



Commune de
St-Sulpice
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 11/2024

**DEMANDE D'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**

DÉPÔT DU PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL LE 12 JUIN 2024
SÉANCE DE COMMISSION : MARDI 25 JUIN OU JEUDI 4 JUILLET 2024
DÉPÔT DU RAPPORT DE LA COMMISSION AU GREFFE LE 4 SEPTEMBRE 2024
VOTE DU CONSEIL COMMUNAL LE 18 SEPTEMBRE 2024

St-Sulpice, le 30 mai 2024

**DEMANDE D'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**

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

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à accorder à la Municipalité un crédit de CHF 234'000.- permettant de financer l'avant-projet de construction d'une nouvelle déchèterie et d'un bâtiment comprenant des locaux pour la voirie et des surfaces administratives.

Il s'agit du premier préavis, qui sera suivi par deux autres, de ce projet trop longtemps évoqué mais régulièrement retardé pour diverses raisons. Le COVID en 2020 et 2021 en était une.

Depuis bientôt vingt ans, une réflexion est menée par la Commune pour cette réalisation d'envergure.

Les locaux de la rue du Centre 138, un ancien garage pour camions, sont occupés par le Service de voirie. Mais le bâtiment ne répond plus aux normes actuelles, tant sur l'aspect sécuritaire (pour nos collaborateurs) qu'énergétique. Une rénovation et mise en conformité a été étudiée mais n'est pas envisageable, notamment pour des raisons financières. Ce bâtiment est un outil de travail essentiel devenu au fil des années inadapté et obsolète. L'exploitation de ce site n'est plus acceptable, même à moyen terme.

La déchèterie actuelle ne répond plus aux normes, tout le monde en est bien conscient, et son dimensionnement ne permet pas d'absorber l'augmentation de la population prévue ces prochaines années. De plus, certaines bennes de tri sont déposées sur une parcelle privée qui s'est récemment construite. La construction d'une nouvelle déchèterie s'impose.

Les services administratifs occupent actuellement les locaux du Centre 47, du Centre 60 et du bâtiment du 14 Avril. Durant les prochaines années, les effectifs de ces services vont devoir s'étoffer afin de pouvoir offrir toutes les prestations attendues par une population en augmentation. Actuellement les collaborateurs sont déjà à l'étroit et les surfaces occupées ne permettent plus d'accueillir du personnel supplémentaire.

Dès lors, un projet global permettant de répondre aux besoins d'aujourd'hui, mais aussi à ceux des 30 à 40 prochaines années, est devenu une évidence. Le projet envisagé regrouperait sur un même site, mais dans deux bâtiments distincts, plusieurs fonctions et plusieurs services : une déchèterie dimensionnée pour 7'000 habitants (projection à 2040) ; des locaux pour le Service de voirie ; et des locaux administratifs pour le Service de l'aménagement du territoire, le Service des bâtiments, l'entité des travaux (sur le domaine public) et l'entité du développement durable.

