

PRÉAVIS MUNICIPAL 2021 - 2026 / N° 62

DEMANDE DE CRÉDIT D'ÉTUDE RELATIF À L'ORGANISATION D'UN CONCOURS D'ARCHITECTURE POUR LA PARCELLE N° 1671 (EX-USINE TESA-ROCH)

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 468'000.-- TTC pour l'établissement et la réalisation d'un concours d'architecture sur la parcelle communale N° 1671 (ex-usine Tesa-Roch).

1 PRÉAMBULE

La mise en vigueur du Plan de quartier (PQ) « Sous Bellefontaine » (situé à l'entrée Est de la ville) le 18 novembre 2019 a conduit à une modification parcellaire créant un nouveau bien-fonds N° 1671, d'une surface de 3'125 m², et en mains communales.

Cette parcelle est aujourd'hui partiellement construite, avec le bâtiment de l'ancienne usine Tesa-Roch. A l'Est, le projet immobilier la « Baie d'Opale » est à ce jour en cours de chantier, avec l'arrivée des premiers habitants.

L'entier du site a fait l'objet d'un assainissement du sol au sens de l'ordonnance sur les sites contaminés, notamment sur ladite parcelle communale.

Aujourd'hui, la Municipalité a arrêté les grandes lignes d'un programme architectural avec plusieurs typologies de locaux et surfaces. Forte de nombreuses études exploratoires sur le devenir de ce site et de son bâtiment, reflets d'un temps industriel passé, la Municipalité souhaite concrétiser ces visions par l'organisation d'un concours architectural, permettant de choisir un projet de manière collégiale et de s'adjuger les compétences de prestataires en respect des lois relatives aux marchés publics.

2 DESCRIPTION DU PROJET

2.1 HISTORIQUE

2.1.1 Création de l'usine Roch, reprise par Tesa

L'usine Roch, fondée en 1896 par Pierre Roch, s'est installée à Rolle en 1902. Spécialisée dans la fabrication d'instruments de précision, notamment les pieds à coulisse et micromètres, la firme a rapidement acquis une renommée mondiale et marqué l'essor industriel de la région. Environ 4'000 personnes y ont travaillé de 1903 à 2000, dont environ 3'000 plus de 10 ans, faisant de ce site un acteur central de la vie économique locale. Reprise par Tesa en 1981, l'usine a poursuivi sa vocation dans le domaine de la métrologie de précision. Elle a ensuite été vidée de ses machines qui ont déménagé en 2003 à Renens.

