



Commune
de Froideville

Préavis concernant une demande de crédit afin de mettre en œuvre une étude de développement du centre villageois

No 123/2012

LA MUNICIPALITE DE FROIDEVILLE AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de vous soumettre ce préavis qui devrait permettre de mettre en œuvre une étude concernant le développement du centre de notre village.

1. RAPPEL DE LA SITUATION

La commune de Froideville est constituée de deux zones distinctes séparées par la route cantonale Montheron/Villars-Tiercelin et n'a de ce fait pas vraiment de centre de village « historique », mais plutôt deux pôles, qui sont :

- La partie Village où se situe l'administration communale
- Le Rossy en direction de la route des Paysans.

2. INVENTAIRE DES PROPRIETES DE LA COMMUNE AU CENTRE DU VILLAGE

Tout au long de ces dernières années, la Municipalité a tenté d'acquérir des terrains ou des bâtiments afin qu'elle puisse avoir un certain contrôle du développement futur et tenter de créer un centre villageois de notre bourgade.

A ce jour, nous disposons, entre autres, des parcelles suivantes :

- Nos 30 et 948 : centre scolaire du Bas de la Fin
- No 26 : abris Pci et servitude 655 en faveur du Centre œcuménique
- No 399 : ex-propriété Jean-Pierre Delisle
- No 27 : bâtiment du congélateur
- No 34 : grande salle
- No 71 : carrosserie et terrain de football
- No 279 : l'Atelier
- No 331 : parc en face de la grande salle
- No 372 : jeux de boules et déchèterie
- No 774 : au coin de la laiterie

3. LA PROCEDURE

A ce stade, une question se pose : quel est le but de la procédure proposée ?

Il y a lieu de :

- Valoriser le potentiel des parcelles publiques dans cette zone du village tout en englobant certaines parcelles privées.
- Définir l'identité d'une centralité villageoise.
- Identifier les contraintes majeures en matière de communication piétonnière, trafic de véhicules, mobilité douce.
- Rechercher une interaction entre les différentes fonctions publiques.

Nous avons chargé la société Vallat Partenaires S.A. d'établir plusieurs marches à suivre chiffrées afin que nous puissions déterminer si la législation sur les marchés publics devrait être appliquée. Pour rappel elle est obligatoire pour les services dès que le coût dépasse le montant de Fr. 250'000.00. Le bureau Vallat nous a soumis quatre variantes d'appel d'offres nécessitant un investissement allant de Fr. 215'000.00 à Fr. 445'000.00.

Les résultats attendus doivent correspondre à une image directrice du développement du centre villageois avec une description des possibilités de construction et de leur impact urbain, mais également leur faisabilité. L'objectif étant par la suite de pouvoir procéder soit à des concours publics sur les terrains propriétés de la Commune, soit de promouvoir les terrains propriétés de privés par la remise en question du Plan des zones communal et de son règlement d'application, voire les deux solutions coordonnées.

Le comparatif est basé sur le principe qu'il sera laissé, dans un premier temps, une certaine liberté aux candidats de formuler des propositions par rapport à des conditions-cadres qui restent à définir. Elles seront contenues dans un règlement régissant les concours, et traiteront notamment, par exemple, de la hauteur des constructions, du nombre de niveaux, de la densité par zone, de la mixité des occupations, etc.

Ces conditions-cadres ainsi que le règlement qui les accompagnera seront établis par la Municipalité, qui consultera une délégation de la commission ad hoc et avec l'aide du bureau Vallat.

Afin de respecter la norme SIA 142 sur les règles de concours, il est obligatoire de constituer un jury, composé pour moitié de professionnels, qui vont soutenir la Commune et l'aider à découvrir les idées essentielles des projets rendus. Il pourrait être formé de 3 représentants de la Commune, de 2 urbanistes/architectes, d'un spécialiste conseil en trafic et mobilité et du bureau Vallat.

Seules les dispositions administratives relatives au type de procédure choisi sont différentes. La démarche d'optimisation urbaine, infrastructurelle et programmatique, fait partie intégrante des prestations mises en concurrence.