2. CONTEXTE

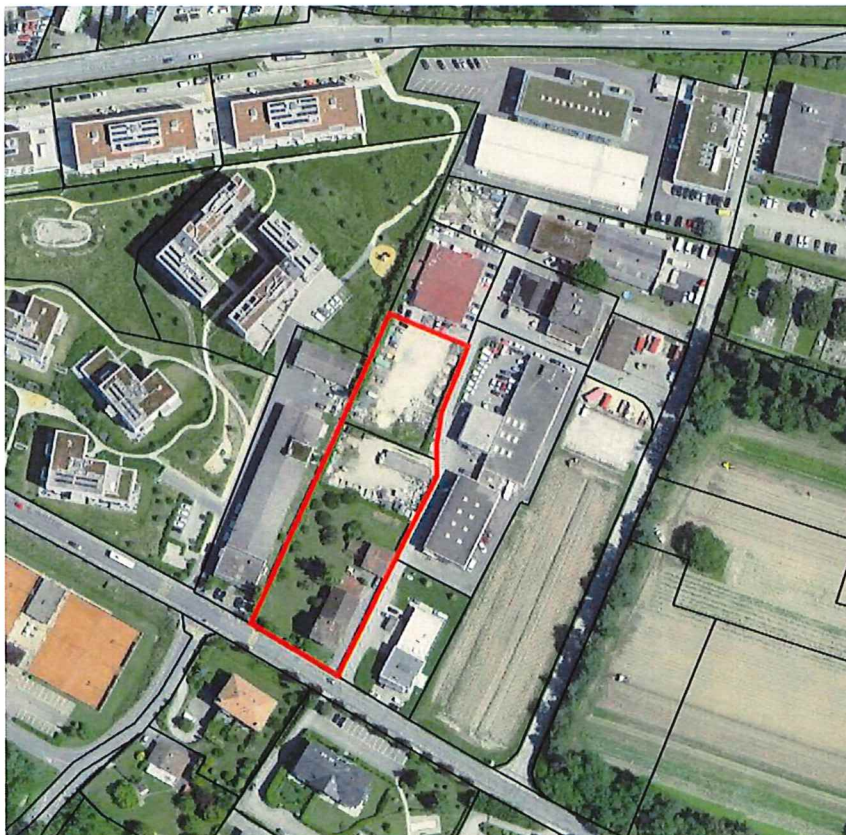
La chronologie des réflexions et des décisions prises par le passé est la suivante :

En 2005, une première parcelle de 1'700m², la 1408, a été achetée par la Commune en prévision de la réalisation d'une nouvelle déchèterie.

En septembre 2017, le bureau ABA Partenaires SA a remis une étude d'implantation de la déchèterie sur la parcelle 135 située à côté des terrains de tennis.

En 2018, la possibilité de racheter la parcelle 880, contigüe à la 1408, s'est présentée. La carrosserie qui s'y trouvait ayant brûlé, le terrain a été mis en vente mais, après bien des tractations, l'affaire ne s'est pas faite.

Cela a finalement été une bonne chose puisqu'une meilleure opportunité s'est présentée. Avec le préavis n° 13/18, en octobre 2018, la parcelle 187 de près de 4'000 m² à la rue du Centre 152 a été achetée pour la somme de CHF 3'000'000.-. Du fait de son emplacement entre la rue du Centre et la parcelle 1408, ce terrain est parfaitement situé. La réunion des deux parcelles offre un grand rectangle allongé de 5'700 m² environ.



En novembre 2019, une étude d'implantation de la nouvelle déchèterie sur les parcelles 187 et 1408 a été effectuée par le bureau éo architectes SA.

En 2020 et 2021, comme déjà mentionné, le COVID a gelé toutes les démarches, puis un changement de Municipalité est intervenu. Cette dernière a alors décidé de reprendre le projet en s'assurant d'abord du bon choix de l'emplacement.

En octobre 2022, le Service des bâtiments a remis à la Municipalité une analyse comparative des deux sites, soit la parcelle 135 (à côté des tennis) et les parcelles 1408 et 187 (au Centre 152). En décembre 2022, la Municipalité a choisi le Centre 152 pour la réalisation de la déchèterie, des locaux de voirie et des surfaces administratives.

En 2023 et au début 2024, plusieurs opérations ont été menées de front. Le bureau RO Conseils a accompagné le Service de voirie dans la rédaction du cahier des charges de la nouvelle déchèterie et des locaux de voirie. Un cahier des charges a été établi par le Service des bâtiments pour les besoins de locaux administratifs. Une étude sur la mobilité a été effectuée par le bureau Citec. Enfin une analyse du parc de véhicules de la voirie a été réalisée par Hymexia, afin d'évaluer le remplacement des véhicules dans la perspective des nouveaux locaux.

Au printemps 2024, la Municipalité a mandaté le bureau Vallat Partenaires SA en qualité d'expert en marchés publics et de bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO) pour soutenir la Municipalité lors de l'organisation des appels d'offres de mandataires et pour le développement du projet jusqu'au vote du crédit de construction.

