



MUNICIPALITE

Gilly, le 22 mai 2024

au Conseil communal de Gilly

Préavis municipal n° 2024-09

Demande de crédit d'un montant de Fr. 200'000.-TTC pour l'établissement d'un avant-projet relatif à la construction d'un bâtiment d'utilité publique sur le site des Condémines

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Contexte

En octobre 2023, l'Association intercommunale de Rolle et environs Enfance & Jeunesse (ENJEU) a lancé un appel à l'aide aux communes de son périmètre en raison de la situation préoccupante dans laquelle se trouvent de nombreux parents de la région face au manque de places d'accueil en structures préscolaires et parascolaires.

En effet, ce ne sont pas moins de 89 places supplémentaires en lieu d'accueil préscolaire et 234 places en lieu d'accueil parascolaire qui sont nécessaires pour répondre aux besoins.

Suite à cela, la Municipalité a mené une réflexion, qui lui a permis de définir, dans un premier temps, le solde des droits à bâtir sur le Sud de la parcelle 315.

Elle a ensuite réfléchi aux besoins et au développement potentiel de cette parcelle. Elle s'est déterminée sur une capacité de 72 places en accueil parascolaire (les standards sont des multiples de 24), 22 places en accueil préscolaire (les normes exigent des espaces par tranches de 22 enfants), 4 à 6 appartements aménagés pour les Seniors, ainsi qu'un espace susceptible d'héberger un pôle médical, soit des salles de soins qui pourraient être mises à la disposition de thérapeutes un ou plusieurs jours par semaine ou des surfaces administratives.

Le passage par les marchés publics étant imposé ou obligatoire pour une construction de cette ampleur, la Municipalité a mandaté un bureau spécialisé dans l'accompagnement des communes pour assistance à maîtrise d'ouvrage - AMO, pour un montant forfaitaire de Fr. 20'000.- TTC.

Ce bureau a tout d'abord donné un aperçu des différentes procédures à disposition dans le cadre des marchés publics et a mis en évidence les points faibles et les avantages de chacune d'entre elles.

C'est donc en toute connaissance de cause que la Municipalité a opté pour la solution de mandats d'étude parallèles (MEP) sur invitation, auprès de trois architectes sélectionnés par ses soins pour réaliser un avant-projet partiel. Les trois architectes seront rémunérés de la même manière à un tarif convenu d'avance.

De plus, il sera clairement spécifié que les projets établis dans le cadre du MEP seront propriété de la Commune de Gilly. Libre à la Municipalité ensuite de faire appel à l'architecte auteur du projet pour le réaliser ou de choisir une autre procédure.

Le forfait versé au bureau spécialisé AMO comprend également l'estimation des coûts qui a permis à la Municipalité d'établir ce préavis.

Objet du préavis

Le présent préavis sollicite l'autorisation du Conseil communal pour étudier plus avant ce projet et obtenir les fonds nécessaires pour un crédit d'étude.

La capacité constructive totale de la parcelle 315 est de 6 216 m². En tenant compte des constructions existantes, il reste un solde disponible de 998 m².

La Municipalité a toutefois pris la décision de n'utiliser que 500 à 600 m² de cette surface pour son projet, laissant le solde pour d'éventuelles constructions futures.

Les architectes qui seront mandatés pour développer le projet, seront rendus attentifs au fait qu'il devra être pensé de sorte à permettre l'intégration d'une future construction, quelle que soit sa destination.

Programmation des besoins en locaux

Avec l'aide du spécialiste AMO précité, la Municipalité a tout d'abord élaboré un programme des besoins, qui est représenté de manière exhaustive dans le tableau ci-après :

