



Préavis N° 1/2023

Demande crédit d'investissement pour la transformation du bâtiment ECA N° 218, sis à la rue de Villars 10 – Construction d'un appartement et agrandissement des deux appartements existants – Assainissement énergétique, pose d'une pompe à chaleur et panneaux solaire – Construction de garages à voiture.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de vous présenter ce préavis concernant une demande de crédit d'investissement pour la transformation du bâtiment situé rue de Villars 10.

En juin 2021 un préavis pour une demande de crédit d'étude a été présentée et acceptée par votre assemblée. Ce préavis indiquait un montant de travaux estimé à CHF 982'000.-- HT. Ce montant devisé était calculé en fonction des surfaces planchers et le coût estimé par m2 des CFC du début de l'année 2021.

Le principal élément de construction à vérifier était le plancher entre les appartements existants et le nouvel appartement. Le principe constructif déterminant le coût de construction, selon l'option choisie.

L'étude du bâtiment, avec les différents ingénieurs civils, a démontré quelques faiblesses dans la structure et les dalles des appartements, qu'il faut impérativement corriger lors de la transformation.

Le nouveau projet fut présenté à votre commission, de laquelle différentes propositions de modifications furent discutées. Le projet final est soutenu par les membres présents.

Sur le plan financier le projet est estimé à environ CHF 1'420'000.-- Net ± 10% avant mise en soumission.

Pour rappel, les points importants de ces transformations sont les suivants :

- Isolation de l'enveloppe thermique du bâtiment selon la variante 3 du rapport CECB+, soit efficacité de l'enveloppe B et efficacité énergétique global A.
- Chauffage par PAC et pose de panneaux solaires photovoltaïques.
- Transformation complète des deux appartements existants, agrandissement de la partie séjour et remise à neuf totale.
- Construction d'un appartement dans les locaux communaux du rez-de-chaussée inférieur. Agrandissement de la surface chauffée en annexant à l'appartement le local pompier au Nord et le garage à l'Est.
- Construction de trois garages préfabriqués.

La mise à l'enquête de la transformation du bâtiment a été déposée du 20.11.2021 au 19.12.2021 et aucun recours n'est venu se greffer à celle-ci. Le permis de construire a pu être délivré le 24.01.2022.

Pour ceux qui n'ont pas pu voir la mise à l'enquête, vous trouverez en annexe du préavis les plans de mise à l'enquête.

La loi sur les marchés publics (LMP-VD) nous oblige à soumissionner en procédure ouverte ou sélective.

En effet, autant le second œuvre, que le gros œuvre, dépasse les valeurs seuils qui sont de CHF 250'000.-- pour le second œuvre et CHF 500'000.-- pour le gros œuvre.

Une procédure de gré à gré pour les services est choisie, car en dessous du seuil de CHF 150'000.--.

La Municipalité a décidé, en fonction de la crise internationale, de ne pas lancer les soumissions auprès des entreprises dès la fin de la mise à l'enquête. Les coûts des matériaux et des services ayant évolués énormément ces derniers mois.

Les soumissions sont donc parvenues aux différentes entreprises dans le courant du mois de septembre 2022 et nous avons ouvert les enveloppes de retour le 21 octobre 2022.

Les critères d'adjudication furent les suivants :

1. **Prix** - Montant de l'offre en rapport avec le cahier des charges pour **50 %**.
2. **Qualité technique de l'offre** - Qualité et adéquation des solutions techniques proposées pour l'exécution du marché pour **30%**.
3. **Organisation du soumissionnaire** - Planification des moyens mis pour ce projet pour **20%**.

En fonction de ces critères, un classement final par CFC définira l'entreprise qui obtiendra le contrat. Nous n'avons donc pas le choix de ces entreprises.

Le montant total de ces travaux après rentrée des soumissions est de **CHF 1'574'200.--** TTC, réserves et taxes comprises.

Diverses variantes ont été demandées aux entreprises dans leurs soumissions. En collaboration avec votre commission pour les travaux, certaines ont été validées, les voici :

Charpente : Toiture au complet. Plus-value de CHF 21'760.--TTC.

Ferblanterie-couverture : Traitement de la toiture au complet. Plus-value de CHF 38'503.-- TTC.

Photovoltaïque : Installation PV sur toiture complète. Plus-value de CHF 9'100.--TTC.

