



## PRÉAVIS DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Préavis N° 1 / 2018

Mex, le 20 février 2018

### CONSTRUCTION DE 26 LOGEMENTS ET D'UN PARKING SOUTERRAIN DE 52 PLACES SUR LES PARCELLES 8, 10, 11 & 400 SISES AU CENTRE DU VILLAGE

### DEMANDE DU CRÉDIT DE CONSTRUCTION DE CHF 11'224'000

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

#### 1 OBJET DU PRÉAVIS

Dans un premier temps, par le préavis n° 5/2015, le Conseil général accordait à la Municipalité l'autorisation de signer une promesse d'achat conditionnel et à terme pour les parcelles N°10 et 400 sises au centre du village, pour un montant de CHF 2'600'000, ainsi qu'un crédit d'étude de CHF 330'000.- pour l'obtention d'un permis de construire (condition de l'achat).

Dans un second temps, par son préavis n° 12/2016, le Conseil général accordait l'autorisation de signer l'acte d'achat desdites parcelles ainsi qu'un second crédit d'étude pour le développement du projet et pour les appels d'offres afin de consolider le devis général pour un montant de CHF 400'000.-.

A ce jour, ces études sont terminées et les appels d'offres ont été publiés selon les procédures en respect des contraintes des marchés publics. Le devis général a été consolidé sur plus de 83% des coûts avec des offres rentrées.

Le présent préavis a pour objet de solliciter au Conseil général le crédit de construction à hauteur de CHF 11'224'000.- pour mener à bien l'ensemble des constructions planifiées.

#### 2 FONCIER

Le projet a été développé sur les parcelles communales suivantes :

Parcelle n° 8 – d'une surface de 775 m<sup>2</sup>

Parcelle n° 10 – d'une surface de 1'808 m<sup>2</sup>

Parcelle n° 11 – d'une surface de 315 m<sup>2</sup>

Parcelle n° 400 – d'une surface de 653 m<sup>2</sup>

Ainsi que sur la parcelle n° 4 – d'une surface de 2'516 m<sup>2</sup>, propriété de l'hoirie

Des échanges fonciers ont été nécessaires afin de mener à bien ce projet.



## COMMUNE DE MEX



### 3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE CONSTRUCTION

#### 3.1 Implantation et situation

Les deux bâtiments construits par la commune s'implantent sur les parcelles n°8/10/11/400, à l'angle de la rue du Prieuré et du Collège. Les bâtiments sont ceux repérés en rouge sur le plan ci-dessous.

Le troisième bâtiment (à l'ouest) sera construit par une hoirie en parallèle de la construction des deux bâtiments communaux.

Les bâtiments s'articulent autour de trois espaces publics extérieurs, soit un jardin devant l'église, une place accessible depuis la rue du Prieuré et une place de jeu accessible depuis la rue du Collège. Ces différents espaces seront accessibles à l'ensemble des habitants du village offrant ainsi des lieux de rencontres.



## COMMUNE DE MEX



L'accès véhicules au parking souterrain (commun aux trois bâtiments) se fera par la rue du Prieuré. Les trois bâtiments seront reliés par des cheminements piétons accessibles aux PMR et une place publique, le tout de matière minérale. Le site sera traversé du nord au sud par l'un de ces cheminements. L'accès piétons aux bâtiments se fera soit par le parking souterrain ou par des entrées (une par bâtiment) situées vers la placette centrale.

### 3.2 Descriptif de construction et contraintes liées aux monuments et sites

#### 3.2.1. Parking

Les locaux techniques ainsi que locaux communs sont répartis dans un parking enterré de 52 places. Ce parking est commun aux trois bâtiments. Il est construit sur plusieurs demi-niveaux, reliés par des pentes de faibles inclinaisons. Chaque bâtiment dispose en sous-sol d'un groupe de caves ainsi que de sa propre cage d'escalier avec ascenseur. Des accès piétonniers indépendants aux immeubles donneront accès au parking directement depuis l'extérieur.



