



1752 Villars-sur-Glâne 1
Case postale 176
Chèques postaux 17-193-0
www.villars-sur-glâne.ch

Commune de Villars-sur-Glâne
Conseil communal

Séance du Conseil général du 19 mars 2015

MESSAGE AU CONSEIL GENERAL

relatif au coût de procédure d'un concours de projets pour le futur centre administratif communal

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre examen et à votre approbation le message concernant les coûts relatifs à l'organisation d'un concours pour le futur centre administratif communal.

I. INTRODUCTION

En 2006, lorsque l'administration a déménagé dans ses nouveaux locaux, et avec l'aval du Conseil général, l'option avait été prise, au terme du bail en 2019, de pouvoir disposer d'un bâtiment administratif ad hoc. En effet, à cette époque, si les locaux suffisaient pour les besoins immédiats, il n'y avait, en revanche, que peu d'options pour une extension future.

Un groupe de travail, sous la présidence de la syndique, composé de MM. les conseillers communaux Bruno Marmier et Pierre-Emmanuel Carrel, du secrétaire communal ainsi que de représentants des services techniques, M. Jean-Marc Sallin et Mme Catherine Duvoisin, s'est mis en place dès le début de la législature 2011, pour définir la stratégie et procéder à la réalisation d'un centre administratif. La mission de ce groupe de pilotage était de déterminer à la fois l'emplacement idéal pour l'implantation de cet ouvrage au sein de la commune et l'élaboration de projections quant aux besoins en surfaces futures pour tenir compte de l'accroissement de la population et des impératifs y relatifs.

Au terme d'une analyse approfondie, le groupe de travail a examiné plusieurs variantes d'implantation et a pu écarter divers terrains potentiellement susceptibles d'accueillir le futur centre administratif, soit pour des raisons de surface, compte tenu d'un développement prévisible de la commune, soit pour des raisons d'emplacement peu judicieux en l'état ou parce que le futur développement territorial ne se prêtait pas à cette activité de manière optimale.



Le groupe de travail a défini les bases dimensionnelles et temporelles entrant en considération pour ce futur centre administratif en retenant les éléments suivants : besoins en locaux basés sur un horizon temporel de 15 ans (jusqu'en 2028), de trente ans (jusqu'en 2043) et au-delà. A cet effet, une projection de l'accroissement de la population au cours de ces périodes a été réalisée, afin de déterminer quelles seraient les surfaces dont la commune devrait disposer pour y loger le personnel supplémentaire y relatif. Pour 2028, l'estimation du nombre d'habitants de la commune est de 15'000 personnes; pour 2043, elle est de 20'000 et au-delà, il y a lieu de s'attendre à un chiffre de 25'000 habitants, chiffre qui vraisemblablement n'augmentera plus de manière significative au vu de la limitation des possibilités d'extension de l'habitat. Pour une population ainsi arrêtée, les surfaces des bureaux, parkings et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'administration ont été estimées à respectivement 2'708 m² (ou 15'900 m³), 3'190 m² (ou 18'200 m³) et 3'696 m² (ou 20'500 m³).

Cela étant, d'autres paramètres doivent également entrer en ligne de compte. En effet, d'une part, la Commune a un urgent besoin de locaux afin de pouvoir y loger ses archives. D'autre part, le service social et celui des curatelles nécessitent des locaux protégés car les personnes fréquentant ces services sont régulièrement menaçantes à l'encontre de notre personnel. Il est également nécessaire de pouvoir disposer de salles de conférence en quantité suffisante pour des réunions à plusieurs personnes ou pour des entretiens à deux ou trois, ainsi que de surfaces de bureaux pour les conseillers communaux. Les places de travail pour les collaborateurs ne permettent plus actuellement d'accueillir comme il se doit une personne en plus. Des solutions sont actuellement arrangées en sacrifiant soit des bureaux occupés par des conseillers communaux, soit en renonçant à des salles de réunion, ce qui n'est pas optimal. Le plus souvent, la salle du Conseil sert de salle de réunions, même pour un nombre limité de personnes, ce qui non seulement bloque une grande salle mais constitue aussi un gaspillage de place inopportun.

Fort de ces paramètres et de leur évolution dans le temps, sachant que la construction d'un bâtiment administratif est destinée à couvrir des besoins s'étendant sur une bonne quarantaine d'années, dans sa séance du 12 janvier 2015, le Conseil communal a retenu la parcelle 3312, d'une surface de 8497 m², à l'Est de Nuithonie, comme remplissant les meilleures conditions pour l'emplacement du centre administratif communal. A cet égard, il y a lieu de préciser que le Conseil communal a pris l'option de maintenir les services techniques à leur emplacement actuel, dont le bâtiment est propriété de la commune, qui leur convient parfaitement, tout en gardant des possibilités d'extensions. Par contre, il est prévu de rapatrier la police intercommunale dans le nouveau bâtiment.

II. CONDITIONS

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal a opté pour la réalisation d'un concours devant permettre la construction d'un ouvrage de choix qui répond à toutes les normes actuelles d'une construction de qualité, respectueuse de l'environnement tout en répondant de manière optimale aux besoins de l'administration communale d'une ville appelée à étendre son développement dans les prochaines trente années et plus.

S'agissant d'un bâtiment public, celui-ci est soumis aux règles sur les marchés publics et notamment à l'art. 48 du règlement sur les marchés publics du 28 avril 1998 qui précise :

« la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'art fait en principe l'objet d'un concours. L'adjudicateur peut toutefois renoncer au concours si la valeur est inférieure à

a) 5 millions de francs pour un bâtiment ;

b) 10 millions de francs pour un ouvrage d'art.

