ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

wincasa

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

wincasa

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland
Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

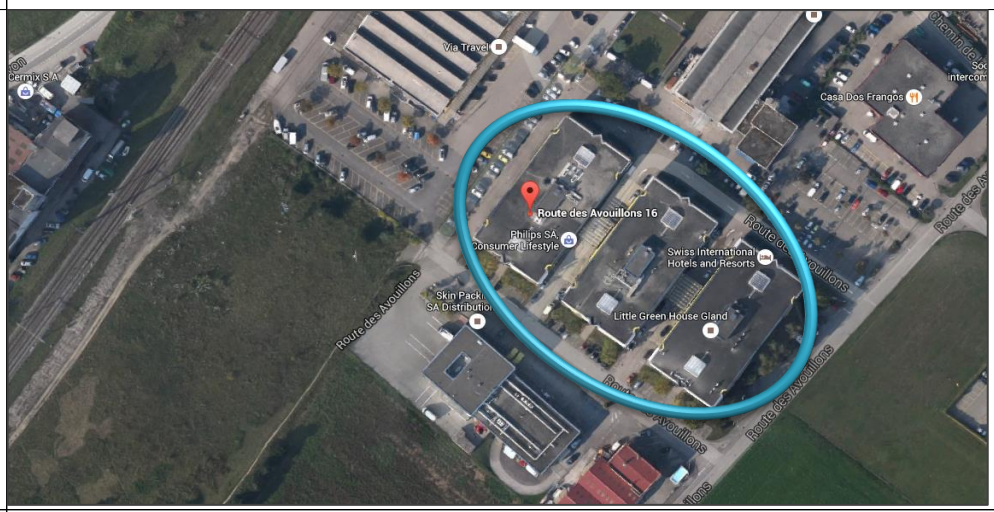
• Données de base

Canton	Vaud
Commune	Gland
Adresse	Route des Avouillons 16 - 1196 Gland
PGA Zone	Zone industrielle A
PGA Règlement	Zone industrielle A - Page 10
PPA / PQ	Non
N° Parcelle	1064
N° ECA bâtiment	1327
Servitudes	Non renseigné
Recensement architectural	Non
Changement d'affectation possible ?	Non (possibilité d'un appartement de gardiennage de max 120m2)

• Situation Générale

Plan régional

Plan situation



Autoroute	Sortie autoroute Gland	En voiture : 5 min.
Transports publics - train	CFF Gland	A pied : 6 min.
Transports publics - bus	Ligne 811 Gland-Prangins-Nyon-Coppet.	A pied : 8 min.
Transports publics - autre		

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

• Situation locale / Bâtiment

Situation bâtiment

Orientation principale		Nord-Est
Dégagement visuel	Vue sur le jura, parking au premier plan	Oui
Nuisances particulières	CFF environ 60 mètres au N-O	Non

Services aux alentours

Garderie		Non
Restaurant	Environ 5 minutes à pied	Oui
Fitness		Non
Alimentation		Non
Services (coiffeurs…)		Non
Commerces		Non

Services dans le bâtiment

Garderie		Non
Restaurant		Non
Centre de conférence		Non
Sanitaires/douches/vest.		Non
Fitness		Non

Visibilité

Visibilité de l'entrée		Non
Signalétique façade	Limité	Non
Signalétique entrée	Totem vers parking	Oui
Signalétique intérieure		Non
Boîte aux lettres	Intérieur, format standard	Oui

Equipements principaux

Monte-charge	Un monte-charge dessert l'étage dans la cage de secours (secondaire)	Oui
Ascenseur(s)	La cage principale n'a pas d'ascenseur	Non

Parking

Parking souterrain		Non
Parking extérieur	Une place / 60 m2 de surface locative	Oui
Parking visiteurs		Non
Parking 2 roues	Extérieur, couvert	Oui

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

• Surface analysée 1

Condition de location		Coûts/unité	Montants (par an)	
Surface proposée	515 m²	dés 200 m²/an	dés 103'000.-	
Durée du bail	5 ans			
Coût de location				
Surfaces annexes				
Locaux archives	0 m²	dés 95 m²/an	dés 0.-	
Locaux IT	0 m²	0 m²/an	0.-	
Place de parc intérieures	0 pl.	0.-/pl./mois	0.-	
Place de parc extérieures	10 pl.	65.-/pl./mois	7'800.-	
Charges locatives		dés 25 m²/an	dés 12'875.-	
Charges facility management		comprise	comprise	
Possibilité de division	Voir proposition. Peut nécessiter de créer une porte palière dans cage Nord-Est			Oui
Charge admissible	1'000 kg/m2 (locaux industriels)			

