

Procès-verbal du Conseil Général de Denens

du 20 janvier 2022

Présidence : René Reymond, président

Secrétariat : Isaline von Däniken, secrétaire

Lieu : Grande salle de Tolochenaz

La séance s'ouvre à 19h00

1. Appel

L'appel laisse apparaître la présence de 45 membres (45/80). Le quorum est atteint.

2. Adoption de l'ordre du jour

1. Appel
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Assermentations – démissions
4. Adoption du PV de la séance du 02 décembre 2021
5. Communications du Bureau
6. Communications de la Municipalité
7. Adoption du préavis 1/2022 relatif à la demande d'un crédit complémentaire de CHF 450'000.- TTC pour la construction d'un bâtiment de 10 logements sur la parcelle 814 à Nyon, propriété de la Commune de Denens.
8. Divers et propositions individuelles

L'ordre du jour est accepté à l'unanimité.

3. Assermentations et démissions

Aucune assermentation et démission.

Le conseil compte 45 (sur 80) membres présents.

4. Adoption du PV de la séance du 02 décembre 2021

La secrétaire annonce deux erreurs de dates au point 7 dans les communications de la Municipalité :

- Paragraphe 3 : « Un conseil est prévu, le 20 janvier 2023, pour présenter la décision finale. »
- Paragraphe 8 : « ... un fond communal pour les énergies renouvelables qui entrera en force dès le 1^{er} janvier 2023. »

La secrétaire précise qu'il s'agit de l'année 2022 qui est concernée et non pas 2023. Le PV sera corrigé en fonction.

Le procès-verbal du 02 décembre 2021 est accepté à l'unanimité moins 1 abstention.

5. Communications du Bureau

Le Président annonce la triste nouvelle du décès de M. César Corbaz (fils du Syndic Bernard Perey). Il adresse ses condoléances à Monsieur Bernard Perey et à toute sa famille de la part du Conseil. Une minute de silence est respectée en l'honneur de M. César Corbaz.

Le Président annonce que le Grand Conseil Vaudois a adopté le 5 octobre 2021 une nouvelle loi sur les communes qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022. Il cite deux points qui concernent directement la commune de Denens :

- Les élections municipales auront lieu en deux tours à deux dates différentes comme pour les conseils communaux et non plus sur un seul dimanche.
- L'exclusion des absentéistes dans les conseils généraux sera appliquée lorsqu'un membre manque deux conseils généraux de suite sans juste motif. Ce sera le rôle du bureau d'apprécier la justesse des motifs. Le bureau va informer tous les conseillers/ères par email de cette modification de la loi. Le bureau considèrera que l'annonce de son absence au prochain conseil est un juste motif.

La Secrétaire annonce que le nouvel email pour le bureau du conseil, qui avait été demandé lors de la dernière séance, est opérationnel depuis ce jour. Il s'agit de conseil.general@denens.ch. Il sera utilisé pour les prochaines communications du bureau.

6. Communications de la Municipalité

M. Bernard Perey fait savoir qu'il n'y a pas de communication de la Municipalité. Il excuse son collègue M. Alain Jaccard qui est pris par d'autres obligations envers la commune.

7. Adoption du préavis 01/2022 relatif à la demande d'un crédit complémentaire de CHF 450'000.- TTC pour la construction d'un bâtiment de 10 logements sur la parcelle 814 à Nyon, propriété de la Commune de Denens

M. Thierry Gilgen lit les conclusions du préavis 01/2022 (pièce I/2022) en demandant aux conseillers/ères d'accepter le crédit complémentaire de CHF 450'000.- pour la construction d'un bâtiment de 10 logements sur la parcelle 814 à Nyon.

Mme Véronique Chassot lit les conclusions du rapport de la commission ad hoc (pièce V/2022). En conclusion, la commission s'est prononcée en faveur du préavis municipal 01/2022 et demande aux conseillers de l'accepter.

M. Marco Bocci lit les conclusions du rapport de la commission de gestion et des finances (pièce VI/2022). En conclusion, la commission s'est prononcée en faveur du préavis municipal 01/2022 et demande aux conseillers de l'accepter.

Le Président annonce que M. Vallat (BAMO) est présent pour répondre à des questions purement techniques et ne pourra pas prendre position lors des débats.

