



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Au Conseil communal de Founex

Préavis N° 041/2021-2026

**Demande de crédit d'un montant de
CHF 45'200.00 TTC pour une étude de
faisabilité de mise en valeur de la parcelle 11
au Chemin des Repingonnes afin d'y préserver
l'existant et développer des logements
protégés, à loyers modérés et à loyers libres**

Responsabilité du dossier :

Patrimoine

M. Hervé Mange - Municipale

Founex, le 30 juillet 2024

TABLE DES MATIÈRES

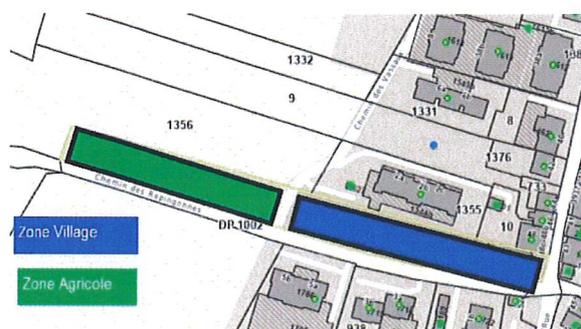
1.	Introduction	3
2.	Nature du projet objet de l'étude de faisabilité	4
3.	Etendue de l'étude	4
4.	Coût de l'étude	5
5.	Conclusions	6

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs
les Conseillers,

1. Introduction

La parcelle 11 est un bien-fonds de 6'285 m² dont 3'201 m² sont situés en zone village et le solde en zone agricole. Elle est coupée quasi en limite de zone constructible par le chemin des Vassaux.

La partie constructible, en zone village, est peu densifiée et connue pour être occupée par le bâtiment de l'ancienne école, par des garages préfabriqués et par le bâtiment de la voirie. Une grande partie est dévolue au stationnement de véhicules.



Une étude de faisabilité pour la transformation de l'ancien collège a été conduite en 2020. Celle-ci proposait de réhabiliter le bâtiment en conservant les espaces dédiés pour le jardin d'enfants et le cabinet médical ainsi que les appartements dans les étages supérieurs. La mise en œuvre de cette réhabilitation présentait le défi majeur de reloger les 2 activités et les locataires durant la durée des travaux. Des containers étaient envisagés pour les activités commerciales. Pour les appartements, une rénovation l'un après l'autre était considérée en commençant par un appartement libre de locataire. Puis chaque locataire à tour de rôle l'occuperait pendant que son propre appartement serait rénové. La commission des constructions avait proposé d'envisager des containers aussi pour les locataires.

L'étude de faisabilité, objet du présent préavis, reprendra les résultats de l'étude déjà réalisée pour l'ancien collège et poussera la réflexion sur l'ensemble du périmètre constructible, hormis la voirie. Cependant il sera intégré dans la réflexion l'objectif qui est de déplacer à moyen terme le bâtiment de la voirie à la Marjolaine.

2. Nature du projet objet de l'étude de faisabilité

- Etape 1 : Construction d'un corps de bâtiment venant s'inscrire dans la continuité architecturale du bâtiment existant Repingonnes 2, jusqu'à et y compris les 8 boxes garages (à détruire)
 - o Affectation de surfaces pour relocalisation du cabinet médical et du jardin d'enfants
 - o Affectation de surfaces pour logements à loyers modérés (au moins le même nombre que ceux actuels dans le bâtiment existant)

- Affectation de surfaces pour logements/appartements protégés (Nota : Leur nombre idéal sera communiqué par la Fondation La Clairière avec laquelle nous sommes en contact).
- Affectation de surfaces pour logements à loyer libre
- Parkings souterrains
- Etape 2 : Rénovation du bâtiment existant
 - Affectation des surfaces pour logements à loyer libre
- Etape 3 : Hors étude. Voir note de bas de page.¹



3. Etendue de l'étude

L'étude suivra le début du déroulement usuel de l'ensemble des prestations englobant le projet, la réalisation et l'exploitation. Cette classification correspond à la norme SIA 102 *Modèle – Etude et conduite de projet Architecte*.