### 3.2.2. Architecture

Les deux bâtiments communaux seront des immeubles de logements de constructions traditionnelles avec des toitures à deux pans et des loggias en façade.

Il convient de mentionner que, les bâtiments étant situés dans une zone ISOS, l'architecture de ces bâtiments devra respecter les instructions imposées par la section monuments et sites du canton.

### 3.3 Typologie

Le projet prévoit 26 appartements au total, 14 dans le bâtiment B et 12 dans le bâtiment A.

Nombre de pièce	Nombre d'appartements	Surface locative
2.5 pièces	8	48 à 58 m <sup>2</sup>
3.5 pièces	6	73 à 88 m <sup>2</sup>
4.5 pièces	5	107 à 114 m <sup>2</sup>
2.5 pièces + mezzanine	3	70 à 80 m <sup>2</sup>
3.5 pièces + mezzanine	2	105 à 124 m <sup>2</sup>
4.5 pièces + mezzanine	2	159 à 176 m <sup>2</sup>

A l'exception de deux logements, tous les appartements disposent soit d'un balcon soit d'une terrasse et pour les appartements du rez-de-chaussée d'un jardin privatif généreux et d'une terrasse.

Un parking souterrain de 52 places, conforme au règlement communal est prévu. Sauf exception validée par la Municipalité, les locataires auront l'obligation de contracter une ou deux places de parc selon la typologie.

### 3.4 Production d'énergie

Dans le cadre du développement du projet, différents scénarios de production d'énergie ont été étudiés ainsi que l'opportunité de réaliser une chaufferie centrale pour un chauffage à distance.

La solution retenue consiste en une production de chaleur à plaquettes d'une puissance de 226 kW, complétée par une chaudière à gaz couvrant ainsi :

- Les besoins en chaleur et production d'eau chaude sanitaire des deux bâtiments communaux pour une puissance de 108 KW (48%)
- Les besoins en chaleur et production d'eau chaude sanitaire du bâtiment de l'hoirie pour une puissance de 43 KW (19%)
- Une réserve de puissance de 75 kW (33%) pour le chauffage des bâtiments communaux à proximité

L'ensemble des coûts d'investissement de la production d'énergie, du réseau primaire de distribution de chaleur et des coûts supplémentaires liés au dimensionnement des locaux est supporté par la Commune. L'exploitation de la chaufferie et du réseau de distribution sera également assurée par la Commune. Le



coût de l'énergie vendue, mesuré au secondaire de l'échangeur, comprendra l'ensemble des coûts d'investissement, les amortissements, l'énergie primaire et les coûts d'exploitation.

Les surcoûts liés à ce système sont évalués à hauteur de CHF 280'000.-.

L'énergie primaire sera couverte à hauteur de 85% des besoins annuels par du bois de provenance locale (bois fournis par le groupement forestier intercommunal de la Venoge). A ce titre, le système est considéré, selon la loi sur l'énergie, comme 100% renouvelable et permet ainsi de ne pas installer de panneaux solaires thermiques pour la production de l'eau chaude sanitaire.

La consommation de bois local est estimée à hauteur de 990m<sup>3</sup>/an.

Les panneaux solaires photovoltaïques seront dimensionnés selon le minimum légal de la loi. Ces choix sont dictés par les contraintes du service monuments et sites en matière d'intégration.

## 4 PLANNING PRÉVISIONNEL

Le planning prévu pour cette opération est le suivant :

- Obtention du crédit de construction : 19 mars 2018
- Travaux préparatoires : dès le 20 mars 2018
- Démolition : dès le 3 avril 2018
- Fouilles archéologiques : dès le 16 avril 2018
- Début de la construction (terrassement) : dès le 30 avril 2018
- Réception des ouvrages : dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019
- 1<sup>ère</sup> mise en location : 1<sup>er</sup> octobre 2019

Le début des travaux de terrassement est totalement dépendant du résultat des fouilles archéologiques imposées par le service cantonal, mais également des recours éventuels liés aux marchés publics.

