



Commune de Genolier

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 23 février 2015

PREAVIS N° 56/2015

Concernant une demande de crédit de construction pour :

- la réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle, site de Genolier
- la réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne
- l'aménagement des locaux de la voirie pour un montant total de fr 2'100'000.- TTC

Délégués municipaux

Claude Bürki, Municipal
Georges Richard, Municipal

Commissions chargées de l'étude
de ce préavis

Commission des bâtiments
Commission des finances

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1- Préambule / rappel

Le 1^{er} janvier 2014 une nouvelle organisation réunissant 18 communes a vu le jour sous le nom de SDIS-Nyon-Dôle. L'objectif de cette restructuration est la rationalisation des ressources humaines et d'équipement. Si le commandement ainsi que l'essentiel du matériel du SDIS Nyon-Dôle est basé à Nyon, Le site de Genolier regroupant les corps de sapeurs de Genolier, Givrins et Trélex est un élément essentiel dans le périmètre de défense incendie. Ainsi une nouvelle dotation en matériel est prévue, notamment la livraison d'un important véhicule.

Les locaux actuels ne sont plus adaptés à la nouvelle organisation. Il est indispensable de regrouper le matériel disséminé dans les trois communes, d'avoir un seul point de rassemblement et d'adapter la structure des bâtiments aux exigences de l'ECA, en particulier la hauteur disponible, la surface du garage, les locaux de service et vestiaires.

2- Localisation

Les analyses (nombres et temps d'interventions, sites potentiels, distances,...) menées par la Commission du feu et le Cdt du SDIS du site de Genolier ont démontré que la localisation de la future caserne devait se situer en notre village.

Dans un courrier des 15 et 21 août 2013 les Municipalités de Trélex et Givrins demandent à leur voisine d'étudier la réalisation d'une caserne à Genolier.

La Municipalité a étudié les différentes variantes possibles sur son territoire.

Logiquement la variante privilégiant la réalisation de la caserne au-dessus du local de la Voirie, connu également sous le nom de CTC, sur la parcelle n°130 située en zone d'utilité publique a été retenue. L'emprise du bâtiment au sol est de 357 m². Cette localisation est idéale et profite de la prévoyance des Autorités et de l'architecte de l'époque qui avaient conçu le bâtiment actuel avec la possibilité d'une importante surélévation ultérieure de la construction.

3- Mandat d'architecte

Les conditions étant réunies pour le choix d'une procédure de gré à gré, la Municipalité a mandaté le bureau d'architecture Coretra SA à Nyon qui a réalisé le bâtiment existant en 1999/2000.

Ce crédit de construction fait suite au Préavis municipal 47/2014, demande de crédit d'étude, d'un montant de fr 140'000.- TTC accepté par le Conseil communal dans sa séance du 11.09.2014.

4- Descriptif du bâtiment

La pré-étude a montré que le bâtiment serait subdivisé en trois affectations différentes.

Caserne. Les locaux à construire doivent répondre aux directives fixées par l'ECA pour une caserne de type A correspondant à la dotation d'hommes et de matériel du corps de sapeurs-pompiers du SDIS site de Genolier. Le subventionnement de l'opération par l'ECA est fixé sur ces bases.

Le volume construit de la caserne prévue est conforme à ce minimum sans aller au-delà.

Le choix fixant la situation de la caserne au niveau du parking de "La Brégentenaz" se justifie par le peu de modifications structurelles à apporter au bâtiment du CTC.

Le 60% du volume est occupé par le garage avec une hauteur libre de 5m dont l'accès est assuré par des portes à sections permettant le passage des véhicules. Le 40% du volume restant est occupé sur deux niveaux par les vestiaires, sanitaires, locaux matériels, bureaux, salle de théorie et cafétéria.

Voirie. Le local actuel occupé par le Service du feu sera remis au Service de la Voirie qui pourra ainsi utiliser plus rationnellement l'espace à disposition. L'affectation du local pompiers actuellement intégré dans le bâtiment de la salle communale reste à définir. Le bureau actuel du commandant des pompiers deviendra une extension du bureau de la Voirie. Le peu d'aménagements intérieurs seront réalisés par nos employés communaux.

Dans le cadre des travaux, la création d'une place et fosse de lavage extérieure pour les véhicules et les machines de la Voirie et du SDIS est prévue devant les locaux actuels de la voirie, comprenant une décantation et une évacuation des eaux usées qui, actuellement ne respectent plus la législation en vigueur.

