



COMMUNE DE GENOLIER

Place du Village 5 - 1272 Genolier
tél. 022 366 86 30
www.genolier.ch - greffe@genolier.ch

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 23 juillet 2024

PREAVIS N° 54/2024

concernant le financement de la
préparation et de la mise en place
d'un concours lié au développement du
quartier de la Brégentenaz pour un
montant de **CHF 330'000.-- TTC**

Municipaux responsables :

Pascal Colombo, Municipal
Gérald Girardet, vice-Syndic

Commissions chargées de l'étude

Commission des finances
Commission des bâtiments

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Initialement, la Municipalité souhaitait présenter le présent préavis lors d'un Conseil communal extraordinaire afin de ne pas suspendre l'activité de développement du projet de la Brégentenaz pendant trois mois.

Suite à la présentation de ce préavis à la Commission des finances, cette dernière a souhaité que la Municipalité intègre dans le préavis sa vision prospective du projet ainsi que le coût induit par la mise en place du concours jusqu'à la désignation du lauréat.

Ces demandes expliquent la majoration du montant qui est soumis à l'approbation du Conseil communal et le renvoi de ce préavis à la session de septembre du Conseil communal.

1.1 RAPPEL

Le 21 septembre 2023, la Municipalité a présenté le préavis N° 40/2023 concernant le financement des frais d'études préliminaires entrant dans le cadre de développement du quartier de la Brégentenaz.

Le montant octroyé de CHF 30'000.— pour cette première étape a été destiné à la prise en main du dossier par le bureau d'Ingénieur M&R conseils projets immobiliers SA (visites, contacts avec les bureaux techniques, listage des contraintes, etc.), divers échanges avec la Municipalité, identification des zones (modification des zones, études géotechniques) et établissement de la feuille de route (planning-cadre intentionnel).

Rappelons également que dans le cadre de ce projet, un groupe de travail de six personnes a été créé, la Municipalité restant toutefois responsable et organe décisionnel du dossier.

2. INTRODUCTION

Suite aux diverses séances (Municipalité et groupe de travail), le présent préavis consiste à financer l'étape suivante, soit la préparation de la mise en place du concours selon le processus ci-après.

La Commune (ci-après le Maître d'ouvrage ou MO) est propriétaire des parcelles 130, 719 et 966. Selon le PGA, la parcelle 966 fait partie d'un PPA « La Ruffaz ». Ce PPA crée une aire d'équipement (zone d'installations (para-) publiques), ainsi que sur une partie une zone de dégagement (verdure 15 LAT), sur cette parcelle.

La parcelle 130 fait partie du PPA «La Brégentenaz» (avec la 719) et héberge déjà beaucoup de bâtiments de la commune (École, salle communale, caserne de pompiers, centrale de chauffage à distance, ...), ainsi que des terrains de foot, une place de jeux et un parking. Ce PPA crée une zone d'utilité publique sur cette parcelle.

Ces parcelles sont situées au cœur du village et représentent une opportunité de développement et offrir des services répondant aux besoins de la population (ex : garderie, EMS, ...).

En conséquence, la Commune a mandaté M&R conseils projets immobiliers SA (ci-après M&R conseils ou la mandataire) pour explorer les potentiels de ces parcelles et clarifier l'orientation à donner afin de permettre un développement coordonné et cohérent de ce quartier.

Dans ce but, plusieurs ateliers ont eu lieu et ont permis de clarifier le programme souhaité. La prochaine étape consiste à organiser une mise en concurrence de projets afin de retenir celui qui correspond le mieux aux souhaits de la Commune. Pour ce faire, il est nécessaire de traduire et compléter le programme pour établir un cahier des charges, réunir les données nécessaires (relevés topographiques, ...), se mettre d'accord sur le format de mise en concurrence et organiser celle-ci.

Il est précisé que le projet envisagé devra être conçu de manière à être réalisé par étapes, en commençant par la parcelle 966.

Compte tenu de ce qui précède, la Commune a demandé à M&R conseils de lui faire une offre pour ces démarches. A l'issue de ces procédures, la Commune aura une équipe de mandataires capable de développer un projet et de déposer une demande d'autorisation de construire.

