fondation de placement Patrimonium SA.

Cette nouvelle implantation est issue d'un concours (MEP) organisé en 2012, pour le développement d'un quartier mixte, innovant, écologique et durable dans le secteur Lentillières Nord.

Le plan de quartier « Lentillières Nord » est né. Il est adopté le 4 mai 2015 par la Municipalité et le Conseil communal (préavis n°75).

Ce plan de quartier est conçu pour organiser le domaine bâti de manière coordonnée avec les mesures d'aménagement qui s'y appliquent. La finalisation de ce nouveau quartier, appelé Oasis (voir ci-dessous) qui comptera 550 logements, est prévue en 2019.



Cette nouvelle construction s'intègre dans un plan de quartier commandité par PROI, propriétaire des parcelles adjacentes à la parcelle communale. Cette dernière a été cédée gracieusement à la commune par PROI.

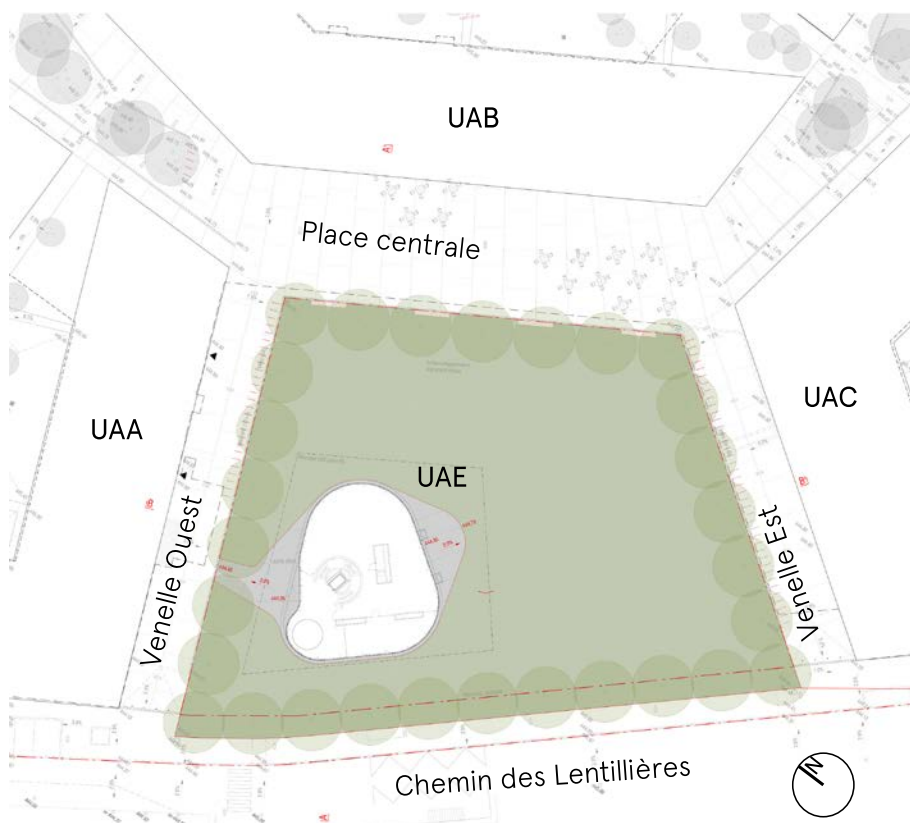
Ce dernier a développé un projet de grande envergure dont la mixité a été le fil rouge. En effet, ce quartier est destiné à la réalisation de logements et d'activités ainsi que la mise en place des espaces collectifs d'usages publics ou privés. PROI a donc passé un contrat d'entreprise totale avec Losinger Marazzi qui réalisera cette opération.

4. PROJET

L'UA E composée d'un bâtiment pavillonnaire de 1'000 m² de surface de plancher déterminante maximale et d'un parc sera bordée par deux venelles (passages publics) à l'ouest et l'est respectant ainsi l'implantation du programme communal d'utilité publique, conformément au plan de quartier.

