

LA MUNICIPALITE DE CORSEAUX AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis N° 09-2026

Demande de crédit pour l'organisation d'un concours d'architecture à deux degrés sur la parcelle N° 489 en vue de la construction d'un EMS, d'une crèche-garderie et de locaux communaux

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La Municipalité a l'honneur de présenter au Conseil communal de Corseaux le présent préavis, qui s'inscrit dans les étapes nécessaires pour faire aboutir un projet dont votre Conseil a validé les étapes précédentes. Il permet d'aller de l'avant, de manière claire et transparente, et de continuer dans la direction que la Municipalité, le Conseil communal et la population ont majoritairement soutenue.

1. Introduction et rappels

a. Objet du préavis

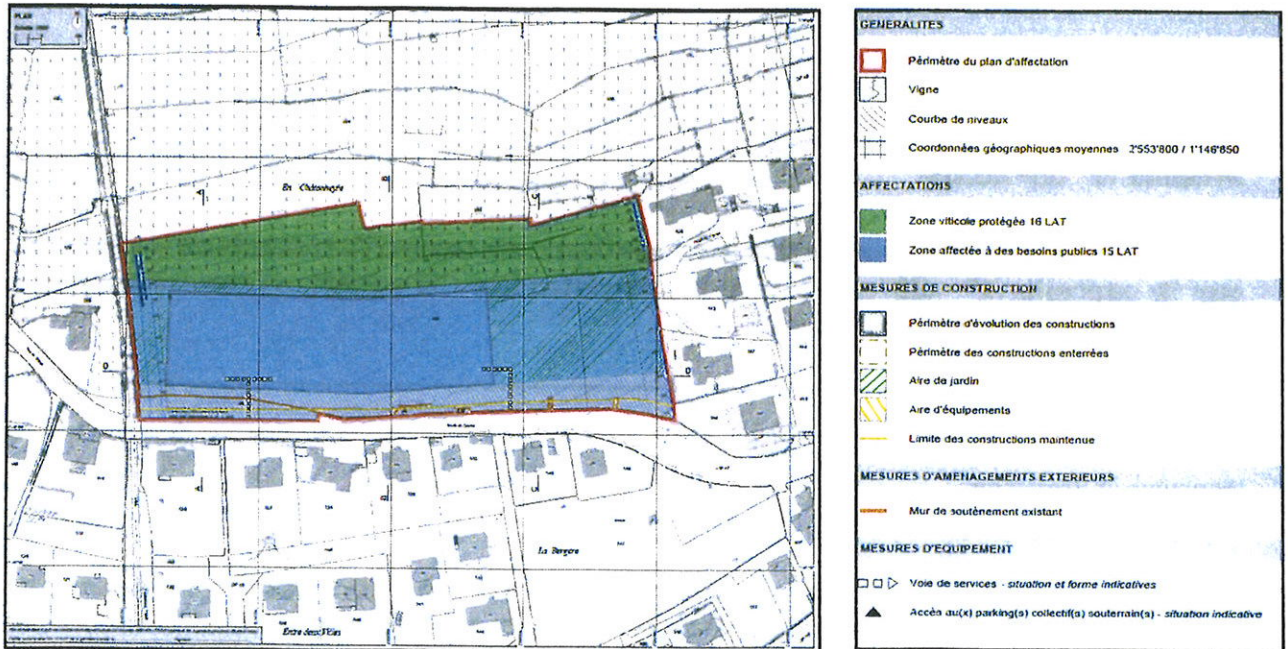
Le plan d'affectation (PA) « EMS Résidence du Léman » définit les règles urbanistiques applicables à la parcelle N° 489. Il permet la construction de plusieurs bâtiments qui abriteront un établissement médico-social (EMS) et des surfaces communales, dans lesquelles se trouveront notamment des locaux pour une crèche-garderie et pour de l'accueil parascolaire.