La présente offre répond à cette demande. Elle modifie et complète les prestations envisagées dans l'offre approuvée du 3 juillet 2023.

VISIONS MUNICIPALES

Comme mentionné en préambule et suite à la demande de la commission des finances, nous déclinons ci-après les intentions de la Municipalité quant aux implantations envisagées dans le projet de la Brégentenaz.

Il est important de rappeler que les choix qui seront faits sur le développement du site sont de la compétence exclusive de la Municipalité. Toutefois et par soucis de transparence vis-à-vis du Conseil communal, nous transmettons des hypothèses d'affectation des locaux qui seront créés.

Il est également important de relever qu'il s'agit uniquement de pistes qui sont à l'état d'analyse émanant de la Municipalité, du groupe de travail et du bureau d'ingénieurs qui nous accompagne dans ce dossier. Chaque utilisateur des nouvelles surfaces mises à disposition fera l'objet d'une analyse de pertinence financière, sociale et de besoins.

Parcelle 966 (1er août)

- Crèche
- Centre de jeunes (actuellement en container)
- Bureaux administratifs pour l'AISGE (à l'étroit actuellement et réclamés de longue date)
- Centre de soins à domicile
- Diverses salles destinées aux associations communales (saturation du Pavillon)
- Salle de Padel tennis

Parking

- Mise en terre du parking actuel avec maintien d'accès en surface pour les contraintes actuelles (caserne, bus scolaire, voirie et accès à la parcelle 966)
- Zone de verdure et aménagements végétalisés en surface
- Surfaces dédiées à diverses activités (brocante, marché, manifestations publiques, etc.)

Parcelle 130 (villa Seeman)

- Logements (environ 12 appartements compte tenu de la surface constructible)
- Logements protégés
- Arcades commerciales au rez-de-chaussée

OBJET DU MANDAT

La mise en concurrence envisagée est une procédure de type MEP (Mandat d'étude parallèle) en pool de mandataires avec présélection :

Présélection :	Appel à des groupements de mandataires et sélection sur la base de références, de compétences et de capacité.
MEP :	Mandats d'étude parallèles réalisés par des pools de mandataires, avec une audition intermédiaire pour vérifier les hypothèses avec des experts et audition finale.

L'objectif est donc dans un premier temps de sélectionner les pools de mandataires adaptés au projet, puis dans un second temps, de sélectionner le projet qui répondra au mieux aux objectifs du Maître d'Ouvrage.

Compte tenu de l'importance du projet, l'hypothèse est que celui-ci sera soumis aux accords internationaux sur les marchés publics.

Ces prestations sont complémentaires à l'offre préalable du 03.07.2023 qui a permis de définir les contraintes et objectifs généraux.

Dans les grandes lignes, notre proposition s'articule autour des 3 grandes étapes suivantes :

- Démarches préliminaires ;
- Rédactions et organisation du MEP ;
- Contrat de pool.

Il est précisé que ces étapes peuvent être concomitantes.

Étape 1 – Démarches préliminaires

Dans les grandes lignes, les prestations sont les suivantes :

- Échanges avec le MO pour l'établissement des éventuelles études préalables nécessaires, telles que (au besoin) : géomètre, géotechnicien, ...
- Échanges avec le MO pour définir le programme du MEP : les objectifs, les standards (label Environnemental, etc...), la planification des études et de la réalisation, le dédommagement aux candidats, etc....
- Échanges avec le MO pour convenir des éléments clés du cahier des charges sur la base des études précédentes. NB : Volonté de permettre un étapage du projet et des investissements, avec la parcelle 966 à traiter en priorité.
- Organisation et gestion des appels d'offres pour :
 - Le géomètre
 - Les experts
 - Un maquettiste

Achèvement de l'étape :

Proposition d'adjudication pour le géomètre, les experts et le maquettiste.

Validation du programme par le Maître de l'ouvrage et confirmation du format de MEP.