Etat brut de location des locaux		
Description état initial de location	Les locaux sont loués en l'état. Quelques cloisons légères existantes. Moquette usée au sol. Faux-plafond acoustique dans les bureaux (2 hauteurs). Eclairage existant dans les plafonds.	
Description état de rendu	Les locaux seront rendus dans leur état initial à la fin du bail	

Situation dans le bâtiment		
Etage	2ème. (2 étages et demi depuis l'entrée)	
Orientation		Nord-Ouest
Accès monte-charge		Oui
Accès ascenseur		Non
Accès handicapés	Pas d'accès par la cage principale, mais accès par monte-charge	Oui/Non

Géométrie		
Forme	Simple, rectangulaire	
Circulation imposée	Couloir construit en "dur", mais non-porteur	Oui
Hauteur sous-plafond	~240 couloir, ~280 bureaux. Hauteur sus dalle ~341	
Eclairage zénithal		Non
Eclairage patio		Non
Faux-plafond		Oui
Faux-plancher		Non
Absorbsion acoustique	Faux-plafonds acoustiques	Oui

Façades		
Type de fenêtre	Standard, contre-cœur	
Système de meneaux	Métalliques, largeur 6 cm. Attention parfoit tuyau chauffage vertical devant	Oui
Trame	270 cm.	Oui
Protection solaire int.		Non
Protection solaire ext.	Stores à rouleau toile, vertical	Oui
Double peau		Non
Fenêtres ouvrantes	Environ une sur deux. Poignées à modifier	Oui

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

Sorties de secours

Nombre de sorties	Une sortie par la cage centrale	
Distance la plus grande	Environ 28 mètres	
Escaliers de secours	Cage intérieur, centrale	Oui

Locaux annexes

Local IT		Oui
Etage	Sur palier d'étage. Dans armoire technique	
Sécurisé		Non
Accès depuis surf. princ.		Non
Stocks / Archives	Possible dans les sous-sol. Taille à vérifier avec gérance	A définir
Etage	Sous-sol	
Accès depuis surf. princ.	Accès via monte-charge	Non
Local nettoyage		Oui
Etage	2ème	
Accès depuis surf. princ.		Oui

Sanitaires

WC partagés sur étage		Non
WC hommes		Non
WC femmes		Non
WC hommes/femmes	Un local WC avec 2 cabines	Oui
WC handicapés		Non
Alimentation eau chaude		Non
Douche		Non
Kitchenette	Un point d'eau existant pour un coin café	Non
Cuisine		Non

Chauffage / ventilation / rafraichissement

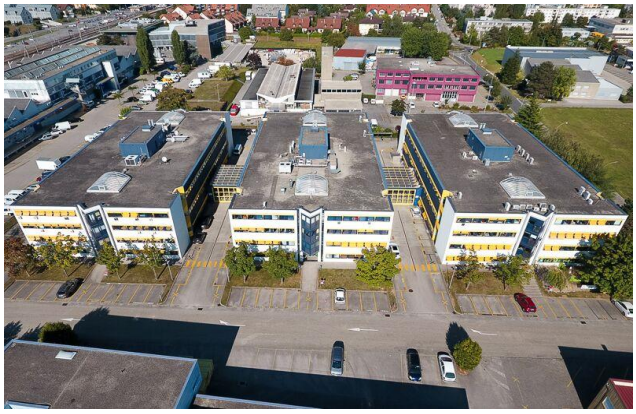
Ventilation		Oui
Chauffage	Radiateur sous les fenêtres. Largeur de la trame de façade	Oui
Rafraichissement	Cassettes de rafraîchissement installées par le précédent locataire	Oui

Electricité

Tableau principal	Sur le palier d'étage	Oui
Compteur locataire	Sur le palier d'étage	Oui
Contrôle d'accès		Non
Alarme		Non
Intrusion		Non
Détection incendie		Oui
Luminaires fixes	Spots halogènes dans le couloir, tubes fluorescents dans les bureaux	Oui
Courant fort		Oui
Puissance disponible	Inconnue	
Courant ininterrompu	Pas repéré	Non
Prise 380V		Oui
Nb de prises par poste	Environ 3	
Courant faible		Oui
Introduction cuivre		Oui
Introduction téléréseau		Non
Introduction fibre optique		Oui
Catégorie de câblage	Catégorie 5	
Nb de prises par poste	Environ 2	