La Municipalité et la Fondation Résidence du Léman, qui construira l'EMS, souhaitent lancer un concours d'architecture à deux degrés, commun aux deux entités. Le présent préavis a pour but d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 300'000.-- pour sa part à l'organisation de ce concours d'architecture qui permettra aux maîtres d'ouvrage :

- De partager certains frais et de réaliser des économies importantes,
- D'établir un projet cohérent, bien intégré au site et efficient grâce aux synergies fonctionnelles et structurelles,
- De mutualiser l'utilisation de certains locaux.

b. Le plan d'affectation

Le plan d'affectation « EMS Résidence du Léman » et son règlement sur la parcelle N° 489, acceptés en violation populaire, sont entrés en force après de longues procédures judiciaires définitivement tranchées par un arrêt du Tribunal fédéral rendu le 19 août 2025.



Il définit les possibilités constructives et les contraintes d'aménagement applicables à la parcelle communale N° 489. Le règlement du PA prévoit la construction, sur cette zone affectée à des besoins publics 15 LAT, de bâtiments et installations d'intérêt public ou parapublic, ainsi que des équipements d'intérêt local ou régional à vocation sociale et médicale. Sont notamment autorisés un établissement médico-social (EMS), des locaux d'accueil parascolaire, une garderie, ainsi que les services et équipements qui leur sont liés (art. 3.1 du règlement du PA).

Le règlement fixe, pour l'ensemble de la zone, une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 6'500 m² (art. 3.2). Cette limitation constitue un cadre contraignant définissant le potentiel constructible maximal autorisé sur le site. Dans le cadre de la promesse de droit distinct et permanent de superficie (DDP) conclue entre la Commune et la Fondation Résidence du Léman, cette surface de plancher est répartie entre les deux maîtres d'ouvrage, soit environ 4'500 m² de SPd attribués à l'EMS et 2'000 m² à la commune de Corseaux.

Pour rappel, le PA pose des conditions précises en matière d'implantation et de volumétrie. Les constructions doivent être réalisées à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions (en bleu sur le plan) (art. 4.1 al. 1). La surface de plancher déterminante doit obligatoirement être répartie dans un minimum de deux bâtiments distincts (art. 4.1 al. 2), avec une distance minimale de 10 mètres entre les façades des bâtiments à l'endroit le plus défavorable (art. 4.1 al. 3). Ces dispositions ont notamment pour objectif de limiter l'effet de masse bâti, de préserver des dégagements visuels dans le paysage viticole de Lavaux et d'assurer une meilleure intégration urbanistique du projet dans son environnement.

Concernant la volumétrie, le règlement limite le nombre de niveaux habitables ou utilisables superposés à trois niveaux hors sol, y compris les parties dégagées par la pente et les combles

aménagés (art. 4.6). La hauteur maximale des constructions est fixée à 11.00 mètres au-dessus du terrain aménagé (art. 4.7).

Le règlement contient également plusieurs dispositions qualitatives visant à assurer une bonne intégration architecturale et paysagère du projet. Les façades doivent présenter une cohérence d'ensemble et s'inscrire dans le site en tenant compte du paysage viticole de Lavaux (art. 4.8). Les teintes doivent s'inspirer des couleurs traditionnelles de l'architecture régionale. Une attention particulière doit être portée au traitement des toitures et des superstructures en raison des vues dominantes sur le site (art. 4.8 al. 2). Les façades donnant directement sur la route du Cyprès doivent par ailleurs comporter des décrochements, afin de limiter les linéaires bâtis trop importants (art. 4.8 al. 3).

Les toitures peuvent être réalisées sous forme de toitures plates ou à pans. Les toitures plates doivent être aménagées en prairie extensive et conçues de manière compatible avec l'intégration de panneaux solaires (art. 4.9). Le règlement prévoit également la réalisation de parkings collectifs souterrains ainsi que l'obligation de limiter au maximum le stationnement en surface, seules les places visiteurs ou de dépose-minute ainsi que le stationnement public à ciel ouvert étant autorisés (art. 6.3).

c. Le droit distinct et permanent (DDP)

