

# Commune de Paudex

Municipalité



Préavis n° 02 - 2024 au Conseil communal

**Côtes St Maire**

**Echange de parcelles  
et sélection d'un bureau d'architectes  
pour la construction d'un immeuble communal**

---

**Côtes St Maire**  
**Echange de parcelles**  
**et sélection d'un bureau d'architectes**  
**pour la construction d'un immeuble communal**

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

## **1. Introduction**

La Commune de Paudex dispose de droits à bâtir dans le cadre du plan de quartier des Côtes St Maire.

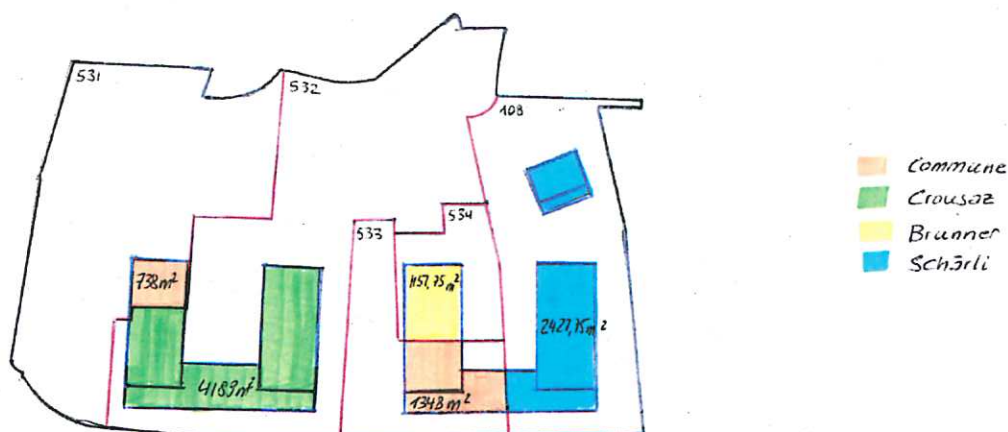
La Municipalité est consciente des enjeux extrêmement importants liés à l'élaboration de ce nouveau quartier. Il s'agit probablement d'un des derniers plans de quartier qui sera créé à Paudex et elle tient à en faire une réussite, afin que celui-ci réponde non seulement aux besoins en logements de notre village mais apporte également une valeur sociale ajoutée. L'objectif n'est pas d'en faire un îlot de logements séparés de Paudex mais au contraire d'en assurer l'intégration et permettre à ses futurs habitants de développer un sentiment d'appartenance au village. Il est indispensable que ce quartier soit pensé de manière dynamique au niveau des services et permette de développer la vitalité urbaine souhaitée pour Paudex. C'est pourquoi la Municipalité a anticipé les choses et s'est faite accompagner lors d'ateliers participatifs qui ont permis de décrire les grandes lignes du quartier ainsi que de définir le socle commun des bâtiments où viendront se nicher diverses activités utiles à la population

Le présent préavis se concentre exclusivement sur les échanges de parcelles et le financement du processus de sélection d'un bureau d'architectes en vue de la réalisation de logements communaux.

## 2. Historique

Le plan de quartier des Côtes St Maire a été adopté par le conseil communal le 21.06.2010 et approuvé par le Canton le 17 mai 2011.

Ce plan de quartier définit deux immeubles commerciaux bas en bord de route du Simplon et quatre immeubles d'habitation au-dessus orientés de manière perpendiculaire à la route du Simplon. Les vignes sont conservées dans les parties ouest et nord du plan de quartier.



La commune dispose de droits à bâtir (en orange) dans deux parties distinctes du futur quartier. Par convention signée au moment de l'établissement du plan de quartier, elle s'est engagée à commencer les travaux en même temps que les autres propriétaires avec lesquels elle partage des parties de bâtiment.

Pour concrétiser ce plan de quartier, un remaniement parcellaire devait être signé par les différents propriétaires concernés. Pour différentes raisons, cet acte n'a pu être signé que le 10 octobre 2023, après que certains propriétaires aient cédé leurs droits à des promoteurs.

