



Municipalité de Crassier

Au Conseil communal

Préavis no 09/2022
Investissement du patrimoine financier

**DEMANDE DE CRÉDIT COMPLÉMENTAIRE POUR LA
CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE LOCATIF AVEC PARKING
SOUTERRAIN, COMMERCES ET RÉNOVATION DE L'ANCIEN
BÂTIMENT DE LA GARE
PARCELLE N° 23 – ANCIENNE GARE**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le Conseil communal de Crassier, dans sa séance du 17 mai 2018 a accepté le préavis 13/2018 relatif à une demande de crédit de construction d'un immeuble locatif avec parking souterrain, commerces et rénovation de l'ancien bâtiment de la gare, parcelle n°23, et accordé dans ce but un crédit d'investissement de CHF 5'377'362.00.

Le Conseil communal a également amendé le préavis 13/2018 accordant un crédit complémentaire de : CHF 120'000.- pour le chauffage en géothermie et CHF 10'000.-. pour des panneaux solaires.

L'assemblée décide par 23 oui, 2 non et 0 abstention d'accepter un crédit de **CHF 5'507'362.00**.

Le premier projet de transformation, préavis 30/2015, qui a été rejeté par référendum de 14 juin 2015 prévoyait un crédit de CHF 6'000'000.00.

Coût de construction :

Le budget total établi par le bureau d'architecte Mondada Frigerio Dupraz Architectes en 2014 s'élevait à CHF 5'377'362.00 et le dernier devis révisé à CHF 5'916'640.30 (+10.028%).

Plus et moins-values du projet

Moins-values :

- Abandon par les Sitse¹ de la taxe de raccordement des EC/EU – CHF 60'958.00 ;
- Abandon par les Sitse de la taxe ESP – CHF 40'672.00 ;
- Participation PPE du Martinet 9 – CHF 7'000.00.

Plus-values :

- | | |
|---|-----------------|
| • Agrandissement du sous-sol, local supplémentaire | – commerces ; |
| • Travaux complémentaires local de stockage | – commerces ; |
| • Adaptation des vitrines du local commercial | – commerces ; |
| • Travaux électriques complémentaires | – commerces ; |
| • Taxe ampérage complémentaire | – commerces ; |
| • Honoraires complémentaires pour commerces | – commerces ; |
| • Travaux de déviation des réseaux télécom | – Martinet 9 ; |
| • Travaux de déviation des canalisations EC/EU ² | – Martinet 9 ; |
| • Travaux enrobés | – Martinet 9 ; |
| • Suivi géologique par Geotest | – Canton ; |
| • Suivi exécution expert feu INEXIS | – ECA ; |
| • Travaux d'adaptation collecteurs EC/EU | – Sitse ; |
| • Ajout d'un bassin de rétention | – STI ; |
| • Honoraires complémentaires collecteurs | – Sitse ; |
| • Travaux extérieurs | – Municipalité. |

¹ Services Industriels de Terre Sainte et Environs

² Eau claire et eau usée

Les travaux complémentaires concernant les commerces proviennent du choix des locataires – magasin de produits boulangés et commerce de vélo.

Les travaux complémentaires concernant Martinet 9, sont le fait que le promoteur du bâtiment a construit des canalisations et des installations sur le fonds voisin sans droit.

Pour le Canton, l'ECA³, le STI⁴, ces travaux sont dus à des changements de loi ou de nouvelles réglementations. Concernant les Sitse c'est la déviation des collecteurs des eaux claires et des eaux usées. Pour la municipalité, la remise en état de la chaussée et des accès.

Soit un total d'investissements supplémentaires de CHF 450'169.75.

