



COMMUNE DE PULLY

Municipalité

Direction des domaines, gérances et sports

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Préavis No 27 - 2001
au Conseil communal

Quartier des Alpes

**Construction d'un garage public
avec locaux de dépôts annexes**

Demande de crédit d'investissement de Fr. 2'815'000.--

23 octobre 2001

Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Préambule.....	2
3. Description du projet.....	3
4. Aspects financiers	4
4.1. Coût des travaux.....	4
4.1.1. Garage et locaux de dépôts.....	5
4.1.2. Aménagement parc de verdure.....	6
4.1.3. Récapitulation des coûts.....	6
4.2. Charges et revenus d'exploitation	7
5. Droit de superficie : amendement et complément	7
6. Programme des travaux.....	10
7. Conclusions.....	10

Quartier des Alpes Construction d'un garage public avec locaux de dépôts annexes

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de

Fr. 2'815'000.--

destiné à lui permettre de financer la construction d'un garage public de 51 places et des locaux de dépôts appelés à prendre place au deuxième sous-sol des bâtiments d'habitation que les coopératives d'habitation de Pully et Lausanne vont édifier sur les terrains que le Conseil communal leur a concédés dans le quartier des Alpes, le 13 décembre 2000, sous la forme d'un droit distinct et permanent.

De ce fait, ce préavis traite également des modifications à apporter à l'article 13, alinéa 3, de ce droit, comme il propose de constituer une servitude d'usage permettant de concrétiser la nouvelle forme de propriété qui résultera de la réalisation et de l'exploitation des ouvrages.

Le présent préavis remplace et annule le préavis no 4/2001 (construction d'un garage public dans le secteur Sud-Est du quartier), dont le Conseil communal a commencé à débattre dans sa séance du 28 mars dernier, mais qui fut finalement retiré par la Municipalité dans le but de procéder à une réévaluation de situation dont les conclusions ont abouti à la présentation de la présente demande de crédit.

Cette dernière, hormis le coût du garage et des locaux de dépôt projetés, inclut également le coût des aménagements de surface que le premier projet de garage impliquait pour permettre l'aménagement du parc de verdure appelé à prolonger la salle de gymnastique du futur collège des Alpes. Y figurent aussi les frais engagés pour l'étude de ce premier projet.

2. Préambule

Comme le mentionne le préavis d'intention no 8/2000, dont le Conseil communal a pris acte dans sa séance du 24 mai 2000, la construction d'un garage public dans le quartier des Alpes constitue l'une des composantes de l'aménagement de ce quartier.

Elle trouve sa justification dans les besoins que les constructions et les aménagements d'utilité publique prévus dans son périmètre vont engendrer, mais aussi pour compenser les quelque trente-cinq places de stationnement publiques que ces mêmes constructions et aménagements ont soustraites depuis peu à la population du quartier et aux commerces établis dans son périmètre.

Dans les différentes approches effectuées à propos de la réalisation d'un garage public à cet endroit, la Municipalité a envisagé plusieurs solutions, avec pour objectif de créer au moins une cinquantaine de places de stationnement dont les 2/3 destinées au public, moyennant le paiement d'une taxe horaire.

La solution proposée à votre Conseil le 28 mars dernier, consistant à construire ce garage d'une manière indépendante de celui que les sociétés coopératives d'habitation de Pully et Lausanne sont astreintes de réaliser a suscité les réticences que l'on sait, notamment quant à son coût.

La Municipalité a donc remis l'ouvrage sur le métier, demandant à ses services et à ses mandataires de rechercher, avec les sociétés susnommées, une solution visant à coupler garage privé et garage public dans un souci d'économie de terrains et de moyens, sans toutefois qu'il en résulte une interpénétration entre les usages et les systèmes de gestion de l'un et de l'autre.

Les premières études ont montré la viabilité d'une telle solution, tant d'un point de vue technique que d'un point de vue économique, aussi en termes de délais de réalisation et de mise à disposition de l'instrument.