Le bâtiment sera situé au sud-ouest de la parcelle n°2365, inclus dans un parc.

Il représente une forme libre apparentée à un triangle dont les pointes sont fortement arrondies comme le montre le plan suivant:



Le concept architectural souligne un caractère pavillonnaire dans un parc d'environ 3'000 m². Cet îlot végétal sera bordé d'arbres de type érable.

Selon la réglementation du plan de quartier. Ce bâtiment se compose de deux étages courants et deux sous-sols (voir annexes), dont l'entrée principale donne sur la venelle ouest du quartier.

Son deuxième sous-sol est composé des locaux techniques, des services et des espaces d'entreposages de type caves pour, entre autres, les sociétés locales.

Son premier sous-sol est occupé principalement par une salle polyvalente pouvant accueillir au maximum 100 personnes et ses locaux annexes (cuisinette, hall et sanitaires).

Un puits de lumière permettra une vision directe vers le rez-de-chaussée.

Son 1^{er} étage est destiné à accueillir la bibliothèque communale.

C'est ainsi que son rez-de-chaussée accueillera le centre de loisirs Transit, incluant des bureaux pour les éducateurs, divers espaces ludiques et cuisine pour les différentes activités proposées.

Le projet développé propose la mise en œuvre d'un concept misant sur des façades en verre et métal. C'est pourquoi les fenêtres se déploient sur toute la hauteur des étages. Un claustra en lames métalliques enveloppe le 1^{er} étage. Il agira comme protection solaire et évitera la surchauffe estivale.



La toiture végétalisée, non praticable correspond aux normes actuelles qui permettent une meilleure inertie et une rétention des eaux pluviales avant le déversement dans le collecteur communal.

Une installation solaire photovoltaïque mettra à profit cette toiture plate et sera réalisée pour répondre aux normes actuelles.

La production de chaleur sera assurée par le réseau de chauffage à distance et sera branchée sur celui de CRICAD. Selon l'analyse effectuée par un bureau spécialisé, la puissance thermique nécessaire pour ce bâtiment est de 50 kW.

L'impact acoustique dans les espaces a été étudié. Il en ressort que le concept retenu possède de bonnes caractéristiques.

5. LE PARC PUBLIC

Ce parc d'environ 3'000 m² est le quatrième îlot de verdure dans le nouveau quartier. Il en est l'espace central d'entrée. Il sera ceinturé d'arbres à haute tige de type érable.

Le parc sera en gazon renforcé (mélange de gravier et de terre végétale) pour améliorer la longévité. Ce procédé en fera donc une pelouse récréative (voir image ci-dessous).

Le revêtement du sol d'entrée et de la terrasse de cette nouvelle construction aura le même traitement que les venelles à savoir en béton sablé.



6. DEVIS GÉNÉRAL

Basé sur l'étude d'un économiste de la construction, le coût total des travaux est le suivant :

CFC- libellés	Montants HT CFC 2 chiffres	Montants HT CFC 1 chiffre
0 Terrain (offert par PROI)		0
1 Travaux préparatoires		544'600
10 Relevés, études géotechniques	5'000	
13 Installations de chantier	19'000	
15 Adaptation du réseau de conduites existantes	50'900	
15 Raccordement au collecteur EU et EC	155'000	
17 Protections des fouilles, étanchements des ouvrages enterrés	314'700	
2 Bâtiment		4'260'300
20 Excavation	233'100	
21 Gros œuvre 1	2'385'000	
22 Gros œuvre 2	254'200	
23 Installations électriques	374'200	
24 Installations chauffage, ventilation	250'900	
25 Installations sanitaires	123'300	
26 Installations de transport	70'000	
27 Aménagements intérieurs 1	378'400	
28 Aménagements intérieurs 2	191'200	
4 Aménagements extérieurs		667'200
41 Constructions, mise en forme terrain, raccordements réseaux	169'500	
42 Jardins	426'400	
44 Installations	27'900	
46 Petits tracés	43'400	
5 Frais secondaires		607'400
51 Autorisations, taxes	162'600	
52 Echantillons, reproductions, documents, prototypes	79'200	
53 Assurances	18'400	
56 Autres frais secondaires	14'400	
58 Divers et imprévus 5%	332'800	
6 Honoraires		1'023'400
69 Honoraire sur tous les CFC	1'023'400	
9 Equipement		40'400
90 Mobilier	40'400	
Montant total HT		7'143'300
TVA 8%		571'464
Montant total TTC		7'714'764
Montant total arrondi TTC		7'800'000

