



# Parcelle 1943

Commune d'Hermance  
Séance publique  
18/01/2022

Programme

Concours

Réalisations

A l'origine



# Les dates clés

**1987:** Premières tractations

**1991:** Vote du CM (3.09.)

**1993:** Acquisition formelle

1996: Sondage à la population

**1999:** Construction parking provisoire pour visiteurs (APA 15556/1)

**2002:** Extension parking public provisoire (19738/1)

**2007:** Plan directeur communal

**dès 2008:** début des études

# Réalisations & études

Convention de développement

Etude urbanistique

Mandat d'étude parallèles

Révision du Plan de Site

Etudes financière et sociologique

2008

2010

2013-2014

2016 -

2020

# Etude environnementale

## EDMS

La Commune désireuse de mettre en valeur la parcelle, voudrait y réaliser un parking souterrain d'au moins 150 places / des logements pour les jeunes et les personnes âgées du village / un espace de récupération de déchets.

Périmètre de l'étude:

Eaux / Nature et paysage / Patrimoine / Air et climat / Energie / Bruit / Déchets et sites pollués / Matériaux de construction.

"Le rapport a été rédigé afin de mettre en évidence les points clés environnementaux afin d'orienter le projet de construction dans un sens durable."

## Conclusions

D'un point de vue patrimonial et de l'aménagement, il est important de conférer au lieu une véritable symbolique d'entrée, de seuil et de lieu d'échange. Le bon usage de la topographie, le maintien d'un gabarit construit bas, une densification modérée en tapis et la réhabilitation de l'école historique à Hermance (chemin des Murets) sont autant d'éléments à prendre en considération pour assurer le lien entre le bourg d'Hermance et le projet de construction.



D'un point de vue patrimonial et de l'aménagement, il est important de conférer au lieu une véritable symbolique d'entrée, de seuil et de lieu d'échange. Le bon usage de la topographie, le maintien d'un gabarit construit bas, une densification modérée en tapis et la réhabilitation de l'accès historique à Hermance (chemin des Murets) sont autant d'éléments à prendre en considération pour assurer le lien entre le bourg d'Hermance et le projet de construction.





Un P+R devrait être clairement envisagé, étant donné la position stratégique de la parcelle. Sa construction devrait pouvoir améliorer les problèmes liés aux trafics motorisés individuels.



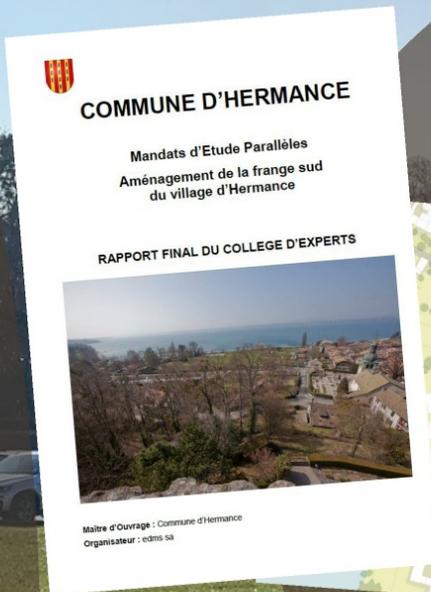
**Etude urbanistique des réserves de  
constructibilité du site protégé  
d'Hermance**  
*Malfroy & Zierau*

Remise en question de la zone non  
aedificandi

Production de différents scénarii de  
valorisation



## Mandat d'étude parallèles (août 2013 - octobre 2014)



Adéquation entre la sauvegarde, la mise en valeur du site historique et le projet de développement.

Concept d'aménagement et qualité de l'organisation spatiale proposée

Mise en valeur des vues, approches paysagères,

Faisabilité de la proposition

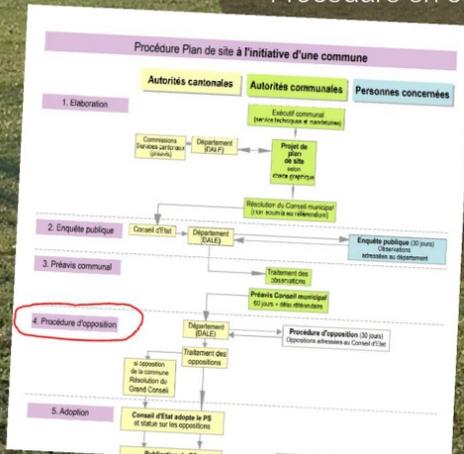
Développement des principes de qualité de vie sur le périmètre.