### 3. Situation actuelle

Au fil du temps, un même promoteur, Chappuis-Delarive SA, a pu se porter acquéreur des parcelles appartenant aux familles Crousaz et Brunner (parties vertes) et il souhaite pouvoir construire rapidement des immeubles sur ces parcelles.

A ce jour, la famille Schärli ne semble pas encore prête à démarrer un projet sur sa parcelle (partie bleue) à l'est du plan de quartier.

La commune (parties oranges) se retrouve ainsi avec un seul et même interlocuteur pour les deux immeubles où se trouvent ses droits à bâtir.



Des discussions menées récemment avec ce promoteur nous ont amenés à envisager un échange de parcelles, de manière à regrouper les droits à bâtir de chacun sur des immeubles indépendants. Ainsi le promoteur pourrait construire la moitié ouest du plan de quartier et la commune l'immeuble à droite de l'allée centrale.



Cette solution présente des avantages importants tant au niveau de la construction des bâtiments que de leur exploitation future. Les procédures de sélection et les contraintes de construction ou



d'exploitation ne sont en effet pas les mêmes pour un propriétaire privé que pour une entité publique comme une commune.

Les avantages pour la commune

- Plus de facilité à construire un immeuble indépendant, que de devoir gérer la construction avec un acteur privé (processus, marchés publics, obtention des crédits par le Conseil communal) ;
- La commune pourra choisir de manière totalement indépendante les fournisseurs et le niveau de prestations de ses immeubles et appartements ;
- Gestion ultérieure plus simple : en tant que propriétaire de l'ensemble de son bâtiment, la commune pourra prendre toutes les décisions de gestion sans devoir en référer à un grand nombre de copropriétaires (le promoteur souhaitant réaliser des appartements en PPE).

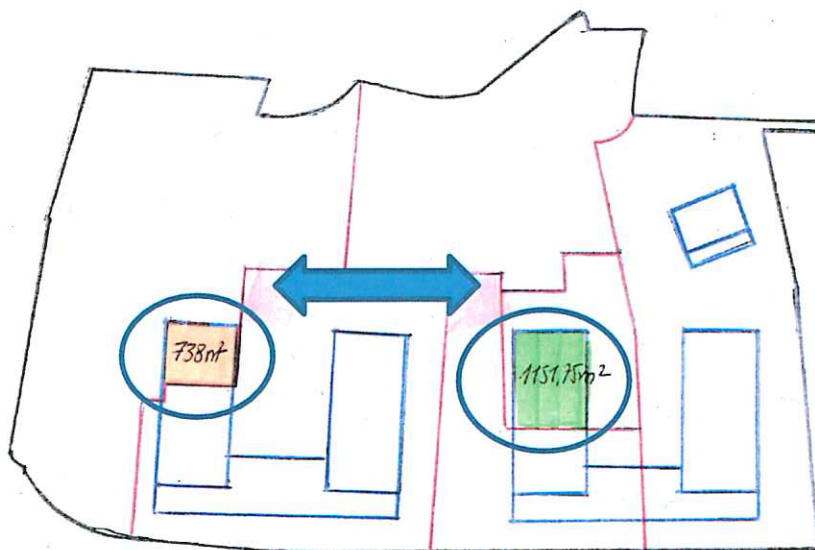
#### 4. Rappel de la politique du logement

Le Conseil communal a validé le 23.05.2022 la politique du logement (préavis 01-2022) présentée par la Municipalité, où celle-ci déclarait son intention de construire des logements à loyer abordable (LLA) dans les parties d'immeubles dont elle disposerait dans le quartier des Côtes St Maire.

Cela garantira des logements à des prix corrects à destination de l'ensemble de la population. De son côté, le promoteur prévoit de réaliser des appartements en PPE. On arrive ainsi à une mixité sociale à l'intérieur du quartier.