Les adjudications seront prononcées sous réserve de la délivrance du crédit de construction par le Conseil général.

## 5 COÛT DE L'OPÉRATION

### 5.1 Coût de revient

Les montants figurant ci-dessous proviennent du devis général consolidé sur la base des coûts des honoraires des mandataires et plus de 83% des offres rentrées suite aux différents appels d'offres en procédure « marchés publics »

CFC 0	Frais liés au terrain	CHF	140'000.-
CFC 1	Travaux préparatoires (démolition et préparation du terrain)	CHF	139'000.-
CFC 2	Tavaux de construction, bâtiment et parking	CHF	10'120'000.-
CFC 4	Aménagements extérieurs	CHF	410'000.-
CFC 5	Frais secondaires	CHF	875'000.-
CFC 6	Réserve du Maître de l'ouvrage	CHF	270'000.-
Coût de revient hors acquisition du terrain		CHF	11'954'000.-
Acquisition du terrain		CHF	2'600'000.-
<b>Coût global de l'opération</b>		<b>CHF</b>	<b>14'554'000.-</b>



## COMMUNE DE MEX

Le coût global de l'opération comprend notamment :

- CHF 263'000.- pour les provisions usuelles sur les lots de construction (travaux de régie)
- CHF 270'000.- pour la réserve du Maître de l'ouvrage (divers, imprévus, évolution du projet à sa demande)
- CHF 100'000.- pour les taxes communales (taxe raccordement eau, assainissement, etc.)
- CHF 280'000.- pour l'augmentation de la puissance de la production d'énergie afin de couvrir les besoins du bâtiment de l'hoirie et des bâtiments à proximité.
- Soit un total de CHF 913'000.-

### 5.2 Conditions de mise sur le marché des nouveaux logements et places de parc

Une attention particulière a été apportée dans la fixation des loyers.

A ce stade, un loyer moyen par type de logement est proposé. Les loyers définitifs seront fixés en regard de l'orientation, de l'étage et de la surface effective.

Nombre de pièces	Nombre d'appartements	Surface locative moyenne	Loyer moyen
2.5 pièces	8	53.2 m <sup>2</sup>	1'365.-/mois
3.5 pièces	6	79.4 m <sup>2</sup>	1'935.-/mois
4.5 pièces	5	113.8 m <sup>2</sup>	2'660.-/mois
2.5 pièces + mezzanine	3	75.2 m <sup>2</sup>	1'485.-/mois
3.5 pièces + mezzanine	2	109.5 m <sup>2</sup>	1'950.-/mois
4.5 pièces + mezzanine	2	167.7 m <sup>2</sup>	2'775.-/mois

Le prix de location d'une place de parc est fixé à CHF 120.- /mois.

Sur cette base, l'état locatif supputé est de CHF 600'000.- pour les logements et de CHF 75'000 pour le parking soit un total de CHF 675'000.- annuel.

Le loyer ci-dessus est net, hors places de parcs et charges usuelles (frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de la taxe d'épuration et de la taxe déchets qui sont facturés en sus au locataire).

### 5.3 Plausibilité économique

En regard des coûts de l'argent sur le marché et des taux admissibles de rendement en regard du droit du bail, ainsi que les frais d'exploitation, frais de gestion, les risques de vacants et provisions pour travaux futurs, le taux de capitalisation retenu est à hauteur de 4.6%.

Fort du coût de revient global et de ce taux, le projet est économiquement équilibré.

### 5.4 Montant de la présente demande de crédit

Coût global du projet	CHF	14'554'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 5/2015	CHF	330'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 12/2016 (achat du terrain)	CHF	2'600'000.-
Crédit accordé dans le cadre du préavis 12/2016 (études et appels d'offres)	CHF	400'000.-
Total de la présente demande	<b>CHF</b>	<b>11'224'000.-</b>





## **6 GESTION DES IMMEUBLES**

### **6.1 Attribution des logements lors de la première mise en location**

Une représentation de la Municipalité participera à la première attribution des logements dans le cadre de la mise en location. La Municipalité gardera par la suite un droit de regard sur le choix des locataires en cas de changement.