3. ORGANISATION

Après avoir étudié plusieurs stratégies de réalisation avec l'appui du BAMO, la Municipalité a retenu le processus suivant :

1. Demande d'un crédit d'étude pour la phase d'avant-projet (phase 31 selon SIA 112) et l'appel d'offres de mandataires.
2. Développement d'un avant-projet chiffré et mise en concurrence des mandataires en procédure ouverte au niveau international selon l'AIMP 2019.
3. Demande d'un crédit d'étude pour l'étude du projet définitif, la demande de permis de construire et les appels d'offres d'entreprises (phases 32 à 41 selon SIA 112).
4. Développement du projet définitif jusqu'à l'obtention du permis de construire, appels d'offres d'entreprises selon l'AIMP 2019 et élaboration du devis général sur la base des soumissions rentrées.
5. Demande d'un crédit de construction pour la réalisation du projet (phases 51 à 53 selon SIA 112).
6. Réalisation du projet.

Cette manière de procéder en trois étapes principales est la méthode la plus fiable pour obtenir un projet optimal. En effet, dans un premier temps, il sera fait appel aux mandataires de l'étude de faisabilité pour qu'ils poursuivent leur travail en développant un avant-projet abouti selon la programmation actuelle des locaux. Cela permet d'affiner les besoins et d'utiliser au maximum les droits à bâtir de la parcelle tout en réservant une surface de terrain suffisante pour des besoins futurs.

Une fois l'obtention du chiffrage des coûts de l'avant-projet validé par la Municipalité et les futurs utilisateurs, il sera possible de préparer et de publier un appel d'offres de groupements pluridisciplinaires de mandataires. Il sera constitué de l'architecte comme pilote, de l'ingénieur civil et des ingénieurs spécialisés en installations techniques du bâtiment (CVSE), ainsi qu'en sécurité et concept énergétique. Le résultat de cette phase permettra d'élaborer un préavis de crédit d'étude qui couvrira toutes les phases jusqu'à l'obtention du permis de construire et du devis général sur soumissions rentrées à 80% pour donner suite aux appels d'offres d'entreprises de la construction.

Enfin, un préavis de crédit de construction sera déposé qui, s'il est accepté, sera suivi de la réalisation du chantier.

Le planning est pour l'instant le suivant, au plus tôt et sous toutes réserves :

- Etude de l'avant-projet dès le délai référendaire passé de mi-octobre 24 à fin mars 25
- Appel d'offres de groupements pluridisciplinaires de mandataires d'avril 25 à fin juin 25
- Vote du crédit d'étude de projet septembre 25
- Développement du projet et obtention permis de construire de novembre 25 à octobre 26
- Appel d'offres d'entreprises de construction et devis général de mai 26 à septembre 26
- Vote du crédit de construction décembre 26
- Plans d'exécution de gros-œuvre et préparation du chantier de janvier 27 à mars 27
- Chantier d'avril 27 à octobre 28
- Equipements et mobilier novembre 28 à décembre 28
- Début d'exploitation janvier 29

L'organigramme du projet est remis en annexe à titre indicatif.

4. PROJET

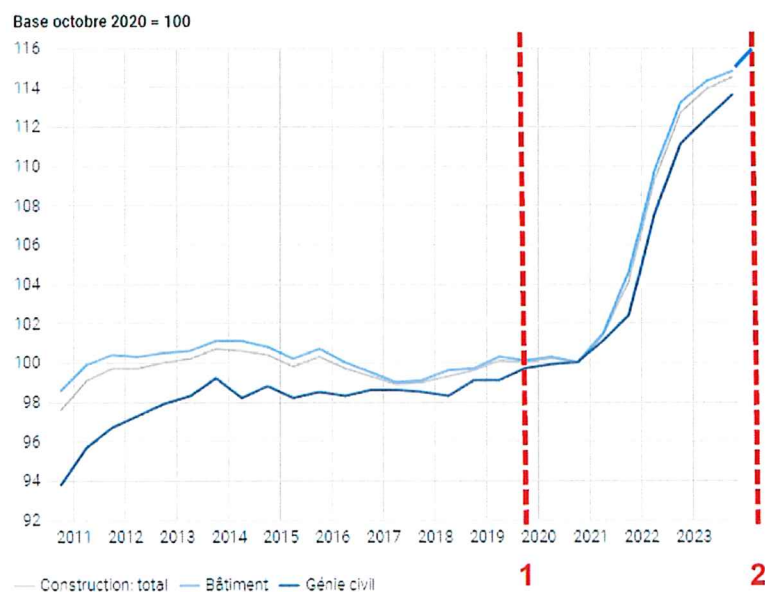
À la suite de l'étude de faisabilité du 1^{er} novembre 2019, les services communaux se sont attelés à optimiser et à adapter les besoins en locaux avec une projection sur le long terme. Ces informations sont remises en annexe tant pour la déchèterie et la voirie et que pour l'administration.