Il est néanmoins apparu que pour tirer le meilleur profit de cette situation, il convenait d'adjoindre au garage public divers locaux de dépôts utiles à la collectivité, du fait que l'espace occupé par ces locaux implique une part de terrassements, de fondations et de murs d'enceinte dont le coût de construction (supputé à Fr. 290'000.--) viendrait alors augmenter celui du garage public, sans autre contrepartie que celle d'en porter la capacité de 51 à 55 places.

La Municipalité a donc décidé de soumettre à votre Conseil un projet un peu plus important que le précédent, mais découlant d'une approche plus rationnelle et par conséquent plus économique à moyen et long termes.

3. Description du projet

Selon le concept urbanistique défini par le plan de quartier des Alpes et la répartition des terrains, les bâtiments d'habitation prendront place dans le secteur Nord-Est du quartier.

Le projet consiste à implanter un ensemble de constructions composé de deux corps contigus d'inégale longueur, décalés dans leur axe longitudinal et leur hauteur.

Hormis le fait que cette solution offre un dégagement satisfaisant pour une bonne partie des bâtiments existants au Nord, elle souligne un long secteur de l'avenue des Alpes et ménage un espace libre bien dimensionné à l'articulation des différents équipements publics du quartier; de ce fait, elle réunit les meilleures conditions possibles pour y intégrer le garage public et ses annexes.

Ces ouvrages peuvent en effet s'implanter dans la partie Est du complexe, dans un espace de dimensions et de forme adéquates, et permettant d'y accéder directement à partir de la future Place des Alpes tout en ménageant, à son autre extrémité, un accès de service (doté d'un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite) proche des accès au collège et à la nurserie qui occupera l'aile Ouest des bâtiments d'habitation.

La configuration des lieux et l'étagement des bâtiments sur le terrain permet également de réduire la profondeur des ouvrages à construire, à un endroit où les conditions géologiques de leur sol de fondation ne sont pas très favorables en raison de la présence d'eau souterraine.

De forme rectangulaire, le garage offre place à 51 voitures automobiles, dont une quinzaine sont destinées aux besoins de l'école et de ses équipements annexes alors que les autres (36) le sont pour les besoins du public.

Les locaux de dépôts, composés d'une fourrière à véhicules pour les besoins de la police municipale, d'un garde-meubles à l'usage du Service de la sécurité sociale et d'un dépôt d'archives sécurisé prolongent le volume du garage en direction du Sud, en disposant chacun d'un accès direct et carrossable dès celui-ci.

L'enceinte et les structures du garage et des dépôts prolongent celles du niveau supérieur des bâtiments où seront aménagés le garage privé et son entrée indépendante, les entrées des locataires ainsi que divers locaux utilitaires.

L'accès au garage se fait par une rampe à double sens, couplée avec un marche-pied pour les piétons. Un système automatique de gestion des entrées et sorties de véhicules, avec encaissement des taxes de stationnement est disposé aux endroits adéquats.

Les matériaux de construction choisis sont fonction des contraintes statiques techniques et économiques. L'enveloppe des ouvrages est en béton brut de décoffrage. Le sol est traité contre la corrosion par les hydrocarbures. Les principales portes de communication (à battants ou coulissantes) sont en acier zingué.

Une installation de ventilation mécanique, indépendante du garage privé, assure le renouvellement d'air du garage public. L'air vicié est aspiré pour moitié au plafond et pour l'autre au niveau du sol, au moyen d'un ventilateur centrifuge placé en toiture des bâtiments. Cette installation est reliée à un détecteur de CO/CO2 permettant de réduire les heures de fonctionnement et par conséquent les coûts d'exploitation.

Selon leur fonction, les locaux de dépôt sont reliés à cette installation ou disposent d'un système individuel à commande manuelle.

Un éclairage de secours, une détection incendie et des postes d'extinction assurent la sécurité des différents compartiments, alors qu'un séparateur d'huiles et d'essence garantit que des eaux polluées ne s'écoulent dans les canalisations d'égouts.