A la suite de l'acceptation du préavis N° 18-2025 par le Conseil communal de Corseaux, la Municipalité a signé une promesse de droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur le bien-fonds communal parcelle 489 en faveur de la Fondation Résidence du Léman pour une durée de 99 ans, en vue de la création et de l'exploitation d'un EMS. La valeur foncière retenue est de CHF 800.-- par mètre carré, sur une surface prévue de 4'500 m². La redevance annuelle sera calculée au taux de 3.5 % sur la valeur du terrain, laquelle sera adaptée en fonction de la surface exacte du terrain grevé par la servitude de superficie. Le montant prévisible de la redevance annuelle est donc de CHF 126'000.--.

Le DDP répartit les surfaces de plancher (SPd) dont chaque entité dispose. Alors que la Commune de Corseaux pourra construire 2'000 m² de surfaces de plancher, l'EMS sera au bénéfice de 4'500 m² de SPd, conformément au DDP.

2. L'EMS

L'actuel l'EMS « Résidence du Léman » sis à la route de Lavaux à Corseaux compte 47 lits ; l'hébergement des résidents ne correspond plus aux normes figurant dans les « Directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois » (ci-après DAEMS).

La Fondation est locataire de la parcelle et du bâtiment actuel, que les propriétaires souhaitent valoriser. Confrontée à la vétusté du bâtiment et à la volonté des propriétaires, la Fondation doit relocaliser ses activités, afin d'assurer la pérennité de sa mission d'accueil et de soins.

3. Accueil de jour des enfants dans le Cercle de Corsier

La problématique de l'accueil de jour des enfants est un sujet de préoccupation majeur pour les familles du Cercle.

L'ASICC (Association intercommunale du cercle de Corsier Enfance et Jeunesse) exerce les compétences et assume les tâches déléguées par les communes en matière d'accueil de jour des

enfants. Elle a constitué un réseau d'accueil de jour financé par la FAJE (Fondation de l'accueil de jours des enfants), les parents et les Communes.

L'ASICC exploite actuellement trois structures d'accueil préscolaire (enfants dès 3 mois et jusqu'à leur entrée à l'école). Il s'agit des crèches-garderies suivantes :

- Les Écureuils aux Monts-de-Corsier, dans des locaux appartenant à un privé, loués avec un bail commercial,
- Les Petits Pèlerins au Mont-Pèlerin, dans des locaux appartenant à l'EMS La Maison du Pèlerin,
- Les Aventuriers à Corsier-sur-Vevey, garderie provisoire dans une construction modulaire.

L'ASICC exploite également quatre structures d'accueil parascolaire (UAPE) pour les enfants qui fréquentent les degrés 1 à 8 Harmos et un réfectoire pour les élèves de 9e à 11e année (KAF). Un réfectoire scolaire de 20 places, pour les enfants des degrés 7 à 8, ouvrira dans la buvette de Châtonneyre dès la rentrée 2026.

Pour mémoire, les UAPE fréquentées par les élèves de 1 à 8H répondent à des normes cantonales strictes. Les réfectoires scolaires, quant à eux, peuvent être fréquentés par les élèves de 7e à 11e année. Ils ne sont pas subventionnés par la FAJE. La prise en charge de ce type d'accueil est moins onéreuse pour les parents et les communes, car les réfectoires répondent à des normes communales moins contraignantes, définissant par exemple le taux d'encadrement ou les surfaces minimales.

a. Besoin de places d'accueil préscolaire

Un besoin de 176 places de crèches-garderies pour le Cercle de Corsier a été identifié par l'ASICC et les communes du Cercle, ce qui représente quatre garderies de 44 places réparties dans les quatre communes. Chacune d'entre elles doit, dans l'idéal, comprendre deux groupes de secteur nurserie (5 enfants par groupe), deux groupes de secteur trotteurs (7 enfants par groupe), et deux groupes de secteur grands (10 enfants par groupe). La construction de cette 4ème garderie du Cercle permettra de répondre aux besoins des familles.

b. Besoins de places d'accueil parascolaire

L'UAPE à Corseaux dispose actuellement d'une capacité d'accueil de 90 élèves.