À ce stade du processus, il n'est pas possible de donner une enveloppe financière d'investissement précise, ni de proposer une image architecturale et une implantation potentielle, même si les possibilités de constructibilité de la parcelle et de ses accès ont été étudiées.

L'objectif de la phase d'avant-projet est de déterminer un concept architectural idéal, avec la répartition des bâtiments et des locaux de manière précise et optimale, comme de chiffrer le projet avec un degré de précision de plus ou moins 15%. Ceci permettra de revenir devant le Conseil communal avec une demande de crédit d'étude plus réaliste.

Par souci de transparence, l'étude de faisabilité de novembre 2019 annonçait un coût d'investissement total de CHF 10,2 millions TTC. Ce montant doit être ajusté en raison de la forte augmentation des coûts de la construction depuis octobre 2019 et mars 2024 (environ 16% selon le graphique ci-dessous édité par le SECO), de la hausse de la TVA au 1^{er} janvier 2024 et de la taille du bâtiment administratif communal qui sera plus importante qu'initialement prévu.

Aujourd'hui, le montant de l'investissement peut être estimé entre 13 et 15 millions de francs TTC.



Evolution de l'indice régional de l'Arc lémanique pour les bâtiments :
1 = 100 en octobre 2019
2 = 116 en mars 2024 (prévisionnel, sera confirmé définitivement par le SECO en juin 2024)

5. MONTANT DU CRÉDIT D'ÉTUDE

En tenant compte de ce qui précède, il a été demandé des offres pour les prestations d'avant-projet. À cet effet, le crédit d'étude se monte à :

a) Mandat de BAMO pour le suivi de l'avant-projet et les appels d'offres	30'000.-
b) Mandat d'architecte	95'000.-
c) Mandat d'ingénieur civil	21'000.-
d) Mandats d'ingénieurs spécialisés chauffage-ventilation-sanitaire-électricité	12'500.-
e) Mandat d'ingénieur spécialisé en sécurité et protection incendie	4'000.-
f) Mandat d'ingénieur spécialisé en acoustique du bâtiment et OPB	5'000.-
g) Mandat d'ingénieur spécialisé en physique du bâtiment et concept énergétique	9'500.-
h) Mandat de géomètre	4'500.-
i) Sondages du terrain et rapport géotechnique	14'500.-
j) Frais divers des mandataires – 3% sur les libellés a à i (arrondi)	6'000.-
k) Réserves et imprévus – 5% sur les libellés a à i (arrondi)	10'000.-
l) 2% de renchérissement sur les libellés a à i (arrondi)	4'000.-
Total HT	216'000.-
TVA 8,1% (arrondi)	18'000.-
Budget total TTC pour le préavis	234'000.-

6. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

- vu le préavis municipal n° 11/2024 ;
- où 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.
- d'amortir immédiatement le montant via un compte de la rubrique 3321 Amortissement non planifié des immobilisations incorporelles PA si le projet est abandonné.

Adopté par la Municipalité en séance du 27 mai 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :



E. Dubuis

Le Secrétaire municipal adj. :



A. Monnier



Délégué municipal : Olivier Matthey

Annexes :

- Organigramme
- Cahier des charges des entités administratives
- Détails par local, selon COPIL