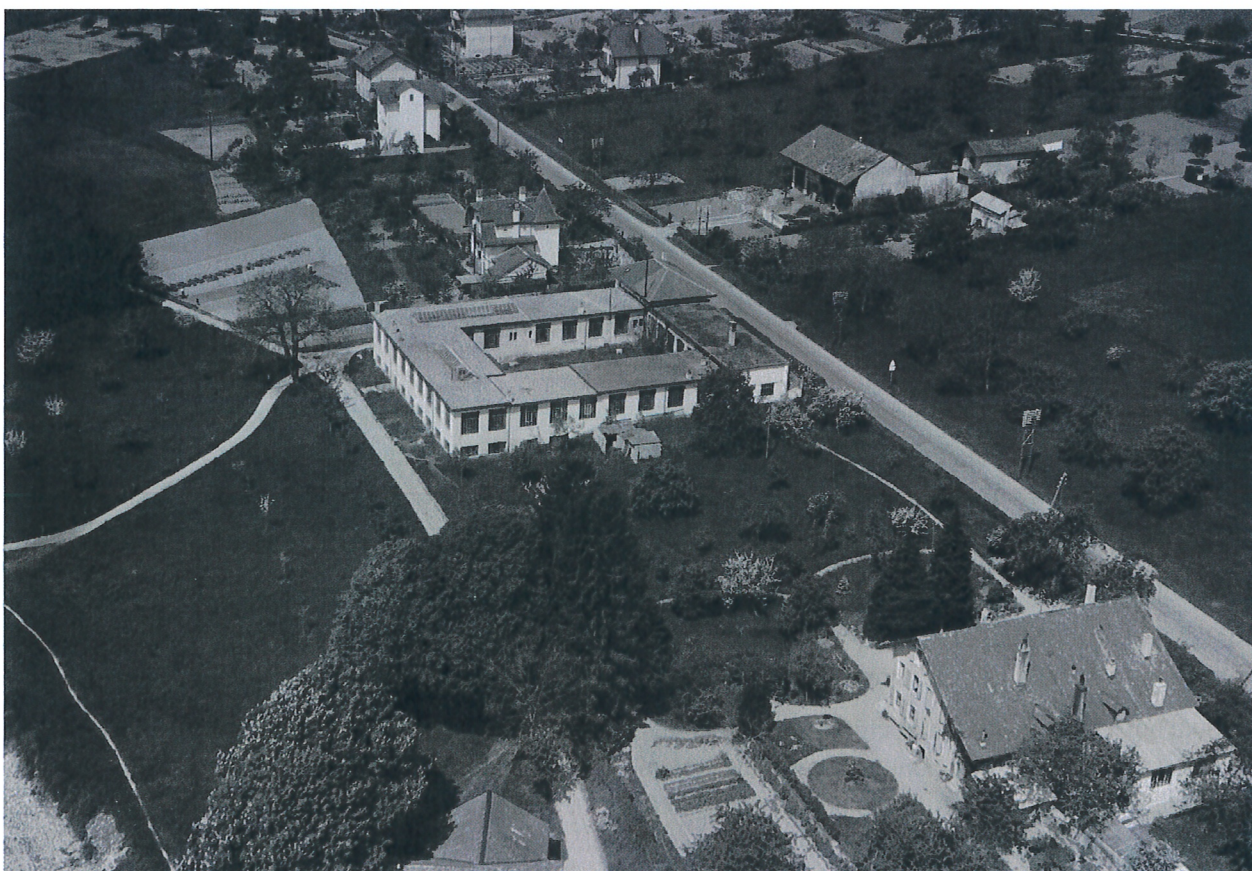


Figure 1 : Rolle, Ateliers Mécaniques (Mittelholzer, 1925). Source : ETH-Bibliothek, via Wikimedia Commons

2.1.2 Schéma directeur

Au début des années 2000, les premières études relatives à l'élaboration d'un plan de quartier sur le site de l'ancienne usine ont été lancées. Toutefois, ces ambitions de développement se sont heurtées à un manque de planification stratégique supérieure. C'est pourquoi, en 2010, un Schéma directeur « Vernes – Sous Bellefontaine » a été réalisé, puis validé par la Municipalité.

