



# **Municipalité de la Commune de L'Isle**

## **Préavis n° 06/2023 au Conseil communal**

**Demande d'un crédit d'étude de  
CHF 100'000.00 TTC**

pour la réalisation d'un avant-projet de construction d'un bâtiment mixte sur la parcelle 316, propriété de la Commune de L'Isle

Délégué municipal :

M. Claude Rosat

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

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation d'un avant-projet pour la construction d'un bâtiment mixte sur la parcelle 316, propriété de la Commune de L'Isle.

## 1. Préambule

Comme expliqué lors de la séance du Conseil communal du 4 octobre dernier, nous rencontrons de nombreux problèmes pour la mise en œuvre du projet de rénovation de l'ancienne Gendarmerie. Cette situation bloquante est principalement due aux nouvelles exigences du Canton par rapport à la préservation de ce bâtiment qui est classé en note 2 au recensement cantonal des sites historiques. Ainsi, ces demandes pèsent fortement la maîtrise de l'enveloppe budgétaire allouée. En outre, la création d'un cabinet médical, au vu des contraintes imposées, devient impossible. Par conséquent et après diverses analyses et réflexions, nous sommes contraints de proposer de nouvelles alternatives qui se déclinent comme suit :

Ancienne Gendarmerie :

- Conception d'un nouveau projet basé sur une rénovation de l'existant et la conservation des volumes actuels ;
- Bouclement du préavis n° 03/2022, travaux de transformation et de rénovation de l'ancienne Gendarmerie. A noter qu'à ce jour un montant de CHF 44'111.35 a été dépensé sur ce préavis. Toutefois, une large partie de ces travaux engagés seront utiles et valables pour le projet redimensionné. La Municipalité clôturera ce préavis lors du bouclement de l'exercice 2023 ;
- Dépôt d'un nouveau préavis pour un nouveau projet redimensionné de réalisation de travaux de rénovation : budget maximum CHF 1'500'000.00. Ce préavis sera déposé lors de la 1<sup>ère</sup> séance du Conseil communal de 2024.

Parcelle 316 :

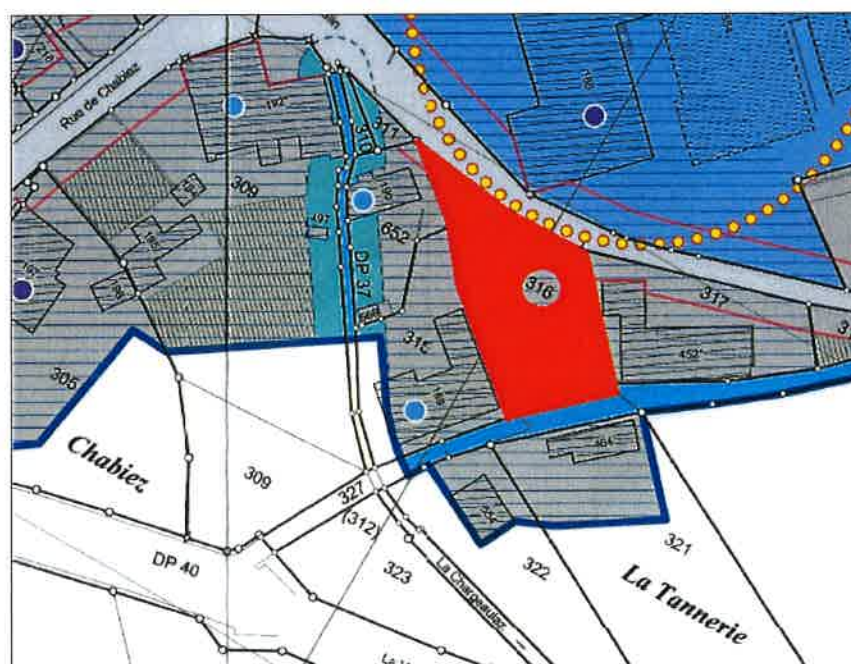
- Construction d'un bâtiment offrant un espace de plain-pied dédié à un cabinet médical ainsi que des appartements aux étages, en copropriété (PPE) ou/et en location ;
- Dépôt d'un préavis pour un crédit d'étude : CHF 100'000.00. Ce présent préavis fait l'objet de cette demande ;
- Dépôt d'un préavis pour un crédit de construction : CHF 1'400'000.00. La Municipalité souhaite déposer cette demande auprès au Conseil communal lors de sa séance de juin 2024.

La Municipalité est convaincue que ces propositions permettront de répondre aux besoins exprimés initialement par le 1<sup>er</sup> projet, à savoir :

- Rénover et valoriser le patrimoine immobilier de la Commune ;
- Garantir la couverture et la rentabilité des investissements ;
- Favoriser et garantir la pérennité des activités commerciales et de services au sein de notre Commune, ceci notamment par le maintien d'un cabinet médical.