## Révision du plan de site

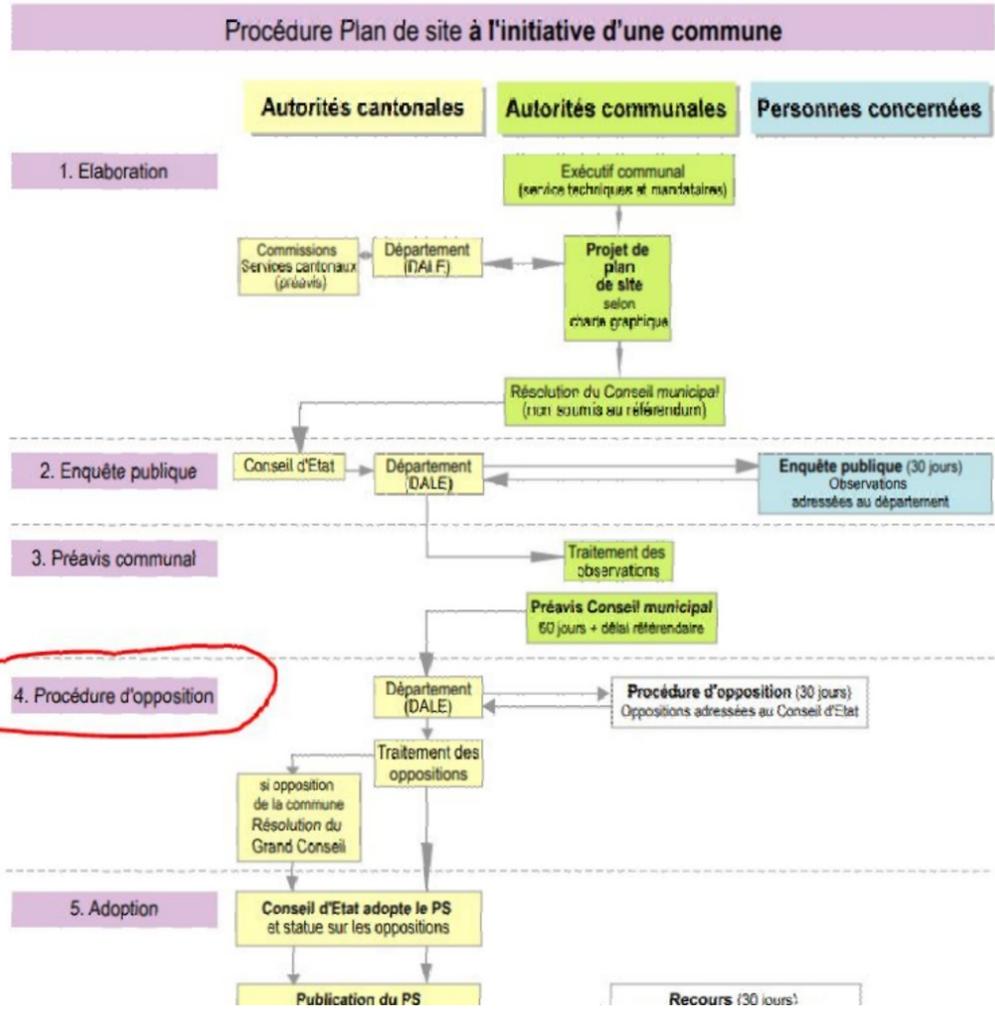
Ancien plan de 1979, jamais approuvé formellement par le Conseil d'Etat

Suppression de la zone non aedificandi

Procédure en cours d'adoption







# Etude sociologique

iConsulting

Positionnement du site (forces & faiblesses)

Identification des cibles résidentielles (habitants)

