



CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

Rapport de la Commission immobilière chargée d'étudier le préavis (11/2024)

DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 234'000.- TTC POUR LA PHASE D'AVANT-PROJET DE LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE DECHETERIE ET D'UN BATIMENT POUR LA VOIRIE ET L'ADMINISTRATION

Au Conseil communal de Saint-Sulpice,

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

La Commission chargée de l'étude du préavis 11/2024 s'est réunie le 4 juillet 2024 de 20h à 23h40 dans la salle des Commissions (Rue du Centre 60) dans la composition suivante :

Président :	Monsieur	Laurent Mouvet (ASSE)
Membres :	Madame	Diane Burrus (SCD)
	Messieurs	David-André Knüsel (ASSE)
		Stéphane Lévy (Les Vert-e-s)
		Marcelo Bidinost (SCD)
Excusé :	Monsieur	Stephen Richards (SCD)
Rapportrice:	Madame	Nathalie Aebischer (ASSE)

La Municipalité était représentée par Madame Corinne Willi et Monsieur Olivier Matthey. Monsieur Carmine, chef du service des bâtiments et Monsieur Vallat, mandataire spécialiste des marchés publics étaient aussi présents. La Commission les remercie pour leur disponibilité et leurs explications. En deuxième partie de séance la commission a délibéré sans leur présence.

Objectif de la Municipalité

Les deux représentants de la Municipalité présentent les objectifs du préavis. La déchetterie n'est actuellement plus aux normes en vigueur, la sécurité n'est pas assurée dans l'actuelle voirie et de nouveaux locaux pour l'administration sont nécessaires, de

nombreux collaborateurs ne disposant pas de l'espace nécessaire pour gérer dans de bonnes conditions les dossiers de plus en plus complexes. La déchetterie est aussi difficile d'accès pour les habitantes et habitants, les bennes sont placées sous les fenêtres d'autres usagers. La gestion des déchets verts n'est pas non plus conforme à la réglementation. Ainsi, de nouveaux terrains ont été acquis depuis quelques années par la Commune en vue de répondre à ces enjeux.

La demande de crédit, objet du préavis, est basée sur plusieurs études. La principale est une étude de faisabilité qui prévoit que deux constructions peuvent être réalisées, une pour la déchetterie et une autre pour la voirie et l'administratif. Une optimisation en un seul bâtiment serait aussi envisageable. L'objectif est de prévoir une polyvalence des locaux afin de permettre des permutations et de la flexibilité pour l'avenir. Une étude mobilité a aussi été réalisée en amont pour vérifier l'accessibilité du site. Il en est de même des questions acoustiques, qui ont été vérifiées pour le bon fonctionnement des différentes affectations.

La Municipalité prévoit des panneaux photovoltaïques en toitures. Il est précisé qu'une transition technologique importante est en cours, notamment sur la gestion des déchets. Il sera aussi prévu un contrôle d'accès pour les résidentes et résidents, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Une ressourcerie est aussi envisagée. Il est cité l'exemple de Gland comme système intéressant à ce propos. Cette question n'est pas encore arrêtée. Ce programme n'est pas obligatoire mais est en général très demandé et apprécié par la population. Ce principe fonctionne bien, mais demande une gestion importante. Dans le cadre du développement du projet, il sera important de définir ce que veulent les Serpelious. Concernant le terrain de la voirie et de la déchetterie actuelles, les analyses de pollution des sols n'ont pas encore été réalisées. L'objectif de la Municipalité est de vendre ces parcelles pour financer une partie de la nouvelle installation.

Procédure envisagée :

L'objectif de la procédure proposée dans le préavis est de cadrer au maximum les choses. Un avant-projet (phase SIA 31) sera réalisé par le mandataire ayant réalisé l'étude de faisabilité, lequel sera accompagné d'autres mandataires spécialistes. Ceux-ci sont déjà tous mandatés sur la base de demande d'offres.

Ensuite un appel d'offres pour l'ensemble des phases depuis la phase SIA 32 (projet) sera réalisé. La question de la participation des mandataires de l'avant-projet à cet appel d'offres reste ouverte.

L'option d'un concours d'architecture n'a pas été retenue, notamment en vue de son coût (entre 250-300'000.-) et du temps supplémentaire qu'impliquerait ce processus (environ 1 année de plus). De plus, les études préliminaires ont montré que les options quant à la disposition sont restreintes sur les parcelles prévues. L'objectif est aussi d'éviter de beaux projets vendeurs qui ne sont pas réalisables notamment financièrement. De plus, le programme n'est pas encore figé.

Planning :

Le planning envisagé par la Municipalité est de démarrer les études d'avant-projet dès le crédit d'étude adopté. L'objectif serait de demander un crédit d'ouvrage encore dans cette législature pour assurer la continuité du projet.

Auparavant d'autres terrains avaient été envisagés. En effet, le site voisin des tennis a été écarté car il représente l'entrée Ouest du village et l'accessibilité serait complexe. De plus, le site est à proximité directe de la forêt ce qui réduit les possibilités de développement. Les études préliminaires ont démontré que les terrains envisagés dans le cadre de ce préavis sont plus adéquats. Le terrain des tennis serait plutôt dédié à l'utilité publique, aux loisirs ou à l'équipement sportif.