M. Pierre-Alain Ruffieux aimerait savoir pourquoi une augmentation de CHF 450'000.- pour une étude supplémentaire est demandée alors qu'un spécialiste pour cette étude (en plus du groupe normal d'ingénieur du projet) a déjà été nommé. Il ne comprend pas pourquoi la Municipalité n'a pas vu depuis le début que cette situation allait arriver.

M. Thierry Gilgen informe que M. Vallat a été engagé pour faire respecter toutes les normes et lois qui doivent être appliquées dans ce genre de projet. La première étude avait un montant trop élevé par rapport au devis initial. La Municipalité a malgré tout continué à étudier ce projet avec l'aide de M. Vallat.

M. Pierre-Alain Ruffieux fait remarquer que le travail de M. Vallat est similaire à celui de l'architecte. Il ne comprend pas pourquoi la commune de Denens paie des suppléments à d'autres ingénieurs pour ne faire qu'appliquer la technique de base. Il ne trouve pas non plus normal qu'un dépassement de CHF 450'000.- de budget ait lieu alors qu'il y a un spécialiste.

M. Thierry Gilgen rappelle ce que concerne ces CHF 450'000.-. A la suite des soumissions, le coût du projet s'élevait à CHF 5'589'800.-, ce qui représentait un dépassement d'environ CHF 800'000.- par rapport au devis initial. Suite à ce constat, la Municipalité et les architectes ont cherché des solutions d'optimisations (économiques et pratiques) qui se sont concrétisées dans le projet qui est présenté aujourd'hui. Ces CHF 450'000.- se composent de CHF 150'000.- utilisé pour les nouvelles soumissions (car le projet a été modifié, ce qui implique que le travail de soumission doit être refait) et de CHF 300'000.- qui seront utilisés pour la construction du bâtiment.

M. Thierry Gilgen donne des précisions sur les remarques des commissions :

- Place de parc : on se doit de respecter les normes cantonale et fédérale (1 place par appartement et 10% de places visiteurs soit 2 places). On vise aussi à pousser la mobilité douce. Le bâtiment se trouve à 5 minutes à pied de la gare.
- Borne électrique : Pré-installation prévue pour 4 places intérieures et pose des tubes en attente pour les autres places. Une étude a été réalisée suite aux remarques de la commission ad hoc, un pré-équipement du garage coûterait entre CHF 3'000.- et CHF 4'000.-, une borne double coûte environ CHF 3'800.-. La Municipalité trouve aussi que c'est à elle d'investir dans ces bornes. Un modèle de facturation doit encore être étudié.
- Le bâtiment a besoin d'une puissance de 80 ampères. Si toutes les places de parc intérieures venaient à être équipées avec une borne électrique, il faudrait une entrée de 125 ampères. Un ampère coûtant environ CHF 200.-, il faudrait un investissement supplémentaire de CHF 9000.-. Une étude doit être faite pour trouver le meilleur compromis entre les coûts, les besoins, l'écologie, la faisabilité et la rentabilité.
- Choix des entreprises : La Municipalité abonde dans le sens de la commission. Il faut travailler avec des entreprises locales. La majorité des soumissions soit en gré à gré, soit sur invitation permettront de faire ce choix. En revanche, les grands marchés (tels que la maçonnerie, béton, béton armé, chauffage, ventilation et installation sanitaires) doivent être ouverts au niveau national. Il y a cependant beaucoup de chance pour que ce soit des entreprises régionales qui

- soumissionnent. Concernant les matériaux, il sera possible d'imposer des marques ou des fournisseurs suisses.
- Les CHF 150'000.- sont utilisés pour refaire les études et les soumissions. Les CHF 300'000.- seront utilisés pour les travaux.

M. Eric Gränicher estime qu'il n'y a pas eu de réponse à la question de M. Pierre-Alain Ruffieux. Il souhaiterait savoir ce qu'il s'est passé entre la mise en soumission de mai 2020 et la nouvelle mise en soumission de février 2021, alors qu'un permis de construire avait été délivré pendant ce laps de temps. Selon lui, lors de la mise en soumission toutes les études avaient été effectuées, les cahiers des charges étaient ficelés et toutes les entreprises avaient déposé des prix. Il demande quelle est la base réelle de l'augmentation des prix vu qu'on était sur une base concrète et non pas projetée ?