Description de leurs attentes

Appréciation générale des tendances de l'offre et de la demande sur le marché

Considérations économiques



Habitants

Formes d'habitat

Typologie de l'habitat

Plan financier

## Recommandations pour que le projet corresponde aux attentes

Lors de l'échange intermédiaire, les élus de la commune ont confirmé la volonté que la commune : 1) réalise elle-même le développement et 2) conserve le site une fois réalisé (c.à.d. ne le vende pas)

- > Au de de ceci, c'est donc le scénario 1, dédié aux segments «classe moyenne ouverte» et «couche supérieure axée sur la formation» qui devrait être réalisé et à toutes les phases de vie sauf les plus jeunes ménages.

### Attentes des cibles

La **classe moyenne ouverte** apprécie les secteurs résidentiels calmes même s'ils sont relativement denses. L'environnement extérieur - verdure, ensoleillement, vue - est déterminant. L'**accessibilité aisée en voiture** ainsi que le **stationnement sont des atouts**. Les aspects fonctionnels et sociaux - proximité du village, mais légère distance - et sensibles - charme, aspect paisible - du site correspondent à leurs aspirations résidentielles. Ces ménages occuperaient plutôt l'ouest du site, légèrement plus exposé aux nuisances.

La **couche supérieure axée sur la formation** apprécie les grands logements calmes à proximité des commodités. Le charme du village, toutefois à légère distance, les dégagements paysagers sur le Léman et le Jura, de même que l'**accessibilité** tant **aux transports publics** qu'individuels sont des atouts pour cette cible. Ces ménages occuperaient plutôt l'est du site, à priori plus protégé des quelques nuisances produites par la route d'Hermance.



## Recommandations pour que le projet corresponde aux attentes

**Morphologie** : Comme c'était le cas dans l'étude de faisabilité, il est important pour les cibles que le projet soit d'**échelle humaine**. Cette notion est subjective et dépend autant des gabarits effectifs des volumes bâtis que de leurs implantations, notamment entre eux et vis-à-vis de la pente ainsi que de leur expression architecturale. L'important est que **les bâtiments semblent être de longueur, de profondeur et de hauteur raisonnable** et adaptée au site. A priori, cela implique surtout des **hauteurs autour de R+2**.

**Expression architecturale** : Au vu de ce qui précède, une expression architecturale dans laquelle la taille humaine est lisible est souhaitée par les cibles. Elles préfèrent que les bâtiments représentent des logements plutôt que des volumes abstraits ou monolithiques à la fonction incertaine. Cela veut dire que les **percements** (portes, fenêtres et baies vitrées) devraient être plutôt **de tailles traditionnelles** et que des éléments typiquement résidentiels comme les balcons ou les loggias devraient plutôt s'exprimer en tant que tels plutôt que d'être masqués par de savantes compositions de façades.

**Matérialité** : Les cibles apprécient une **matérialité durable et authentique**, mais **non ostentatoire**. Elles considéreraient que les qualités du site seraient judicieusement exhaussées par l'utilisation de matériaux traditionnellement associés aux logements comme **le bois et la brique**, mais aussi **la pierre et le verre**.

**Espaces extérieurs collectifs**: Les cibles apprécieraient qu'ils soient plutôt destinés aux habitants de la parcelle et offrent quelques périmètres praticables et appropriables (1 place de jeu, éventuellement 1 espace pique-nique et barbecue) tout en laissant une **part importante de la parcelle de nature contemplative** afin de leur permettre d'obtenir le calme et l'intimité souhaités dans leurs appartements.

Prolongements extérieurs privatifs : Les cibles les apprécient intimes, bien délimités, à l'abri des regards indiscrets et, idéalement, bénéficiant de vues sur le paysage lémanique. Idéalement toujours, une faible porosité avec les espaces extérieurs de la parcelle serait souhaitée (un portail ou autre type de séparation physique mettant en relation jardins privatifs des appartements au rez-de-chaussée et espaces extérieurs collectifs pourrait être envisagé).