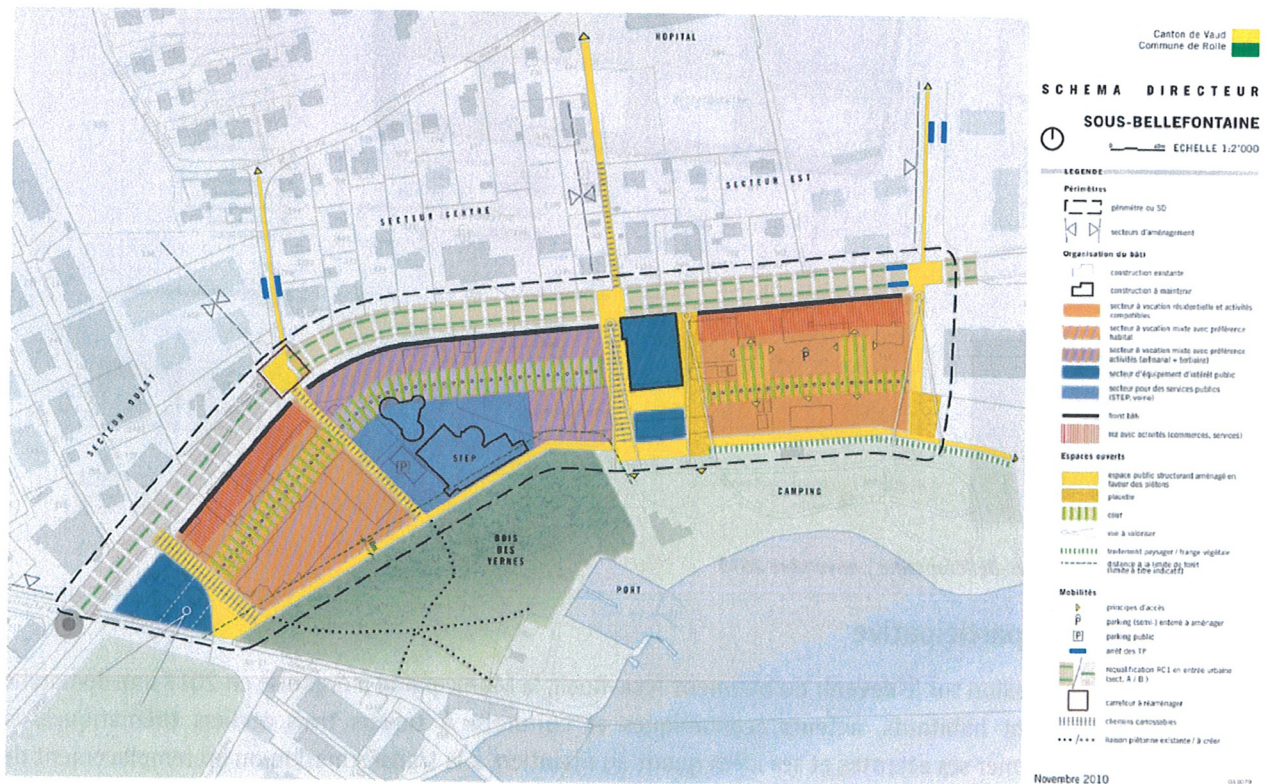


Figure 2 : Schéma directeur "Sous-Bellefontaine", novembre 2010

Ce dernier prend la forme d'un plan schématique et d'objectifs spécifiques. En ce qui concerne ce secteur, et plus particulièrement celui de la désormais parcelle N° 1671, il fixait notamment comme objectif sectoriel de « *maintenir le bâtiment Tesa pour l'aménagement d'équipements d'intérêt public* » et comme principe d'aménagement la « *réhabilitation du bâtiment Tesa pour des équipements d'intérêt public, éventuellement complétés par une construction au sud* ».

2.1.3 Plan de quartier « Sous Bellefontaine »

Dès lors, le PQ a pu être élaboré sur la base de ces orientations stratégiques générales. Cela a conduit à l'adoption, en deux temps, du PQ « Sous Bellefontaine » (2015, puis 2017). Ce dernier prévoit deux zones d'affectation distinctes pour cette parcelle.

En effet, la partie au Nord – coïncidant avec le bâtiment existant – est affectée en « zone de centre de localité », destinée « *à l'habitation, aux activités artisanales moyennement gênantes compatibles avec l'habitation et aux installations (para-)publiques* ». Tandis que la partie Sud, quant à elle, reprend l'affectation du reste du PQ, à savoir la « zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires ».

[illegible]

2.1.4 Démarche participative

2.1.5 Concours architectural privé

Le projet architectural actuellement en cours de chantier est celui issu de ce dernier concours. Toutefois, la partie communale n'a pas fait l'objet d'un projet lauréat étant donné qu'il s'agissait avant tout de déterminer l'avenir du site dédié au logement à l'Est.

Dans la continuité de la démarche participative menée en 2017, la Municipalité a lancé en 2020 un appel à projets sous forme d'étude-test portant sur la valorisation de la parcelle communale N° 1671. Cette démarche visait à explorer différentes options de développement du site, et notamment à évaluer l'opportunité de conserver, transformer ou remplacer le bâtiment de l'ancienne usine Tesa.

Six bureaux d'architecture de la région rolloise ont été invités à proposer des scénarios d'aménagement intégrant les enjeux du PQ « Sous-Bellefontaine », la mémoire du lieu et la volonté de créer un quartier vivant et mixte. Les propositions reçues ont permis d'alimenter la réflexion municipale en identifiant trois approches principales : la démolition et reconstruction, la réinterprétation partielle du bâti existant, ou sa conservation et transformation.

2.2 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Les droits à bâtir pour la parcelle communale N° 1671 sont déterminés selon les deux aires d'implantation des constructions A et C.

