



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 1/2022

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE DENENS

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.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Commune de Denens est propriétaire de la parcelle 814 située sur le territoire de la Commune de Nyon. Une surface de 3000 m² est en zone d'utilité publique et en DDP (droit distinct et permanent) au profit de la commune de Nyon. Le solde de 1668 m² est en zone d'ordre non contigu. La Municipalité projette d'y réaliser 10 logements à l'abord direct du bâtiment de 6 appartements déjà existant.

Le bureau d'architectes CCHE de Nyon a été choisi pour développer ce projet, obtenir le permis de construire, établir un devis général détaillé et permettre de procéder à un appel d'offres de groupement de mandataires pour construire ce projet.

Le permis de construire a été délivré le 31 mai 2021. Le devis général détaillé, établi en mai 2020, se montait à CHF 4'783'300.-. Le groupement de mandataires ayant gagné l'appel d'offres est le bureau EO architectes.

Le Conseil général a voté un crédit d'étude d'un montant de CHF 488'341.- le 25 septembre 2019 (préavis n°3-2019) et un crédit d'investissement de CHF 4'450'000.- le 25 juin 2020 (préavis n°2-2020). Le montant global accordé à ce jour est donc de CHF 4'938'341.-.

2. Projet et développement

Les prestations contractuelles du consortium de mandataires EO architectes sont constituées par la reprise du projet ayant obtenu le permis de construire, son développement en termes d'architecture et de construction, son chiffrage auprès d'entreprises par le biais d'appels d'offres conformes aux marchés publics, ainsi que la direction de son exécution sur le chantier jusqu'à la livraison de l'ouvrage incluant les formalités de garantie.

Suite aux appels d'offres d'entreprises, le devis général mis à jour en février 2021 était de CHF 5'589'800.-, soit une plus-value de CHF 806'500.- par rapport au devis initial.

Plusieurs facteurs simultanés, indépendants de notre volonté, expliquent cette augmentation:

- La sous-estimation de certains postes du devis initial ;

- La situation économique de la construction suite à la pénurie de fournitures diverses dans les secteurs du gros et du second œuvre ;
- Les concepts techniques imaginés lors du projet d'enquête qui se sont montrés lourds de conséquences dans le développement détaillé du projet ;
- Le choix de matériaux et de mise en œuvre onéreux.

La Municipalité ne pouvant accepter cette situation a entrepris plusieurs démarches de fond auprès de CCHE, EO architectes et notre gérance, afin de trouver des solutions techniques, pratiques et économiques.

Plusieurs options ont été évoquées, à savoir :

- Accepter le dépassement du budget et de facto demander un crédit supplémentaire de CHF 651'000.- ;
- Interrompre le processus et attendre un hypothétique retour à des coûts de construction moindre ;
- Optimiser le projet en cherchant des économies et relancer les soumissions ;
- Abandonner le projet et ainsi perdre l'investissement déjà consenti, soit CHF 503'000.-, correspondant au crédit d'étude octroyé jusqu'à la première mise en soumission et à la recherche de solutions dans le cadre du crédit de construction.

C'est à l'unanimité que votre exécutif et le COPIL ont privilégié l'option d'optimisation et de recherche d'économies sans nuire à la qualité finale du projet.

Sur mandat complémentaire accordé par la Municipalité, le consortium de mandataires, représenté par Monsieur Laurent Fragnière, a étudié les pistes de réduction des coûts, les potentialités d'amélioration constructive et structurelle, en tenant compte des remarques émises par la Commune de Nyon lors de la délivrance du permis de construire. Monsieur Guillaume Châtelain, de la Gérance Burnier & Cie SA nous a apporté ses connaissances du marché immobilier de Nyon, et ses compétences afin de vérifier que le rendement locatif soit toujours intéressant.

Les économies suivantes ont été retenues :

- rationalisation de la structure statique du bâtiment, modification du parking et du sous-sol ;
- changement du mode de production de chaleur avec la suppression des sondes géothermiques au profit d'un système PAC air/eau ;
- modification des façades avec une isolation périphérique crépie, en remplacement du bardage métallique, impliquant une simplification des garde-corps et des fenêtres ;
- autres modifications et simplifications (échafaudages, avant-toits, installations techniques, matériaux, etc.).

A hauteur de CHF 500'000.-, l'économie précitée assure un résultat qualitatif équivalent en termes de construction, d'équipements et d'installations. Les qualités spatiales et fonctionnelles du bâtiment sont conservées, voire même améliorées !

Les conséquences de cette situation ne sont pas anodines. Il appert qu'une enquête complémentaire est nécessaire, ainsi qu'un surcoût de prestations de CHF 150'000.- (études, dossier d'enquête, refonte des plans, nouvel appel d'offres). L'ouverture du chantier, initialement prévue en avril 2021, est reportée de 12 mois, sous réserve des décisions du Conseil général, de la délivrance des autorisations et de l'acceptation des appels d'offres à venir.