Relation au sol et sentiment de sécurité : Les ménages cibles les plus âgés ont la double demande, apparemment paradoxale, de pouvoir accéder à leurs logements avec un minimum d'escaliers (idéalement aucun) afin de rester autonomes tout en n'étant pas de plain-pied à cause de sentiment d'insécurité que cette situation leur procure. La solution à explorer serait celle des rez surélevés, dit «hochparterre» en Suisse alémanique. (cf. références ci-après).

Locaux communautaires : Les cibles ne souhaiteraient pas nécessairement d'autres locaux partagés en dehors des traditionnels locaux poussette, vélos et lessive. Une salle polyvalente privatisable pourrait toutefois être perçue comme un plus.

Typologies et surfaces des appartements : Les cibles peuvent accepter des logements de tailles raisonnables, pour autant que les dispositions des pièces soient rationnelles. La couche supérieure axée sur la formation a les moyens de s'offrir des surfaces légèrement plus importantes par typologie et les distributions seraient les suivantes :

Pour la classe moyenne ouverte, des surfaces modestes pour réduire les coûts unitaires:  
3 pièces GE  $\approx$  45-50m<sup>2</sup> SUP ; 4 pièces GE  $\approx$  75-80m<sup>2</sup> SUP ; 5 pièces GE  $\approx$  95-100m<sup>2</sup> SUP

Pour la couche supérieure axée sur la formation, des surfaces en adéquation avec le standing visé:  
3 pièces GE ( $\approx$  55m<sup>2</sup> SUP) ; 4 pièces GE ( $\approx$  85m<sup>2</sup> SUP) ; 5 pièces GE ( $\approx$  110m<sup>2</sup> SUP)

A noter qu'aucun 2 ou 6 pièces GE ne sont à prévoir, car les 2 pièces GE ne répondent pas à la demande et les 6 pièces GE sont en concurrence directe avec les logements individuels sur les segments cibles.

## Données financières

Fonds propres de la Commune =  
valeur du terrain (9'000'000 F)

Emprunt de 14'000'000 F

Rendement 5,7%

Poste du modèle	Résultats (annuels)	Commentaires
Coût de construction des logements (y.c. s+s)	Env. 13'000'000 CHF	
Coût de construction du parking de 200 places	Env. 8'000'000 CHF	
Coût des aménagements extérieurs	Env. 1'800'000 CHF	
Coût de construction de la déchetterie	Hypothèse : 2'200'000 CHF	Montant non introduit dans le calcul des charges
Coût de construction total	Env. 22'800'000 CHF	25'000'000 CHF avec la déchetterie
Loyer annuel encaissé (rendement brut)	Env. 1'300'000 CHF	Quel sera le rendement réel des places horaires ?
Charges d'entretien et exploit. (du propriétaire)	Env. 300'000 CHF/an	Env. 10'000 CHF/an pour la déchetterie (bâtiment)
Rendement net (loyer - charges)	Env. 1'000'000 CHF/an	
Valeur de rendement (V.R.)	Env. 29'400'000 CHF	Env. 29'200'000 CHF avec la déchetterie
Travaux préparatoire (CFC 1)	Env. 230'000 CHF	1% CFC2 (Hors déchetterie)
Frais secondaires (CFC2)	1'400'000 CHF	5% CFC2 + 250'000 CHF pour concours
Marge bénéfice / risque (de la commune)	Env. 900'000 CHF	Reviendrait à la commune si aucun risque avéré. Ce poste devrait être affiné à mesure du projet
Somme des coûts	25'300'000 CHF	27'700'000 CHF avec la déchetterie
Bilan (V.R. - Σ coûts = valeur terrain théorique)	4'100'000 CHF (en plus de la marge)	1'500'000 CHF avec la déchetterie (en plus de la marge)
«Bénéfice» net post CAPEX	Env. 460'000 CHF/an	Moyennant bon remplissage du parking horaire

# Objectifs

*programme*



● Valorisation de la parcelle 1943, liant entre le Bourg et la zone extérieur

● Logements intregénérationnels, loyers modérés, 30-35 appartements

● Parking souterrain de 200 pt  
150 pl. visiteurs  
50 pl. habitants

● EcoPoint principal