Il peut également y renoncer s'il s'agit d'une transformation ou si l'objet présente une complexité particulière ou ne se prête pas à un concours.

Dans le cas qui nous occupe, la procédure de concours est obligatoire et permet de respecter la loi sur les marchés publics.

II.1 Forme

Comme évoqué ci-dessus, la forme de mise en concurrence basée sur la solution est une obligation pour ce marché.

Le concours offre au Maître de l'ouvrage un moyen d'obtenir un projet optimal de haute qualité. Il présente une forme de contrat assez unique dans la mesure où les participants donnent, gratuitement, une prestation qui, si partielle soit-elle, n'en constitue pas moins le noyau fondamental de la situation au problème posé. On ne s'étonnera pas, dès lors, que ce don soit assorti de règles particulières et de leur observation rigoureuse. Parmi les plus importantes, on peut citer :

- Les projets sont tous rassemblés pour être jugés par un jury constitué en majorité de professionnels qualifiés, afin de garantir un jugement compétent.
- Les prestations sont rendues anonymement, de manière à garantir un jugement objectif.
- En échange du travail fourni par l'ensemble des concurrents, le Maître de l'ouvrage met une certaine somme à disposition du jury qui lui permettra de récompenser les meilleures propositions par des prix.
- Dans le cas du concours de projets tel que celui qui nous occupe, c'est-à-dire lorsque le concours doit conduire à une réalisation, le mandat d'architecte à la clef représente un élément essentiel de la contrepartie ; on peut même affirmer qu'il constitue l'enjeu principal du concours dont seul l'auteur du projet recommandé par le jury sera bénéficiaire.

II.2 Acteurs du concours de projets

Le Maître de l'ouvrage choisit la procédure adéquate, concours de projets ouvert ou concours de projets à plusieurs degrés. Il le fait en accord avec les membres du jury qu'il choisit.

Le Maître de l'ouvrage élabore le programme du concours et publie les annonces.

Le Maître de l'ouvrage fait appel à des professionnels pour le conseiller. Ces derniers doivent être familiarisés avec la conduite d'un concours de projets et qualifiés (REG A) pour appuyer le Maître de l'ouvrage. Ils peuvent siéger au sein du jury en qualité de membres avec droit de vote.

Le jury se compose des personnes suivantes ayant droit de vote :

- a) professionnels qualifiés dans les domaines déterminants sur lesquels portent le concours de projets ;
- b) autres membres désignés librement par le Maître de l'ouvrage.

La majorité des membres doivent être, d'une part, des professionnels et, d'autre part, la moitié au moins de ceux-ci doivent être indépendants du Maître de l'ouvrage.

II.3 Prix et mentions du concours

Le Maître de l'ouvrage fixe une somme globale convenable pour les prix et mentions. Pour le concours de projets, celle-ci se monte au double des honoraires calculés pour une présentation équivalente (art. 17.1 SIA 142 1998).

II.4 Prestations de conseil

Le Conseil communal va s'adjoindre la compétence de professionnels pour la conduite de la procédure et sa préparation. Il les chargera entre autres d'une étude de faisabilité et de la préparation du programme de concours.

III. ENVELOPPE DES COUTS DE PROCEDURE CONCOURS

Prestations conseil

- Etude de faisabilité	CHF	40'000.-
- Organisation et conduite du concours	CHF	55'000.-

Jury

- Membres non professionnels		CHF	2'000.-
- Membres professionnels		CHF	32'000.-
- Maquette	}	CHF	15'000.-
- Plaquettes		CHF	10'000.-
- Remise des prix		CHF	5'000.-
- Divers et imprévus		CHF	18'000.-
	Divers		

Indemnités

Bases :

Coût déterminant CHF 13'000'000.-

(taux 0.105 / degré difficulté 1.1 / prestations 0.09 / ajustement 0.75)

$I^* = 2 \times 13'000'000.- \times 0.105 \times 1.1 \times 0.09 \times 0.75$ CHF 203'000.-

Total TTC arrondi à **CHF 380'000.-**

IV. FINANCEMENT

Un montant de CHF 200'000.-- figure au budget des investissements sous chiffre 020.501.30 (1180).

Pour rappel, ce montant est une estimation. Le budget des investissements n'est pas adopté tel quel par le Conseil général. Chaque objet doit être présenté au Conseil général

V. CHARGES FINANCIERES

Coût de la procédure concours CHF 380'000.-

Demande de crédit CHF 380'000.-

Amortissement de 15% sur CHF 380'000.- CHF 57'000.-
selon l'article 53 du Règlement du 28 décembre 1981
d'exécution de la loi sur les communes

Intérêts de 3% CHF 11'400.-

Total charges annuelles **CHF 68'400.-**

VI. PROPOSITION

Afin de préparer la planification du futur centre administratif communal, le Conseil communal vous propose d'approuver ce message relatif à l'organisation d'un concours de projets.

En conséquence, il vous invite à l'autoriser à recourir à l'emprunt pour couvrir cette dépense nette de CHF 380'000.– qui en découle.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

Le Conseiller communal
responsable du dicastère du patrimoine communal
et constructions, infrastructures culturelles, sports



Pierre-Emmanuel Carrel

Approuvé par le Conseil communal
dans sa séance du 23 février 2015

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire



Emmanuel Roulin



La Syndique



Erika Schnyder

Annexes : 1 planning général
1 plan de situation