Pour la partie Nord, soit l'aire A, il est autorisé la réalisation d'un ou deux bâtiments totalisant au maximum 2'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd). Les rez-de-chaussée donnant sur la route de Lausanne devront toutefois obligatoirement être affectés à des activités artisanales et (para-)publiques.

Quant à l'aire C, la SPd maximale est de 1'200 m² destinée principalement au logement et accessoirement des activités moyennement gênantes compatibles avec l'habitation.

2.3 PROGRAMME

A la suite des différentes démarches menées ces dernières années, la Municipalité a poursuivi sa réflexion sur la valorisation du site de l'ancienne usine. Dans cette optique, et afin de préciser les besoins communaux ainsi que les affectations les plus pertinentes pour ce futur pôle de vie, celui-ci prévoit les affectations et surfaces suivantes :

- Aire A : salle polyvalente (env. 600 m²) offrant des synergies possibles avec d'autres locaux, un local pour les jeunes (env. 300 m²) et environ 1'100 m² de logements de type LUP, par exemple destinés à des seniors ;
- Aire C : environ 1'200 m² de logements libres.

Ce programme constitue la base du futur concours architectural et permettra d'explorer les meilleures solutions pour un aménagement cohérent, évolutif et intégré au tissu urbain rollois.

2.4 CONCOURS D'ARCHITECTURE

Afin de concrétiser les intentions décrites dans les chapitres précédents et de traduire le programme municipal en une proposition architecturale cohérente et de qualité, la Municipalité propose de recourir à l'organisation d'un concours d'architecture conforme à la norme SIA 142.

Cette démarche permettra d'identifier, de manière transparente et collégiale, la meilleure solution répondant aux ambitions urbaines, fonctionnelles et patrimoniales du site Tesa-Roch, tout en garantissant le respect des règles relatives aux marchés publics.

2.4.1 Justification du choix d'un concours SIA 142 ouvert

Pour permettre de garantir la qualité architecturale, urbaine et environnementale du futur projet sur la parcelle communale N° 1671, la Municipalité souhaite organiser un concours d'architecture ouvert, conforme à la norme SIA 142 relative aux concours d'études et de projets.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté exemplaire, éthique et démocratique de mise en concurrence, permettant à un large panel d'architectes — jeunes bureaux comme praticiens confirmés — de proposer des



réponses créatives et innovantes au programme fixé. Elle vise à placer le projet au service de la collectivité par un processus transparent, collégial et fondé sur des critères objectifs de qualité.

Le concours constitue un véritable laboratoire de recherche et d'innovation, où les équipes concurrentes peuvent explorer différentes manières de valoriser le patrimoine industriel existant, tout en développant un programme mixte, conciliant équipements publics et logements. Cette phase créative contribue ainsi directement à la culture du bâti de qualité, en interrogeant les relations entre bâti ancien et interventions contemporaines, la cohérence urbaine, le rapport au paysage et les usages futurs du site.

Conformément aux pratiques de la profession et aux principes des marchés publics, la Municipalité privilégie la procédure du concours comme instrument de choix objectif et non discriminatoire des mandataires. Ce mode de sélection assure la transparence de la commande publique, renforce la crédibilité du processus décisionnel et garantit la mise en œuvre d'une solution architecturale optimale du point de vue technique, économique et social.

La certification de la procédure par la SIA sera recherchée afin d'assurer la conformité du déroulement aux exigences de la profession et de rendre la démarche attractive et crédible auprès des concurrents potentiels. L'objectif est de mobiliser un large éventail de propositions de qualité, en suscitant un fort intérêt auprès de la communauté architecturale régionale et nationale.

2.4.2 Déroulement et calendrier prévisionnel

Le concours se déroulera en plusieurs étapes successives, selon le calendrier ci-dessous (délai indicatif sur 12 mois) :

T0	Validation du rapport de programmation et mandat de préparation
T + 1 mois	Mise à jour éventuelle de l'étude de faisabilité
T + 2 mois	Sélection des mandataires pour l'établissement des documents de concours
T + 6 mois	Préparation du concours, constitution du jury, approbation du règlement
T + 7 mois	Ouverture officielle du concours
T + 10 mois	Rendu des projets et maquettes
T + 11 mois	Jugement et délibération du jury
T + 12 mois	Publication des résultats, exposition publique et rapport final

2.4.3 Bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO)

La préparation et la conduite d'un concours d'architecture ouvert selon la norme SIA 142 nécessitent une gestion rigoureuse et un suivi technique spécifique. Afin d'assurer la qualité et la conformité de la procédure, la Municipalité a mandaté, à l'issue d'une mise en concurrence, un bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO).