Menuiseries Int. : Rail pour rideau sur baies vitrées séjour. Plus-value de CHF 1'460.-- TTC.

Le montant total des travaux avec variantes, taxes, architecte et réserves incluses est estimé à : **CHF 1'645'000.--TTC.**

Vous trouverez sur la page suivante (page 3) un tableau des coûts des travaux après rentrée des soumissions.

Etant donné que l'adjudication des travaux n'a pas été faite, dans l'attente de ce crédit, les entreprises n'ont pas encore été averties et nous ne pouvons pas diffuser le nom de celles-ci.

CFC	Corps de métier	Montant net	devis estimatif	Différences
CFC 1 - 2 - 4 - 5 TOTAL DES TRAVAUX		1 645 385.19	1 419 745.35	225 639.84
CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRE		139 662.38	153 510.85	-13 848.47
CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRES				
	TOTAL CFC 1 TTC	139 662.38	153 510.85	-13 848.47
CFC 2 BATIMENT		1 442 577.40	1 203 447.50	239 129.90
CFC 2 BÂTIMENT				
289	Divers et imprévus	40 915.66	47 235.50	-6 319.84
	SOUS-TOTAL Construction	1 209 934.58	991 945.50	217 989.08
291	Honoraires architecte phase 3 - 4	65 000.00	65 000.00	
	Honoraires architecte phase 5	106 000.00	90 600.00	
292	Honoraires ingénieur civil	23 400.00	23 400.00	
293	Honoraires ingénieur E phase 3 - 4	7 345.14	7 345.00	
293	Honoraires ingénieur E phase 5		7 370.00	
294	Honoraires ingénieur CVS phase 3	8 770.00	8 770.00	
297.0	Honoraires géomètre	2 000.00	2 000.00	
297.1	Honoraires géotechnicien phase 3	3 133.80	3 134.00	
297.1	Honoraires géotechnicien phase 4 - 5	13 110.87		
298.5	Honoraires ingénieur Protec. Inc.	3 883.00	3 883.00	
	TOTAL CFC 2 TTC	1 442 577.40	1 203 447.50	239 129.90
AMENAGEMENTS EXTERIEURS		31 849.36	33 957.00	-2 107.64
CFC 4 AMENAGEMENT EXTERIEUR				
	TOTAL CFC 4 TTC	31 849.36	33 957.00	-2 107.64
FRAIS SECONDAIRES		31 296.05	28 830.00	2 466.05
CFC 5 FRAIS SECONDAIRES + TAXES				
511	Autorisations + taxes	3 900.00	3 900.00	
512.0	Taxes de racc. Canalisations EC EU	7 800.00	0.00	
512.1	Taxes de racc. Réseau électrique	13 596.05	19 910.00	-6 313.95
512.2	Taxes de racc. Télécommunications	0.00	0.00	
512.3	Taxes de racc. Gaz	0.00	0.00	
512.4	Taxes de racc. Eau potable	0.00	1 020.00	
512.6	Taxes de racc. Télé-réseau	0.00	0.00	
519	Taxes de contribution Dispense Abri PC	0.00	0.00	
531	Assurances travaux de constr. + RC	2 000.00	0.00	
524	Frais de reproduction (estimation)	4 000.00	4 000.00	
	TOTAL CFC 5 TTC	31 296.05	28 830.00	2 466.05
TOTAL TRAVAUX		1 645 385.19	1 419 745.35	
Différence				16%

Remarques générales

Tous les prix indiqués dans ce tableau se basent sur les conditions du marché à la date de réception des soumissions.

Réserves et déductions :

Certaines réserves sont déjà comptabilisées dans le montant total des travaux, nous y trouvons :

- Divers et imprévus dans le CFC 2 et 4 pour un montant de CHF 41'895.—TTC.

D'autres économies peuvent être réalisées ou seront connues après la fin des travaux (NON comptabilisées dans le montant total) :

- Aide Cantonale pour les économies énergétiques, estimation de CHF 45'000.--.
- Economie possible mais non appliquée dans le budget pour un montant total de CHF 40'000.- (A discuter avec les entreprises après adjudication).

Nous avons, en plus un montant de CHF 55'000.-- qui a été ajouté au montant des soumissions (CHF 1'700'000.-- - CHF 1'645'000.-- = **CHF 55'000.--**).