Appartements : Dans l'optique d'une utilisation maximum du terrain à disposition, la Municipalité a prévu d'ajouter un étage supplémentaire comprenant quelques logements prioritairement de fonction. Il peut s'agir au maximum de 5 logements de 2½ pièces ou, par exemple de 3 logements de 2½ pièces et 1 logement de 3½ pièces à définir en fonction de la demande. La surface locative totale représente quelques 343m². Si le projet peut parfaitement fonctionner sans cet étage, il serait toutefois dommage de se priver d'appartements répondant à une forte demande et dont une partie, selon nos informations, est déjà convoitée.

5- Coût des travaux

Caserne : En adéquation avec ce qui se pratique dans notre commune et les communes voisines pour des travaux d'utilité publique, le coût du terrain n'est pas inclus.

coût total des travaux selon le "code des frais de construction" CFC	TTC	fr 1'495'000.-
déduction subvention ECA	:	fr 345'000.-
total demande de crédit	TTC	fr 1'150'000.-

La totalité des honoraires de l'architecte et des ingénieurs spécialistes est comprise

Les prix de constructions sont basés sur des soumissions rentrées à raison d'environ 88% du montant total des travaux ou, pour le solde, sur des prix d'ouvrages ou de prestations comparables dans la région.

Les matériaux et les équipements choisis sont conventionnels sans luxe

Voirie : Les locaux demandent peu d'adaptations pour l'occupation par le service Voirie. Il s'agit principalement de la création d'une ouverture avec porte pour la création d'un bureau, de l'achat de meubles de bureau et matériel pour l'adaptation des locaux voirie dans leur nouvel environnement. Mis à part les travaux touchant la structure du bâtiment, l'essentiel des aménagements sera exécuté par les employés communaux.

Il est prévu la création d'une fosse de lavage avec décantation et séparateur de graisse devant le local voirie.

coût total des travaux selon le "code des frais de construction" CFC

total demande de crédit	:	TTC	fr 50'000.-
--------------------------------	---	------------	--------------------

Appartements : Il est admis qu'une part "terrain" est intégrée dans le prix de construction. L'estimation de sa valeur a été déterminée en tenant compte des paramètres suivants :

- Le terrain est en zone d'utilité publique
- Quatre niveaux sont superposés (un niveau locaux voirie, deux niveaux pompiers et un étage d'appartements)

Les calculs sont basés sur une valeur du terrain estimée à fr 71'400.-

coût total des travaux selon le "code des frais de construction" CFC	:	TTC	fr 971'400.-
valeur du terrain	:	TTC	fr 71'400.-
total demande de crédit	:	TTC	fr 900'000.-

La totalité des honoraires de l'architecte et des ingénieurs spécialistes est comprise

Les prix de constructions sont basés sur des soumissions rentrées à raison d'environ 88% du montant total des travaux ou, pour le solde, sur des prix d'ouvrages ou de prestations comparables dans la région.

Les matériaux et les équipements choisis sont conventionnels sans luxe

6- Financement

Caserne : Le montant prévu pour la construction de la caserne est de fr 1'495'000.-, non-compris la participation de l'ECA fr. 345'000.-.

C'est un bâtiment communal qui sera loué au SDIS Nyon-Dôle. Le loyer calculé sur une base de prix au m2 identique pour toutes les casernes du SDIS Nyon-Dôle sera de fr. 44'248.- pour la caserne. L'eau, l'électricité et le chauffage seront facturés séparément. Le loyer est indexé selon la même formule établie pour les casernes faisant partie du SDIS Nyon-Dôle. Avec un intérêt hypothécaire actuel de 2%, et le montant de location l'opération est satisfaisante pour la commune de Genolier.

Voirie : Le coût des travaux s'élève à fr 50'000.-

Appartements : Le montant de la construction s'élève à fr 971'400.- terrain compris.

La construction est techniquement considérablement simplifiée par l'adjonction d'un niveau sur une structure existante ne nécessitant ni terrassement, ni fondations, ni gros œuvre important.

En calculant sur la base de l'intérêt hypothécaire de référence actuel et un rendement normal pour ce type d'appartements, l'opération est intéressante pour la Commune. Le loyer mensuel pourrait se situer à environ fr 1'300.- pour un appartement de 2½ pièces et fr 2'000.- pour un 3½ pièces.

7- Planification

Le planning prévisionnel pour les travaux est actuellement le suivant :

- | | |
|--|---------------|
| - dépôt du Préavis 56/2015 de crédit de construction au Conseil communal | janvier 2015 |
| - examen par le Conseil communal | mars 2015 |
| - début des travaux de construction | mai 2015 |
| - fin des travaux et mise à disposition du bâtiment | mai/juin 2016 |

8- Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité invite le Conseil communal à accepter :

Une demande de crédit de construction d'un montant total de fr 2'100'000.- TTC, après déduction d'une subvention de TTC fr 345'000.-- de l'ECA.