Il est à noter que PROI participe à hauteur de Fr. 190'000.—à la création du parc paysagé arboré. Ce montant sera déduit du montant total prévu pour les aménagements extérieurs.

7. FRAIS DE FONCTIONNEMENT ANNUELS

Les frais relatifs à l'exploitation de cette structure communale sont les suivants :

Libellés	Montant TTC
Conciergerie (charges sociales comprises) ½ personne	50'000
Produits	10'000
Eau, électricité, chauffage, télécommunication	10'000
Entretien du bâtiment – ascenseur, alarme, ventilation	20'000
Entretien des machines et du matériel	2'000
Entretien des extérieurs	25'000
TOTAL	117'000

8. MARCHÉ PUBLIC

La Municipalité a décidé de procéder à des appels d'offres (soumis à la loi cantonale vaudoise sur les marchés publics) pour l'adjudication des mandats et travaux en lots séparés en collaboration avec un expert externe spécialisé (non encore mandaté) pour ce type de procédure.

Ces appels d'offres concerneront les entreprises spécialisées qui possèdent la capacité, les moyens, l'expérience, les compétences et l'aptitude à construire un tel bâtiment.

Ce type de marché stipulera que l'entreprise sélectionnée assure la livraison de son lot dans les délais impartis.

L'évaluation des entreprises prendra en compte les critères et les pondérations émis par la Municipalité et annoncés préalablement aux soumissionnaires. L'adjudication portera donc sur l'ensemble de ces éléments

9. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Les travaux seront réalisés dans un secteur d'édification sujet à de nombreuses évolutions qu'il s'agira de coordonner avec soin et de manière cohérente. En effet c'est l'entreprise totale Losinger Marazzi qui est en charge de la construction des autres bâtiments dans ce secteur.

La planification actuelle du projet est la suivante :

- Vote du crédit par le conseil communal : 25.09.2017
- Organisation des appels d'offres marchés publics: dès octobre 2017

- Signature des contrats avec les entreprises: dès février 2018
- Début des travaux : avril 2018
- Fin des travaux et mise en exploitation : août 2019

10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PRISES SUR LE CHANTIER

Il est prévu pour ce projet la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité lié à un chantier.
Une attention particulière sera portée sur la communication avec les riverains.