Après étude de ces quatre variantes, nous vous proposons d'adopter la proposition qui suit et qui permet de travailler en dehors de la procédure des marchés publics, car elle est financièrement la plus favorable. Toutes les autres contiennent, en plus, des éléments d'expertises sous l'angle soit qualitatif, de fonction, d'implantation, d'intégration dans le site, rapports au voisinage, espaces publics, circulations, trafic, etc.

Si la commune ne désire pas investir elle-même dans ces développements, ces expertises devront être développées par les promoteurs. De plus, ces procédures font que le lauréat est automatiquement chargé du développement et de la mise en œuvre de son projet et que nous ne pouvons pas reprendre des idées sur d'autres projets soumis. Le processus est donc très contraignant et ne peut nous convenir.

4. La variante consistant en un concours d'idées sur invitation :

C'est la raison pour laquelle nous vous proposons une variante taillée pour nos besoins et qui se trouve être, en plus, la plus économique et nous dispense de procédure sur les marchés publics.

Résultat : Présentation d'esquisses préliminaires de concept d'urbanisation et d'aménagement à une échelle comprise entre 1 :500 et 1 :1000, avec démonstration des possibilités foncières. Pas de mandat attribué d'office au lauréat.

Type de procédure : Sur invitation. Nous ferions appel en principe à 5 candidats.

Concurrents : Architectes-urbanistes.

Durée de la procédure : 7 mois, y compris la préparation et le jugement.

A ce stade de l'étude, le Conseil communal ainsi que la population seront largement consultés.

Suite du processus : Le résultat du concours d'idées permet, entre autres, de préparer les bases de concours de projet ou d'appel d'offres à investisseurs, sur certaines zones ou certaines parcelles. La Commune possède alors les conditions-cadre pour définir le cahier des charges. De plus, la Commune peut établir sur cette base son futur nouveau Plan directeur communal, s'il a plus de 10 ans et définir également les lieux qui devront être étudiés sous la forme de PPA ou de Plans de quartier.

Les avantages de cette variante :

- Forme de mise en concurrence la plus courante lorsque le Maître de l'ouvrage n'a pas d'idée préconçue ou ne souhaite pas trop influencer le résultat attendu.
- Procédure sur invitation par le fait que le marché est calculé uniquement sur la valeur de la planche de prix, donc un nombre de candidats limité à 5 au choix de la Municipalité.
- Vérification préalable de l'aptitude des candidats avant d'être formellement invités.
- Richesse et diversité des propositions au stade d'une étude préliminaire permettant ainsi de vérifier dans un premier temps les possibilités constructives en termes de

gabarits et d'organisation urbaine des fonctions d'utilité publique, ceci sur une vision du long terme (8 à 20 ans).

- L'intérêt du développement durable urbain est prioritaire.
- Permet de stopper le processus et d'en lancer un autre par la suite avec d'autres conditions-cadres.
- Anonymat des propositions et donc un jugement impartial.
- Jugement des propositions sous l'angle qualificatif (fonction, implantation, intégration dans le site, rapports au voisinage, espaces publics, circulations, trafic, etc.).
- Grande liberté de jugement sans pondération des critères.
- Coût modéré de la procédure qui s'élève à Fr. 215'000.00.
- Faible durée de la procédure.
- Les maquettes d'étude à l'échelle 1 :500 sont fournies par les candidats.
- Très faible risque de recours.
- La Commune est propriétaire des pièces et idées rendues par les concurrents. Elle est donc libre d'en disposer comme elle l'entend. Elle peut tirer les points forts de plusieurs projets et en faire une base qui lui convienne pour la suite.

Les inconvénients de cette variante :

- Pas de mandat attribuable à l'issue de la procédure.
- Pas d'audition possible en cours de procédure.
- Pas d'expertise des propositions sur les aspects techniques de type économique, structurel, énergétique, etc.
- Si la Commune veut réaliser elle-même le projet et rester maître de l'ouvrage, cela nécessite la mise en concurrence par la suite sous forme de concours de projets ouverts au niveau international pour les terrains dont elle est propriétaire. Estimation totale de Fr. 800'000.00 env. pour 3 à 4 concours et d'appels d'offres des mandats d'ingénieurs spécialisés en urbanisme, en cadastre, en foncier, en génie civil, en mobilité et en circulation pour un montant d'env. Fr. 300'000.00. Mais ce n'est pas le rôle de la Commune.