#### 5. Principe d'échange et de compensation des m2

Pour arriver à la situation où les droits à bâtir se trouvent dans des immeubles distincts, la commune va céder une partie de 738 m2 de surface plancher et recevoir une partie de 1151.75 m2 de surface de plancher en échange.



Cet échange représente un déséquilibre de  $1151.75 - 738 = 413.75$  m2, que la Municipalité ne souhaite pas compenser par un versement financier.

La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) prévoit à son article 29 que « Dans les zones à bâtir déjà légalisées avant l'entrée en vigueur du présent article, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10% de la surface brute de plancher si au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinée à des LUP »

En considérant la réalisation prochaine des 3 immeubles d'habitation et que celui de la commune soit réalisé entièrement sous forme de LUP (pour logements d'utilité publique), la condition est remplie et le quartier peut bénéficier d'un bonus de 10% de surface de plancher.

Le bonus LUP des 3 immeubles d'habitation à construire prochainement a été estimé à 575 m<sup>2</sup>, soit 10% de la surface des 3 immeubles destinés à l'habitation. Les parties d'immeubles situées au bord de la route du Simplon et destinées à de l'activité commerciale n'ont pas été prises en compte dans ce calcul.

Ce bonus permettra la compensation du déséquilibre mentionné ci-dessus.

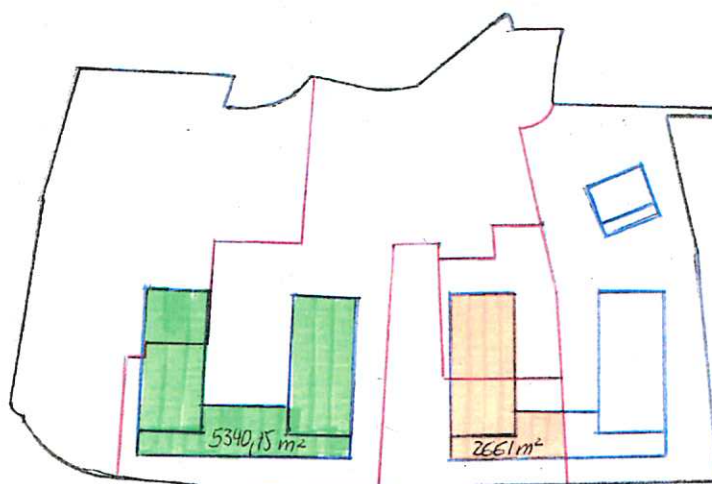
Ainsi le promoteur pourra réaliser sur la partie gauche du plan les surfaces suivantes :

4189.00 m <sup>2</sup>	correspondant à la partie jaune
738.00 m <sup>2</sup>	correspondant à la partie bleue échangée
413.75 m <sup>2</sup>	correspondant à la compensation de l'échange (part du bonus LUP)
<b>5340.75 m<sup>2</sup></b>	<b>surface de plancher totale</b>

Et la commune pourra réaliser sur la partie centre-droite du plan les surfaces suivantes :

1348.00 m <sup>2</sup>	correspondant à la partie bleue
1151.75 m <sup>2</sup>	correspondant à la partie rouge échangée
161.25 m <sup>2</sup>	solde du bonus LUP calculé sur le quartier
<b>2661.00 m<sup>2</sup></b>	<b>surface de plancher totale</b>

L'utilisation du bonus LUP nous permet de procéder à un échange sans devoir « racheter » des m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Un nouveau remaniement parcellaire sera nécessaire pour accorder la situation des parcelles à la réalité de cet échange. Il devrait cependant être beaucoup plus facile puisqu'il ne concerne que deux entités (commune et promoteur), toutes désireuses d'aller de l'avant dans ce dossier.

Le principe de cet échange, le partage des parties communes ainsi que les exigences de réalisation du quartier selon les intérêts publics et privés sont actés dans une « Convention » entre la commune et le promoteur Chappuis-Delarive SA, toutefois sous réserve de la validation par le Conseil communal.

