



COMMUNE DE PRANGINS
MUNICIPALITE

PREAVIS No 35/08
AU CONSEIL COMMUNAL

**DEMANDE D'UN CRÉDIT DE FR. 149'200.- A TITRE
DE GARANTIE, SOUS FORME DE CONVENTION,
POUR L'ORGANISATION DU CONCOURS DE PROJETS
D'ARCHITECTURE CONCERNANT LES BÂTIMENTS
COMMUNAUX DE LA PASSADE, LA FORGE ET
L'ANCIENNE POSTE**

MARTINE BAUD, MUNICIPALE RESPONSABLE

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

La création d'appartements subventionnés par les communes et le canton permettent d'offrir à la population des loyers abordables. Ces appartements doivent répondre à certaines normes de qualité/prix de construction, pour entrer dans la catégorie "subventionnée". Les locataires de ces appartements doivent, eux-aussi, répondre à certains critères.

La Commune de Prangins dispose de trop peu d'appartements subventionnés, ce qui restreint les possibilités de toute une frange de la population de trouver de quoi se loger à Prangins.

Le souhait de la Municipalité de voir des logements subventionnés prendre place au centre du village remonte à plusieurs années. Des démarches avaient été entreprises à l'époque, sans pour autant se concrétiser. La question qui demeurait en suspens pour pouvoir aller de l'avant était la démolition de l'ancienne Salle communale. Depuis juin 2007 la situation s'est clarifiée et la Municipalité a développé son idée de collaborer avec une coopérative de logements ouverte et sensible à une rénovation de bâtiments se situant dans un centre historique.

2. Historique

Trois bâtiments communaux, situés à l'arrière de l'Auberge et de l'ancienne Salle communale attendent, depuis des années, d'être rénovés. Il s'agit de la Passade, avec une note 2 (monument d'importance régionale) au recensement architectural de la section cantonale des Monuments historiques, de la Forge et de l'Ancienne poste

En juin 2007, la population de Prangins a approuvé l'octroi d'un crédit de démolition de l'ancienne Salle communale attenante à l'Auberge. Cette décision a amené la Municipalité à avancer pas à pas, compte-tenu de la complexité de la situation, chaque intervention ayant une incidence sur l'ensemble, dans la rénovation du quartier de l'Auberge. Un comité de pilotage, créé spécialement pour l'analyse de ce dossier et composé de six spécialistes, a été mis sur pied pour conseiller la Municipalité dans ses choix.

Des mandats d'études parallèles ont notamment été organisés pour la création d'un espace public venant prendre place sur le périmètre de l'ancienne Salle communale. Le projet, recommandé par le jury de ces mandats d'étude, a été adopté, à l'unanimité, par la Municipalité et l'ensemble des travaux a été présenté à la population en mai 2008.

3. Situation actuelle

Des contacts ont été pris avec plusieurs sociétés coopératives de la région. Il était essentiel pour la Municipalité de garder un contrôle sur le devenir des trois bâtiments et de maîtriser la cohérence de l'ensemble. Pour cela, il a fallu trouver une société partenaire qui n'impose pas son choix d'architecte ou qui utilise son service d'architecture interne, mais qui soit ouverte à une mise en concurrence de plusieurs architectes au niveau du développement des idées. La Coopérative "Des Plantaz", à Nyon, fiable par la composition de son Comité et reconnue par les milieux immobiliers, s'est montrée favorable à notre projet et est à même de financer l'opération.

Il a également été nécessaire de faire des démarches auprès du Service du logement à Lausanne pour avoir la garantie que des logements à cet endroit pourraient obtenir la subvention cantonale. Ce service est favorable à l'idée de subventionner des appartements dans un centre de village. Il apparaît que, trop souvent, ce genre d'appartements se trouve en périphérie des localités. Le Service du logement cantonal entre donc en matière, même si la rénovation en question est susceptible de générer des coûts plus élevés que la création de ce type d'appartements dans le cadre d'une nouvelle construction.

La première idée de la Municipalité était d'organiser un concours de projets d'architecture en procédure par invitation, puis de "vendre" le projet primé par le jury à la Coopérative "Des Plantaz". Il s'est avéré que, juridiquement, en regard des marchés publics et compte tenu de la forme simple et abordable de mise en concurrence choisie, il était judicieux d'organiser ce concours sous le nom de la Coopérative.

4. Cahier des charges du concours

Le bureau DeLaMa et son représentant, M. Bruno Marchand, architecte et urbaniste, a pour mission d'organiser ce concours sur invitation qui mettra en concurrence cinq architectes de la région lémanique ayant fait leurs preuves dans la rénovation et dans la construction de logements. Cette procédure est organisée sous la responsabilité de la Coopérative "Des Plantaz", avec le soutien de la Municipalité et de son comité de pilotage. Le coût de cette procédure est de Fr. 149'200.--.

Le cahier des charges du concours, dont le but est de créer un maximum d'appartements de qualité, à prix abordables, tout en respectant la substance historique des trois bâtiments communaux, est à la disposition de la Commission chargée d'étudier le préavis, à titre informatif.