Programme :

Aujourd'hui dans la phase SIA 31 (avant-projet), l'objectif de l'étude est de faire évoluer le programme et de mutualiser les locaux en fonction du développement. Des regroupements et complémentarités seront envisagés tout en prenant en compte les besoins liés à l'augmentation attendue du nombre d'habitants et donc du besoin de toujours plus de collaborateurs. Le potentiel d'extension sera aussi étudié afin de prévoir des locaux flexibles. Actuellement, il y a déjà un certain nombre de locaux qui n'ont pas les dimensions nécessaires pour répondre au nombre de places de travail. Des regroupements de services seront réalisés pour optimiser le fonctionnement de l'administration. Il serait envisagé de déplacer les services techniques et des constructions vers les nouveaux locaux afin de dégager de l'espace pour les services administratifs dans les locaux du centre du village.

A terme, l'objectif de la Municipalité est d'utiliser l'ensemble du droit à bâtir. Toutefois, il n'est pas encore défini si tout sera construit tout de suite, quitte à louer temporairement certains locaux, ou se laisser la possibilité de construire par étape afin de limiter les investissements à court terme. L'affectation en zone artisanale ne permet pas la réalisation de logement.

Au niveau du programme des réflexions sont en cours sur le besoin de salles pour les sociétés locales, par exemple en location avec une entrée séparée. La question d'avoir des locaux de stockage est aussi considérée. La Commission s'interroge sur la mise en place aussi d'un lieu permettant les rencontres, boire un café, etc., la déchetterie étant toujours un lieu très prisé par les habitantes et habitants le samedi pour échanger.

Concernant la matérialité, il est actuellement envisagé par la Municipalité de partir sur une construction en bois. Pour le solaire, l'objectif est de maximiser l'usage des toitures. Toutefois, les grands choix de principes structurel, matériaux, etc. seront faits dans le cadre de l'avant-projet.

En réponse à la demande de la Commission sur une déchetterie mutualisée avec les communes voisines, il est rappelé qu'à l'époque St-Sulpice avait consulté Ecublens qui avait répondu par la négative. Ecublens a donc réalisé une déchetterie dimensionnée aux besoins d'une population de 20'000 personnes qui s'élève déjà 17'000. La commune de Chavannes-près-Renens est associée à Renens, trop loin de Saint-Sulpice pour un service de proximité. Préverenges n'est pas non plus intéressée.

Coûts :

Les coûts des études préalables réalisées (env. CHF 20'000.-) sont pris sur un compte transitoire et seront reversés dans l'investissement prévu.

A ce stade, le montant envisagé pour le projet se situe entre 12-15 millions. Néanmoins, l'objectif de la Municipalité est d'optimiser au maximum le programme et de viser un montant plus bas.

Concernant la valeur des parcelles de la voirie et de la déchetterie actuelles, celle-ci n'a pas encore été évaluée. La Commission demande d'avoir au plus vite un ordre de grandeur de la valeur pour envisager le coût global de l'opération.

Conclusions

La Commission tient à remercier la Municipalité de la prise en compte des besoins, de la sécurité et du cadre de travail de ses employés. En effet, le besoin de réaliser une déchetterie et un bâtiment pour la voirie aux normes et répondant aux enjeux actuels est indispensable. Il en est de même concernant les conditions de travail des employés communaux, notamment en vue du nombre d'habitant croissant à St-Sulpice. De plus, l'objectif de faire avancer ce projet rapidement et de prévoir un projet flexible est aussi salué.

Toutefois, la Commission a été un peu surprise du processus de développement du projet et des procédures choisies. En effet, plusieurs commissaires sont d'avis qu'un concours ou un appel d'offres dès la phase 31 aurait été plus opportun pour ce type de projet. La Commission entend la Municipalité sur le fait que la procédure choisie permet de discuter au fur et à mesure du programme qui n'est pas encore arrêté. Mais, la Commission craint que l'équipe choisie pour l'avant-projet étant la même que celle de l'étude de faisabilité se cantonne dans les mêmes idées sans chercher des solutions nouvelles. Ensuite, la reprise dès la phase 32 par un autre mandataire sélectionné par appel d'offres alors que les grandes lignes du projet seront déjà décidées ne sera pas attractive pour un autre architecte, qui sera tenté de remettre en cause des choix réalisés en phase d'avant-projet. Le processus de concours aurait permis de sélectionner un projet qui aurait pu être porté par un même mandataire jusqu'à la réalisation, avec une réelle image et un fil rouge.

Après longues discussions et pour les raisons citées ci-dessus, la Commission recommande à la majorité de 3 voix pour, 1 abstention et 2 voix contre l'acceptation du préavis n° 11/2024.

En conséquence, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE

- vu le préavis municipal n° 11/2024,
- ouï les conclusions du rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

- d'accorder un crédit de CHF 234'000.- TTC pour la phase d'avant-projet de la construction d'une nouvelle déchèterie et d'un bâtiment pour la voirie et l'administration
- de financer ce montant par la trésorerie courante ou par l'emprunt
- de comptabiliser ce montant dans un compte de la rubrique 1427 Installations incorporelles en cours PA (Patrimoine Administratif) en attendant la validation du projet.
- d'amortir le crédit d'étude en même temps et sur les mêmes durées que le nouvel actif concerné,
- ou d'amortir immédiatement le montant via un compte de la rubrique 3321 Amortissement non planifié des immobilisations incorporelles PA si le projet est abandonné.

Au nom de la Commission

Le Président

La Rapportrice

Laurent Mouvet

Nathalie Aebischer