



1188 Gimel, le 2 mars 2015

PREAVIS MUNICIPAL No 01-2015

présenté au Conseil Communal de Gimel, en sa séance du 10 mars 2015

Objet : Aménagement de la Place de la Vernette - Crédit d'étude

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

Afin de définir une nouvelle orientation pour le secteur « La Vernette », la Municipalité a sollicité différents mandataires pour l'établissement d'une offre de prestations relative à l'organisation d'une démarche de mise en concurrence préalable à l'établissement d'un nouveau plan de quartier sur la parcelle No 93.

La démarche proposée revêt une forme particulière, à savoir l'attribution à plusieurs bureaux de mandats d'étude parallèles (MEP). Par rapport à un concours classique, le MEP présente l'avantage de permettre un échange direct entre le collège d'experts et les participants à même de nourrir les réflexions en vue de l'établissement d'un concept de qualité répondant pleinement aux attentes.

CONTEXTE GENERAL

La nécessité de relocaliser le commerce d'alimentation Denner (en raison de l'échéance prochaine de son bail) est à l'origine des réflexions qui ont conduit à envisager de nouvelles vocations à la place de « La Vernette ». Au vu de sa situation - au cœur du tissu urbanisé gimelan - le constat d'un potentiel important pour une mise en valeur assurant une forte contribution du secteur à la vitalité du village a été établi.

Les démarches préparatoires effectuées avec les CDG ARCHITECTURE, GEA PARTNER et CHRISTE&GYGAX ont permis, sous la direction de la Municipalité, de définir les vocations à assurer : logements, commerces de proximité, services et activités compatibles, place publique.



Ces nouveaux usages vont notamment impliquer de compléter l'offre existante en places de stationnement. Afin de gagner de l'espace en surface, la réalisation d'un parking souterrain est souhaitée. A cette fin, la constructibilité du sous-sol est en cours de vérification par le Bureau Impact-Conseil. Toujours dans le souci de gagner de l'espace, le stationnement des bus (scolaires et de ligne) est envisagé plus à l'Est, à proximité du Collège du Marais.

L'organisation d'un MEP vise à mettre plusieurs bureaux en concurrence pour obtenir un concept d'aménagement (organisation spatiale, morphologie urbaine, connexion à l'espace environnant, volumétrie des bâtiments, etc.) et un avant projet de réalisation des bâtiments (hauteur, organisation des locaux au 1 :200, descriptif de conception, etc.). Les résultats doivent permettre d'aboutir à une solution qualitative propre à répondre aux besoins communaux. Suite au MEP, il est prévu que cette dernière soit développée par le lauréat (avant projet-architectural) permettant notamment une estimation fine des coûts de réalisation en vue de l'obtention du financement auprès d'une banque. Pour concrétiser la requalification de la place de «La Vernette », il sera nécessaire de modifier l'affectation en vigueur, ce qui est prévu à travers l'établissement d'un nouveau plan de quartier.

Le MEP est l'occasion d'une réflexion élargie qui inclut la relocalisation des bus au Marais.

ENJEUX

Les principaux enjeux de la requalification de la place de « La Vernette » sont de :

- Renforcer le rôle de centre local, par la mixité fonctionnelle (logements, commerces de proximité, services et activités compatibles),
- Créer une « vraie place publique »
- Offrir une qualité organisationnelle au lieu et une valeur d'ensemble au bâti,
- Assurer une accessibilité sécurisée
- Réaliser un parking souterrain
- Déplacer l'arrêt de bus

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Le MEP se déroule selon les étapes suivantes :

- Composition du collège d'experts
- Rédaction du cahier des charges
- Si nécessaire, recherche et mandat de spécialistes-conseils
- Sélection et invitation des participants



- Lancement des études
- Réponse aux questions des participants
- Pendant les études, dialogue entre le collège d'experts et les bureaux d'architectes-urbanistes participants, sous forme d'atelier
- Examen des propositions
- Dialogue et jugement final
- Rédaction du rapport du collège d'experts
- Exposition des résultats et versements des indemnités

LE COLLEGE D'EXPERTS

Le collège d'experts se compose de professionnels dans les domaines sur lesquels porte le MEP et d'autres membres désignés librement par le Maître d'ouvrage. Son rôle consiste à :

- Assurer le bon déroulement du MEP
- Consigner les propos échangés lors des dialogues
- Juger les propositions
- Dresser les recommandations et conclusions finales
- Faire une proposition pour la suite

Dans le cas présent, le collège d'experts sera composé d'une délégation municipale, de deux représentants du Conseil Communal, d'experts et d'architectes urbanistes extérieurs, ayant une bonne connaissance du contexte local.