- la réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle site de Genolier
- la réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne
- l'aménagement des locaux de la voirie

Un amortissement au maximum sur 30 ans, soit annuellement minimum fr 70'000.- pour le crédit de construction et pour le crédit d'étude (préavis n°47/2014)

Les charges annuelles d'exploitation sont estimées à :

- | | | | | | |
|----------------|---|-----------|------------|-----------|-------------|
| - caserne | : | charges : | fr 3'500.- | revenus : | fr 44'248.- |
| - voirie | : | charges : | fr 3'600.- | revenus : | fr ----- |
| - appartements | : | charges : | fr 8'000.- | revenus : | fr 72'000.- |

et vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs le Conseillers communaux de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil Communal de Genolier

Vu Le préavis n° 56/2015 concernant une demande de crédit de construction pour :

- la réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle site de Genolier
- la réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne
- l'aménagement des locaux de la voirie pour un montant total de fr 2'100'000.- TTC

Ouï les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

D é c i d e :

d'accorder à la Municipalité un crédit de fr 2'100'000.- TTC pour la réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle site de Genolier

- la réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne
- l'aménagement des locaux de la voirie.

1- de financer ce montant par la trésorerie courante ou par des emprunts bancaires et/ou institutionnels.

2- ce crédit sera comptabilisé sur le compte 9143.34, crédit de construction SDIS caserne et sera amorti sur 30 ans au maximum, la première fois en 2017

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 24 février 2015 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal

Au nom de la Municipalité :

La Syndique : F. Rattaz la secrétaire : C. Deléderray




CONSEIL COMMUNAL DE GENOLIER
RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Objet : Préavis 56/2015

Demande de crédit de construction de CHF 2'100'000.- TTC pour :

- **la réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle, site de Genolier**
- **la réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne**
- **l'aménagement des locaux de la voirie.**

Séances : 3 mars 2015

Présents : M. C. Bürki, M. G. Richard ainsi que la Commission des Finances

La Commission des Finances s'est réunie avec la Municipalité afin de discuter de ce préavis s'élevant à CHF 2'100'000,-- TTC pour financer la réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle, site de Genolier, d'appartements au-dessus de la caserne ainsi que l'aménagement des locaux de la voirie.

A toute fin utile, nous précisons que Jean-François Vez, soumissionnaire dans ce projet, n'a pas participé aux discussions et ne signe donc pas ce préavis.

La Commission ne rapporte que sur la partie financière.

Local actuel du SDIS :

Le loyer perçu pour la location du local pompier actuel est de CHF 33'000,--. Ces locaux étant repris par la voirie, ce revenu n'existera plus pour la commune. Par contre, la voirie disposera d'une grande surface lui permettant une utilisation plus rationnelle. Nous attirons toutefois l'attention de la Municipalité que ces nouveaux locaux de la voirie auront un coût effectif de CHF 33'000,-- constitué par le manque à gagner sur les anciens loyers qui ne seront plus encaissés.

Nouveau projet :

Caserne : Le loyer budgété de la location refacturée au SDIS s'élève à CHF 44'248.-- pour les nouveaux locaux, en fonction des m² occupés. Ce montant au m² est identique pour tous les locaux de la région. Il sera indexé au coût de la vie comme une location commerciale. Nous pouvons donc affirmer que ce montant augmentera ces prochaines années en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation.

Voirie : Réaménagement de peu d'importance pour un montant net de CHF 50'000,--.

Appartements : Création de plusieurs appartements permettant d'avoir une présence sur cet endroit en permanence. Ceci permet une certaine sécurité supplémentaire dans cette zone et ainsi réduire les incivilités.

Les appartements seront réservés en priorité aux employés communaux.