3. Contexte économique

La situation exceptionnelle que nous vivons depuis février 2020 à cause du COVID complique indubitablement la réalisation des projets de construction. Nous savons aujourd'hui que la forte pénurie d'approvisionnement de certains matériaux en Suisse augmente les coûts de 15 à 40 %, notamment pour les isolants, le bois, l'acier, les produits issus du pétrole, mais également les équipements sanitaires et électriques.

Soucieux de transparence, Il est indispensable de prévoir une réserve extraordinaire permettant d'absorber une hausse financière encore possible lors de l'établissement des offres et de la réalisation du projet.

Il est aussi utile de rappeler que la Commune de Denens est assujettie à la législation sur les marchés publics. Elle n'a pas d'autres choix que d'appliquer la Loi et de devoir refaire la très grande majorité des plans et soumissions des appels d'offres. Cette prestation relative à la nouvelle enquête publique fait partie des surcoûts identifiés et intégrés dans le nouveau budget. Nous restons confiants qu'en appliquant les recommandations de notre Bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (BAMO), en l'occurrence la société Vallat Partenaires SA, nous devrions respecter le nouveau crédit alloué. Nous restons en totale confiance avec l'équipe de mandataires actuelle qui œuvre avec clairvoyance et sérieux.

4. Rentabilité de l'immeuble

L'immeuble se situe dans une zone d'habitation à moyenne densité. La qualité de vie y est excellente grâce notamment à une proximité immédiate des écoles, des transports publics (bus, train), des grands axes routiers, des commerces, des espaces verts ainsi que des infrastructures sociales (UAPE, bibliothèque, centre pour jeunes, etc.). Sa mise en valeur par la Gérance Burnier, fait ressortir un état locatif annuel de l'ordre de CHF 255'480.- y compris 6 nouvelles places de parc extérieures. Cet état locatif (voir annexe 3) est de CHF 17'160.- plus élevé que celui prévu en mai 2020. Les effets de la crise ont également provoqué une hausse des loyers. Ces chiffres pourraient encore être amenés à évoluer positivement, et ce, jusqu'à quelques semaines avant la mise en location des appartements en question.

Malgré les coûts supplémentaires documentés plus haut, le projet optimisé reste par conséquent économiquement rentable.

Revenu locatif	CHF	255'480.-
Charges d'exploitation 15%, entretien 5% et frais d'administration 4.25% du revenu locatif	CHF	62'000.-
intérêts hypothécaires 1%/an sur CHF 3'800'000.-	CHF	38'000.-
amortissement 1%/an sur CHF 3'800'000.-	CHF	38'000.-
Résultat net annuel	CHF	117'480.-

Par conséquent, le résultat net annuel est à peu de chose près identique à celui figurant dans le préavis No 2/2020. (CHF 117'320.-)

5. Objet du préavis

Compte tenu de ce qui précède, la situation financière du projet révisé est la suivante :

Coût du projet CCHE selon soumissions	CHF	5'589'800.-
- Economie générale d'optimisation	CHF	500'000.-
+ Prestations supplémentaires nécessaires	CHF	150'000.-
+ Réserve pour situation économique exceptionnelle	CHF	<u>110'200.-</u>
Coût final (TTC arrondis)	CHF	<u>5'350'000.-</u>

Etant donné le montant global accordé à ce jour de CHF 4'938'341.-, un crédit complémentaire de CHF 411'659.- est nécessaire à la réalisation du bâtiment.

Le 11 octobre 2021, la Municipalité a présenté aux commissions de gestion & des finances et ad hoc, le projet optimisé, l'incidence financière et le choix de la procédure à venir. En accord entre les commissions et la Municipalité, il a été décidé d'arrondir à **CHF 450'000.-** la demande de crédit complémentaire.

En annexe:

1. Plans de la nouvelle enquête
2. Tableau devis général comparatif
3. Etat locatif

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Denens vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE DENENS

- Dans sa séance du 20 janvier 2022
- Vu le Préavis n° 1/2022
- Ouï le rapport de la Commission de gestion & des finances
- Ouï le rapport de la Commission ad hoc
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. D'autoriser la Municipalité à finaliser les études d'optimisation et à remettre en soumissions le projet de construction modifié d'un bâtiment de 10 logements sur la parcelle 814 située sur la commune de Nyon, propriété de la commune de Denens.
2. De lui accorder à cet effet un crédit complémentaire d'un montant de **CHF 450'000.-**.
3. De financer ce montant par la trésorerie courante.
4. D'amortir cet investissement par un prélèvement sur nos fonds de réserve.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 06.12.2021

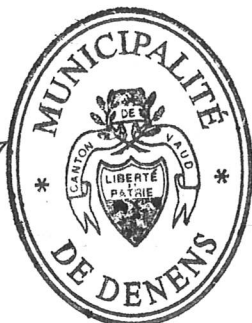
Municipal responsable du préavis : Monsieur Thierry Gilgen.

Au nom de la Municipalité

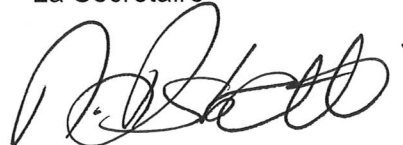
Le Syndic



Bernard Perey



La Secrétaire



Mary-Jeanne Distretti