5. Autres formes d'études

Nous avons examiné les autres possibilités proposées :

1) Mandats d'étude parallèles restreints (un atelier intermédiaire) en procédure sur invitation. On nous présente des esquisses d'avant-projet de concept d'urbanisation et d'aménagement à une échelle comprise entre 1 :200 et 1 :500, avec développement des possibilités foncières et prise en considération succincte des problématiques liées à la mobilité, aux circulations et au paysage. Il n'y a pas de mandat attribué d'office au lauréat. Le coût est estimé à Fr. 260'000.00.

2) Mandats d'étude parallèles étendus (ateliers intermédiaires et tables rondes) en procédure sélective qui débouchent sur un avant-projet de concept d'urbanisation et d'aménagement à une échelle comprise entre 1 :200 et 1 :500, avec développement des possibilités foncières et prise en considération approfondie des problématiques liées à la mobilité, au trafic aux aménagements paysagers, aux aspects énergétiques, à l'économie durable de la construction, à la typologie de l'habitat, aux fonctions publiques et aux circulations. Ceci débouche sur l'attribution d'office d'un mandat à l'équipe lauréate suite à une négociation de gré à gré de leurs honoraires. Le coût est estimé à Fr. 355'000.00.

3) Un concours d'étude en partenariat public-privé en procédure sélective. Il s'agit d'un avant-projet de concept d'urbanisation et d'aménagement à une échelle comprise entre 1 :200 et 1 :500, avec développement des possibilités foncières et prise en considération approfondie des problématiques liées à la mobilité, au trafic, aux aménagements paysagers, aux aspects énergétiques, à l'économie durable de la construction, à la typologie de l'habitat, aux fonctions publiques et aux circulations. Un mandat subséquent est attribué d'office à l'équipe lauréate suite à une négociation de gré à gré de leurs honoraires tant par le ou les partenaires privés, que par la Commune pour ses terrains dont elle souhaiterait conserver la maîtrise. Le coût est estimé à Fr. 445'000.00.

6. Coûts financiers

Les budgets d'exploitation à venir seront grevés des charges suivantes :

Année	Montant	Taux	Amortissement	Intérêts
2013	215'000.00	3%	21'500.00	6'450.00
2014	193'500.00	3%	21'500.00	5'805.00
2015	172'000.00	3%	21'500.00	5'160.00
2016	150'500.00	3%	21'500.00	4'515.00
2017	129'000.00	3%	21'500.00	3'870.00
2018	107'500.00	3%	21'500.00	3'225.00
2019	86'000.00	3%	21'500.00	2'580.00
2020	64'500.00	3%	21'500.00	1'935.00
2021	43'000.00	3%	21'500.00	1'290.00
2022	21'500.00	3%	21'500.00	645.00
TOTAL			215'000.00	35'475.00

7. Conclusion

Forte de ce qui précède, la Municipalité de Froideville vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

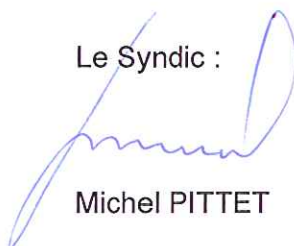
- Vu le préavis de la Municipalité No 123/2012 du 23 avril 2012,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce préavis,
- entendu le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'accorder un crédit extraordinaire de Fr. 215'000.00 pour le projet d'étude du développement du centre villageois,
- de permettre à la Municipalité d'emprunter ce montant auprès d'un établissement bancaire de son choix et aux meilleures conditions du moment,
- d'amortir cette somme sur une période de 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