Données quantitatives	Garage public	Locaux de dépôt
Nombre de niveaux	1	1
Surface de plancher utile	1'200 m ²	585 m ²
Volume construit selon SIA no 116	4'534 m ³	2'216 m ³
Prix au m ³ SIA (CFC 1 et 2))	Fr. 360.--TTC	Fr. 320.--TTC
Prix au m ² de plancher (CFC 1 et 2)	Fr. 1'360.--TTC	Fr. 1'215.--TTC
Prix de la place de stationnement (CFC 1 et 2)	Fr. 32'060.--TTC	

4. Aspects financiers

4.1. Coût des travaux

Basé sur des devis estimatifs détaillés et des études techniques menées conjointement avec des entreprises et des mandataires spécialisés, le coût des travaux s'élève globalement à Fr. 2'815'000.--. Il comprend le coût de construction et d'équipement du garage et des locaux de dépôt proprement dits, celui des aménagements du parc de verdure que le premier projet de garage impliquait, ainsi que les frais engagés pour l'étude de ce premier projet.

Selon le Code des frais de construction (CFC), les coûts se décomposent de la manière suivante, valeur au 31 octobre 2001, TVA au taux de 7,6%, comprise, étant précisé que les travaux seront mis en soumission publique le moment venu :

4.1.1. Garage et locaux de dépôts

CFC	Désignation des travaux	Garage public	Locaux de dépôt	Totaux
1	Travaux préparatoires			
102	Etudes géotechniques	5'000.--	2'500.--	7'500.--
112	Parois ancrées	205'000.--	100'000.--	305'000.--
196.1	Honoraires géotechnicien	1'200.--	800.--	2'000.--
Total CFC 1 : Travaux préparatoires		211'200.--	103'300.--	314'500.--
2	Bâtiment			
20	Terrassements	246'700.--	123'000.--	369'700.--
211	Béton armé	643'900.--	296'900.--	940'800.--
224.1	Etanchéité toitures plates	10'000.--	0.--	10'000.--
22	Protection contre la foudre	2'000.--	1'000.--	3'000.--
23	Installations électriques	42'000.--	15'000.--	57'000.--
232	Tableaux électriques	4'000.--	1'500.--	5'500.--
233	Lustrerie	7'500.--	8'500.--	16'000.--
244	Installations de ventilation	40'000.--	18'000.--	58'000.--
25	Installations sanitaires	29'300.--	22'200.--	51'500.--
261	Ascenseur	45'000.--	0.--	45'000.--
266	Système automatique parcage	115'000.--	0.--	115'000.--
272.0	Ouvrages métalliques	0.--	12'500.--	12'500.--
273.0	Menuiserie courante	5'500.--	2'500.--	8'000.--
275	Système de verouillage	1'500.--	500.--	2'000.--
287	Nettoyages	1'300.--	700.--	2'000.--
	Total intermédiaire	1'193'700.--	502'300.--	1'696'000.--
291	Honoraires architecte	112'000.--	48'000.--	160'000.--
292	Honoraires ingénieur civil	103'000.--	47'000.--	150'000.--
293	Honoraires ingénieur électricien	4'000.--	2'000.--	6'000.--
294	Honoraires ingénieur CV	6'100.--	4'900.--	11'000.--
295	Honoraires ingénieur sanitaire	3'800.--	2'800.--	6'600.--
296.0	Honoraires géomètre	1'400.--	600.--	2'000.--
Total CFC 2 : Bâtiment		1'424'000.--	607'600.--	2'031'600.--
4	Aménagements extérieurs			
42	Aménagements entrée	10'000.--	0.--	10'000.--
Total CFC 4 : Aménagements extérieurs		10'000.--	0.--	10'000.--
5	Frais secondaires			
511	Autorisations et taxes diverses	2'000.--	1'000.--	3'000.--
512.0	Canalisations d'égouts	1'400.--	700.--	2'100.--
512.1	Electricité	3'000.--	3'000.--	6'000.--
512.4	Eau	1'400.--	700.--	2'100.--
521	Echantillons, essais matériaux	2'000.--	1'000.--	3'000.--
524	Frais de reproduction	5'000.--	3'000.--	8'000.--
531	Assurance RC	2'500.--	1'500.--	4'000.--
Total CFC 5 : Frais secondaires		17'300.--	10'900.--	28'200.--
	Réserve pour divers et imprévus	49'300.--	21'400.--	70'700.--
	Frais d'études du 1 ^{er} projet	70'000.--	0.--	70'000.--
Montant total TTC		1'781'800.--	743'200.--	2'525'000.--