11. FINANCEMENT

Plan des investissements 2017-2021		
Les investissements du présent préavis figurent au plan quinquennal 2017-2021 pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 7'250'000.		
Total des investissements prévus de 2017 à 2021		Fr. 98'350'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 7'844'000.00
Préavis en cours au 14.8.2017		
12/2016-21	Crédit construction réaménagement RC82 et création piste mixte de mobilité douce	
	Fr. 540'000.00	
13/2016-21	Collège de la Carrière - Crédit de construction de l'extension du bâtiment scolaire	
	Fr. 3'350'000.00	
14/2016-21	Mesures PGEE no 16 et 18 collecteur EC Crissier/Morges/Saugy Mesure PGEE 109 collecteur EU Mongevon - Crédit de construction	
	Fr. 10'400'000.00	
15/2016-21	Crédit d'étude pour la requalification de la route de Bois-Genoud	
	Fr. 190'000.00	
16/2016-21	Secteur Voirie - remplacement véhicule communal Meili 2000 (VM 7000)	
	Fr. 280'000.00	
17/2016-21	Crédit d'étude - requalification de la place Frédy Girardet	
	Fr. 206'000.00	
18/2016-21	Crédit d'étude pour l'aménagement du parc de la Mèbre sur la parcelle no 825	
	Fr. 288'000.00	
20/2016-21	Réhabilitation du collecteur intercommunal Sorge à Ecublens Secteur 8 - CFF/Forêt	
	Fr. 148'500.00	
22/2016-21	Remplacement du contrôleur Carrefour "Arc en Ciel"	
	Fr. 115'000.00	
24/2016-21	Crédit cadre éclairage public 2017-2021	
	Fr. 526'000.00	
25/2016-21	Crédit de construction de l'unité E des Lentillières Nord	Fr. 7'800'000.00
Solde des investissements à voter selon plan 2017-2021		Fr. 23'843'500.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2017-2021		Fr. 70'182'000.00
Plan de financement des investissements proposé		
Montant du crédit souhaité		Fr. 7'800'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par un emprunt non affecté qui sera souscrit afin de financer les dépenses d'investissements non couverts par la marge d'autofinancement.	
Amortissement	Après déduction d'une participation de tiers (Fr. 190'000) ainsi qu'un prélèvement dans le compte courant no 9206.18 "Aménagement salle publique" (Fr. 31'779.40), le solde du coût de ces investissements sera amorti sur une durée de 30 ans.	
Charges de fonctionnement	Le chapitre 6 du présent préavis traite des charges de fonctionnement.	

CONCLUSIONS

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Crissier

- vu le rapport-préavis municipal n°25/2016-2021 du 14 août 2017 concernant une demande de crédit relative à la construction de « l'unité E » et du parc des Lentillières Nord,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
- ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de ce préavis,

DECIDE

- d'accepter le préavis de la Municipalité pour une demande de crédit relatif à la construction de « l'unité E » et du parc des Lentillières Nord,
- d'accorder le crédit de Fr. 7'800'000.-- TTC, le mode de financement et l'amortissement selon les détails figurant dans le présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 14 août 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

S. Rezso

D. Lang

Délégué de la Municipalité à convoquer : Monsieur Laurent Bovay, Municipal

Annexes:

