



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 11 / 2023 - 2024 AU CONSEIL COMMUNAL DE VICH

Demande d'un crédit d'investissement de CHF 4'700'000.- TTC pour la transformation et l'assainissement de la Maison du Tilleul située sur la parcelle n°95 propriété de la Commune

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

1. Objet du préavis

La Commune de Vich est propriétaire du bâtiment emblématique ECA 90, dénommé « Maison du Tilleul », sis sur la parcelle n°95 en zone d'utilité publique au centre du village, qui abrite non seulement son administration communale, mais également des appartements.

La partie nord-est du volume est actuellement inoccupée pour une question de sécurité, mais également pour son mauvais état de salubrité. Depuis de nombreuses années, le personnel et la Municipalité se trouvent dans des locaux vétustes et peu fonctionnels qui, de surcroît, ne sont pas adaptés tant pour l'accueil que pour le travail quotidien digne d'une administration communale. Le manque de place se fait de plus en plus ressentir au vu des charges administratives plus importantes. Parmi d'autres griefs, par exemple, lors de réponses à des questions au guichet, il y a un total manque de discrétion.

En 2021, la valeur vénale du bâtiment était estimée entre CHF 1'680'000 et CHF 2'055'000. Les appartements en location avaient un très faible rendement.

La Municipalité avait mandaté en 2020 un bureau d'architectes pour procéder à un état des lieux et à une étude de faisabilité et déterminer le potentiel d'améliorations tant techniques qu'énergétiques. Il était prévu de valoriser des volumes qui n'étaient pas de manière évidente pleinement exploités. Cette étude préliminaire a fait l'objet d'un rapport qui a été présenté en 2021 au Conseil communal. Il démontrait de manière flagrante que le bâtiment pouvait être beaucoup mieux valorisé et exploité, mais qu'il nécessitait un assainissement complet des structures et des installations techniques, y compris du point de vue énergétique.

Les motifs précités ont conduit la Municipalité à demander un crédit d'étude de CHF 495'000 pour la transformation et l'assainissement du bâtiment, qui a été accepté par le Conseil communal en mars 2022. Pour plus de renseignement, nous vous renvoyons au préavis municipal N° 08/2021-2022 et ses annexes.

2. Projet et programme des locaux

La Maison du Tilleul se trouve le long de la route de Gland (DP 31) et se compose de deux corps de bâtiment. Le premier, longitudinal, s'appuie sur la route de Gland. Le second, plus ramassé, fait face au parc et à la Serine. Il représente une surface au sol de 305 m².

Bien que la proximité de la Serine classe la parcelle en zone inondable avec un risque dit imprévisible, la Maison du Tilleul ne se situe pas dans la zone à risque.

Le bâtiment est classé par l'Etat de Vaud au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites, avec la note IV au recensement architectural. Cela signifie que : (...) « *Les bâtiments en note IV (bien intégrés) peuvent être modifiés, et le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux* » (...).

La Municipalité a privilégié une transformation complète. Il est prévu de réorganiser les volumes existants, certains actuellement non occupés, pour avoir la partie sud-ouest du bâtiment dédiée uniquement aux logements sur 3 niveaux et la partie nord-est dédiée uniquement à l'administration sur 3 niveaux.

Le bâtiment sortant de toute considération sensée en termes d'isolation thermique et d'économie d'énergie, il est prévu un assainissement complet et l'installation d'un chauffage avec une énergie renouvelable.

Les locataires ont tous retrouvé un logement et ils sont partis courant 2023.

Les bureaux de l'administration ne pourront pas rester en exploitation sur le site pendant les travaux. Une solution a déjà été trouvée et la population sera dûment informée pour la période transitoire d'août 2024 à mai 2026.

Les plans du bâtiment existant, les plans du projet et le programme des locaux sont à disposition pour consultation auprès de l'administration communale.



3. Stratégie de réalisation

La Municipalité a décidé de réaliser le chantier de manière traditionnelle, à savoir par l'entremise des entreprises de la construction et pas avec une entreprise générale. Cette manière de procéder a permis de mettre en concurrence les marchés avec une forte majorité de procédures sur invitation d'entreprises locales et régionales. Toutes les procédures ont strictement respecté la nouvelle législation sur les marchés publics et le nouvel Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019) entrés en vigueur sur le Canton de Vaud au 1^{er} janvier 2023.

4. Planification du projet

Si le Conseil communal accepte la présente demande de crédit d'investissement, il est raisonnable d'imaginer que les premiers contrats avec les entreprises puissent être signés en juillet 2024, une fois passé le délai référendaire à la suite du vote du présent crédit. Le cas échéant, le chantier pourra démarrer en septembre, voire octobre 2024, pour s'achever en juin 2026. Ceci bien entendu sous toutes réserves d'absence de recours contre les adjudications des marchés publics en cours.