Phases SIA		Phases partielles
1	Définitions des objectifs	11 Enoncé des besoins, approche méthodologique
2	Etudes préliminaires	21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité 22 Procédure de choix de mandataires
3	Etude du projet	31 Avant-projet 32 Projet de l'ouvrage 33 Procédure de demande d'autorisation
4	Appel d'offres	41 Appels d'offres, comparaison des offres, proposition d'adjudication
5	Réalisation	51 Projet d'exécution 52 Exécution de l'ouvrage 53 Mise en service, achèvement

¹ Etape 3 : Construction d'un bâtiment à la place de l'actuel bâtiment de la voirie en continuation harmonieuse architecturale du bâtiment issu de la phase 1. La relocalisation de la voirie n'est pas encore déterminée en termes de temporalité, car dépendante de la finalisation du PaCom (LAT).

6	Exploitation	61 Fonctionnement 62 Surveillance / contrôle / entretien 53 Maintenance
---	--------------	---

Le présent préavis concerne les prestations des phases partielles 11 et 21 de la norme SIA 102 (Architecte).

Phases SIA		Phases partielles selon SIA 102
1	Définitions des objectifs	11 Enoncé des besoins, approche méthodologique
2	Etudes préliminaires	21 Définition du projet de construction, étude de faisabilité

Les phases suivantes seront faites avec la contribution d'un bureau de spécialistes de la construction durable, qui œuvre pour la transition écologique du secteur du bâtiment. Les objectifs sont :

- Identifier et prioriser les enjeux en termes de durabilité des constructions sur la Commune
- Considérer la réduction des impacts ainsi que l'adaptation aux conséquences du changement climatique
- Fournir un cadre durable aux futurs projets de construction et de rénovation

Le projet bénéficiera de cette étude pour son développement.

4. Coûts de l'étude

Le budget a été établi sur la base d'une offre de l'entreprise Dettling Péléraux Architectes. Le « divers et réserve » a été fixé à 10%.

Désignation	Montant
Préalable à l'étude et analyse	CHF 8'700.00
Programmation	CHF 3'480.00
Etude de faisabilité	CHF 13'920.00
Rapport programmation et faisabilité	CHF 6'380.00
Crédit d'étude	CHF 4'060.00
Divers et réserve (10%)	CHF 4'060.00
Total HT	CHF 40'600.00
Frais (3%)	CHF 1'218.00
TVA 8,1 %	CHF 3'386.86
TOTAL TTC	CHF 45'204.86
TOTAL TTC arrondi	CHF 45'200.00

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

- Vu** le préavis municipal N° 041/2021-2026, concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 45'200.00 TTC pour une étude de faisabilité de mise en valeur de la parcelle 11 au Chemin des Reppingonnes afin d'y préserver l'existant et développer des logements protégés, à loyers modérés et à loyers libres
- Ouï** le rapport de la Commission des constructions
- Ouï** le rapport de la Commission des finances
- Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

- D'approuver** le préavis municipal N° 041/2021-2026
- D'accorder** à la Municipalité un crédit de CHF 45'200.00
- De financer** ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire
ce montant par un prélèvement sur le fonds de réserve pour constructions futures
+ autres investissements n° 9282.003
- D'amortir**

Ainsi approuvé par la Municipalité le 26 août 2024, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :
Lucie Kunz-Harris



le Secrétaire :
Daniel Brunner

le Municipal :
Hervé Mange

Rapport de la Commission des constructions concernant le préavis municipal No 041/2021-2026 relatif à une demande de crédit de CHF 45'200.00 TTC pour une étude de faisabilité de mise en valeur de la parcelle 11 au Chemin des Repingonnes afin d'y préserver l'existant et développer des logements protégés, à loyers modérés et à loyers libres

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission des Constructions a été convoquée en date du 26 août 2024 pour la présentation du préavis précité en présence des Municipaux, Mme Lucie Kunz Harris, Mme Emmanuelle Moser-Lehr, M. Laurent Kilchherr et M. Hervé Mange, ainsi que les chefs de services et le secrétaire municipal.

M. Hervé Mange a présenté le Préavis et des réponses aux questions posées par les membres de notre commission présents ont été transmises.

La commission s'est réunie le jour même pour débattre de ce préavis.