Ce prestataire accompagne la Commune dans l'ensemble du processus, depuis la phase de définition du projet jusqu'à la remise du rapport final du jury. Ses principales missions consistent notamment à :

- assister la Municipalité dans la définition du programme et la rédaction du rapport de programmation ;
- coordonner les études préalables, y compris la mise à jour de l'étude de faisabilité et, le cas échéant, le relevé du bâti existant ;
- préparer le règlement et le cahier des charges du concours ;



- assurer la gestion opérationnelle du concours (communication, réponse aux questions des participants, organisation logistique et technique) ;
- analyser et vérifier la conformité des rendus ;
- rédiger le rapport du jury.

Le BAMO joue ainsi un rôle de coordination, de conseil et de garantie de transparence tout au long du processus. Son implication permet de sécuriser la procédure sur les plans administratif, technique et méthodologique, tout en offrant les conditions nécessaires à une évaluation équitable et à un résultat de haute qualité architecturale.

3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS

Dans le cadre de cette demande de crédit, il est proposé au Conseil communal de financer les études pour un montant de Fr. 468'000.-- selon le détail produit dans le tableau ci-après :

Études préliminaires	Fr. 130'000.00
Rapport de programmation	Fr. 35'000.00
Mise à jour étude faisabilité	Fr. 20'000.00
Relevé existant	Fr. 20'000.00
Inventaire matériaux	Fr. 30'000.00
Analyses (structures, géotechnique, etc.)	Fr. 25'000.00
Honoraires	Fr. 127'000.00
Architectes BAMO	Fr. 70'000.00
Mandataires externes	Fr. 2'000.00
Maquettiste	Fr. 15'000.00
Jury	Fr. 20'000.00
Consultants externes	Fr. 12'000.00
Experts externes	Fr. 6'000.00
Frais jury	Fr. 2'000.00
Compléments	Fr. 23'500.00
Annonces	Fr. 1'500.00
Notaire, exposition, etc.	Fr. 13'500.00
Résultats concours (photographie, etc.)	Fr. 8'500.00
Prix	Fr. 132'000.00
Somme globale des prix	Fr. 132'000.00
Total net, HT	Fr. 412'500.00
TVA 8.1%	Fr. 33'412.50
Sous-total TTC, arrondi	Fr. 446'000.00
Divers et imprévus (5%), arrondi	Fr. 22'000.00
Total, TTC, arrondi	Fr. 468'000.00



4 AMORTISSEMENT

Le montant total de l'investissement sera amorti sur 10 ans conformément aux Directives de la Direction des Affaires Institutionnelles et des Communes (DGAIC) qui précise que tous les préavis soumis aux Conseils dès le 1^{er} janvier 2024 doivent appliquer les nouvelles règles comptables d'amortissement du « MCH2 ».

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Rolle,

vu le préavis municipal 2021 - 2026 / N° 62 du 27 octobre 2025,

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Adopte le présent préavis et accord à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 468'000.-- pour l'organisation d'un concours architectural et des études associées pour le développement de la parcelle communal N° 1671.
2. Autorise la Municipalité à imputer cette somme sur le compte MCH2 96304.529014 Etude organisation concours d'architecture parcelle 1671.
3. Autorise la Municipalité à emprunter ce montant en francs suisses auprès de l'établissement financier qui aura offert les conditions les plus avantageuses.

Approuvé par la Municipalité en séance du 27 octobre 2025.