En début 2024, l'Office de l'accueil de jour des enfants (OAJE), qui délivrait les autorisations d'exploiter les structures d'accueil de jour, a écrit à l'ASICC pour l'informer que le nombre de places de l'UAPE de Corseaux serait réduit à partir de la rentrée scolaire du 31 juillet 2026, conformément à la superficie et au nombre de WC disponibles. L'autorisation d'exploiter délivrée par le Service cantonal de l'accueil de jour des enfants (SCAJE - anciennement OAJE) pour cette UAPE ne se montera désormais plus qu'à 70 élèves.

Une solution provisoire a été trouvée pour accueillir dès la rentrée scolaire 2026 une vingtaine d'élèves dans la buvette de la Grande salle de Châtonneyre, aménagée en réfectoire scolaire.

L'ASICC a donc besoin d'un local dans le futur bâtiment communal afin d'accueillir, a minima, une vingtaine d'écoliers et de disposer d'une marge pour l'agrandir, soit sous forme d'UAPE, soit sous forme de réfectoire scolaire.

4. Programme d'architecture

Afin de développer un projet qui optimise l'organisation spatiale du site, favorise les synergies et encourage l'intergénérationnalité, la Fondation Résidence du Léman et la Commune de Corseaux

prévoient l'organisation conjointe d'un concours d'architecture en procédure ouverte SIA 142. Cette procédure de mise en concurrence est rendue obligatoire par la loi sur les Marchés publics (loi cantonale sur les marchés publics, recueil systématique vaudois (BLV 726.01), à laquelle sont soumises les deux entités, qui fonctionnent grâce au financement public.

Dans le canton de Vaud, la réalisation d'un établissement médico-social (EMS) passe la plupart du temps par un concours d'architecture, le plus souvent sous la forme d'un concours de projets SIA 142 anonyme, en procédure ouverte. Bien que les fondations gérant les EMS soient des fondations de droit privé, elles sont généralement soutenues par le Canton, notamment la Direction générale de la Cohésion Sociale (DGCS), qui cautionne leurs prêts auprès des banques, ce qui les soumet aux mêmes conditions que les institutions publiques.

La procédure de concours vise à garantir une qualité architecturale, fonctionnelle et économique optimale, tout en assurant une utilisation rigoureuse des fonds publics. Elle permet de comparer, de manière transparente et équitable, plusieurs propositions, élaborées sur la base d'un programme identique, et d'identifier le projet qui répond de la manière la plus convaincante au cahier des charges.

Le concours met l'accent sur le concept architectural : les équipes proposent des solutions concrètes intégrant implantation, organisation des espaces de vie et de soins, logistique et insertion paysagère. Le jury sélectionne le projet offrant la meilleure réponse aux besoins des différents usagers, tout en respectant les contraintes techniques et financières. Il recommande ensuite aux maîtres d'ouvrage d'attribuer le mandat au projet lauréat pour la poursuite des études.

Plusieurs facteurs expliquent le recours à cette procédure :

- Financement public et cadre légal : l'octroi de subventions cantonales pour l'EMS est conditionné à la démonstration du meilleur rapport qualité-coût. Les places d'accueil pour les enfants bénéficient également de subventions et impliquent le respect des marchés publics.
- Qualité architecturale et diversité des solutions : le concours ouvert favorise une large participation, y compris de jeunes bureaux, et permet d'explorer des approches variées, innovantes et spécifiques aux utilisateurs.
- Complexité des programmes : les EMS répondent à des exigences élevées (DAEMS) et à des programmes complexes. Le concours permet de comparer différentes organisations spatiales, afin d'assurer la qualité de vie des utilisateurs et l'efficacité du personnel. Le programme communal sera également relativement complexe, puisqu'il intégrera l'accueil de la petite enfance, des locaux parascolaires, ainsi que potentiellement des lieux de rencontre pour les sociétés locales et la population ou encore des locaux destinés aux besoins de l'administration.
- Maîtrise des coûts : les plafonds de coûts fixés par le canton, notamment par lit, nécessitent une optimisation dès la phase de conception, facilitée par la mise en concurrence de plusieurs projets. La bonne gestion des deniers communaux implique également de recourir à une mise en concurrence.
- Anonymat des propositions : les projets rendus sont anonymes ; cela garantit un traitement équitable tout au long du processus. L'anonymat n'est levé qu'à la fin de la procédure de concours, une fois le projet lauréat désigné.