Sont à retirer de ce montant les travaux concernant l'eau sous pression (ESP) et l'assainissement des eaux claires et eaux usées (EC/EU) qui ont été comptabilisés par les comptes de fonctionnement 460 et 810 en 2019 et 2021 et financés par la trésorerie communale et amortis par les fonds de réserves affectés pour un montant total de CHF 237'142.45 (ne faisait pas partie du préavis initial, mais intégré dans les comptes du bureau d'architecte)

Total des investissements supplémentaires net : CHF 213'027.30

Résumé financier

Coût total	CHF	5'916'640.30
Payé par le compte de fonctionnement	CHF	-237'142.45
Coût construction net	CHF	5'679'497.85
Devis préavis 13/2018	CHF	-5'377'362.00
Amendements	CHF	-130'000.00
Dépassement de crédit	CHF	172'135.85

Résumé comptable

L'investissement selon **la comptabilité communale est de CHF 5'690'773.75** pour un crédit accordé par le Conseil communal de CHF 5'507'362.00 soit un dépassement de crédit de CHF 183'411.75 (+3.33%).

La différence de CHF 11'275.90 entre la comptabilité communale et le coût de construction net calculé dans le résumé financier est dû aux divers frais administratifs engagés par la Municipalité qui n'ont pas été envoyés au bureau d'architecture.

Synthèse

L'estimation du coût de construction de 2018 a été dépassé de CHF 539'278.30. Une partie de ce montant a été comptabilisé dans les comptes de fonctionnement, travaux de déviation des conduites d'ESP et d'assainissement EC/EU, car la commune disposait de fonds de réserve affectés.

Finalement, la réalisation du projet de l'Ancienne gare laisse apparaître un dépassement de crédit de **CHF 183'411.75**.

³ Etablissement Cantonal d'Assurance

⁴ Service Technique Intercommunal

Observation concernant le dépassement de crédit

Le préavis apporte toutes les explications nécessaires à la compréhension des écarts significatifs par rapport au budget général de 2014. Le dépassement de 10.028% calculés sur le montant des travaux ou 3.33% sur le coût total final, demeure dans la limite de la norme SIA de 10%. Rappelons que les budgets de constructions nouvelles ne contiennent en principe pas de marge pour divers et imprévus. La marge de 10% de la norme SIA sert à couvrir les incertitudes liées à un projet telles que les variations du marché, les éventuelles erreurs des partenaires et autres aléas. Il est mentionné que bon nombre de dépassements concernent des projets complémentaires décidés par le maître d'œuvre, lesquels n'entrent pas dans cette marge de 10%. Il est cependant difficile de déterminer la part exacte relevant des commandes complémentaires du maître d'œuvre et celle liés aux vicissitudes du projet.

Décisions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRASSIER

- **dans** sa séance du 23 juin 2022,
- **vu** le préavis municipal d'investissement N° 09/2022 – juin 2022 – relatif à une demande de crédit complémentaire pour la construction d'un immeuble locatif avec parking souterrain, commerces et rénovation de l'ancien bâtiment de la gare, parcelle n° 23 – Ancienne gare,
- **ouï** le rapport de la Commission de gestion,
- **ouï** le rapport de la Commission ad hoc,
- **considérant** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. **d'adopter** le préavis d'investissement du patrimoine financier N° 09/2022 - juin 2022 – relatif à une demande de crédit complémentaire pour la construction d'un immeuble locatif avec parking souterrain, commerces et rénovation de l'ancien bâtiment de la gare, parcelle n° 23 – Ancienne gare ;
2. **de lui accorder** dans ce but un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 183'411.75 ;
3. **de financer** ce montant par la trésorerie courante ;
4. **d'amortir** un montant de CHF 144'196.00 par le prélèvement au fonds de réserve "Investissements futurs" 9082.011,
5. **de prendre acte** que ce crédit complémentaire ne modifiera pas les charges d'exploitation.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 1^{er} juin 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal de Crassier.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
S. Melly

La Secrétaire:
B. Isabettini

Art. 44/Règlement Conseil communal: La Municipalité est informée de la date des séances de toute commission
Délégués municipal-e-s à convoquer: M. S. Melly, Syndic et Mme A. Rochat, Municipale