5. Procédure – portée juridique

Le Syndic, M. H.-R. Kappeler et Mme Martine Baud, Municipale, font partie du jury du concours, ainsi que M. P. Hanhart, Président de la Commission d'urbanisme. M. André Fischer, Municipal, y fonctionne comme suppléant. Les autres membres du jury sont des architectes et un membre de la coopérative, M. François Huber, qui fonctionne comme Président.

Dès que le projet gagnant sera connu et accepté par la Municipalité et la Coopérative "Des Plantaz", la Commune de Prangins concèdera à cette dernière un droit de superficie distinct et permanent, à inscrire au Registre foncier, d'une durée à déterminer, entre 60 et 99 ans. Les modalités exactes de ce droit de superficie et, notamment, la redevance annuelle, seront mises au point dès que le projet de transformation des bâtiments aura été choisi et son financement clarifié. Le coût du concours de projets d'architecture sera pris en compte dans le coût global de l'opération lors des négociations avec la Coopérative. Ce contrat de droit de superficie fera l'objet d'un futur préavis soumis à l'approbation du Conseil Communal.

Dans l'hypothèse, peu probable, où aucun des projets présentés dans le cadre du concours ne recueillerait l'assentiment de la Coopérative d'habitation "Des Plantaz" et de la Municipalité, les deux parties ont convenu que la somme de Fr. 149'200.--, représentant les frais d'organisation du concours d'architecture, devrait alors être remboursée à la Coopérative. Celle-ci céderait, dans ce cas, les droits d'auteur à la Commune.

Pour aller dans ce sens, la Municipalité a fait établir une convention entre la Commune de Prangins et la Coopérative "Des Plantaz" par son avocat, conseiller dans le domaine de l'aménagement du territoire. Cette convention porte sur Fr. 149'200.-- et fonctionne comme

garantie vis-à-vis de la Coopérative organisatrice du concours. Le texte de cette convention, en annexe, fait partie intégrante du présent préavis.

Fort de ce qui précède, le Conseil Communal a pour mission :

- A. D'approuver le texte de la convention établie par M^e A. Thévenaz , celle-ci ayant trouvé le consentement de la part des deux parties.
- B. D'octroyer le crédit de Fr. 149'200.-- permettant, le cas échéant, d'honorer notre engagement découlant du dernier alinéa de l'article II de la dite convention.

6. Planning

Le déroulement du concours et le planning y relatif seront portés à la connaissance de la Commission chargée d'étudier le préavis.

7. Devis pour l'organisation du concours de projets d'architecture

Ce devis a été établi par le bureau DeLaMa pour la Coopérative "Des Plantaz" comme suit :

Budget préparation

Cahier des charges, documentation,
rapport du collège d'experts Fr. 30'000.- TTC

Budget concours

Rémunération du jury – 2 jours à 1'800.- la journée, 5 membres prof.	Fr. 18'000.- TTC
Montant des prix	Fr. 90'000.- TTC
Honoraires Regtec	Fr. 7'200.- TTC
Divers (publications FAO, etc.)	Fr. 4'000.- TTC

TOTAL Fr. 149'200.- TTC

8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Prangins

vu le préavis municipal No 35/08 concernant la demande d'un crédit de Fr. 149'200.-- à titre de garantie, sous forme de convention, pour l'organisation du concours de projets d'architecture concernant les bâtiments communaux de la Passade, La Forge et l'Ancienne Poste,

vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le préavis municipal No 35/08 concernant la demande d'un crédit de Fr. 149'200.-- à titre de garantie, sous forme de convention, pour l'organisation du concours de projets d'architecture concernant les bâtiments communaux de la Passade, La Forge et l'Ancienne Poste,
2. d'adopter la convention entre la Municipalité de Prangins et la Coopérative "Des Plantaz",
3. d'accorder le crédit de Fr. 149'200.--, permettant, le cas échéant, d'honorer notre engagement découlant du dernier alinéa de l'article II de la dite convention,
4. le cas échéant, de porter au budget de fonctionnement, durant 10 ans, la somme de Fr. 14'920.-- par année au titre d'amortissement,
5. le cas échéant, de financer cette opération conformément aux dispositions de l'art. 17, lettre h), du Règlement du Conseil communal et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 18 août 2008, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



H.-R. Kappeler



Le Secrétaire



A. Zähringer

Annexe : convention entre la Municipalité de Prangins et la Coopérative "Des Plantaz"

CONVENTION

entre

Commune de Prangins, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent son Syndic H.-R. Kappeler et son Secrétaire municipal A. Zähringer, Maison de Commune, La Place, case postale 48, 1197 Prangins,

d'une part

et

Coopérative d'habitation "Des Plantaz", dont le siège est à Nyon, représentée par son Président François Huber, domicilié à Nyon, et son Secrétaire Pierre Kissling, domicilié à Crans-près-Céligny, qui l'engagent par leur signature collective à deux,

d'autre part.