L'objectif est d'organiser un concours ouvert à deux degrés. Le premier, plus conceptuel, permet de sélectionner un nombre restreint de propositions qui répondent prioritairement aux critères d'insertion des nouvelles constructions dans le site et apportent des réponses en termes de répartition des locaux, leur imbrication et leur accessibilité. Le second vise à développer les projets dans le détail.

Cette approche rationalise le processus, tout en maintenant un haut niveau d'analyse. Elle permet également au jury d'orienter les projets retenus à l'issue du premier degré, en demandant aux concurrents, de manière anonyme et par l'intermédiaire d'un notaire garantissant l'anonymat jusqu'au terme de la procédure, d'approfondir certaines thématiques jugées particulièrement pertinentes.

Ces approfondissements peuvent notamment concerner l'intégration paysagère, la gestion des flux et de l'accessibilité, la fonctionnalité des programmes ou encore la mutualisation des équipements.

Le programme du concours d'architecture est en cours de rédaction. Il prévoit deux bâtiments au minimum. La Fondation et la Commune affinent actuellement leurs besoins qui seront réunis dans un seul programme articulé de manière à optimiser et mutualiser l'organisation des équipements. L'accès des fournisseurs, l'accueil, le stationnement ou encore les locaux techniques et de stockage pourront ainsi être aménagés de manière cohérente.

Le bâtiment prévu par la Fondation Résidence du Léman comprendra :

- Un EMS d'une capacité de 60 à 64 lits, intégrant l'ensemble des services requis selon les Directives et recommandations architecturales des EMS vaudois (DAEMS 2019),
- Un Centre d'accueil temporaire (CAT) de 12 places environ.

La Fondation élabore actuellement son projet institutionnel, qui augmente légèrement la capacité d'accueil du futur EMS. Ce dernier s'inscrit dans le contexte de planification de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) / Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) et du Projet d'investissement et modernisation des établissements médico-sociaux (PIMEMS). Il prévoit la réalisation de 60 à 64 lits. Il est précisé ici que la Fondation et les autorités cantonales sont, depuis longtemps, en dialogue et que le projet est inscrit dans les investissements du Canton.

Les surfaces seront organisées comme suit (nb : la répartition suivante, imposée par les DAEMS, n'est fixée ni par le PA ni par le DDP et pourrait, dès lors, évoluer en fonction du projet institutionnel) :

1. Espaces privés de psychogériatrie de l'âge avancé (PAA) 64 chambres à 1 lit, réparties en quatre unités de vie de 16 lits	2'650 m ² de SP
2. Espaces collectifs : entrée, cafétéria, séjours et salles à manger, salles polyvalentes, cuisine, ...	800 m ² de SP
3. Espaces professionnels : administration, salle de colloques, locaux pour le personnel, buanderie, locaux matériel, ...	620 m ² de SP
4. Centre d'accueil de jour (CAT) de 12 places	180 m ² de SP
5. Locaux à définir (processus en cours avec la Fondation)	250 m ² de SP

Pour la commune, les besoins définis avec l'ASICC sont les suivants :

1. Une crèche-garderie de 44 places exploitée par l'ASICC,
2. Des locaux pour l'accueil parascolaire (réfectoire scolaire ou UAPE), également exploités par l'ASICC,
3. Une cuisine de production pour les besoins des structures préscolaires et parascolaires situées à Corseaux et Corsier.

L'affectation du solde des surfaces potentiellement disponibles pour des besoins communaux fera l'objet d'une réflexion. Une consultation des services communaux, des sociétés locales et des attentes de la population sera organisée afin de les identifier.