Les économies ainsi possibles pourraient se monter à environ **CHF 182'000.--**

Aspects financiers

Lors de l'acceptation du préavis pour le crédit d'étude, les conclusions stipulaient que ce crédit serait repris dans le crédit de construction.

Ce qui nous donne un montant de soumissions de CHF 1'645'385.19 que nous arrondissons à CHF 1'700'000.-- en cas de divers et imprévus + le crédit d'étude CHF 110'000.--, soit un total de CHF 1'810'000.--.

Nous vous proposons de financer cet investissement de la manière suivante :

- Trésorerie courante : CHF 210'000.--
- Recours à l'emprunt : CHF 1'600'000.--

Vous trouverez ci-dessous, les taux d'intérêts actuellement proposés par la CEDC pour la réalisation de ce projet.

- à 3 ans 1.57%
- à 5 ans 1.88%
- à 7 ans 2.02%

Ci-dessous, une estimation des charges et revenus sur ce bâtiment après réalisation des travaux. Nous pouvons remarquer que lors du premier exercice, l'équilibre est juste atteint. Mais 10 ans plus tard, un bénéfice est obtenu. Il est donc intéressant et important de rembourser au plus vite la dette de cet emprunt.

Compte	Désignation	Comptes 2034		Prévision Comptes 2024		Comptes 2020	
		Charges	Revenus	Charges	Revenus	Charges	Revenus
35	BATIMENTS COMMUNAUX						
356	MAISON DE COMMUNE, Rue Villars 10	63 574.00	67 200.00	66 810.00	67 200.00	11 521.05	19 295.00
356.3121	Consommation eau					20.00	
356.3122	Chauffage, gaz					6 896.10	
356.3123	Electricité					228.00	
356.3141	Entretien du bâtiment	4 000.00		1 000.00		1 162.35	
356.3185	Honoraires de gérance	3 360.00		3 360.00		1 145.45	
356.3186	Assurances diverses	2 400.00		2 200.00		1 015.55	
356.3900	Imputation frais de personnel					1 053.60	
356.4231	Loyers bâtiments patrimoine financier		67 200.00		67 200.00		19 295.00
	Amortissement	32 000.00		32 000.00			
	Intérêts	21 814.00		28 250.00			
	Bénéfice		3 626.00		390.00		7 773.95

Comme vous pouvez le constater dans le tableau suivant (page 5), notre plafond d'endettement est suffisant pour engager cette dette. Pour rappel le plafond d'endettement a été calculé sur une dette brute.

Situation du Plafond d'endettement au 31.12.22			
Préavis déposé pour le plafond d'endettement CHF			4'150'000.00
Compte	Désignation	Bilan	Solde Plafond
920	Engagements courants	63'481.88	4'086'518.12
921	Dettes à court terme	0.00	4'086'518.12
922	Emprunts à moyen et long terme	1'633'000.00	2'453'518.12
923	Engagements propres établis. et fonds	12'361.15	2'441'156.97

Le remboursement de l'emprunt sera décidé lors du bouclage des comptes et sera égal à l'amortissement comptable. Ce remboursement sera versé au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

CHARGES BUDGETAIRES ANNUELLES ET AMORTISSEMENT COMPTABLE

Concernant l'amortissement, nous vous proposons d'amortir de la manière suivante.

Prélèvement sur le fonds de réserve travaux divers (9282.8) CHF 210'000.--

Pour le solde, soit CHF 1'600'000.-- nous vous proposons ceci :

L'amortissement des travaux se fera, au maximum, sur une durée de 50 ans étant donné que c'est un bâtiment qui appartient au patrimoine financier (location).

De plus, selon l'article 26 lettre d du Règlement sur la comptabilité des communes, nous ne serions pas obligés d'amortir complètement ce bâtiment, puisqu'il appartient au patrimoine financier (bâtiment locatif) pour autant que sa valeur au bilan ne dépasse pas son prix d'achat ou son estimation fiscale en cas de transformation.

Au niveau de la charge d'intérêts et selon les taux proposés par la CEDC à ce jour, nous l'estimons au maximum à CHF 30'270.- pour la première année. Ensuite, la charge d'intérêt sera dégressive en fonction des remboursements annuels.