Plan sous-sol -2

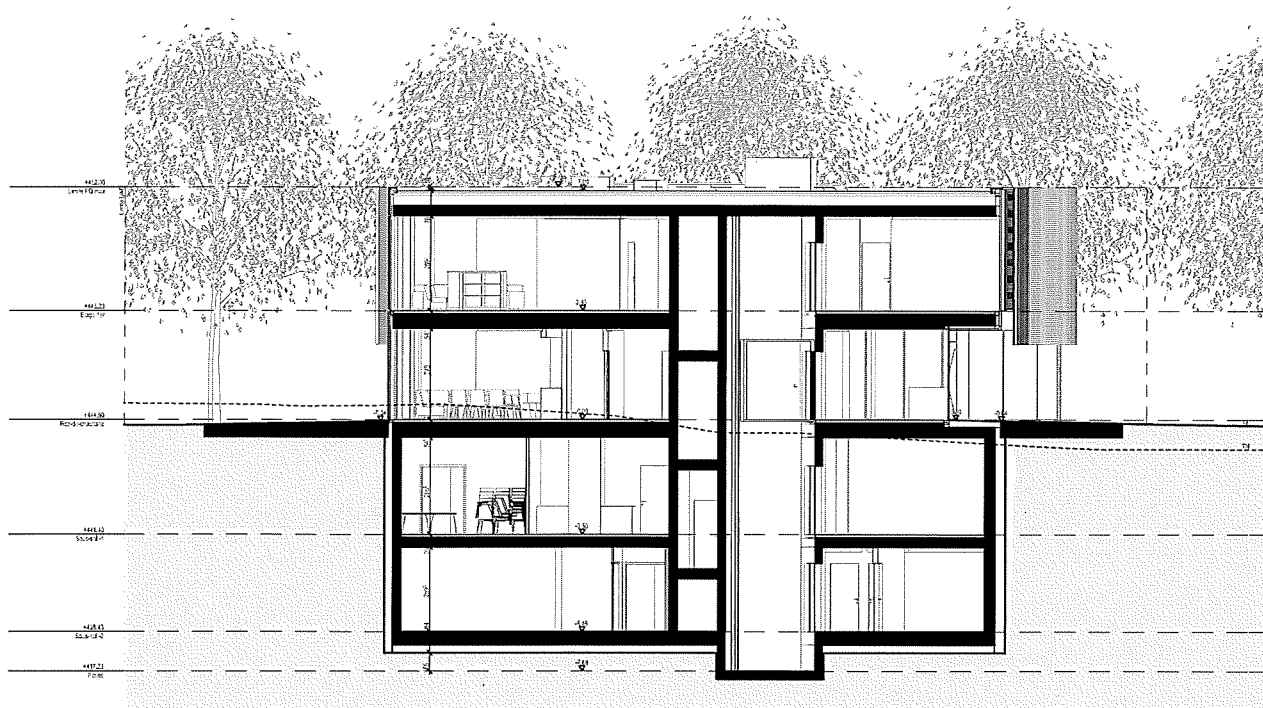
Plan sous-sol -1

Plan RDC

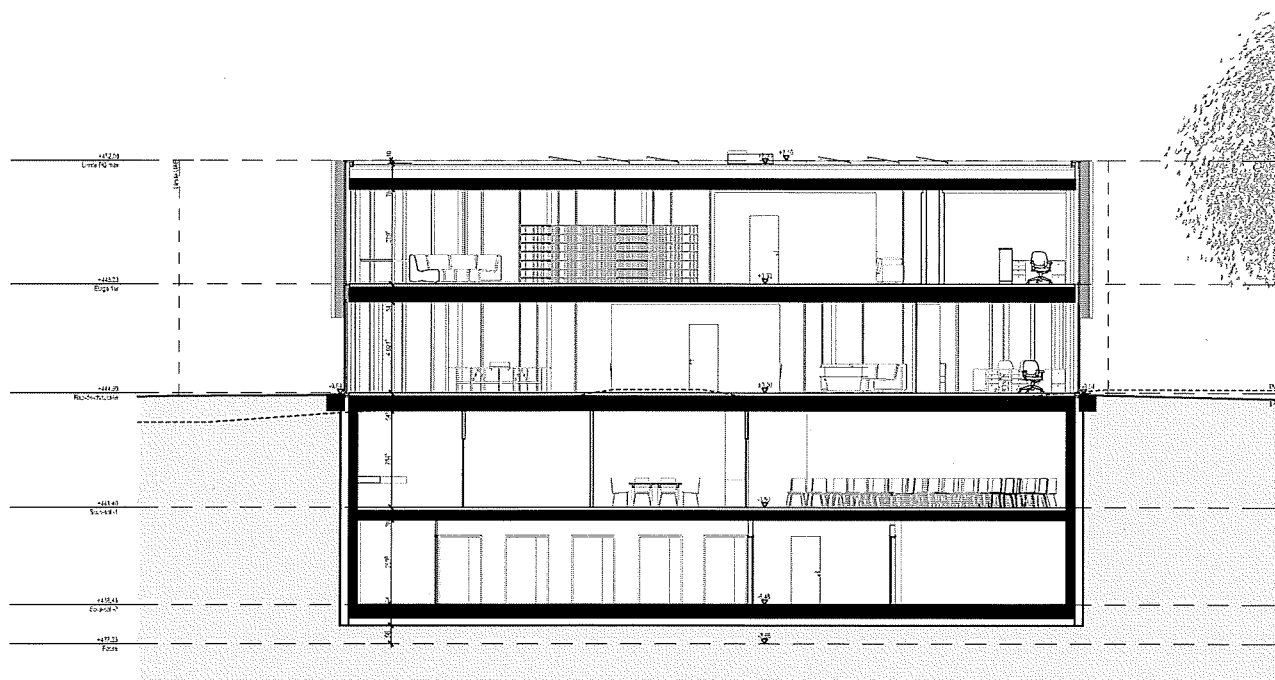
Plan R+1

Coupes





Coupe E1



Coupe E2