4.1.2. Aménagement parc de verdure

CFC	Désignation des travaux	Total
40	Excavations	40'000.--
42	Travaux de jardinage et plantations	120'000.--
44	Installations d'arrosage et d'éclairage	55'000.--
45	Places et chemins, mobilier urbain	25'000.--
46	Honoraires et frais divers	50'000.--
Montant total TTC		290'000.--

4.1.3. Récapitulation des coûts TTC

Construction du garage public et des locaux de dépôts	Fr. 2'525'000.--
Aménagement complémentaire du parc de verdure du collège	Fr. 290'000.--
Montant total de la demande de crédit	Fr. 2'815'000.--

La dépense figure au plan des investissements 2001/2004 pour un montant net de Fr. 2'500'000.--.

Elle sera financée par prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale, elle même alimentée par l'un ou/et l'autre des moyens rappelés chaque année dans le préavis relatif au plan des investissements. S'agissant d'un investissement du patrimoine financier, il sera porté à l'actif du bilan sans obligation d'amortir.

L'écart entre la prévision et la présente demande de crédit (Fr. 315'000.--) s'explique par la proposition faite au Conseil communal de mettre à profit la construction du garage public nécessaire à la viabilité du quartier des Alpes pour créer aussi des locaux de dépôts dont notre collectivité a un besoin permanent alors qu'elle doit louer actuellement divers locaux (fourrière du Pré-de-la-Tour/garde-meubles d'entreprises) ou mobiliser des bâtiments communaux qui pourraient être affectés à un usage mieux en rapport avec leur situation, leur configuration et leur potentiel locatif (immeubles du chemin de la Verrière et de la rue Verdaine, par exemple).

Un autre argument milite en faveur de la réalisation de ces locaux; c'est celui consistant à tirer parti d'un espace dont une part non négligeable des terrassements, des fondations et des murs d'enceinte est non seulement nécessaire pour assurer l'appui de l'étage supérieur des bâtiments mais aussi la statique du seul garage public.

Dans la conjoncture actuelle, l'opportunité de pouvoir construire de tels locaux (dont le prix de revient s'élève à Fr. 320.-- le m³ SIA ou Fr. 1'215.-- le m² de plancher) doit être saisie, d'autant plus si l'on considère que le montant des loyers que la commune consacre annuellement pour en disposer (Fr. 17'500.--) permet à lui seul de compenser une part non négligeable du service de la dette.

4.2. Charges et revenus d'exploitation

Dès la mise en exploitation du garage et des dépôts, qui coïncidera avec la mise sous toit des bâtiments d'habitation prévue pour la fin de l'année 2003, le budget annuel du ménage communal devra prendre en compte les dépenses suivantes, liées à l'intérêt de la dette et aux frais d'exploitation.

A contrario, l'ouverture du garage au public est appelée à procurer des recettes dont le montant, pourtant estimé de manière prudente, n'en constitue pas moins une source de revenus appréciable.

Ces charges et ces revenus sont supputés de la manière suivante, étant précisé que s'agissant d'ouvrages dépendant du patrimoine financier il n'est pas prévu de les amortir.

Désignation	Charges	Revenus
Service financier (4% de Fr. 2'455'000.--)	Fr. 98'200.--	
Entretien des ouvrages, yc. coût des énergies	Fr. 25'000.--	
Recettes d'exploitation ordinaires		Fr. 44'000.--
Recettes d'exploitation accessoires		Fr. 6'000.--
Total des charges et revenus d'exploitation	Fr. 123'200.--	Fr. 50'000.--
Montant excédentaire des charges	Fr. 73'200.--	

5. Droit de superficie : amendement et complément

Ainsi que le mentionne l'objet de ce préavis, la concrétisation du projet de garage et de dépôts implique d'amender le droit de superficie que le Conseil communal a concédé aux sociétés coopératives d'habitation de Pully et Lausanne, le 13 décembre 2000, et de constituer, à titre complémentaire, une servitude d'usage permettant de formaliser la nouvelle forme de propriété qui résultera de la réalisation et de l'exploitation des ouvrages projetés.