| | Locaux | Quantité | m ² unitaire | m ² total | Remarques |
|----------------------------------|---------------------------------|----------|----------------------------|-------------------------|---|
| Logements seniors | Logements Seniors | 6 | 60 | 360 | standard de 2 pièces 1/2 pour logements adaptés |
| | couloir/dégagement | 30% | | 108 | |
| | TOTAL LOGEMENTS SENIORS | | | 468 | |
| Plateau Médical OU administratif | Locaux consultation ou bureaux | 5 | 20 | 100 | équipement points d'eau dans chaque bureau |
| | Salle commune à disposition | 1 | 30 | 30 | Accès séparé pour location ou occupation en dehors du plateau administratif |
| | Accueil - Salle d'attente | 1 | 20 | 20 | Desk accueil et chaises salle attente |
| | Local stockage | 1 | 10 | 10 | |
| | couloir/dégagement | 30% | | 48 | |
| | TOTAL PLATEAU MEDICAL | | | 208 | |
| Parascolaire | Salle à manger | 1 | 150 | 150 | Capacité d'accueil pour 72 places |
| | Salle activités / repos | 1 | 25 | 25 | |
| | Salle personnel éduc. | 1 | 15 | 15 | |
| | Hall d'entrée / vestiaire | 1 | 30 | 30 | |
| | Sanitaires | 1 | 20 | 20 | |
| | Cuisine | 1 | 30 | 30 | |
| | TOTAL PARASCOLAIRE | | | 270 | |
| | couloir/vestiaires/dégag. | 40% | | 108 | |
| TOTAL PARASCOLAIRE | | | 378 | | |
| Préscolaire | Salle activité | 3 | 25 | 75 | 22 enfants / nurserie / trotteurs / grands |
| | Cuisine / Salle à Manger | 1 | 50 | 50 | |
| | Salle de sieste | 3 | 10 | 30 | |
| | Direction / colloque | 1 | 25 | 25 | |
| | Sanitaire / buanderie | 1 | 30 | 30 | |
| | couloir/dégagement | 40% | | 84 | |
| | TOTAL PRESCOLAIRE | | | 294 | |
| Locaux de services | Local concierge | 1 | 15 | 15 | |
| | Dépôt conciergerie | 1 | 15 | 15 | |
| | Local technique | 1 | 50 | 50 | |
| | Déchetterie | 1 | 15 | 15 | |
| | couloir/dégagement | 10% | | 10 | |
| | TOTAL LOCAUX DE SERVICES | | | 105 | |
| Extérieurs | zone préscolaire | | | 200 | |
| | Zone parascolaire | | | 200 | |
| | jardin partagé | | | 200 | |
| | Abri à vélos | | | 20 | |
| | Accès ambulance | | | | |
| | Zone dépose Para/scolaire | | | 200 | zone dépose minute pour scolaire et pré- |
| | TOTAL EXTERIEURS | | | 820 | |

La définition détaillée des locaux est basée notamment sur les Directives et recommandations de l'OAJE (Office de l'Accueil de Jour des Enfants).

Ainsi c'est une surface nette de planchers totalisant 1'453 m² que représente le présent programme des locaux. Le futur projet devra organiser la configuration des espaces de sorte à respecter l'emprise au sol totale de maximum 600 m².