En tenant compte d'un bonus de construction supplémentaire de 5% selon l'art. 97 LATC pour des constructions avec des performances énergétiques supérieures (normes Minergie), la commune pourra construire :

Nature	SBP avec bonus LUP	Bonus Minergie 5%	SBP avec bonus Minergie	
Logement	<b>2103.5</b>	<b>105.2</b>	<b>2208.7</b>	Env. 25-30 appartements, selon la taille
Activités	<b>557.5</b>	<b>27.9</b>	<b>585.4</b>	Centre d'accueil temporaire (CAT), locaux communautaires, cabinets médicaux, ...)
Total	<b>2661.0</b>		<b>2794.10</b>	

## 6. Planning

Pour autant qu'il n'y ait ni opposition ni recours et que les crédits d'études et de réalisations soient votés par le Conseil communal, le planning des prochaines étapes est envisagé comme suit :

- Mars 2024 Finalisation de la procédure de sélection de l'architecte
- Mai 2024 Demande du crédit d'étude au Conseil communal
- Novembre 2024 Mise à l'enquête du projet
- 1<sup>er</sup> trimestre 2025 Demande du crédit de réalisation au Conseil communal
- 2<sup>ème</sup> semestre 2025 Début de construction



## 7. Choix d'un bureau d'architecte

Afin d'avancer dans les démarches nécessaires pour présenter un crédit d'étude puis un crédit de réalisation au Conseil communal, il est nécessaire de sélectionner un bureau d'architecte qui élaborera le projet communal. Pour ce faire, plusieurs bureaux ont été approchés et évalués.

Le bureau Staffelbach & partner a été choisi pour l'organisation et la conduite du processus de mandat d'étude parallèle (MEP) en deux étapes, soit une procédure sur la base de la norme SIA 143.

Cette procédure à deux tours permet la sélection au premier tour de groupements de mandataires aux compétences avérées. La participation à ce premier tour non anonyme est ouverte.

Le deuxième tour offre la possibilité de conduire des échanges entre les groupements sélectionnés et la commune au cours de l'élaboration du projet. Les trois groupements sélectionnés seront rétribués pour cette phase par un montant de CHF 20'000.00 HT.

Au terme du deuxième tour, un groupement sera sélectionné pour le développement d'un projet destiné à être mis à l'enquête. Cette phase fera l'objet d'un crédit d'étude ultérieur.

Durée des deux tours : 6 à 8 mois.

Budget nécessaire :

	Montants TTC
Indemnités totales aux 3 groupements sélectionnés (3 x CHF 20'000.00 HT)	64'860.00
Mandat d'organisateur de la procédure	28'000.00
Comité d'évaluation (honoraires et défraiement des experts externes)	6'000.00
Spécialistes conseil (selon les exigences techniques à expertiser)	10'000.00
Publications officielles	3'000.00
Divers et imprévus	8'140.00
<b>Total</b>	<b>120'000.00</b>



## 8. 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 18 mars 2024,
- vu le préavis municipal n° 02 - 2024 du 6 février 2024,
- 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'autoriser la Municipalité à procéder à l'échange de droits à bâtir décrits dans le présent préavis,
2. d'autoriser la Municipalité à procéder au remaniement parcellaire correspondant,
3. d'accorder le crédit d'étude de CHF 120'000.00 pour l'organisation d'un appel d'offres de mandataires dans le cadre du projet de construction d'un immeuble communal dans le quartier des Côtes St Maire,
4. de prélever cette somme sur les disponibilités de la bourse communale ou de recourir à un emprunt,
5. d'amortir cette somme sur 10 ans au plus et ce dès la première année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Jean-Philippe Chaubert



Le Secrétaire municipal

Nicolas Chamorel

**Approuvé** par la Municipalité dans sa séance du 20 février 2024

**Délégués municipaux** Jean-François Spring, Municipal,  
aménagement du territoire - bâtiments – urbanisme  
Farhad Kehtari, Municipal  
finances – services industriels - informatique