Conclusions

En conséquence, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Général de Lussery-Villars,

- **vu** le préavis municipal No 1/2023 ;
- **ouï** le rapport de la commission de gestion et des finances ;
- **considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux à la Rue de Villars 10
2. d'accorder à la Municipalité un crédit total de CHF 1'810'000.-- TTC au maximum
3. de financer les travaux de la manière suivante :
 - a. Trésorerie courante : CHF 210'000.--
 - b. Recours à l'emprunt auprès d'un organisme financier : CHF 1'600'000.--
4. d'amortir le montant des travaux de la manière suivante :
 - a. Prélèvement sur le fonds de réserve travaux divers (9282.8) : CHF 210'000.--
 - b. D'effectuer les amortissements selon les règlements en vigueur
5. d'autoriser la Municipalité à recourir à des avances à termes fixes

Adopté par la Municipalité en séance du 13 février 2023.

MUNICIPALITE DE LUSSERY-VILLARS

Le Syndic		La Secrétaire
		
Y. Stutzmann		A.-C. Baud

Présenté au Conseil général le 7 mars 2023.

Annexe : Plans de mise à l'enquête et photo synthèse



PROPRIETAIRE(S) _____

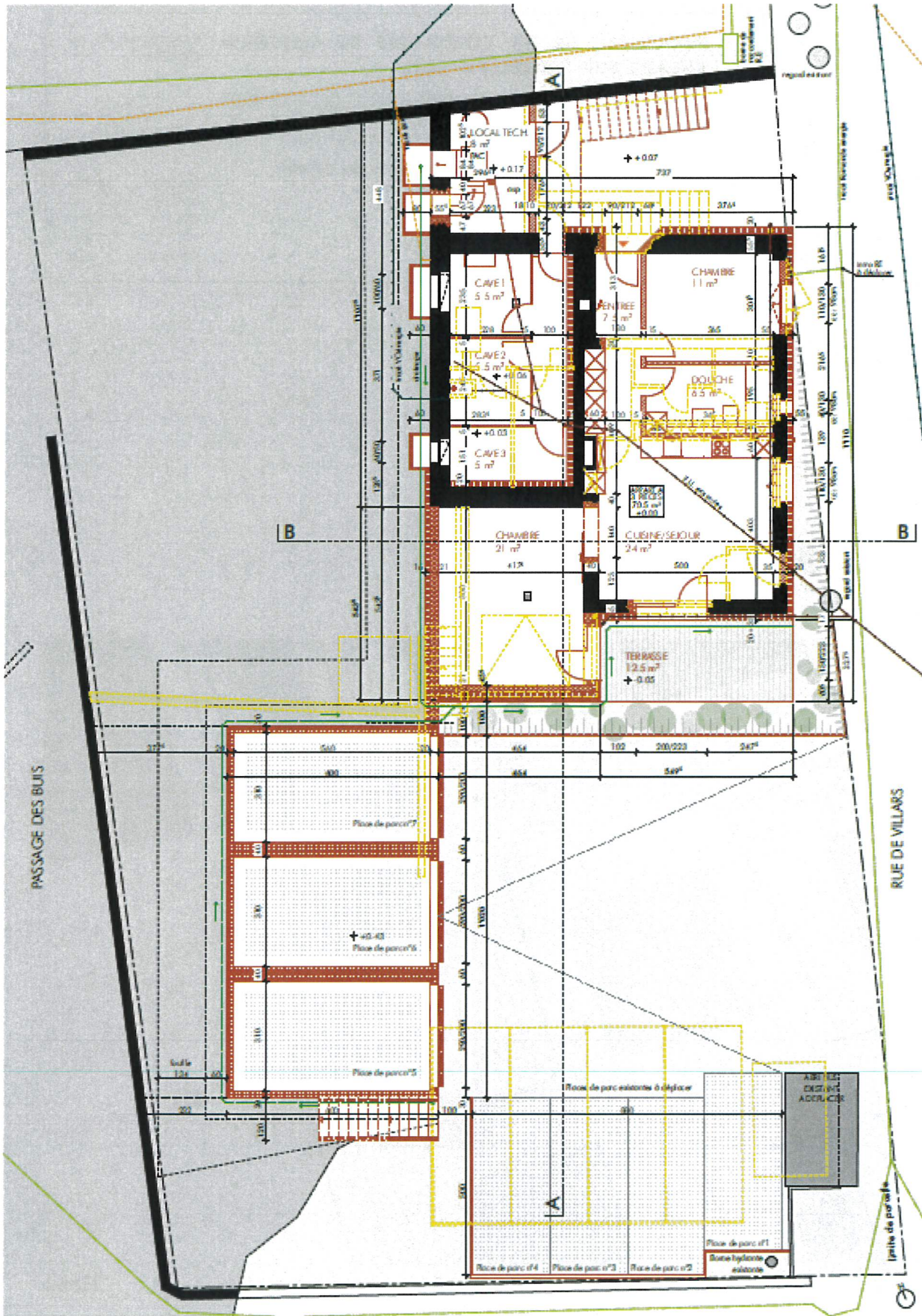
ARCHITECTE _____

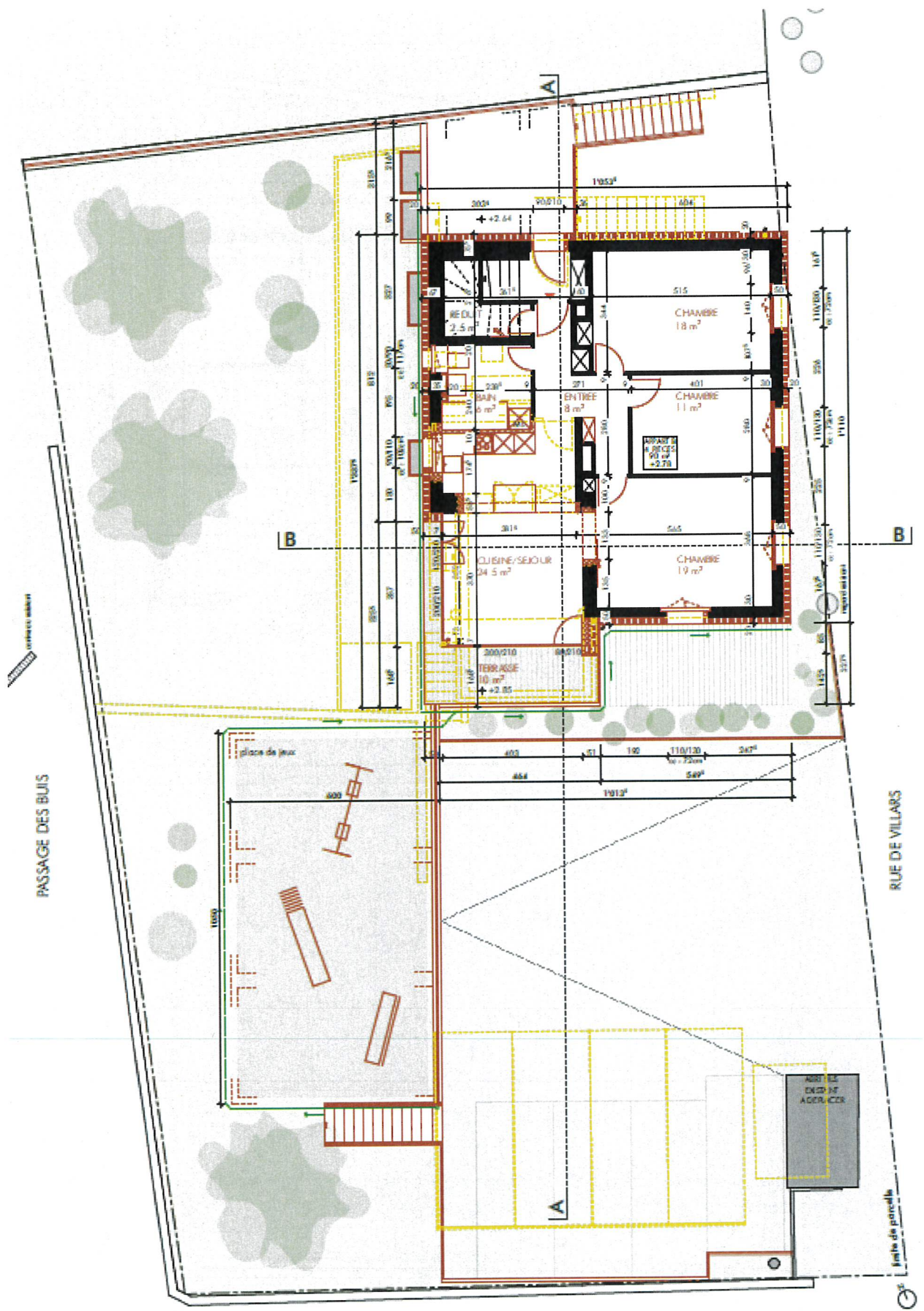
EXISTANT
A CONSTRUIRE
A DEMOUR



SITUATION

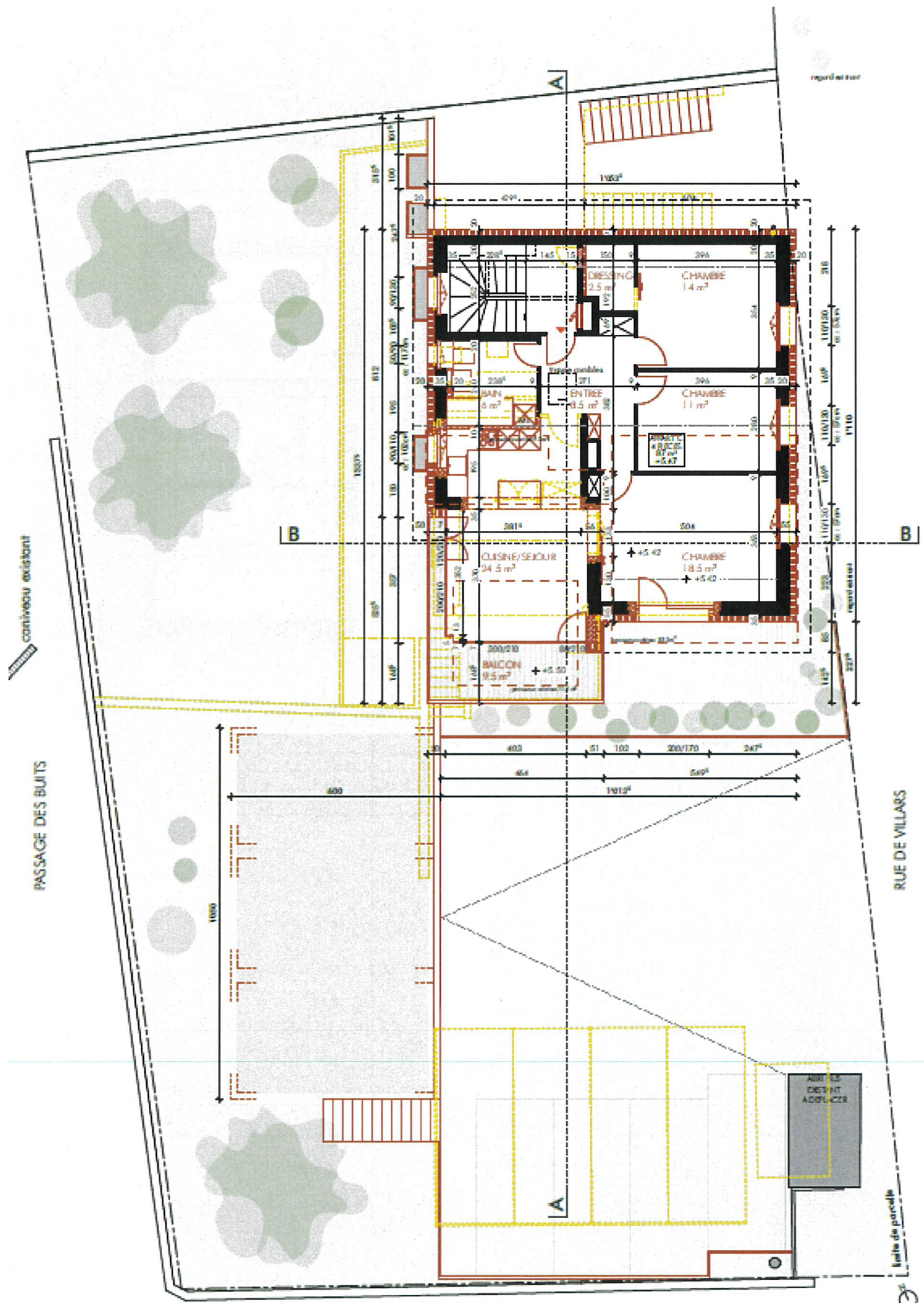
1:500





REZ SUP