De ces présentations et compléments d'explications, la commission retient les points suivants :

- Le projet consiste en la valorisation de la parcelle 11 propriété de la commune de Founex et sise au chemin des Repingonnes.
- Il s'articule en 3 phases :
 - o Phase 1 : Construction d'un nouveau bâtiment entre la voirie et le bâtiment existant chemin des Repingonnes 2 permettant entre autres de reloger les habitants et utilisateurs du chemin des Repingonnes 2.
 - o Phase 2 : Rénovation du bâtiment des Repingonnes 2 (vidé de ses occupants).
 - o Phase 3 : Déplacement de la voirie et construction d'un nouveau bâtiment à sa place.
- Le programme consiste en un mix d'habitations, de logements protégés, d'activités (cabinet médical et crèche). Le détail du programme sera affiné à l'issue de l'étude de faisabilité.
- L'étude de faisabilité s'appuiera sur les études déjà réalisées pour la rénovation de Repingonnes 2 (voire préavis du N° 52/2016-2021 - Demande de crédit d'étude de CHF 390'000.00 en vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble du Ch. des Repingonnes 2 – approuvé le 18.02.2019).
- Une réflexion sera menée sur l'échelle de la commune pour mettre en place une stratégie visant à prendre en compte les enjeux environnementaux dans la commune. Cette réflexion ne fait pas partie du présent préavis, mais ce projet pourra bénéficier de cette étude dans ses phases ultérieures.
- L'étude de faisabilité (prestations basées sur les phases 11 et 21 de la norme SIA 102 pour architectes) a pour objet de :
 - o Vérifier la faisabilité technique, économique et réglementaire du projet ;
 - o Affiner le programme et permettre l'établissement d'un cahier des charges pour la phase d'étude.
- La suite envisagée est d'organiser un concours d'architecte pour désigner le meilleur projet.
- Ce projet permettant de générer un revenu pour la commune, l'objectif est de faire un montage autoporteur d'un point de vue financier.

Lors de ses délibérations, la commission a relevé les points suivants :

- La parcelle 11 représente un potentiel de développement très intéressant.
- Le mix de programme entre les logements protégés, le cabinet médical et la crèche semble vertueux, et la parcelle est appropriée pour l'accueillir.

- Le phasage proposé semble pertinent, même s'il serait intéressant de connaître à quel moment la voirie pourrait être déplacée.
- La rénovation du bâtiment chemin Repingonnes 2 est nécessaire.
- Le montant demandé par le préavis pour l'étude semble raisonnable.

En conclusion, la Commission des constructions vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis No 041/2021-2026 pour une étude de faisabilité de mise en valeur de la parcelle 11 au Chemin des Repingonnes afin d'y préserver l'existant et développer des logements protégés, à loyers modérés et à loyers libres.

Ainsi fait à Founex, le 28 août 2024

Pour la Commission de Construction

Letizia Farine

Lucy Axam

Isabel Jacober Harel

Cedric Stern

Serge Moser

Nicolas Ulmer

Bernard Cintas

(excusé)

Rapport de la Commission des Finances sur le préavis municipal No. 041/2021-2026 concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 45'200.00 TTC pour une étude de faisabilité de mise en valeur de la parcelle 11 au Chemin des Repingonnes afin d'y préserver l'existant et développer des logements protégés, à loyers modérés et à loyers libres

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité le 26 août 2024 en présence de Madame Lucie Kunz-Harris, Syndique, de Madame Emmanuelle Moser-Lehr, Municipale, Messieurs Laurent Kilchherr et Hervé Mange, Municipaux, Messieurs Yann Le Mercier et Attilio Catenaro, chefs de service, ainsi que Monsieur Daniel Brunner, Secrétaire Municipal, Madame Samantha Kucharik, Boursière communale et Monsieur Thomas Morisod, Président du Conseil communal. La Commission des constructions était également conviée à cette présentation.

Le préavis no. 041/2021-2026 nous a été présenté par Monsieur Hervé Mange, Municipal et nous avons pu poser des questions y relatives. Après avoir entendu les réponses aux questions posées, nous avons pu en débattre et rédiger le présent rapport.

Préambule

Ce préavis concerne une demande de crédit d'un montant de CHF 45'200.00 TTC pour une étude de faisabilité de mise en valeur de la parcelle 11 au Chemin des Repingonnes afin d'y préserver l'existant et développer des logements protégés, à loyers modérés et à loyers libres.

Situation actuelle

La parcelle 11 est un bien-fonds de 6'285 m², dont 3'201 m² sont situés en zone village et le solde en zone agricole. Elle est coupée quasi en limite de zone constructible par le chemin des Vassaux. La partie constructible, en zone village, est peu densifiée et connue pour être occupée par le bâtiment de l'ancienne école, par des garages préfabriqués et par le bâtiment de la voirie. Une grande partie est dévolue au stationnement de véhicules. Le bâtiment de l'ancienne école, situé au Chemin des Repingonnes 2, est propriété de la commune. Cet immeuble compte 8 appartements ainsi que 2 locaux, ceux-ci sont respectivement occupés par une crèche et un cabinet de médecin. Les revenus locatifs générés par cet immeuble se montent à 125'000. — par année.