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland
Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

• Annexe A : Dossier photos



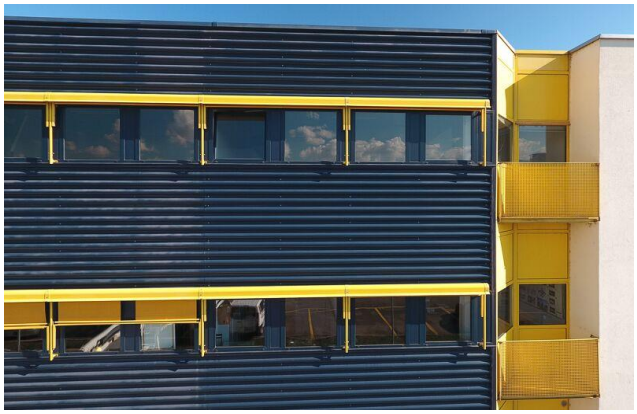
Vue aérienne

Vue aérienne

Façade entrée

Espace livraison

Façades



Détail façade

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland
Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

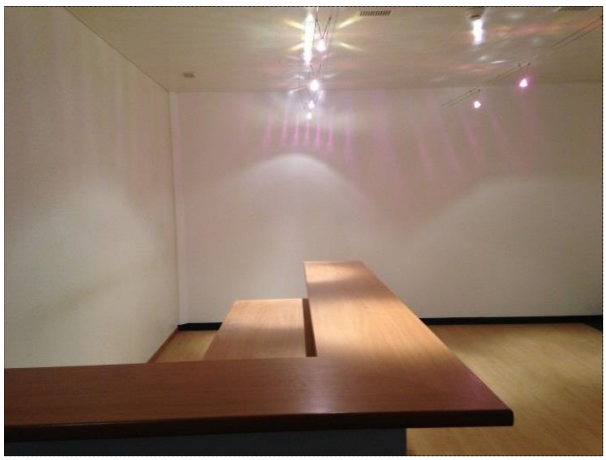
• Annexe A : Dossier photos

Signalétique entrée

Espace bureaux

Espace bureaux

Cassette rafraîchissement



Kitchenette

Radiateur en façade

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

• Annexes B : proposition d'aménagement

Listes des annexes

Plan d'aménagement variante 1	Plan développé sur l'entier de la surface présentée dans la variante 1 surface
Travaux variante 1	Liste des travaux par CFC à effectuer.
Coûts variante 1	Simulation des coûts sur la base du plan d'aménagement proposé - Travaux - Charges - Loyer
Plan d'aménagement variante 2	Plan développé sur la grande surface présentée dans la variante 2 surfaces
Plan d'aménagement variante 3	Plan développé sur la petite surface présentée dans la variante 2 surfaces

0 1 2 5 10

Surface (SIUE) : 514.9 m2

Poste de travail individuel	: 3
Poste de travail espace ouvert	: 30
Réception	: 1
Total poste de travail	: 34

Ratio : 15.1 m2 / poste de travail (y compris sanitaires)

Note : La surface, le ratio et les cotes sont donnés à titre indicatif. Ils ont été calculés sur la base des plans pdf reçus.
Pour des surfaces de bureaux, on compte usuellement 14 à 20 m2 de surface interne utile exclusive (SIUE) par collaborateur

ABA PARTENAIRES SA
Av. de Rumine 20
CH - 1005 Lausanne
www.aba-partenaires.ch

Etude de faisabilité - Ch. des Avouillons 16, Gland
Exemple d'aménagement - variante 1

wincasa

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

Travaux d'aménagement à réaliser - variante 1

1 Travaux préparatoires

11 Déblaiement, préparation du terrain	Démolition cloisonnement existant	Partiel
12 Protections, aménagements provisoires		Oui
13 Installations de chantier en commun		Non