Le 2 juillet 2001, ce droit de superficie a été constitué par acte authentique, ce qui a permis aux deux sociétés bénéficiaires d'arrêter les conditions de leur collaboration (forme de la propriété, partenariat pour la réalisation des bâtiments), de se doter des structures et de s'entourer des mandataires appelés à permettre l'étude et la soumission à l'enquête publique d'un projet de construction dans le délai de six mois prévu par le droit de superficie.

C'est à partir de ce moment-là aussi que des pourparlers ont pu s'engager avec la Commune pour examiner les conditions de faisabilité du garage public et des dépôts, puis d'en étudier l'aménagement et d'en deviser le coût.

Pour permettre la réalisation de ces derniers sur le plan foncier, il convient de régler la question des droits et obligations de chaque partenaire. Premièrement, il est nécessaire de modifier l'article 13 du droit distinct et permanent du 2 juillet 2001, en complétant son alinéa 3 comme suit (*caractères gras=adjonction*) :

*« ... En contrepartie la Commune de Pully versera aux superficiaires une indemnité équitable correspondant, indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par celles-ci, à la valeur des bâtiments existants à ce moment là sous **déduction de la valeur des parties d'immeubles qu'elle aura elle même financées, ces valeurs étant fixées par le tribunal arbitral prévu sous chiffre vingt et un ci-dessous...***

Cette adjonction est nécessaire pour rendre caduque l'hypothèse d'un double paiement en cas de rachat par la commune. La modification sera effective par la signature d'un acte authentique.

La question de la « propriété foncière » doit également être réglée. Les clauses restrictives du droit de superficie, la nature des partenaires sont suffisantes pour permettre la conclusion d'un accord garantissant les droits d'usage du garage et des dépôts communaux. En l'état, on peut considérer que le risque objectif d'incident juridique est très limité, notamment lorsque l'on se réfère à l'article 14 du droit de superficie et aux buts des deux coopératives d'habitation.

La démarche communale, qui se superpose, doit aussi tenir compte de la nature du partenariat mis en place par les coopératives d'habitation. Il s'agit en effet de trouver une solution garantissant l'usage du garage et des dépôts sans compromettre ni l'avancement du projet, ni la structure de la propriété conclue par les partenaires. Globalement, une certaine flexibilité pratique, économique et juridique doit présider à la réflexion.

Divers contacts (notaire, Registre foncier) ont finalement débouché sur la solution consistant à créer une servitude d'usage.

Cette manière de procéder a été privilégiée par rapport à d'autres formes de propriété (au sens strict du terme), soit la constitution d'un droit de superficie en une copropriété ordinaire ou une propriété par étages (avec transfert d'une part ou d'un lot à la commune), soit la création d'un droit de superficie de deuxième degré en faveur de la commune, grevant celui concédé aux deux sociétés coopératives.

Dans ces cas, la démarche aurait été extrêmement lourde, car elle aurait impliqué non seulement une modification fondamentale de la propriété des superficiaires, mais aussi la refonte du droit de superficie du 2 juillet 2001, supposant une nouvelle décision du Conseil communal. En outre, il n'était pas certain que la commune et ses partenaires puissent résoudre tous les problèmes techniques rattachés à la propriété (responsabilité des parties d'ouvrages attachées à chaque ouvrage et à leurs accessoires, canalisations et structures porteuses traversantes par exemple).

Finalement, les risques limités de l'opération et le bon sens ont prévalu. La servitude d'usage aura la teneur suivante :

Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en....sur le plan spécial dressé le....2001 par les géomètres officiels Renaud et Burnand et produit pour demeurer ci-annexé, soit le deuxième sous-sol du bâtiment que les propriétaires de la parcelle grevée vont faire édifier incessamment.