M. Thierry Gilgen reprend la chronologie du projet. Il rappelle que le bureau d'étude CCHE avait été mandaté pour préparer un projet qui a été mis en soumission de groupement de mandataire. Ce concours a été gagné par le bureau EO architecte qui a développé le projet de CHF 5'589'800.- alors que le budget était d'environ CHF 4'700'000.-. Ce qui était problématique à la vue des CHF 800'000.- de dépassement. Ceci a induit de retravailler le projet (depuis l'été 2021) avec des modifications conséquentes (techniques, matériaux, etc.). Les soumissions qui ont eu lieu en mai 2021 n'étant plus valables à la vue des modifications du projet, une remise à l'enquête et de nouvelles soumissions sont obligatoires.

M. Eric Gränicher tient à préciser qu'il y a une grande différence entre un budget, une mise en soumission et une plus-value sur une mise en soumission.

M. Vallat précise qu'en 2018-2019, avec l'ancien bureau d'architecte on se trouvait dans une phase de projet avec une estimation de mandataire. Il n'y a pas eu de consultation d'entreprises, ni de mise en soumissions qui ont été faite avant 2020. Il n'y avait que des estimations de marché, c'est ce qu'on appelle un devis général (estimation des mandataires avec plus ou moins 15% de précision). Suite aux appels d'offre qui ont eu lieu au printemps 2021, la Municipalité s'est retrouvée face à une augmentation d'environ 10% par rapport au devis général (principalement à cause de l'augmentation des prix des matériaux (ex : 38% bois, 88% tôle galvanisée)). Les entreprises ont mis des réserves énormes dans leur offre de soumissions pour garantir les prix des matériaux ce qui a surpris tout le monde.

Tout cela a entraîné une remise à plat totale du projet dans le but d'économiser de l'argent sans dénaturer la qualité spatiale et lumineuse des appartements (il a aussi été possible d'ajouter quelques améliorations). Un changement de matériaux s'est imposé pour éviter de retomber dans le même problème de surestimation des prix (ex : plastique). Le projet de chauffage par géothermie a été supprimé pour favoriser un chauffage par pompe à chaleur. Le projet a été recadré pour favoriser des appels d'offres qui vont plus dans le sens d'un mode de faire plus traditionnel avec des matériaux plus courants dont les prix ne seront pas surestimés.

Bonne nouvelle, une baisse des prix dans les appels d'offres actuels se fait ressentir, ce qui permet d'espérer que le budget fixé sera respecté.

M. Pierre-Alain Ruffieux fait savoir qu'il est content du nouveau projet et de savoir qu'on va faire des appels d'offres qui correspondent à ce qu'on attend. Il ne comprend pas

pourquoi on a besoin d'une rallonge de CHF 450'000.- pour diminuer un coût. Il comprend que CHF 150'000.- ont été utilisés pour payer les mandataires qui ont refait le projet mais il ne comprend pas à quoi correspondent les CHF 300'000.- restants.

M. Thierry Gilgen explique que le projet était estimé à CHF 5'589'800.- (soumissions rentrées). Le projet a été retravaillé permettant une économie de CHF 500'000.- Le travail pour obtenir ce nouveau projet et demander de nouvelles soumissions a coûté CHF 150'000.-. Les CHF 300'000.- sont une réserve exceptionnelle pour réaliser les travaux.

M. Pierre-Alain Ruffieux ne comprend pas le calcul, à quoi correspondent les CHF 300'000.- de plus ?

M. Thierry Gilgen répond que le nouveau projet coûte plus cher.

M. Pierre-Alain Ruffieux demande si on vote sur un projet final ou sur un crédit d'étude complémentaire ?

M. Vallat explique que dans le coût du nouveau projet, il y a CHF 200'000.- qui sont irrattrapable à cause de la hausse du prix des matériaux.

M. Pierre-Alain Ruffieux demande si ces CHF 200'000.- sont un coût de construction ou d'étude.

M. Vallat confirme que c'est un coût de construction.

M. Pierre-Alain Ruffieux demande à ce qu'on sépare les deux montants. Il souhaite que lors de cette séance on demande un crédit d'étude (de CHF 150'000.-).

Le Président rappelle qu'un crédit d'investissement d'un montant de CHF 4'450'000.- a été voté le 25 juin 2020.

M. Bernard Perey lit le titre du préavis « Demande d'un crédit complémentaire de CHF 450'000.- TTC pour la construction d'un bâtiment de 10 logements sur la parcelle de Nyon » et non pas d'un crédit d'étude.