Au nom de la Municipalité

La Syndique



Monique Choulat Pugnale



La Secrétaire



Tu Wüst

1^{ère} séance avec la Commission (ad hoc ou CPUM, et COFIN) : si CPUM ou ad hoc, le 12.11.2025 à 20h, et COFIN à définir d'entente avec la COFIN

Municipaux délégués : Mme Cécile Rod et M. Nicolas Walter

Annexe : tableau d'investissement

Affaire 35.01/02-0108



ROLLE PERLE DU LÉMAN									
Crédit d'investissement					Préavis en cours : 62				
Objet : Demande de crédit d'étude relatif à l'organisation d'un concours d'architecture pour la parcelle n° 1671 (Ex Usine TESA-ROCH)					2021-2026				
Montant : Fr. 468'000					Année 1				
					Fr. 468'000				
Estimation des charges financières annuelles					Amortissement				
					Taux moyen 1.20%				
					Intérêts 5'616				
					Coût total annuel estimé Fr. 473'616				
Situation financière au					Plafond d'endettement net				
					Endettement				
					920 Engagements courants				
					921 Dettes à court terme				
					922 Emprunts à moyen et long terme				
					923 Engagements propres établis. Et fonds				
					925 Passifs transitoires				
					Dette associations				
Total endettement brut					Fr. 910 Disponibilités				
					911 Débiteurs et comptes courants				
					912 Placements du patrimoine financier				
					913 Actifs transitoires				
Total endettement net					Fr. 8'801'615				
Préavis en cours : (2016-2021)					Fr. 7'400				
Préavis anciens					Fr. 466'840				
& divers : Non dépensés (estimation) :					1'000'000				
(2021-2026)					Fr. 466'840				
Préavis 57 : Etude préliminaire interface Gare CFF					Fr. 7'400				
Préavis 9 : Réaménagement de la jonction routière					Fr. 466'840				
Préavis 11 : Crédit étude mise en séparatif					Fr. 36'200				
Préavis 16 : Remplacement des services sous la rue des Jardins					Fr. 605'000				
Préavis 17 : Aménagement de surface de la rue du Temple					Fr. 54'000				
Préavis 20 : Construction halle froide Voirie					Fr. 53'000				
Préavis 21 : Requalification rte du Lac (RCJ)					Fr. 2'200'000				
Préavis 25 : Réaménagement de la place de jeux du jardin Anglais et du skatepark					Fr. 57'000				
Préavis 28 : Réaménagement de la Rie des 4 Communes					Fr. 153'000				
Préavis 30 : Réaménagement de la Place du Marché					Fr. 275'000				
Préavis 33 : Remplacement de 7 véhicules service voirie et espaces verts					Fr. 98'000				
Préavis 34 : Crédit étude création SA pour CAD					Fr. 117'000				
Préavis 36 : Optimisation et renforcement des ressources informatiques					Fr. 163'000				
Préavis 36 : Crédit d'étude proposition corrosion Port des Vernes					Fr. 1'7'000				
Préavis 42 : Crédit d'étude proposition agitation Port Ouest par forte bise					Fr. 0				
Préavis 47 : Crédit d'étude pour la réhabilitation du Parc Veyrassat					Fr. 46'200				
Préavis 51 : Intégration de la Commune de Rolle dans EneRolle SA (CAD/FAD)					Fr. 7'350'000				
Préavis 57 : Remplacement des éclairages des terrains de football et 2 nouveaux mâts					Fr. 144'000				
Préavis 58 : Réfection infrastructures souterraines Jolimont sud					Fr. 1'001'000				
Préavis 61 : Végétalisation de la Grande-Rue					Fr. 336'500				
Préavis 62 : Etude organisation concours d'architecture pour la parcelle n° 1671					Fr. 468'000				
Total préavis en cours					Fr. 14'648'140				
2025					Fr. 3'595'820				
Total des préavis en cours et besoins financierement du ménage communal					Fr. 18'243'960				
Besoins de financement du ménage communal selon budget					Fr. 14'648'140				
Total des préavis en cours et besoins financierement du ménage communal					Fr. 18'243'960				
Récapitulation au 31.08.2025					Fr. 63'440'338				
Total engagements					Fr. -51'035'804				
Disponible					Fr. -8'541'455				
Débiteurs					Fr. -7'137'789				
Patrimoine financier et transitoires					Fr. 18'243'960				
Préavis en cours et financement du ménage communal					Fr. 14'969'250				
Total endettement net prévisionnel :					Fr. 66'030'750				
Disponible à ce jour					Fr. 66'030'750				
Besoins de financement du ménage communal selon budget					Fr. 66'030'750				
Total des préavis en cours et besoins financierement du ménage communal					Fr. 66'030'750				