5. Suite du processus

a. Étapes de la procédure de concours

Calendrier prévisionnel résumé à titre indicatif, dépendant des décisions et disponibilités des représentants des différents maîtres d'ouvrage.

D'ici septembre 2026	définition du programme des locaux (volet communal) et élaboration du projet institutionnel pour la Fondation Résidence du Léman
Octobre 2026	établissement du cahier des charges du concours et validation par la commission des concours SIA 142
Novembre 2026	validation du programme par la Commune et la Fondation et par le jury du concours
Décembre 2026	lancement de la procédure du concours (avis officiel FAO / SIMAP)
Janvier 2027	questions (anonymes) par les participants / validation des réponses par le jury
Avril 2027	rendu des plans et maquettes (1 ^{er} degré)
Mai 2027	séances de jugement (sélection de projets pour le 2 ^e degré) et établissement des recommandations générales et particulières
Début juin 2027	lancement du 2 ^e degré / transmission des documents par l'intermédiaire d'un notaire aux participants retenus
Juin 2027	questions (anonymes) par les participants / validation des réponses par le jury
Septembre 2027	rendu des plans et maquettes (2 ^e degré)
Octobre 2027	expertises techniques
Octobre 2027	séances de jugement, classement et recommandations
Novembre 2027	rapport du jury
Fin novembre 2027	publication des résultats et avis aux participants
Décembre 2027	vernissage et exposition publique.

b. Étapes politiques à venir

Le présent préavis constitue la première étape financière du projet. Il concerne l'organisation du concours d'architecture à deux degrés, mené conjointement avec la Fondation Résidence du Léman. Il ne porte pas encore sur la construction, mais sur la désignation du projet lauréat qui servira de base aux étapes suivantes.

Après le concours, une deuxième demande de crédit sera soumise au Conseil communal. Elle concernera le développement du projet retenu, soit les phases SIA 3 et 4 : avant-projet, projet, procédure de mise à l'enquête, appels d'offres et consolidation du devis général. Cette étape intégrera également le mandat du bureau d'assistance à maître d'ouvrage (BAMO). Elle permettra de préciser le programme définitif, les surfaces, l'organisation des locaux communaux, les synergies avec l'EMS et le coût de l'ouvrage.

Enfin, une troisième demande de crédit sera présentée au Conseil communal pour la réalisation des travaux. Elle correspondra à la phase SIA 5, soit la phase d'exécution. C'est à ce stade que le Conseil communal sera appelé à se prononcer sur le crédit d'ouvrage nécessaire à la construction proprement

dite du bâtiment communal et à la part communale des éventuels équipements ou aménagements communs.

6. Financement du concours et demande de crédit

a. Répartition des coûts entre la Commune et la Fondation

L'estimation budgétaire des coûts pour l'organisation du concours, par catégorie, effectuée par le bureau mandataire Plarel s'élève au total à CHF 701'268.--.

Ces coûts incluent des prestations déjà effectuées et honorées pour les études préliminaires, pour un montant de CHF 28'268.--, à répartir par moitié entre la Commune et la Fondation, soit : l'établissement de plans de base et leur authentification, des études préliminaires énergétiques, géologiques, de mobilité.

Le mandat d'accompagnement pour la préparation en amont du concours (identification des besoins, consultation, etc.) de la Commune par le bureau d'urbanisme Plarel, d'un montant estimé à CHF 27'000.00, incombera entièrement à la Commune, tandis que la Fondation prendra en charge les frais afférents à son propre accompagnement pour la préparation en amont du concours (non inclus dans le présent préavis).

Les prestations pour l'organisation du concours, qui servent indifféremment les intérêts de la Commune et ceux de la Fondation, seront réparties par moitié entre les deux maîtres d'ouvrage. Il s'agit :

- Des prestations d'organisation du concours (secrétariat du concours),
- Des honoraires pour les prestations du jury du 1er degré et du 2e degré,
- Des honoraires des spécialistes conseils (économiste de la construction, spécialiste développement durable, expert bois, expert incendie, etc.),
- Des honoraires de géomètre,
- Des honoraires de maquettiste,
- Des honoraires et frais de notaire (correspondance avec les participants, garantie d'anonymat),
- Des frais divers (publication FAO, impressions, location de matériel, etc.),
- D'une réserve pour divers et imprévus d'environ 3%.