PREAMBULE

A. La Commune de Prangins est propriétaire de la parcelle No 220 du cadastre communal. Cette parcelle a une surface de 1433 m².

Cette parcelle accueille :

- le bâtiment ECA No 49, Auberge communale et grande salle, 405 m²;
- le bâtiment ECA No 45, La Passade, l'Ancienne Forge et l'Ancienne Poste, 532 m²;
- surface restante, place et jardin, 496 m².

Compte tenu de la configuration de la parcelle No 220, un morcellement de celle-ci serait difficile et devrait aboutir à la constitution de nombreuses servitudes, afin de régler les droits et les obligations des utilisateurs de l'Auberge communale, de la grande salle et des bâtiments rénovés.

B. Les parties envisagent la réalisation, sur une partie de la parcelle No 220, de :

- 1'150 m² d'appartements de 2,5 à 4,5 pièces de bonne qualité et à des loyers abordables.

Le coût des rénovations est estimé à environ 4 millions de francs suisses.

C. Afin de déterminer le meilleur projet de transformation, la Coopérative d'habitation "Des Plantaz" envisage, d'entente avec la Municipalité, d'organiser un concours de projets d'architecture en procédure par invitation, soumise à la norme SIA 142 et à son annexe. Le coût de cette procédure devrait être de l'ordre de Fr. 149'200.-- (frais d'organisation et prix remis aux participants).

Cette procédure sera organisée par la Coopérative d'habitation "Des Plantaz", sous sa responsabilité.

D. Dès qu'un projet aura pu être sélectionné à la satisfaction des deux parties, la Commune concédera à la Coopérative un droit distinct et permanent de superficie à inscrire au Registre foncier. La redevance annuelle de ce droit de superficie ne peut pas encore être fixée, dans la mesure où le projet final n'est à ce jour pas connu et où les parties ignorent en l'état le montant des subventions qui seront versées par l'Aide cantonale à la construction et à la rénovation de logements.

* * * * *

Désireuses de formaliser leurs intentions, les parties conviennent dès lors de ce qui suit :

I.-

La Société coopérative d'habitation "Des Plantaz" s'engage à organiser un concours de projets d'architecture en procédure par invitation portant sur la réalisation d'appartements dans les bâtiments La Passade, l'Ancienne Forge et l'Ancienne Poste (environ 1150m²), soit environ 10 logements de 2,5 à 4,5 pièces, sur la parcelle No 220 de Prangins.

II.-

Le projet retenu par la Société coopérative d'habitation "Des Plantaz" sera soumis à la Municipalité de Prangins, pour approbation; dès celle-ci obtenue, la Commune de Prangins concédera à la Société coopérative un droit de superficie distinct et permanent, à inscrire au Registre foncier, d'une durée minimum de 60 ans et maximum de 99 ans.

Les modalités exactes de ce droit distinct et permanent de superficie, notamment la redevance annuelle, seront mises au point dès que le projet de transformation des bâtiments aura été choisi et que le financement aura été clarifié.

Le droit distinct et permanent de superficie sera subordonné à la condition de l'obtention du/des permis de construire nécessaire(s) à la réalisation du projet retenu.

Dans l'hypothèse où :

- a) aucun des projets présentés dans le cadre du concours ne recueille l'assentiment de la Coopérative d'habitation "Des Plantaz" et de la Municipalité
- b) la Coopérative d'habitation "Des Plantaz" n'obtient pas les autorisations nécessaires à la réalisation du projet par les autorités compétentes
- c) la Coopérative d'habitation "Des Plantaz" n'obtient pas les subventions cantonales et communales

la Commune de Prangins devrait alors rembourser à la Coopérative d'habitation "Des Plantaz" les frais relatifs à la procédure de concours, mais au maximum Fr. 149'200.--.

En cas de réalisation du projet, le montant de Fr. 149'200.-- sera pris en considération dans le cadre des négociations pour le calcul du droit de superficie.

En cas de non réalisation pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité se réserve la possibilité d'utiliser le projet choisi ou un des projets du concours, si elle le juge opportun. Ainsi, la Coopérative "Des Plantaz" fera en sorte que les droits d'auteur sur les projets présentés dans le cadre du concours puissent être cédés, si nécessaire, à la Commune.

III.-

En plus des conditions d'occupation figurant dans le règlement d'application de la loi sur le logement, du 24 juillet 1991 (RSV 840.11.1), la Commune de Prangins souhaite que les personnes habitant ou travaillant à Prangins depuis au moins trois ans soient favorisées pour l'attribution de logements.

La Commune de Prangins se réserve le droit d'attribuer un appartement (en principe dans La Passade) au tenancier de l'Auberge communale.

IV.-

La présente convention est soumise au droit suisse.

En cas de litige, le for exclusif est à Prangins.

Ainsi fait en deux exemplaires originaux à Prangins, le août 2008.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

H.-R. Kappeler

A. Zähringer

Pour la Société coopérative d'habitation "Des Plantaz" :

F. Huber

P. Kissling