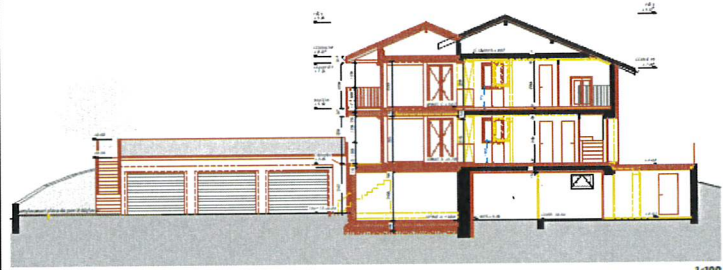
1:100



ÉTAGE

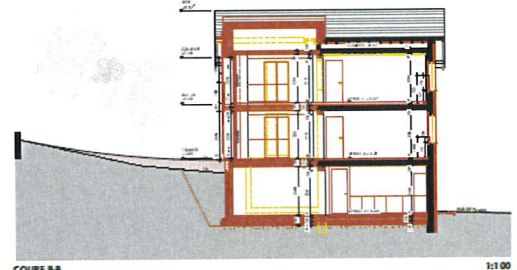
1:100

PROFESSEUR _____
ARCHITECTE _____
PROJET
A DÉVELOPPER
A DÉVELOPPER



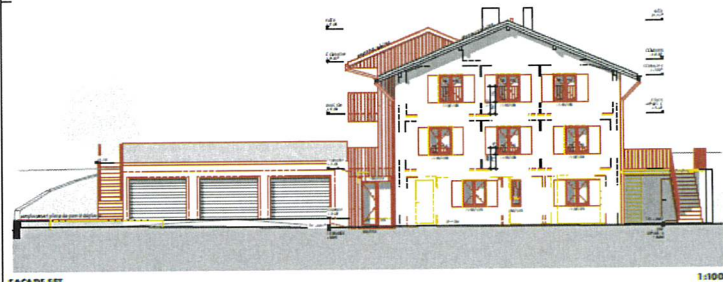
COUPE A-A

1:100



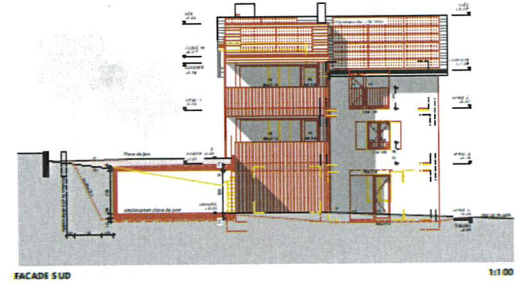
COUPE B-B

1:100



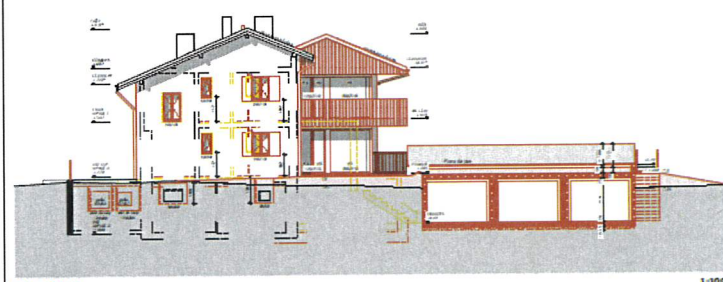
FACADE EST

1:100



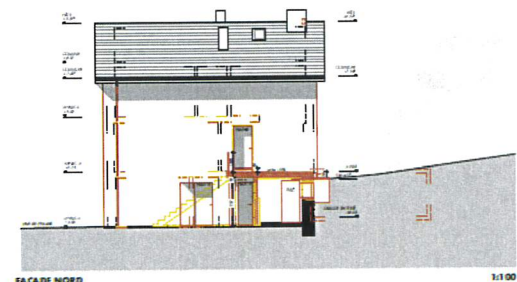
FACADE SUD

1:100



FACADE OUEST

1:100



FACADE NORD

1:100