Les montants destinés aux prix et mentions pour les candidats et les lauréats du concours, calculés selon les lignes directrices de la commission SIA sur la base du montant total des travaux estimés, seront quant à eux répartis à hauteur de 30% pour la Commune et de 70% pour la Fondation ; cela correspond à la répartition des surfaces de plancher constructible du projet, tels que fixés par le Plan d'affectation et la promesse de DDP.

Le tableau ci-après donne le détail des montants estimés ainsi répartis entre la Commune et la Fondation.

Commune de Corseaux & Fondation Résidence du Léman

Projet de nouvel EMS à Corseaux et création d'une garderie et de locaux communaux

ESTIMATION BUDGÉTAIRE POUR L'ORGANISATION DU CONCOURS, PAR CATÉGORIE		CHF TTC	% total concours	à charge de la Commune		à charge de la Fondation	
				%	montant	%	montant
a. études préliminaires (prestations déjà effectuées et honorées)		28'268 CHF	4%	50%	14'000 CHF	50%	14'000 CHF
a.1	plan de base et authentification de la base cadastrale (GEO SOLUTION)	2'150 CHF					
a.2	étude énergétique comparative (bureau BESM)	6'080 CHF					
a.3	étude mobilité et stationnement (bureau CITEC)	15'700 CHF					
a.4	étude dangers naturels et avis géologique préliminaire (bureau NORBERT)	4'338 CHF					
b.1 prestations d'accompagnement Commune		27'000 CHF	4%	100%	27'000 CHF	0%	0 CHF
appui au comité de projets pour identifier les besoins des différents acteurs impliqués, répartir les besoins et définir le programme des locaux, incluant une démarche participative (questionnaire via flyer)							
c. prestations d'organisation du concours (secrétariat du concours)		95'000 CHF	14%	50%	49'000 CHF	50%	49'000 CHF
selon offre Plarel SA							
d. somme globale des prix et mentions		320'000 CHF	48%	30%	96'000 CHF	70%	224'000 CHF
selon lignes directrices de la commission SIA dépend du montant total des travaux estimés							
e.1 honoraires pour prestations de jury 1er degré		35'000 CHF	5%	50%	17'500 CHF	50%	17'500 CHF
7 membres professionnels à 5'000.- • prise de connaissance du programme du concours • 1 séance de validation du programme du concours • validation du projet de réponses aux questions • 2 journées de jugement • participation aux recommandations pour le 2e degré (NB les représentants de la DGCS ne sont pas rémunérés)							
e.2 honoraires pour prestations de jury 2e degré		35'000 CHF	5%	50%	17'500 CHF	50%	17'500 CHF
7 membres professionnels à 5'000.- • validation du projet de réponses aux questions • 2 journées de jugement • participation aux critiques des projets primés • approbation du rapport du jury (NB les représentants de la DGCS ne sont pas rémunérés)							
f. honoraires spécialistes conseils (2e degré)		60'000 CHF	9%	50%	30'000 CHF	50%	30'000 CHF
• prise de connaissance du programme du concours • expertises économiques comparatives pour 6 projets • rédaction d'un rapport de synthèse / présentation au jury (estimation sur la base d'expériences récentes)							
expert économique		25'000 CHF					
expert développement durable		10'000 CHF					
expert bois et protection incendie AEA1		25'000 CHF					
g. honoraires pour prestations de géomètre		5'000 CHF	1%	50%	2'500 CHF	50%	2'500 CHF
fourniture du plan de base pour plans et maquettes (estimation sur la base d'expériences récentes)							
h. honoraires pour prestations de maquettiste		25'000 CHF	4%	50%	12'500 CHF	50%	12'500 CHF
établissement de 51 fonds de maquette (45 + 6 au 2e degré) (estimation sur la base d'expériences récentes)							
i. honoraires et frais de notaire		5'000 CHF	1%	50%	2'500 CHF	50%	2'500 CHF
correspondances avec les participants retenus / non retenus au 2e degré - garantie de l'anonymat (estimation sur la base d'expériences récentes)							
j. frais divers et réserve		63'000 CHF	9%	50%	31'500 CHF	50%	31'500 CHF
1. publication FAO et journal local (avis concours / résultats)		4'000 CHF					
2. frais d'impression du rapport du jury (env. 80 exemplaires)		6'000 CHF					
3. location de salle pour séances de jugement et exposition		0 CHF					
4. location de panneaux d'affichage des projets (1er degré / 2e degré / expo)		5'000 CHF					
5. frais de stockage des maquettes durant la procédure		1'000 CHF					
6. prestations d'organisation de la procédure d'appel d'offres pour BAMO projet et chantier		28'000 CHF					
7. réserve éventuelle pour divers et imprévus environ 3 %		19'000 CHF					
total budget estimé / concours à 2 degrés		701'268 CHF	100%		300'000 CHF		401'000 CHF
					à charge de la Commune		à charge de la Fondation