Une étude de faisabilité pour la rénovation et la transformation du bâtiment de l'ancienne école a été conduite en 2020 à la suite de l'adoption du préavis no 52/2016-2021¹. Celle-ci proposait de réhabiliter le bâtiment en conservant les espaces dédiés pour le jardin d'enfants et le cabinet médical ainsi que les appartements dans les étages supérieurs. Comme indiqué dans le préavis 52/2019-2021, les derniers travaux significatifs sur ce bâtiment datent de 1972, soit près de 50 ans. Les travaux de rénovation de cet immeuble sont donc clairement nécessaires, l'état de la toiture (voir photo dans le préavis 52/2019-2021) est en effet déplorable et les appartements ont besoin d'être sérieusement remis en état.

Objet du présent préavis

L'étude de faisabilité, objet du présent préavis, vise à reprendre les résultats de l'étude déjà réalisée pour l'ancienne école et à pousser la réflexion sur l'ensemble du périmètre constructible, hormis la voirie.

Le projet objet de l'étude de faisabilité est divisé en trois phases :

- Phase 1 : Construction d'un corps de bâtiment venant s'inscrire dans la continuité architecturale du bâtiment existant Repingones 2, jusqu'à et y compris les 8 boxes garages (à détruire)
- Phase 2 : Rénovation du bâtiment existant (ancienne école)
- Phase 3 : Hors étude (Construction d'un bâtiment à la place de l'actuel bâtiment de la voirie en continuation harmonieuse architecturale du bâtiment issu de la phase 1)

L'étude de faisabilité suivra le début du déroulement usuel de l'ensemble des prestations englobant le projet, la réalisation et l'exploitation (cf. Norme SIA 102 *Modèle – Etude et conduite de projet*). Plus particulièrement, le présent préavis concerne le périmètre 11 (énoncé des besoins, approche méthodologique) et 21 (Définition du projet de construction, étude de faisabilité) de la démarche SIA 102.

Il est à relever qu'un bureau de spécialistes de la construction durable, qui œuvre pour la transition écologique du secteur du bâtiment, contribuera à la réalisation des prochaines phases (hors préavis 041/2021-2026) qui permettront notamment d'élaborer le cahier des charges pour l'appel d'offres.

Coûts de l'étude

Les coûts présentés dans le présent préavis ont été établis sur la base d'une offre de l'entreprise Dettling Péléraux Architectes. Au montant total de CHF 40'200.00 sont ajoutés 3% de frais du bureau d'études (déplacements, impressions, etc.) et la TVA à 8,1%. Ces ajouts pris en compte, le montant total TTC des coûts de l'étude s'élève à CHF 45'204.86 TTC, arrondi par la Municipalité à CHF 45'200.00.

¹ [Préavis 52/2016-2021](#) - Demande de crédit d'étude de CHF 390'000.00 TTC en vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble sis au chemin des Repingones 2

Conclusions et recommandations

Cette étude de faisabilité est essentielle pour identifier les meilleures options de densification de la zone constructible et de développement de nouveaux logements adaptés aux besoins de notre commune.

Parallèlement, la rénovation du bâtiment de l'ancienne école est une priorité urgente pour le mettre en conformité avec les normes actuelles et améliorer son efficacité énergétique, réduisant ainsi les coûts pour la commune (cf. préavis 52/2019-2021). Une telle rénovation permettra également d'améliorer le confort des locataires et d'augmenter potentiellement les revenus locatifs.

Ces deux initiatives contribueront donc à une utilisation optimale des ressources foncières de la commune et à un développement harmonieux de notre village.

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

D'approuver	le préavis municipal N° 041/2021-2026
D'accorder	à la Municipalité un crédit de CHF 45'200.00
De financer	ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire
D'amortir	ce montant par un prélèvement sur le fonds de réserve pour constructions futures + autres investissements n° 9282.003

Fait à Founex le 3 septembre 2024

Les membres de la Commission des finances

Vincent Damba

Florence Wargnier

Robert Schmoll

Philippe Farine

François Girardin (Excusé)

Nicolas Debluë (Excusé)