M. Luc Chanson explique qu'il a posé les mêmes questions que M. Pierre-Alain Ruffieux lorsqu'il a pris ses fonctions à la Municipalité. Le premier projet s'est retrouvé avec CHF 800'000.- de trop. Les spécialistes ont réussi à redescendre le prix du projet de CHF 500'000.-. Du coup, il reste CHF 300'000.- de différence par rapport à la charge initiale. Afin de pouvoir enfin passer à la conclusion du marché, les CHF 150'000.- sont nécessaires. Avec un crédit supplémentaire de CHF 450'000.- on peut enfin lancer le projet et en plus avec une réserve CHF 110'000.-. Pour résumer, on a une augmentation de CHF 300'000.- avec en plus CHF 150'000.- de charge de mise en exécution et là-dedans une réserve de CHF 110'000.- est comprise. Les CHF 200'000.- supplémentaires représentent un pourcentage qui rentre dans les lignes traditionnelles du monde de la construction.

M. Pierre-Alain Ruffieux veut être sûr que lorsque le crédit de CHF 4'450'000.- a été voté c'était avec les soumissions rentrées ?

M. Vallat précise que c'était sur la base d'un devis d'architecte et qu'il n'y avait pas encore de soumissions rentrées à ce moment-là.

M. Pierre-Alain Ruffieux fait remarquer qu'on recommence le même schéma en votant un crédit supplémentaire de CHF 450'000.- sur un devis d'architecte et sans soumissions rentrées donc sans garantie des prix.

M. Vallat confirme mais précise qu'on a déjà eu les anciennes rentrées de soumissions qui permettent de se faire une idée des prix et avoir une base de travail relativement saine. Des démarches auprès des différentes entreprises ont aussi eu lieu pour permettre une meilleure estimation des prix du marché actuel. Il a un espoir que le projet de crédit de construction soit respecté à la vue de ces différentes informations.

Mme. Laurence Cretegy confirme qu'il y a toujours beaucoup de questions lors de la construction d'un immeuble et qu'il est normal de revenir avec des demandes complémentaires de devis. Les protocoles sur la façon de procéder dans une construction ne sont pas toujours simples. Elle a fait face aux mêmes problématiques liées aux demandes de soumissions rentrées après la validation d'un crédit. Elle fait remarquer qu'une fois qu'une soumission est entrée, la commune doit attribuer le travail et que si le conseil général le refuse par la suite, c'est aussi problématique. Il faudrait prévoir plus pour ne pas avoir de mauvaise surprise.

Elle se questionne concernant les places vélo (18 places sur les plans). Est-ce assez par rapport aux normes VSS ?

Concernant les prises devant les places de parc des voitures, elle conseille qu'il serait bien d'en mettre partout mais de ne pas encore définir où elles vont être placées car on peut être sûr que ça ne sera pas sur la bonne place pour finir et qu'il y aura des modifications à faire derrière. Elle encourage à faire du gré à gré concurrentiel quand c'est possible.

M. Thierry Gilgen fait savoir que plus de 27 places vélos sont prévues. Concernant les prises électriques, la problématique de leur emplacement fera partie de l'étude future. M. Châtelain (Gérance Burnier et Cie) a des modèles de location et il aussi prévisible dans les baux, une rotation des places selon les besoins des locataires. Il n'est pas prévu d'investir dans toutes les bornes mais de les prévoir au fur et à mesure des besoins et des demandes des locataires.

Mme Corinne Deutsch souhaiterait savoir s'il y a des nouvelles de la mise à l'enquête ?

M. Thierry Gilgen répond que non. La mise à l'enquête a été signée le 10 décembre et envoyée directement à la commune de Nyon.

M Vallat complète le propos en précisant que c'est une enquête complémentaire. Les oppositions potentielles sont quasiment nulles car le projet n'a pas changé dans son enveloppe, gabarit, volumétrie. Il n'y a quasiment aucun risque que la commune refuse car ils ont déjà accepté le projet initial. C'est une obligation juridique de redéposer le projet. Les voisins n'auront pas d'arguments pour refuser vu qu'ils ne se sont pas opposés au premier projet.

Mme Catherine Risse fait savoir qu'il y a souvent des problèmes de voisinage lorsqu'il n'y a pas de local prévu pour les poussettes car ces dernières sont laissées sur les paliers parfois étroits. Elle souhaiterait savoir s'il serait possible de prévoir un petit local à cet effet.