Étape 2 – Rédaction et organisation du MEP

Rédaction du règlement et du cahier des charges du mandat d'étude parallèle (MEP)

- Préparation, rédaction du règlement et du cahier des charges des mandats d'étude parallèles à 1 degré avec auditions intermédiaires. Hypothèse : la procédure ne sera pas certifiée SIA 143 mais s'en inspirera ;
- Échange avec le Maître de l'ouvrage pour la nomination des participants à cette procédure (collège d'experts (jury), représentant des autorités communales, représentants des utilisateurs, les experts/spécialistes (économiste de la construction, ...), suppléants, etc.) ;
- Planification des échéances (réunions, etc.) de la procédure.

Organisation, contrôle et secrétariat de la phase de pré-sélection

- Suivi administratif, envoi du document et gestion de la procédure (utilisation de la plateforme SIMAP) ;
- Gestion des questions des candidats (proposition de réponses aux questions) ;
- Réception des dossiers (estimé à maximum 20) ;
- Analyse et évaluation des dossiers avec les experts/spécialistes ;
- Participation aux réunions de délibération du collège d'experts (phase de sélection) ;
- Analyse et établissement d'un rapport de délibération ;

- Désignation de la liste des architectes sélectionnés pour le MEP (entre 3 et 4 architectes) ;
- Notification aux candidats non retenus ;
- Publication SIMAP de la décision ;
- Coordination entre les différents intervenants.

Organisation, contrôle et secrétariat

- Suivi administratif, envoi du document et gestion de la procédure ;
- Gestion des questions des candidats (proposition de réponses aux questions) ;
- Réception des dossiers ;
- Analyse et évaluation des dossiers avec les experts ;
- Gestion des auditions intermédiaires des candidats et rédaction des PV's d'audition ;
- Rédaction du rapport d'évaluation préliminaire avec le collège d'experts ;
- Analyse et établissement d'une note fixant les recommandations pour la suite (1 PV par candidat et 1 PV commun destiné à l'ensemble des candidats) ;
- Coordination entre les différents intervenants ;
- Gestion des questions des candidats (proposition de réponses aux questions) ;
- Réception des dossiers ;
- Analyse et évaluation des dossiers avec les experts/spécialistes (notamment évaluation économique) ;
- Gestion des auditions finales des candidats et rédaction des PV's d'audition ;
- Rédaction du rapport d'évaluation préliminaire avec les experts/spécialistes ;
- Participation aux réunions de délibération du collège d'experts et les experts/spécialistes ;
- Analyse et établissement d'un rapport final et désignation du lauréat par le collège d'experts ;
- Notification aux candidats ;
- Coordination entre les différents intervenants ;
- Suivi et établissement du décompte final avec les tiers (experts, spécialistes, autres, ...) des frais techniques de la procédure.

Achèvement de l'étape :

Proposition d'adjudication à un pool de mandataires.

NB : Organisation du vernissage (A.O. pour le traiteur, organisation dans la salle, mise en page et relation avec l'imprimeur, etc...), mise en forme du rapport final par un graphiste et distribution ne font pas partie de nos prestations.

Étape 3 – Établissement du contrat de pool

- Établissement d'un modèle de contrat
- Intégration des principales conditions contractuelles dans le règlement du MEP
- Gestion de séances de mise au point du contrat avec le lauréat (2 séances)

Achèvement de l'étape :

Proposition de contrat de pool.

NB : les prestations de juriste/avocat sont recommandées et ne sont pas incluses dans nos honoraires.

RESUME : LIVRABLES SELON CONTRAT

- Clauses relatives à la procédure
- Cahier des charges
- Clauses relatives à la mise en concurrence
- Jugement des dossiers
- Bases contractuelles

DELAIS

Les échéances prévisionnelles suivantes sont envisagées :

Tâches	Dates
Confirmation du mandat à MR conseils	Début septembre 2024
Étape 1 : Démarches préliminaires	Septembre - Novembre 2024
Étape 2 : Organisation du MEP	Octobre 2024 – Avril 2025
Étape 3 : Contrat pour pool	Octobre 2024 – Mai 2025

EQUIPE

M. Serge Moser est le directeur de projet. Il sera assisté par Mme Alexandra Jakob.

M&R conseils garantit à la Commune la mise à disposition d'une organisation professionnelle et efficace ainsi que l'ensemble des services administratifs nécessaires. L'organisation de l'équipe mise à disposition pourra s'adapter en fonction des besoins du projet.

Le Maître d'ouvrage sera représenté par la Municipalité qui transmettra les instructions à M&R conseils.

