

CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Rapport de la Commission permanente des finances chargée d'étudier le :

Préavis 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)

La Commission composée de :

Mesdames	Anne Beck Valérie Schlup Susete Ulliel, Rapportrice
Messieurs	Edouard Dubuis Christian Joly Federico Rapini, Président Alexandre Sobredo

s'est réunie le 5 janvier ainsi que les 23 et 30 mars pour examiner le préavis susmentionné. La séance du 5 janvier s'est déroulée en présence de Madame la Municipale Cécile Rod ainsi que de Monsieur le Municipal Nicolas Walter. La Commission a à nouveau accueilli Madame la Municipale Cécile Rod le 23 mars. Elle remercie les membres de la Municipalité concernés pour leur disponibilité et pour les informations fournies.

Préambule

Le 18 novembre 2019, la mise en vigueur du Plan de quartier « Sous Bellefontaine » a conduit à une modification parcellaire ce qui a créé le bien-fonds N°1671 d'une surface de 3'125 m², propriété de la commune de Rolle. Sur cette parcelle existe le bâtiment de l'ancienne usine Tesa-Roch, à l'ouest de la « Baie d'Opale », un chantier conduit par Bernard Nicod. La partie non construite de la parcelle No. 1671 a fait l'objet d'un assainissement du sol.

La Municipalité souhaite organiser un concours d'architecture permettant de choisir le meilleur projet en vue de concrétiser l'avenir du site selon les intentions décrites dans son préavis.

Selon les estimations de la Municipalité, le coût global du projet de construction atteindra CHF 20'130'000.-, dont quelque 10,5 millions de francs pour l'Aire A (où se situe l'ex-usine) et environ 9,6 millions de francs pour l'Aire C. Le crédit de CHF 468'000.- pour le concours d'architecture représente ainsi 2,3 % du coût global. Dans le cadre de sa présentation, Madame la Municipale Cécile Rod a expliqué que, en moyenne, l'organisation d'un concours SIA 142 consomme 2 % du budget d'un projet de construction.

Discussion

Un appel à projets en 2020 a débouché sur six scénarios différents A plusieurs reprises, la parcelle a fait l'objet d'initiatives visant à déterminer l'aménagement du site et l'avenir du bâtiment industriel existant.

La majorité de la Commission constate que la Municipalité a une idée assez précise du programme architectural qu'elle souhaite réaliser sur la parcelle, prévoyant notamment la construction d'une salle polyvalente intégrée dans une zone résidentielle d'utilité publique (LUP). Il s'agira d'un chantier d'envergure, présentant un intérêt marqué pour la collectivité, car réalisé sur une parcelle importante en termes de densification et reposant sur un programme ambitieux. Néanmoins, certaines questions soulevées concernant l'éventuelle dépollution – respectivement l'éventuel assainissement – du site devraient être

impérativement intégrées dans le périmètre de l'étude, afin de garantir la faisabilité et la conformité du projet.

De plus, une projection de la viabilité économique de l'ensemble du projet n'a pas été faite. Pour un investissement à plus de CHF 20'000'000.- nous devrions disposer d'une planification économique permettant d'estimer et projeter les revenus (loyers) futurs qui permettront de financer l'ensemble de cet investissement dans la durée.

Selon les indications de la Municipalité, le concours d'architecture constitue la procédure ordinaire. Toutefois, pour la majorité de la Commission, le cadre du projet est déjà bien défini dans le préavis, rendant le concours d'architecture et le coût de celui-ci inutiles.

Pour la minorité de la Commission, le concours architectural s'inscrit dans la continuité des travaux exploratoires déjà réalisés. Il permettra à la Municipalité de choisir en toute transparence le projet répondant le mieux aux besoins énoncés et selon les cahiers des charges précis établis avec les compétences pointues du BAMO. Le crédit de CHF 468'000.- se justifie pleinement au regard de l'importance du projet.

Un désaccord subsiste au sein de la Commission quant au maintien du bâtiment industriel, puisque le sol situé sous l'usine Tesa-Roch est pollué. La majorité de la Commission s'interroge sur la pertinence de conserver ce bâtiment – et donc de ne pas assainir le sol – et sur l'acceptabilité d'une telle solution en matière de santé publique malgré les coûts liés à une démolition et à un assainissement.

Pour la minorité de la Commission, c'est justement le projet d'architecture et les études menées dans ce cadre qui permettront de déterminer si le bâtiment doit être conservé ou non, tout comme la pertinence de travaux d'assainissement.

La majorité de la Commission regrette d'avoir dû insister à plusieurs reprises pour obtenir les informations demandées.

Conclusions

Considérant l'exposé ci-dessus, c'est par **4 contre et 3 pour** que la Commission des finances vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs de bien vouloir **refuser** le 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) du 27 octobre 2025.

Au nom de la Commission :

Le Président

La Rapporteuse

Federico Rapini

Susete Ulliel

Rolle, le 27 avril 2026