M. Thierry Gilgen fait savoir que plusieurs petits locaux pourraient être mis à disposition. La Municipalité va étudier la chose.

M. Philippe Pernet a une question sur le financement des CHF 450'000.-. Il rappelle qu'il y a quelques années la commission de gestion et des finances a demandé la création d'un fond de réserve sur les bâtiments de la parcelle 814. Il voudrait savoir l'état actuel de ce fond de réserve.

M. Thierry Gilgen pense qu'il y a plus de CHF 200'000.- sur ce compte.

M. Philippe Pernet fait savoir qu'il reste un appartement à rénover dans l'ancien bâtiment et que cela coûte environ CHF 70'000.-. Il fait remarquer qu'il reste CHF 130'000.- à disposition. Il demande si la Municipalité a envisagé d'utiliser une partie de ces CHF 130'000.- pour combler les CHF 450'000.-.

M. Thierry Gilgen fait savoir qu'un budget doit être imputé à l'ancien bâtiment car des travaux sont à prévoir (création de 6 places de parc extérieures et rénovation d'un appartement). Tout ce qui pourrait être imputé à l'ancien bâtiment le sera le moment venu.

Le Président rappelle le point 4 du Préavis « ... d'amortir cet investissement avec un prélèvement sur notre fond de réserve ».

M. Thierry Gilgen explique qu'il y a des fonds de réserve généraux et un fond de réserve spécifique à Nyon. Les CHF 150'000.- qui seront directement utilisés pour la mise en soumission seront pris sur le fond de réserve général. Les montants de construction qui concernent l'ancien bâtiment seront pris sur le fond de réserve spécifique au bâtiment de Nyon.

M. Philippe Pernet revient sur le local à poussette. Il estime que le placer à l'extérieur d'un bâtiment neuf n'a pas de sens.

M. Thierry Gilgen fait savoir que ce n'est pas ce soir que la solution du local poussette sera trouvée. La Municipalité va réfléchir à la question.

La parole n'étant plus demandée, le Président passe au vote.

Mme Catherine Risse propose un vote à bulletin secret.

Votation pour savoir sous quelle forme prendra le vote (1/5 des personnes présentes doivent demander le vote par bulletin secret pour que celui-ci ait lieu (10 sur 45)). Résultat du vote : 7 personnes pour. Le vote par bulletin secret n'est donc pas retenu.

On passe au vote à main levée. Le préavis 1/2022 relatif à la demande d'un crédit complémentaire de CHF 450'000.- TTC pour la construction d'un bâtiment de 10

logements sur la parcelle 814 à Nyon, propriété de la commune de Denens est adopté avec 35 voix pour, 3 voix contre et 6 absentions.

8. Divers et propositions individuelles

M. Marc-Henri Sauty fait savoir pourquoi il s'est abstenu lors du vote sur le préavis 01/2022. Il aurait voulu proposer qu'on se base sur les prix des devis d'entreprise de février 2021 car il estime que la différence de prix entre le devis simplifié et celui de février 2021 est relativement faible. Il craint que le résultat final soit un projet au même prix pour une moins bonne qualité.

M. Martial Mathieu souhaiterait savoir où en sont les démarches concernant l'audit sur le système informatique de la commune évoqué lors du conseil du 2 décembre 2021.

M. Luc Chanson répond qu'avec le recul on constate que les risques ont été minimisés. Il y a eu une prise de conscience. Des contacts avec des spécialistes ont été pris et la Municipalité a décidé d'engager un montant (bénin) par rapport aux enjeux pour faire un contrôle de la sécurité du système informatique. Ce n'est pas le système informatique centralisé mais la mobilité qui peut poser des risques. Une séance a été prévue avec le prestataire de service pour concentrer les efforts sur ce qu'on a aujourd'hui, sur ce qu'on veut à l'avenir et sur ce qui doit être garanti durant la phase transitoire. Un gros effort sera fait pour la gestion électronique des documents en lien avec la comptabilité et l'administratif. On a profité de la malchance des autres pour prendre les devants. D'autres informations plus concrètes seront données lors du prochain conseil général.

La parole n'étant plus demandée, le président clôt la séance à 19h59.

René Reymond

Isabelle von Däniken