HONORAIRES ET CONDITIONS DE PAIEMENT

Sur la base des prestations décrites au chapitre N° 2 ainsi que les coûts induits jusqu'à l'attribution des mandats, le coût détaillé est le suivant :

Étape 1 : Démarches préliminaires

Le montant des honoraires est de :

CHF 9'500. — HT

Étape 2 : Rédaction et organisation du MEP

Le montant des honoraires est de :

CHF 74'000. — HT

Étape 3 : Contrat pool

Le montant des honoraires est de :

CHF 5'500. — HT

Total des honoraires M&R conseils

CHF 89'000. — HT

Coût intervenant Jury

CHF 18'720. — HT

Coût spécialistes conseils/experts

CHF 16'560. — HT

Frais secondaires (maquettes, géomètre, etc.)

CHF 15'500. — HT

Divers et imprévus (env. 10%)

CHF 5'526. — HT

Total frais concours

CHF 56'306. — HT

Indemnités

CHF 160'000. — HT

Sur conseil de M&R conseils projets immobiliers SA, les indemnités aux participants à ce concours ont été fixées à CHF 40'000.- par participant. Ce montant permettra d'intéresser des bureaux d'architectes ayant la capacité et l'expérience de développer ce projet d'envergure. A relever également que l'indemnité au lauréat sera déduite du montant de ses honoraires

COÛTS

M&R conseils

CHF 89'000. — HT

Jury, conseils/experts, frais secondaires, divers

CHF 56'306. — HT

Indemnités

CHF 160'000. — HT

TVA 8.1 %

CHF 24'729.79

Coût Total

CHF 330'035.79 TTC

Arrondi à

CHF 330'000. — TTC

3. CREDIT

3.1 MONTANT DU CREDIT

La Municipalité sollicite un crédit de CHF 330'000.— TTC pour la réalisation des travaux décrits.

3.2 AMORTISSEMENT

Le Règlement du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes (RCCom ; BLV 175.31.1) a été modifié le 29 novembre 2023, avec effet au 1^{er} janvier 2024.

Dans ce contexte, l'article 1 alinéa 3 a été introduit, l'article 17 alinéa 1 a été modifié, les lettres a et b de l'article 17 alinéa 1 ont été abrogées, les alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 17 ont été introduits et l'annexe 1 du RCCom a été introduite.

En substance, ces dispositions fixent de nouvelles durées d'amortissement des investissements obligatoirement amortissables en fonction de la catégorie d'immobilisations prévue à l'annexe 1.

Ce montant sera amorti sur 10 ans (CHF 330'000.— soit CHF 33'000.—/année)

3.3 CHARGES D'EXPLOITATION

Il n'y a pas de charges supplémentaires d'exploitation, hormis celles afférentes aux intérêts et à l'amortissement du crédit.

3.4 FINANCEMENT

L'investissement sera financé dans un premier temps par les liquidités.

Néanmoins, nous sollicitons d'ores et déjà l'autorisation d'emprunter tout ou partie du crédit demandé, soit au maximum la somme de CHF 330'000.--.

4. CONCLUSION

Ce dossier porté par la Municipalité, représente un des plus importants projets municipaux depuis de nombreuses années. Nous sommes convaincus que notre population adhérera à cette vision dont la durée d'exécution excédera vraisemblablement la présente législature.

En conséquence, c'est avec enthousiasme et en souhaitant maîtriser le développement foncier de notre commune que la Municipalité sollicite votre accord pour ce financement qui fera passer un cap important de notre projet.

Au vu de ce qui précède et compte tenu des présentes explications, la Municipalité demande au Conseil Communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- Vu le préavis municipal N° 54/2024 concernant le financement de la préparation et la mise en place d'un concours lié au développement du quartier de la Brégentenaz pour un montant de CHF 330'000.— TTC
- Où les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis
- Attendu que ce préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour
- Décide d'approuver le préavis N° 54/2024 concernant le financement de la préparation et la mise en place d'un concours lié au développement du quartier de la Brégentenaz pour un montant de CHF 330'000.—TTC

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 22 juillet 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :
A. Darmon

la secrétaire adj. :
V. Boscardin