Le budget de construction basé sur les soumissions rentrées pour environs 88 % se décompose comme suit :

	CHF	CHF
Caserne	1'495'000	
Moins : Subvention ECA	(345'000)	
Investissement net Caserne		1'150'000
Local de la voirie		50'000
Appartements (hors terrain évalué à CHF 71'400)		900'000
Investissement total		2'100'000

Nous avons analysé la rentabilité du projet de construction ci-dessous :

	Investissement	Rendement Brut		Rendement avant intérêt		
	CHF	Loyers	%	charges	Rev. net	%
	CHF	CHF		CHF	CHF	
Caserne, net	1 150 000	44 248	3,85	(3 500)	40 748	3,54
Voirie	50 000	N/A		(3 600)	(3 600)	N/A
Appartements	900 000	72 000	8,00	(8 000)	64 000	7,11
	2 100 000	116 248	5,54	(15 100)	101 148	4,82

	Rendement net	
Variantes :	Hypothèque Int.	
	Intérêts	Rend. Net %
Int. Hypothécaire sur 60 %	1 260 000 2,0	(25 200) 75 948 3,62
Int. Hypothécaire sur 80 %	1 680 000 2,0	(33 600) 67 548 3,22
Int. Hypothécaire sur 100 %	2 100 000 2,0	(42 000) 59 148 2,82

Ce rendement est possible grâce à la construction et la location des appartements. Il est intéressant du fait que nous partons d'un immeuble existant et dont l'infrastructure était déjà prévue pour un éventuel agrandissement.

En tenant compte des charges mentionnées dans le préavis et d'une hypothèque de 60 % sur le montant de la construction, sans tenir compte du terrain, avec un taux de 2 %, nous arrivons à un rendement net correct de 3.62 %.

Dans le préavis qui vous est présenté par la Municipalité, c'est bien la location des appartements qui finance la rentabilité de la construction.

Nous préconisons la pose de lampes led dans les communs afin de réduire au maximum la consommation électrique et ainsi les charges de l'immeuble.

La Commission des Finances recommande au Conseil :

D'accorder un crédit de **CHF 2'100'000,-- TTC** à la Municipalité pour financer :

La réalisation d'une caserne pour le SDIS Nyon-Dôle, site de Genolier

La réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne

L'aménagement des locaux de la voirie

De financer ce montant par la trésorerie courante ou par des emprunts bancaires et / ou institutionnels.

Ce crédit d'investissement sera comptabilisé sur le compte 9143.34, crédit de construction SDIS caserne et sera amorti sur 30 ans au maximum, la première fois en 2017.



F. Luthy
Rapporteur

A. Darmon

P. Payne

A. Von Wyl

Conseil communal de Genolier

Rapport de la commission des bâtiments et urbanisme

Objet : préavis N° 56/2015
 Demande de crédit de construction de Frs.2'100'000.- TTC pour :

- la réalisation d'une caserne pour les pompiers de Genolier-Givrins-Trelex
- la réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne
- l'aménagement des locaux de la voirie

Séance : mercredi 4 mars 2015

Présents à la séance :

Municipaux : C.Bürki

Commission des bâtiments : J.-J.Valero, C.Pidoux, G.Geissmann, J.-L.Cuendet.

Dispensé : M. Piero Fonzo

La commission des bâtiments a pris note du compte-rendu fait par un membre de la municipalité lors de la séance du 4 mars 2015. La commission remercie le conseiller municipal Bürki pour sa disponibilité et pour la qualité des renseignements et des documents qui leur ont été fournis.

La question du besoin, du lieu d'implantation et du budget ont déjà été abordés lors de la séance du 28 août 2014 et ont donné lieu à notre préavis positif No 047/2014 en vue d'obtenir un crédit d'étude de 140'000.- Sfr TTC.

Le Préavis N°56/2015 s'inscrit dans la suite logique du travail accompli et nous emmène vers l'ouverture imminente du chantier.

La commission souligne qu'avec un prix rentré sur base de soumissions, consolidé à 88% les risques de dépassement sont minimes.

La commission attire l'attention de la Municipalité sur le danger potentiel que représente un chantier avec livraison quotidiens de matériaux proche d'une école très fréquentée et compte sur elle pour prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne sécurité du chantier et des personnes.

La commission attire à nouveau l'attention de la Municipalité sur le danger potentiel que peut représenter la sortie en urgence de véhicules lourds sur une route empruntée par des écoliers et demande que cet élément soit pris en compte lors de l'exploitation de la caserne et de la voirie.

Au vu de ce qui précède, la commission des bâtiments et urbanisme recommande au conseil communal d'accepter le préavis municipal No. 56/2015 concernant la demande de crédit de construction de Frs.2'100'000.- TTC pour la réalisation d'une caserne pour les pompiers de Genolier, la réalisation d'un niveau d'appartements au-dessus de la caserne et l'aménagement de la voirie.

Fait à Genolier, mars 2015

P.Fonzo
 (dispensé)

J.-J.Valero

C.Pidoux

J.-L.Cuendet

G.Geissmann