### **6.2 Gestion des immeubles**

La gestion des immeubles et du parking sera confiée à une gérance externe. A cet effet, un appel d'offres sera organisé auprès de plusieurs gérances régionales.

La gestion de la chaufferie sera assurée par le personnel communal en collaboration avec le groupement forestier pour l'approvisionnement en plaquettes de bois.

L'entretien des zones communes et publiques sera fait par le personnel communal.

## **7 FINANCEMENT**

A ce stade, plusieurs options ont été étudiées, soit directement avec des instituts financiers de la place, soit au travers de courtiers ayant accès au marché des capitaux, ceci afin d'avoir un éventail le plus large possible.

Nous nous orientons vers un financement à court terme (libor à 3 mois) pendant la phase de travaux, car les taux offerts actuellement à notre commune, sont proche de 0%. Ceci permettra d'éviter des frais supplémentaires types « crédit de construction ».

Nous avons également la possibilité de « réserver » déjà actuellement des taux, pour des durées de 5 à 20 ans, avec un début d'emprunt au moment de la mise en location, soit en octobre 2019. La fourchette de taux, se trouve actuellement entre 0.7% à 0.75% pour 5 ans, 1.15% à 1.25% à 10 ans, 1.65% à 1.90% pour 15 ans et nous avons même une offre à 2.3% à 20 ans.

L'objectif est d'obtenir un panachage, en plusieurs tranches, sur des durées différentes, permettant de se situer sur une moyenne à 1.5%.

L'amortissement financier sera de 2% par année, sur les 11'000'000, soit CHF 220'000 par an. L'emprunt de 3'000'000 conclu pour l'achat du terrain et le financement du crédit d'étude a été conclu auprès de PostFinance 0.25%, bloqué pendant 6 ans, sans amortissement. Le solde du résultat immobilier servira également au remboursement anticipé de l'emprunt.

## **8 APPRÉCIATION D'ENSEMBLE**

Comme décrit dans les précédents préavis, ce projet d'envergure pour notre commune permettra une diversification de nos revenus, sans redistribution solidaire cantonale (péréquation, facture sociale), un accroissement de notre patrimoine financier, avec une maîtrise de l'espace public au centre du village, des espaces accessibles à tous, ainsi qu'une dimension sociale permettant de privilégier un accès à la location aux habitants du village.



## COMMUNE DE MEX

Les charges estimées totales (intérêts, entretien, gérance, etc...) sont estimées à environ CHF 300'000.- l'amortissement financier à hauteur de CHF 220'000.-, donc le projet s'autofinance, même avec un taux de vacances de 20%.

Le marché régional du logement se détend. De nombreux projets sont en cours de réalisation, surtout dans l'ouest lausannois ; il y a là certainement un risque accru, mais notre objet a sans aucun doute des atouts lui permettant de se distinguer. Nous restons un petit village, à taille humaine, offrant une idée de vie bien différente des projets urbains qui nous entourent.

### 9 CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### LE CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Vu le préavis 1 / 2018 de la Municipalité adopté en séance du 19 février 2018 ;  
Oui le rapport de la commission gestion/finance ;  
Oui le rapport de la commission ad hoc sur les opportunités du projet ;  
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

#### Décide

- D'accorder un crédit de CHF 11'224'000.- pour la réalisation de l'ouvrage
- D'autoriser la Municipalité à conclure les emprunts nécessaires aux meilleures conditions du marché
- De prélever les charges courantes et d'exploitation directement sur le compte de gestion de l'immeuble
- De fixer les amortissements comptables à 2% minimum de la valeur d'investissement
- De constituer un fonds de rénovation afin de couvrir les dépenses extraordinaires futures.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

#### Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Gregory Wyss



La Secrétaire

Brigitte Beuchat