b. Demande de crédit

Conformément au tableau ci-dessus (chiffre 6.a), la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit de CHF 300'000.- pour le financement de la part communale à l'organisation d'un concours d'architecture à deux degrés sur la parcelle N° 489 en vue de la construction d'un EMS, d'une crèche-garderie et de locaux communaux, conjointement avec la Fondation Résidence du Léman.

c. Amortissement

Cette dépense sera amortie sur 30 ans dès l'année qui suit la fin des travaux de construction.

d. Estimation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Il n'y a pas de conséquences directes sur le budget de fonctionnement. La demande de crédit pour le concours d'architecture fait partie intégrante de l'investissement et sera comptabilisée au bilan selon les normes comptables MCH2.

e. Conséquences d'un refus

La promesse de DDP ayant été signée entre la Commune et la Fondation, cette dernière pourra dans tous les cas mener à bien son projet et, cas échéant, pourrait être amenée à organiser seule son concours d'architecture pour développer son propre projet. Seule la mise à l'enquête pourrait être contestée par la voie des oppositions. Si ce préavis devait être refusé, la commune serait privée des bénéfices qu'apporterait la réalisation de deux projets bien coordonnés (économies d'échelle tant au stade de la conception - concours et projet - que lors de la construction et de l'exploitation).

7. En résumé

La réalisation d'un concours d'architecture commun à la Fondation et à la Commune constitue une réelle opportunité de concevoir un projet cohérent, efficient grâce aux synergies fonctionnelles et structurelles, de surcroît bien intégré au site. Il permettra de partager de nombreux frais inhérents au concours d'architecture, à la conception et à la construction des bâtiments qui devraient se dérouler simultanément. Toutefois, les deux maîtres d'ouvrage restent indépendants, tant dans le phasage que dans les décisions programmatiques.

Le projet répondra à la demande croissante en places d'EMS et permettra à de nombreux Corsalins et Corsalines contraints d'intégrer une structure médico-sociale, de poursuivre leur vie à Corseaux. Il offrira des places de garderie aux familles de Corseaux et du Cercle et une solution pour l'accueil parascolaire. De plus, il permettra aux différentes générations de se croiser et de se rencontrer.

Les surfaces disponibles dans la partie communale du projet permettront également de répondre à certains besoins des sociétés locales ou de la population, sur la base de la démarche de consultation qui sera menée en vue de la finalisation du programme du concours.

La procédure du concours d'architecture garantit un usage efficient des deniers publics. Le choix d'un concours à deux degrés offre une latitude supplémentaire aux maîtres d'ouvrage, rendant possible des ajustements et une conception plus fine du projet entre les deux tours, grâce notamment aux recommandations que le jury soumettra aux concurrents retenus pour le deuxième tour.