## 2. Description et cadrage de l'avant-projet et du projet final

La parcelle 316 située en zone village, d'une surface de 853 m<sup>2</sup> est sise à la rue du Moulin en face de la salle polyvalente. Elle présente un potentiel constructible de 533 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une hauteur maximum de 13 mètres au faîte. A noter que la proximité du périmètre du plan d'affectation cantonal de protection de la Venoge n° 284 (PAC Venoge), ne péjore pas le potentiel constructible de cette parcelle.



 Limite du périmètre du PAC Venoge

La vision de la Municipalité est de construire un bâtiment d'une surface au sol d'environ 100 m<sup>2</sup> sur 2 à 3 étages ainsi qu'une excavation partielle ou totale. Le rez-de-chaussée serait entièrement dévolu à l'aménagement d'un cabinet médical à plain-pied et les étages seraient aménagés en appartements qui seraient loués.

Des contacts avancés et des engagements concertés ont déjà été entrepris avec le médecin du village qui souhaiterait acquérir ou louer la surface dédiée au cabinet.

Dans tous les cas la Municipalité choisira la meilleure option possible afin de garantir un rendement optimal de cet investissement incluant également la valeur du terrain.

### **L'avant-projet (Crédit d'étude) :**

L'avant-projet sera réalisé au travers de ce présent préavis de demande d'un crédit d'étude. Il contiendra les éléments et les étapes suivantes, qui vont jusqu'à l'établissement du dossier de mise à l'enquête publique du projet :

- La procédure d'appel d'offres pour le choix du bureau d'architecture qui sera mandaté pour la réalisation du projet ;
- L'adjudication de l'étude de l'avant-projet au bureau d'architecture choisi ;
- L'établissement des plans d'avant-projet avec simulation de l'intégration sur le site ;
- L'établissement du budget de construction ;
- L'exécution des plans de situation par un bureau de géomètre ;
- L'établissement du dossier de mise à l'enquête.

### **Le projet de construction (Crédit de construction) :**

Le projet de construction fera l'objet d'une demande de crédit de construction via un préavis déposé lors de la séance du Conseil communal en juin 2024. Ce dernier comprendra notamment :

- Les détails des coûts de construction selon le budget maximum fixé et selon les divers CFC ou natures des travaux ;
- Les spécificités de la nature et du type de construction ;
- Les plans détaillés de la construction.

## **3. Aspects financiers**

La réalisation des diverses étapes qui composent l'avant-projet a été calculée selon les standards de la construction, notamment à l'aide des normes et indicateurs SIA. Ainsi un montant de CHF 100'000.00 TTC est requis pour la réalisation de cette étape cruciale.

Les travaux exécutés lors de cette étape sont indispensables à tous types de réalisation de constructions. Cependant la Loi sur les communes requiert que la Municipalité fasse au préalable une demande de crédit d'étude auprès de Conseil communal avant d'engager des dépenses d'investissement.

Comme évoqué ci-dessus, l'avant-projet débouchera sur une demande de crédit de construction par voie de préavis. Afin d'avoir une vision sur l'ensemble du projet, le montant de ce crédit a également été chiffré selon les normes SIA et les prix de la construction actuels. Celui-ci se monte à CHF 1'400'000.00 et il a été calculé comme suit :

- Volume ECA maxi projeté du bâtiment : 1'500 m<sup>3</sup> ;
- Prix au cube SIA des coûts de construction : CHF 850.00 / m<sup>3</sup> ;

- Prix total de la construction : 1'500 x 850 = CHF 1'275'000.00 ;
- Aménagements extérieurs & aménagement de la parcelle : CHF 225'000.00 ;
- Montant total du projet : CHF 1'500'000.00 ;
- **Montant octroyé lors du crédit d'étude : CHF 100'000.00 ;**
- Montant total de la demande de crédit de construction : CHF 1'400'000.00.

L'adjudication des travaux selon leurs natures, sera faite sur la base d'appels d'offres réalisés dans le respect des procédures et des valeurs seuils, selon la loi sur les marchés publics. A noter qu'en accord avec la législation, la Municipalité favorise généralement les entreprises locales.

#### 4. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

#### LE CONSEIL COMMUNAL DE L'ISLE

- Vu le préavis de la Municipalité,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet, ainsi que du rapport de la Commission des finances,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

#### DECIDE

- D'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 100'000.00 TTC pour la réalisation d'un avant-projet de construction d'un bâtiment mixte sur la parcelle 316, propriété de la Commune de L'Isle,
- D'accepter que ce montant soit financé par la trésorerie courante ou par l'emprunt,
- D'accepter que ce montant soit amorti par prélèvement à fonds de réserve en 2024, compte n° 2820.06.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 06.11.2023.

#### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique  La Secrétaire   
 Anne-Lise Rime  Danièle Jordan