2 Bâtiment

21 Gros œuvre 1 (structure)		Non
22 Gros œuvre 2 (façades)		Non
23 Installations électriques		
231 Appareils à courant fort		Partiel
232 Installations à courant fort		Partiel
233 Lustrerie	Modification de luminaires existants	Partiel
235 Appareils à courant faible		Partiel
236 Installations à courant faible		Partiel
24 Chauffage, ventilation, conditionn.d'air,réfrigér.		
243 Distribution de chaleur		Non
244 Installation de ventilation		Partiel
245 Installations de conditionnement d'air	Modification des cassettes de rafraîchissement	Partiel
246 Installations de réfrigération		Non
247 Installations spéciales (AC, MCR…)		Non
25 Installations sanitaires		
251 Appareils sanitaires courants		Oui
254 Tuyauterie sanitaire		Oui
258 Agencement cuisine		Partiel
27 Aménagements intérieurs 1		
271 Plâtrerie	Rafraîchissement	Oui
272 Ouvrages métalliques		Non
273 Menuiserie		Oui
274 Vitrages intérieurs spéciaux		Non
275 Cylindres de sûreté, combinaison de fermeture		Oui
277 Cloisons en éléments	Selon projet	Oui
28 Aménagements intérieurs 2		
281 Revêtements de sols		Oui
283 Faux-plafonds	Adaptation, retouche	Adaptation
285 Traitement des surfaces intérieures		Oui
287 Nettoyage du bâtiment		Oui

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

29 Honoraires		
291 Architecte		Oui
291 Architecte d'intérieur		Non
292 Ingénieur civil		Non
293 Ingénieur électricien		Non
294 Ingénieur CVCR		Oui
296 Géomètre		Non
296 Acousticien		Non
296 Ingénieur AEAI		Oui
296 Amiante		Oui
296 Space planning / mobilier		Non

5 Frais secondaires et comptes d'attente

51 Autorisations, taxes		
511 Autorisations, gabarits (taxes)		Oui
512 Taxes de raccordement		Oui
52 Echantillons, maquettes, reproductions		
524 Reproduction de documents, tirages		Oui
53 Assurances		
531 Assurances pour travaux en cours		Oui

1627-31M Wincasa - Avouillons, Gland

Etude de faisabilité / aménagement surfaces commerciales

Coûts (HT, +/- 20%) et charges - variante 1

Coûts travaux d'aménagements intérieurs		Coûts/unité	Montants	Totaux
Coût totat amén. intérieurs	515 m²	1'000.-/m²	515'000.-	
Honoraires mandataires		compris ci-dessus		
Sous-total			**515'000.-**	
A la charge du propriétaire			0.-	
A la charge du locataire			515'000.-	
Total coûts travaux d'aménagements intérieurs				**515'000.-**

Charge annuelle des investissements		Coûts/unité	Montants (par an)	Totaux (par an)
Part propriétaire	0.-			
Durée du bail	5 ans			
Taux d'intérêts	1.75%			
Intérêts d'amortissement	21.06%			
Coût par année		0.00 m²/an	0.-	
Part locataire	515'000.-			
Durée d'amortisation	5 ans			
Taux d'intérêts	1.75%			
Intérêts d'amorisation	21.06%			
Coût par année		210.62 m²/an	108'470.-	
Total charge annuelle des investissements				**108'470.-**

Charge annuelle loyer + investissements		Coûts/unité	Montants (par an)	Totaux (par an)
Location des locaux brut	515 m²	200 m²/an	103'000.-	
Charge investissement - part propriétaire		0.00 m²/an	0.-	
Charge investissement - part locataire		210.62 m²/an	108'470.-	
Sous-total charge annuelle surface bureaux		**410.62 m²/an**	**211'470.-**	**211'470.-**
Charges locatives		**25.00 m²/an**	**5'000.-**	**5'000.-**
Charges facility management		**comprise**	**comprise**	**comprise**
Charge locaux archives	0 m²	95 m²/an	0.-	
Charge locaux IT	0 m²	0 m²/an	0.-	
Location places parc int.	0 pl.	0.-/pl./mois	0.-	
Location places parc ext.	10 pl.	65.-/pl./mois	7'800.-	
Sous-total charge annuelle autres locaux et parc			**7'800.-**	**7'800.-**
Total charges annuelles				**224'270.-**

0 1 2 5 10

Surface (SIUE) : 329.1 m2

Poste de travail individuel	: 2
Poste de travail espace ouvert	: 18
Réception	: 1
Total poste de travail	: 21