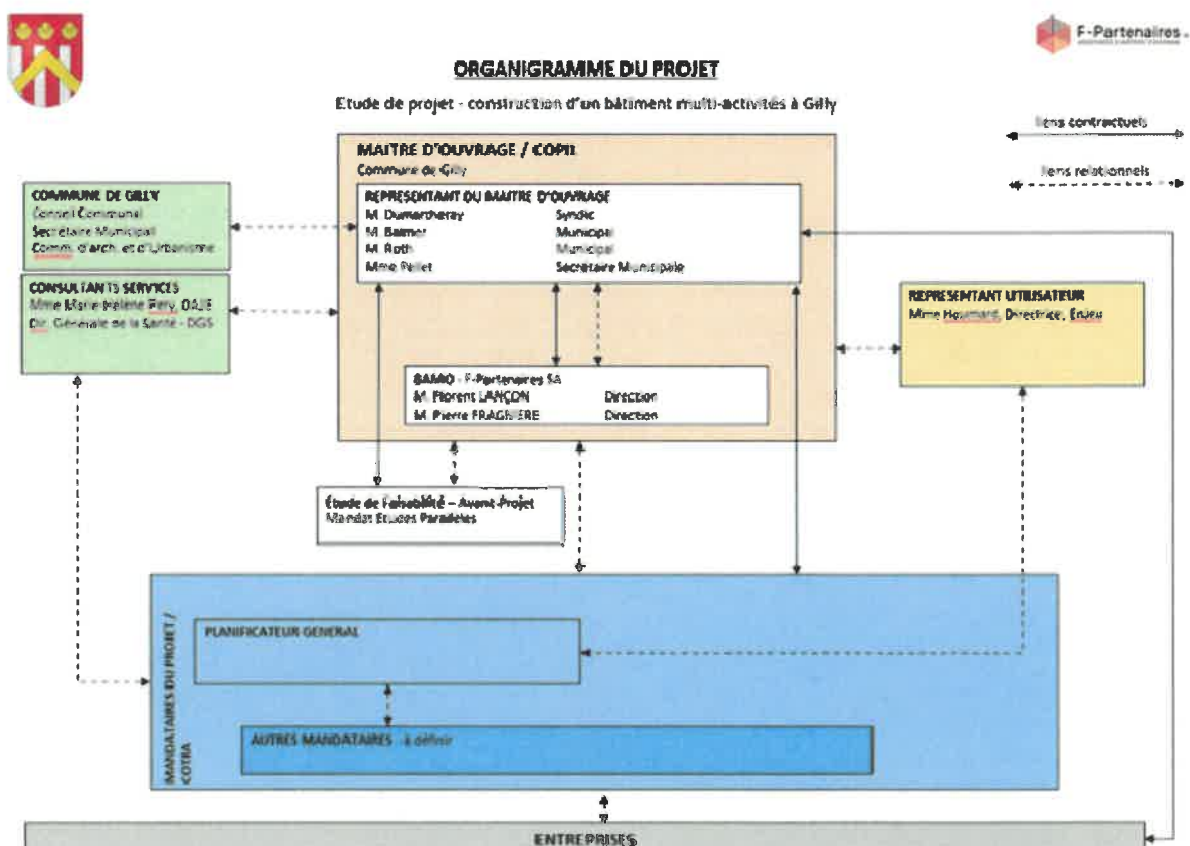
Par ailleurs, les aménagements extérieurs liés au programme des locaux représentent une surface approximative de 820 m².