INDEMNITES

Chaque participant (architecte-urbaniste) a droit à une indemnité forfaitaire dès lors qu'il a rendu son étude finale et qu'elle est admise au jugement. Cette indemnité est la même pour tous les participants. La Municipalité a fait le choix de 4 participants, à raison d'une indemnité de Fr. 20'000.00 chacun.



SCHEMA DE PROCEDURE

L'organisation de la procédure de mise en concurrence s'effectue en amont de la modification de l'affectation par l'établissement du nouveau plan de quartier, les conclusions du MEP servant alors de base à celui-ci.

Par souci de gain de temps, l'avant-projet et le projet de réalisation de l'ensemble du programme peuvent débuter en parallèle du PQ.

Mandats d'étude parallèles (MEP)

organisation

composition du collège d'experts
recherche des candidats
établissement du cahier des charges

déroulement

concept urbanistique et avant-projet
architectural

synthèse finale

rapport du collège d'experts
choix du lauréat

exposition publique

Plan de quartier (PQ)

avant-projet et projet

examen préalable

projet définitif

enquête publique

traitement des éventuelles oppositions/observations

adoption par le Conseil communal

approbation préalable par le Département compétent et mise en vigueur

Réalisation

avant-projet de réalisation

mise en consultation lors de l'enquête
publique du PQ

projet de réalisation et mise en soumission

enquête publique du permis de construire

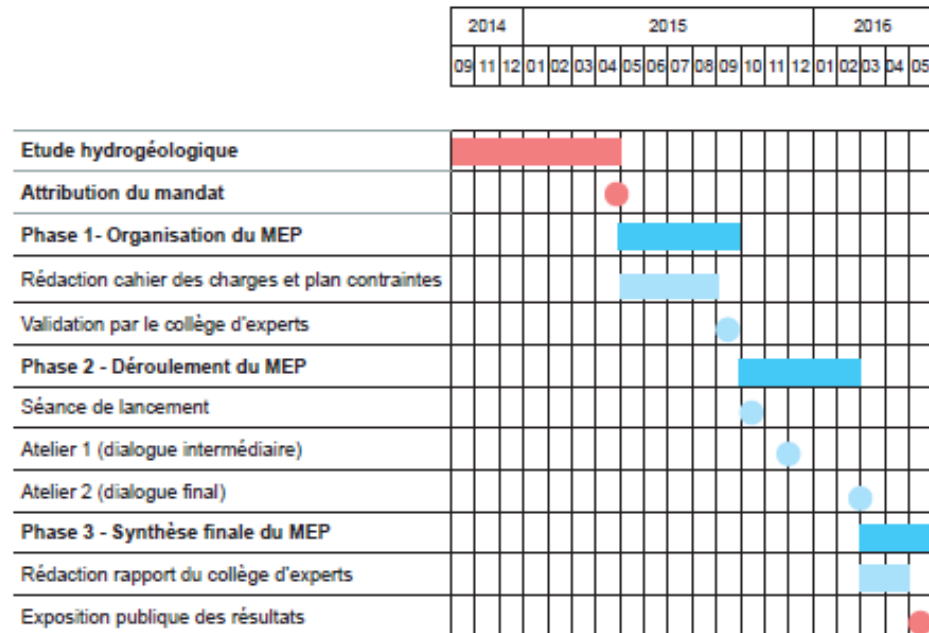
délivrance du permis de construire

Construction



CALENDRIER

La constructibilité du sous-sol n'est pour l'heure pas démontrée et une étude hydrogéologique est nécessaire. Prenant en compte cette contrainte (selon offre d'Impact-concept SA), le calendrier d'intention suivant est proposé pour le mandat d'études parallèles :



CREDIT D'ETUDES

Objet du crédit d'études

L'objectif du crédit d'études est, hormis la réalisation d'un projet, d'engager les études nécessaires à l'établissement d'un devis détaillé puis, par la suite, fera l'objet de demandes complémentaires liées à leur exécution.