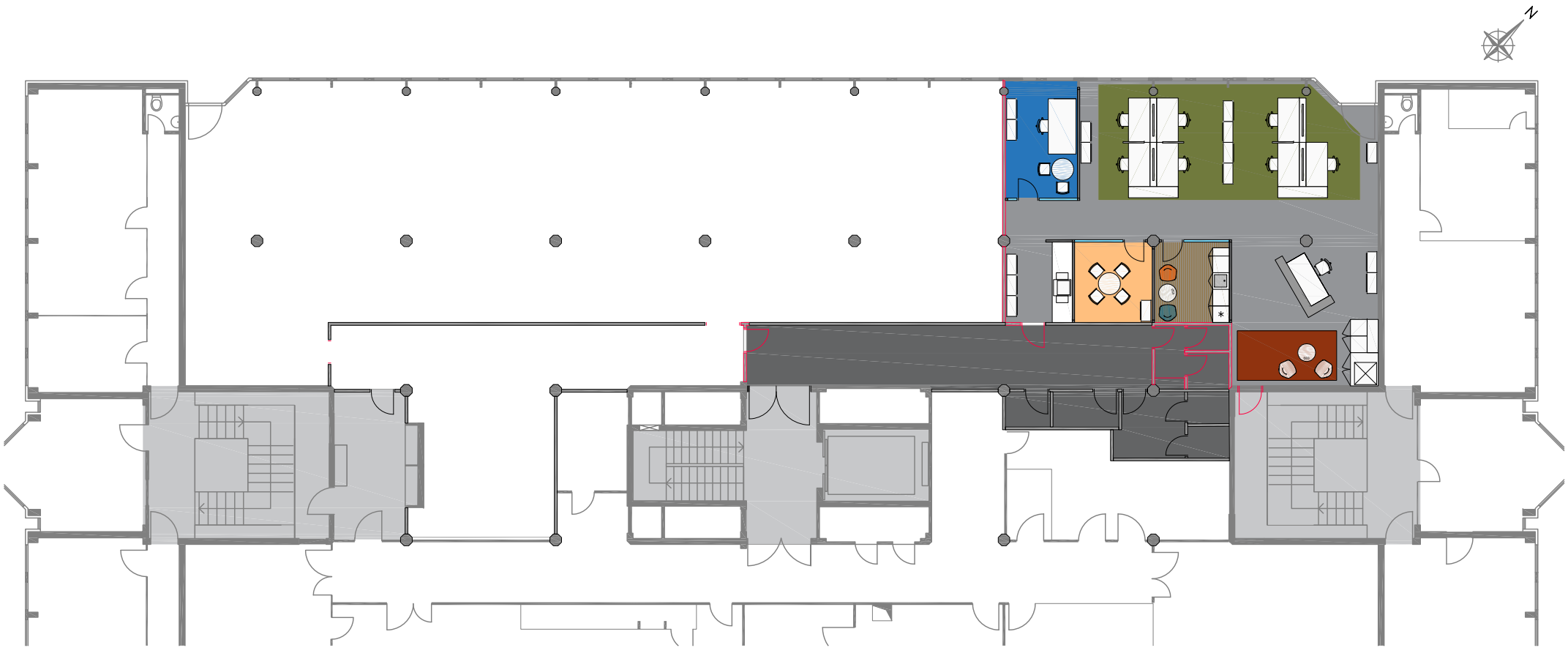
Ratio : 15.7 m2 / poste de travail

Note : La surface, le ratio et les cotes sont donnés à titre indicatif. Ils ont été calculés sur la base des plans pdf reçus.
Pour des surfaces de bureaux, on compte usuellement 14 à 20 m2 de surface interne utile exclusive (SIUE) par collaborateur

ABA PARTENAIRES SA
Av. de Rumine 20
CH - 1005 Lausanne
www.aba-partenaires.ch

Etude de faisabilité - Ch. des Avouillons 16, Gland
Exemple d'aménagement - variante 2

wincasa



0 1 2 5 10

Surface (SIUE) : 128.1 m2

Poste de travail individuel	:	1
Poste de travail espace ouvert	:	7
Réception	:	1
Total poste de travail	:	9

Ratio : 14.2 m2 / poste de travail

Note : La surface, le ratio et les cotes sont donnés à titre indicatif. Ils ont été calculés sur la base des plans pdf reçus.
Pour des surfaces de bureaux, on compte usuellement 14 à 20 m2 de surface interne utile exclusive (SIUE) par collaborateur

ABA PARTENAIRES SA
Av. de Rumine 20
CH - 1005 Lausanne
www.aba-partenaires.ch

Etude de faisabilité - Ch. des Avouillons 16, Gland
Exemple d'aménagement - variante 3

wincasa