

---

# Commune de Paudex

Municipalité

---



Préavis n° 08 - 2024 au Conseil communal

**Crédit d'étude pour le projet de rénovation de  
Bordinette 8**

## Table des Matières

1. Préambule.....	3
2. Descriptif du processus.....	3
3. Futurs travaux à entreprendre .....	3
4. Calendrier projeté.....	5
<b>4.1. Phases de projet jusqu'au permis de construire</b> .....	<b>5</b>
<b>4.2. Appel d'offres</b> .....	<b>5</b>
<b>4.3. Préavis de crédit de construction</b> .....	<b>5</b>
<b>4.4. Réalisation</b> .....	<b>5</b>
5. Conclusions.....	6

## **Crédit d'étude pour les travaux de rénovation de la maison villageoise sise à la Route de la Bordinette 8 (Café de Paudex et quatre logements)**

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

### **1. Préambule**

Le 27 mai 2024, le conseil communal a accepté le préavis 5 – 2024 concernant l'achat d'une maison villageoise sise à la route de la Bordinette 8 (café de Paudex et logements d'utilité publique) par l'exercice du droit de préemption prévu par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Il s'agit maintenant de passer à la réalisation de la réfection de cet immeuble ainsi qu'à la création des quatre logements d'utilité publique (LUP).

La Municipalité a mandaté M. Jean-Lou Rivier, architecte diplômé ETHZ, pour réaliser cette étude. Monsieur Rivier a participé à l'élaboration de l'avant-projet lors du préavis d'achat de la maison villageoise.

Le montant de ce mandat n'excède pas la possibilité de travailler de gré à gré selon les normes des marchés publics.

Les autres spécialistes seront mandatés directement par la commune, mais le pilotage et la coordination de leurs activités seront effectués par M. Rivier.

A cette fin la Municipalité vous sollicite pour l'obtention d'un crédit d'étude global de **CHF 280'000.00 TTC, dont CHF 123'000.00 TTC pour le mandat de M. Rivier**

### **2. Descriptif du processus**

Ce crédit d'étude permettra à l'architecte d'élaborer les plans définitifs, de déterminer l'ampleur des travaux, de coordonner toute la procédure d'appel d'offres et de procéder aux recherches des subventions afin de présenter un projet abouti pour la mise à l'enquête.

Une fois cette phase exécutée, nous pourrons vous présenter un préavis de réalisation tenant compte de tous ces paramètres.

### **3. Futurs travaux à entreprendre**

L'ensemble des travaux de rénovation à entreprendre avait été estimé, dans le préavis 5 - 2024, à CHF 1'200'000.00

Ils comprendront la création des 4 logements LUP (logements d'utilité publique) et l'amélioration énergétique du bâtiment

Pour préciser la première estimation établie par M. Fosse, la Municipalité sollicite un crédit d'étude afin de permettre à notre architecte d'affiner les chiffres.

Le budget de la présente demande de crédit est le suivant, qui se divise en deux parties distinctes :

### **I) Mandat de M. Rivier**

Mandat d'architecte	offre	114'000.00 CHF
Frais de reproduction (impressions, ...)		9'000.00 CHF
<b>Total TTC pour le mandat de M. Rivier</b>		<b>123'000.00 CHF</b>

### **II) Mandats d'études des spécialistes**

Assistance marchés publics (si nécessaire)	estimation	15'000.00 CHF
Mandat de spécialiste amiante	estimation	4'000.00 CHF
Mandat de spécialiste géomètre	estimation	4'000.00 CHF
Mandat d'ingénieur génie civil	estimation	15'000.00 CHF
Mandat d'étude CVS (chauffage, sanitaire, ventilation)	estimation	45'000.00 CHF
Mandat d'ingénieur électricien	estimation	15'000.00 CHF
Mandat d'ingénieur en physique du bâtiment	estimation	14'000.00 CHF
Mandat d'ingénieur acoustique	estimation	7'500.00 CHF
Mandat d'ingénieur pour Minergie (en option)	estimation	4'500.00 CHF
Mandat d'ingénieur en protection incendie	estimation	7'000.00 CHF
Publications officielles et taxe de permis de construire	estimation	4'000.00 CHF
Divers et imprévus (environ 15%)		22'000.00 CHF
<b>Total mandats d'étude TTC</b>		<b>157'000.00 CHF</b>

**Total TTC du préavis** **280'000.00 CHF**



## 4. Calendrier projeté

Dès la validation par le Conseil Communal du crédit d'étude, nous pourrons entamer les études et démarches nécessaires au dépôt d'une demande de permis de construire.

Afin de ne pas laisser le bâtiment inutilisé lors de cette période, la Municipalité a décidé de mettre l'appartement actuel en location jusqu'au début des travaux. Ceci permettra d'approfondir toutes les options possibles du projet de rénovation.

Ainsi, sous toutes réserves, notamment quant à d'éventuelles oppositions, le planning intentionnel est le suivant :

### 4.1. Phases de projet jusqu'au permis de construire

phase 4.31 (avant-projet), 4.32 (projet de l'ouvrage), 4.33 (procédure de demande d'autorisation) selon SIA

- Vote du crédit d'étude par le Conseil communal octobre 2024
- Projet de l'ouvrage et étude des détails de construction mars 2025
- Elaboration du dossier de mise à l'enquête et publication officielle mai 2025
- Obtention du permis de construire (estimation) septembre 2025

### 4.2. Appel d'offres

phase 4.41 (appel d'offres) selon SIA

- Préparation des dossiers d'appels d'offres novembre 2025
- Séances de décisions d'adjudication décembre 2025
- Elaboration devis général révisé sur la base des offres adjudgées décembre 2025

### 4.3. Préavis de crédit de construction

- Vote du crédit de construction par le Conseil communal mi-février 2026
- Fin du délai référendaire mi-mars 2026

### 4.4. Réalisation

Sous réserve d'obtention du crédit de construction, phases 4.51 (projet d'exécution), 4.52 (exécution de l'ouvrage) et 4.53 (mise en service, achèvement) selon SIA

- Elaboration des plans d'exécution mars 2026
- Début du chantier (en coordination avec l'exploitant du café) mai 2026
- Inauguration juin 2027

## 5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir vous prononcer sur cette demande de crédit d'étude et de prendre les décisions suivantes :

### le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 7 octobre 2024,
- vu le préavis municipal n° 08 - 2024 du 10 septembre 2024,
- oui / vu le rapport de la Commission des finances,
- oui / 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'accorder le crédit d'étude global de **TTC CHF 280'000.00** pour le projet de rénovation, transformation et assainissement énergétique de la maison villageoise sise Bordinette 8 (café de Paudex et 4 appartements), montant à prélever sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt, aux meilleures conditions du marché ;
3. d'intégrer ce montant de **TTC CHF 280'000.00** dans le futur préavis de réalisation des travaux ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir ce montant selon les normes en vigueur.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire municipal

Jean-Philippe Chaubert



Nicolas Chamorel

**Approuvé**

**Délégués municipaux**

par la Municipalité dans sa séance du 10 septembre 2024.

M. Jean-Philippe Chaubert, Syndic,  
administration générale - travaux - assainissement - mobilité.

M. Farhad Kehtari, Municipal,  
finances - services industriels – informatique.