Elle confère à sa bénéficiaire un droit d'usage exclusif des locaux inclus dans la dite zone, pour aménagement de dépôts et d'un garage-parking souterrain, et de leur rampe d'accès commune depuis le domaine public.

A titre accessoire, elle confère à sa bénéficiaire le droit d'utiliser une sortie piétonne permettant, au travers du ou des niveaux supérieurs du bâtiment, d'accéder au domaine public depuis le parking et inversement et d'installer une conduite d'évacuation de l'air vicié dans une gaine technique du bâtiment (l'emplacement de ces passages seront définis d'entente entre parties en fonction des contraintes techniques et architecturales du bâtiment).

La Commune de Pully a l'obligation de maintenir en tout temps l'affectation définie ci-dessus.

Elle est en droit d'attribuer les dépôts et les places de parc à sa convenance, notamment de les louer à des tiers et de percevoir la contrepartie de cette location selon le système qu'elle jugera adéquat.

La Commune de Pully participera aux frais de construction du gros œuvre à concurrence d'un montant qui sera défini d'entente entre parties, sur la base des factures de la construction.

Il sera payé en fonction de l'avancement des travaux et des demandes d'acomptes des entrepreneurs et mandataires.

La bénéficiaire assumera seule les frais d'aménagement intérieur des dépôts et du garage-parking.

Elle supportera également :

- l'entier des frais d'entretien courant des dépôts, du garage et de leurs aménagements,*
- une part des taxes éventuelles dépendant de l'existence des dépôts et du garage (cette part sera définie de cas en cas d'entente entre parties).*

Par contre les frais d'entretien lourds touchant à la structure du bâtiment seront à la charge des propriétaires du fonds servant.

Cette servitude est constituée sous les clauses suivantes

1.

Cette servitude est constituée à titre purement gratuit, la prestation de la Commune de Pully se limitant au financement de la partie de construction dont elle aura l'usage exclusif.

2.

Les frais des présentes, ceux de géomètre et les émoluments du Registre foncier sont à la charge de la Commune de Pully.

La signature interviendra après la décision du Conseil communal (tous droits échus), sachant que la Municipalité fera usage de l'autorisation générale d'acquérir et d'aliéner que le Conseil communal lui a accordée le 28 janvier 1998.

6. Programme des travaux

Si le Conseil communal y consent, la mise en chantier des ouvrages débutera au printemps 2002, conjointement avec la mise en œuvre des bâtiments d'habitation dans lesquels ils sont intégrés. La mise en service du garage et l'occupation des locaux de dépôts sont prévues pour la fin de l'année 2003, peut être quelques mois auparavant si l'avancement de la construction des bâtiments d'habitation le permet.

Quant à l'aménagement du parc de verdure prolongeant les équipements sportifs du collège des Alpes, ses finitions coïncideront avec l'ouverture de ce collège aux élèves, soit à la rentrée scolaire du mois d'août 2002.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes

le Conseil communal de Pully

- vu le préavis municipal no 27, du 23 octobre 2001,
- entendu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- ouï le préavis de la Commission des finances,

décide

7.1 d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de Fr. 2'815'000.-- destiné à lui permettre de financer la construction d'un garage collectif public, de locaux de dépôts et divers frais induits, dans le quartier des Alpes, à Pully-Nord ;

7.2 de prendre acte que cet investissement sera financé par prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale, elle même alimentée par l'un ou/et l'autre des moyens rappelés chaque année dans le préavis relatif au plan des investissements ;

- 7.3 d'approuver la modification apportée à l'article 13, alinéa 3 du droit distinct et permanent concédé aux sociétés coopératives d'habitation de Pully et Lausanne, signé sous la forme authentique le 2 juillet 2001 ;
- 7.4 de prendre acte du projet de servitude d'usage à conclure avec ces mêmes sociétés, selon l'énoncé qui en est donné sous chiffre 5, pages 9 et 10 du présent préavis.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 octobre 2001

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

Jean Chevallaz

René Parrat

Annexes :

- Plan de situation
- Plans, coupes et élévations du projet de garage et de dépôts