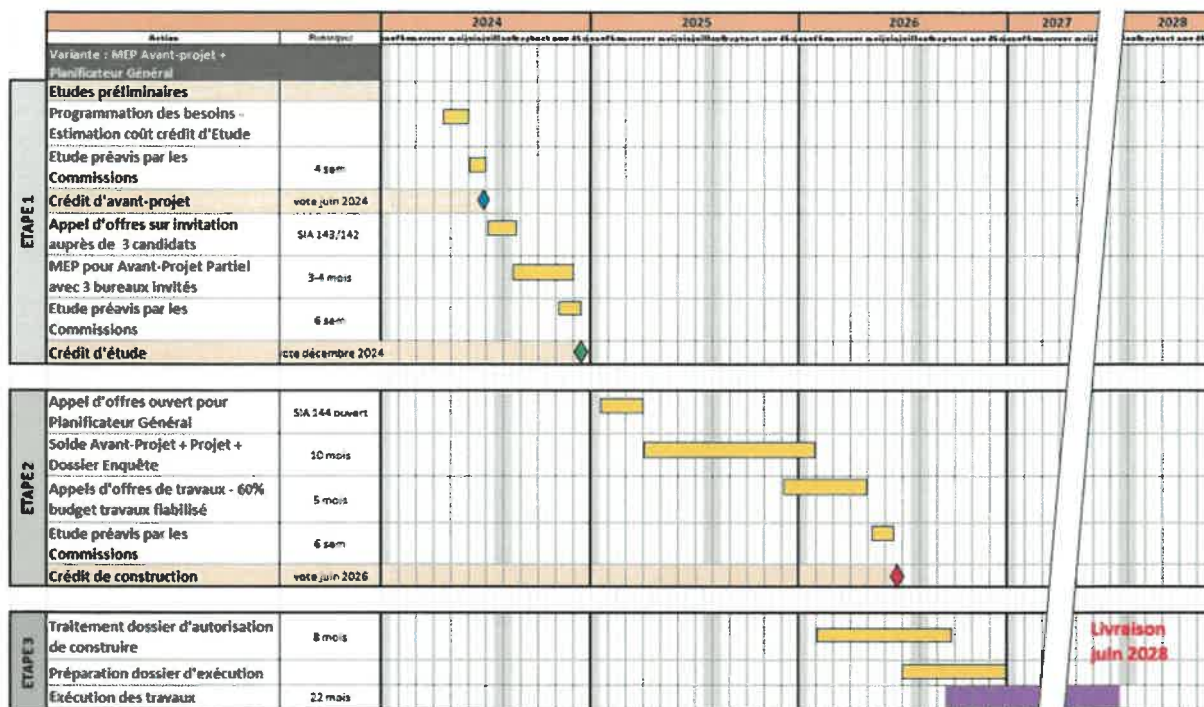
Organisation envisagée pour l'opération

Compte tenu des procédures imposées à entreprendre pour l'attribution des mandats, et des mesures à prendre pour contenir des délais réalistes, la Municipalité a pris la décision de réaliser l'opération en plusieurs phases distinctes, à savoir :

- Procéder à une étude d'avant-projets afin de définir l'implantation et la volumétrie optimales, objet du présent préavis d'avant-projet. L'issue de cette 1^{ère} phase permettra de fixer une base pour mettre en concurrence les mandats suivants pour le développement d'un projet, et d'établir un préavis pour un crédit d'étude.
- Procéder à la mise au concours d'un mandat de Planificateur Général, constitué d'un ensemble des mandataires - architectes, ingénieurs, direction de travaux, spécialistes - qui développera le projet de façon coordonnée et co-responsable entre les mandataires, puis de procéder aux appels d'offres (soumissions) et de réaliser le dossier de demande d'autorisation de construire. L'issue de cette 2^{ème} phase permettra de déterminer un projet définitif bien cadré et un devis général consolidé sur la base de 60 à 70% de soumissions rentrées, le tout permettant d'établir un préavis pour un crédit de construction de l'ouvrage.
- La 3^{ème} phase représentera l'exécution des travaux et l'achèvement de l'ouvrage et enfin, le bouclage du préavis de construction.

Les deux schémas ci-dessous représentent l'organisation prévue pour le projet ainsi que la distinction entre ces 3 phases/étapes. La planification de l'opération en termes de délais est clairement représentée sur le second schéma.





Aspects financiers

L'investissement pour permettre à la Municipalité de faire réaliser la 1^{ère} phase de l'opération est détaillé ci-dessous. Il est à relever que les frais des lignes 2, 4 et 5 seront exploitables lors des étapes suivantes.

| N° | Description | Coûts TTC |
|----|---|--------------------|
| 1 | Organisateur de procédure - BAMO | 35 000 |
| 2 | Mandats d'avant-projet partiels parallèles - 3 concurrents | 90 000 |
| 3 | Frais de jury - 3 membres Commission d'urbanisme + frais divers | 12 000 |
| 4 | Frais de géomètre | 5 000 |
| 5 | Géotechnicien + sondages terrain | 30 000 |
| 6 | Frais de communication 5% | 8 600 |
| 7 | Divers et imprévus env. 10% | 19 400 |
| 8 | Total coût crédit d'avant-projet | TTC 200 000 |

En conclusion :

- vu le préavis municipal 2024-09 relatif à une demande de crédit d'un montant de Fr. 200'000.- TTC pour l'établissement d'un avant-projet relatif à la construction d'un bâtiment d'utilité publique sur le site des Condémines
- ouï le rapport de la Commission nommée pour étudier ce préavis et de la Commission des Finances

attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- 1. d'accepter la demande de crédit d'un montant de Fr. 200'000.-TTC pour l'établissement d'un avant-projet relatif à la construction d'un bâtiment d'utilité publique sur le site des Condémines**
- 2. de prélever cette somme sur les liquidités dont dispose la Commune**

Au nom de la Municipalité

D. Dumartheray
Syndic



F. Pellet
Secrétaire