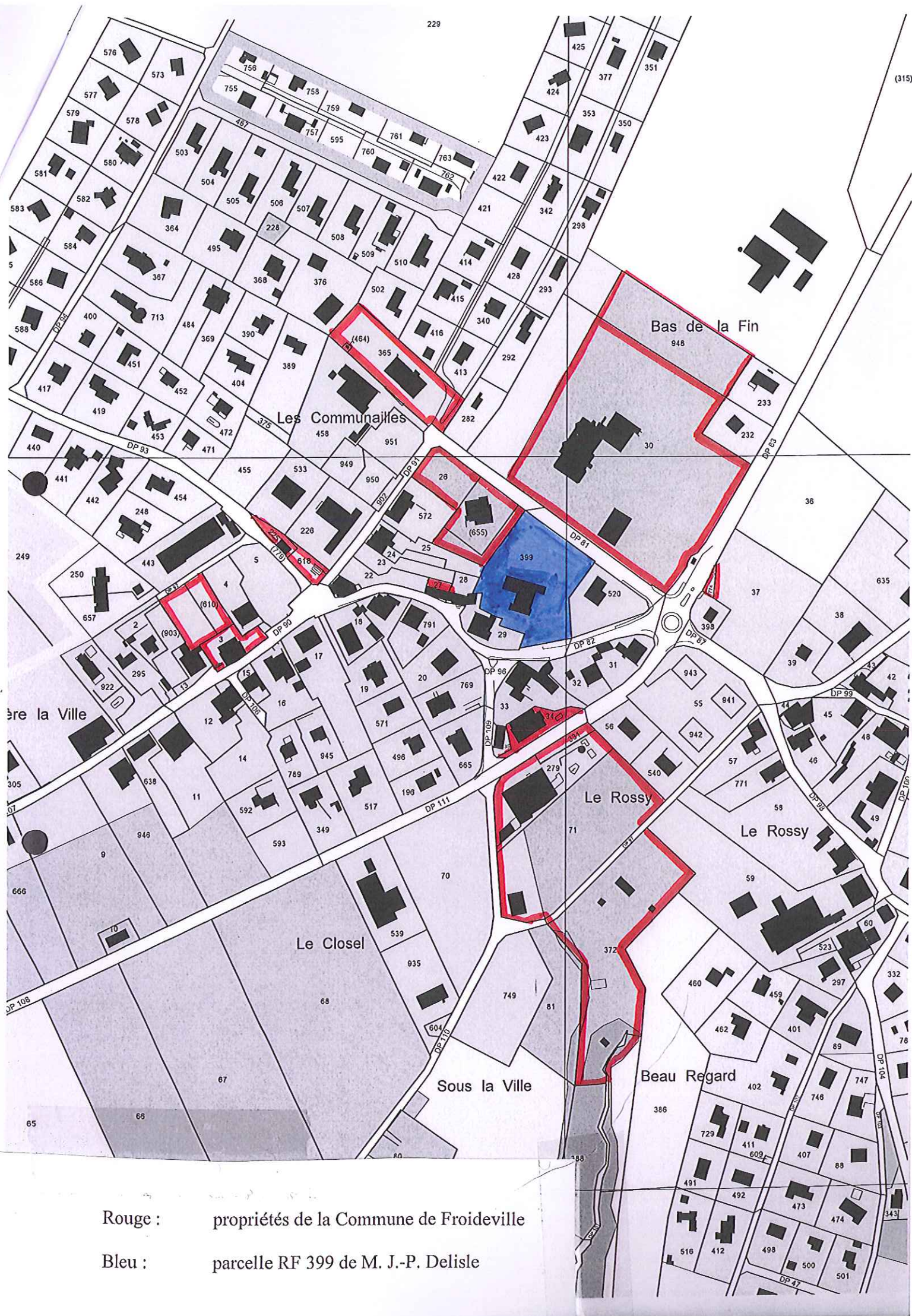

Michel PITTET

La Secrétaire :


Alice HENRY

Froideville, le 23 avril 2012/MP/ah

Direction responsable : Administration générale - M. Michel Pittet, Syndic.



Rouge : propriétés de la Commune de Froideville

Bleu : parcelle RF 399 de M. J.-P. Delisle