Ainsi les études faisant l'objet de la présente demande comprennent :

Phase 1

- Etude hydrogéologique (parking souterrain)
- MEP - Organisation et déroulement
- MEP - Indemnités candidats architectes-urbanistes



Phase 2

- Création d'une SA et plan de financement
- Etablissement du plan de quartier
- Modification du plan général d'affectation (stationnement bus)
- Avant-projet architectural

S'agissant de la création d'une société anonyme, la Municipalité souhaite engager une étude approfondie afin de déterminer dans quelle mesure cette société serait plus apte au financement et à la réalisation du projet architectural envisagé. L'un des premiers avantages est que l'ensemble du projet ne serait pas soumis aux règles du marché public ce qui favoriserait grandement l'attribution des différents mandats de construction et d'aménagement aux sociétés locales et régionales. La création de cette société qui supporterait l'entier des frais de mise en œuvre n'impacterait pas le plafond d'endettement de notre Commune qui pourrait dès lors continuer les investissements projetés, l'amélioration des routes communales et du concept sécurité notamment.

De plus, si les investissements s'avéraient trop importants pour la seule et unique charge de la société anonyme créée, propriété de la Commune, un partenariat privé-public pourrait être aisément mis en place, ce qui garantirait la faisabilité du projet.

Coûts estimatifs des études - Montants TTC

Le coût estimatif du crédit d'études de Fr. 802'373.04 TTC doit être divisé en deux. Le premier, d'un montant de Fr. 451'907.04 TTC sera à la seule et unique charge de la Commune. En effet, ce coût représente la mise en œuvre du projet y compris les frais urbanistiques d'aménagement du territoire jusqu'à la remise par les 4 candidats de leur projet d'aménagement de la place.

Le deuxième d'un montant de Fr. 350'406.00 TTC pourra être repris et remboursé à la Commune par la SA lors de la mise en œuvre du crédit de construction, ces frais étant qualifiés dans le projet de construction d'études préliminaires.

**Budget frais d'étude La Vernette à charge de la Commune**

Démarches préliminaires	56'500.00
MEP-Organisation	
Frais géomètre	11'000.00
Frais maquette	10'000.00
CDG - Christ	26'000.00
Collège d'experts	41'760.00
GEA Partner	57'200.00
Etude hydrogéologique	36'600.00
MEP- Indemnités candidats	80'000.00
GEA Partner PQ	69'500.00
GEA Partner Modif. PGA (Abri bus)	10'000.00
Frais divers 5% sur 398560.00	19'928.00
TOTAL	418488.00
TVA 8%	33'479.04
TOTAL TTC	451'967.04

Budget frais d'étude La Vernette à charge de la nouvelle SA

Création SA	25'000.00
Avant projet architectural	284'000.00
Frais divers 5% sur 309'000.00	15'450.00
TOTAL	324'450.00
TVA 8%	25'956.00
TOTAL TTC	350'406.00

Le coût total du crédit d'étude est de Fr. 802'373.04. Les liquidités de la Commune ne permettent pas de financer cet investissement. Dès lors, la Municipalité souhaite souscrire deux nouveaux emprunts pour un montant total de Fr. 805'000.00 (montant arrondi)



Les frais supplémentaires liés à ces prochains investissements peuvent être estimés de la manière suivante:

Emprunt lié aux frais à la seule charge de la Commune soit Fr. 452'000.00 (montant arrondi)

Intérêts de la dette 1.2% 5'424.00

Amortissement sur 15 ans 30'133.00

Total frais supplémentaires 35'557.00

Emprunt lié aux frais repris par la Société anonyme soit Fr. 353'000.00 (montant arrondi)

Intérêts de la dette 0.60 sur 2 ans 2'118.00 / an

Total frais supplémentaires 2'118.00 / an

CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers :

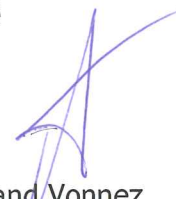
1. De lui octroyer un crédit d'étude de Fr. 805'000.00 TTC qui permettra de financer les frais d'études liés au nouvel aménagement de la Place de la Vernette tels que décrits ci-dessus
2. De l'autoriser à contracter un emprunt bancaire de Fr. 452'000.00 auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions actuelles du marché
3. D'amortir cet investissement sur une durée de 15 ans
4. De l'autoriser à un contracter un emprunt bancaire de Fr. 353'000.00 auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions actuelles du marché

Adopté par la Municipalité, dans sa séance du 3 mars 2015.

Au nom de la Municipalité


Sylvie Judas
Syndique




Armand Vonnez
Secrétaire municipal adjoint