5. Crédit d'investissement

Pour l'estimation du crédit d'investissement, des appels d'offres pour 90% des travaux de construction prévus ont été demandés. Le crédit ci-dessous a été élaboré sur la base des soumissions rentrées et des offres d'entreprises pressenties comme adjudicataires.

Le devis général révisé est présenté à la commission des finances et des bâtiments.

Le crédit d'investissement final sur la base du devis général est le suivant (TVA 8.1% incluse) :

- CFC 1 – Travaux préparatoires	CHF	54'446. —
- CFC 2 – Gros-œuvre	CHF	3'835'020. —
- CFC 4 – Aménagements extérieurs	CHF	12'972. —
- Honoraires des mandataires sur les CFC 1, 2 et 4	CHF	867'172. —
- CFC 5 – Frais secondaires hors réserves	CHF	92'742. —
- CFC 9 – Mobilier	CHF	96'209. —
Sous-total des travaux	CHF	4'958'561. —
Réserve 5% pour divers et imprévus	CHF	236'439. —
Total TTC	CHF	5'195'000. —
Préavis N° 8/2021-2022 Crédit d'étude, accepté (TTC)	CHF	- 495'000. —
Crédit d'investissement demandé (TTC)	CHF	4'700'000. —

La volonté de la Municipalité est à la prudence sur la projection financière au vu des fluctuations des prix et de la situation économique qui reste très dépendante de la situation géopolitique.

Les éléments suivants ont été pris en compte dans le crédit d'investissement présenté :

- a) Intégration d'une réserve spéciale de 5% sur certains travaux sensibles tels que le gros-œuvre
- b) Intégration d'une réserve générale de 5% pour les divers et imprévus
- c) Augmentation du coût de la TVA à 8.1% en janvier 2024.

L'étude de faisabilité de 2020 estimait la réalisation du projet à CHF 4'000'000 et le projet définitif est de CHF 5'195'000. L'écart représente donc une augmentation de +30%. Cette augmentation s'explique par la nature du projet lui-même. Il est difficile d'estimer le coût et l'étendue des travaux lors d'une rénovation et transformation d'un bâtiment. Le deuxième point qui explique cette augmentation est l'évolution des coûts sur le marché de la construction.

Les coûts de la construction en Suisse ont fortement augmenté entre octobre 2020 (indice 100) et mars 2024 (indice 117) selon le SECO. Cela s'explique par la guerre en Ukraine, les conséquences dues au Covid-19 sur les chaînes d'approvisionnement et les fortes hausses des matières premières. L'évolution des coûts de la construction en Suisse est expliquée en annexe I du préavis.

La rentabilité du projet de 3.2% est un élément important à prendre en compte, mais ce n'est pas l'élément essentiel pour motiver la réalisation du projet. La motivation principale de la transformation et la rénovation de la Maison du Tilleul sont toutes les raisons expliquées au chapitre 1 à 4 du préavis. Le calcul détaillé de la rentabilité est présenté en annexe II.

6. Financement

Le crédit d'investissement demandé est de CHF 4'700'000 par le présent préavis.

Le crédit d'étude de CHF 495'000 accepté par le Conseil communal - préavis N° 8/2021-2022 - n'est pas encore clos, mais les dépenses ont été prises sur la trésorerie courante.

Les subventions possibles pour la transformation de la Maison du Tilleul ont été estimées à CHF 95'000 pour la PAC, l'isolation et les mesures antibruit. Ces subventions feront l'objet de demandes spécifiques avant les travaux.

Conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 4.7 millions au maximum, aux conditions les plus favorables, est demandé au Conseil communal. Les emprunts se feront lorsqu'ils seront nécessaires à la trésorerie de la Commune de Vich.

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Vich

- vu le préavis municipal N° 11 / 2023 - 2024
- ouï le rapport de la Commission des bâtiments
- ouï le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

prend acte

- de l'amortissement
 - du montant net de l'investissement sur une période de 30 ans dès l'utilisation du bâtiment
- des subventions possibles pour un montant estimé à CHF 95'000.

décide

- d'accorder à la Municipalité le crédit d'investissement de CHF 4'700'000.- TTC pour la réalisation du projet de transformation et d'assainissement de la Maison du Tilleul située sur la parcelle n°95
- d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 4'700'000 si nécessaire, montant inclus dans le plafond d'endettement.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique



Antonella Salamin



La Secrétaire



Patricia Audétat

Bâtiments, Municipal responsable : Jean-Claude Bissat

Finances, Syndique : Antonella Salamin

Annexes :

- I. Evolution des coûts de la construction en Suisse entre 2020 et 2024
- II. Rentabilité de la rénovation de la Maison du Tilleul – calcul détaillé

Les plans de la construction Maison du Tilleul, le planning de la réalisation du projet et le devis général révisé peuvent être consultés à l'administration communale pendant les heures d'ouverture des guichets.

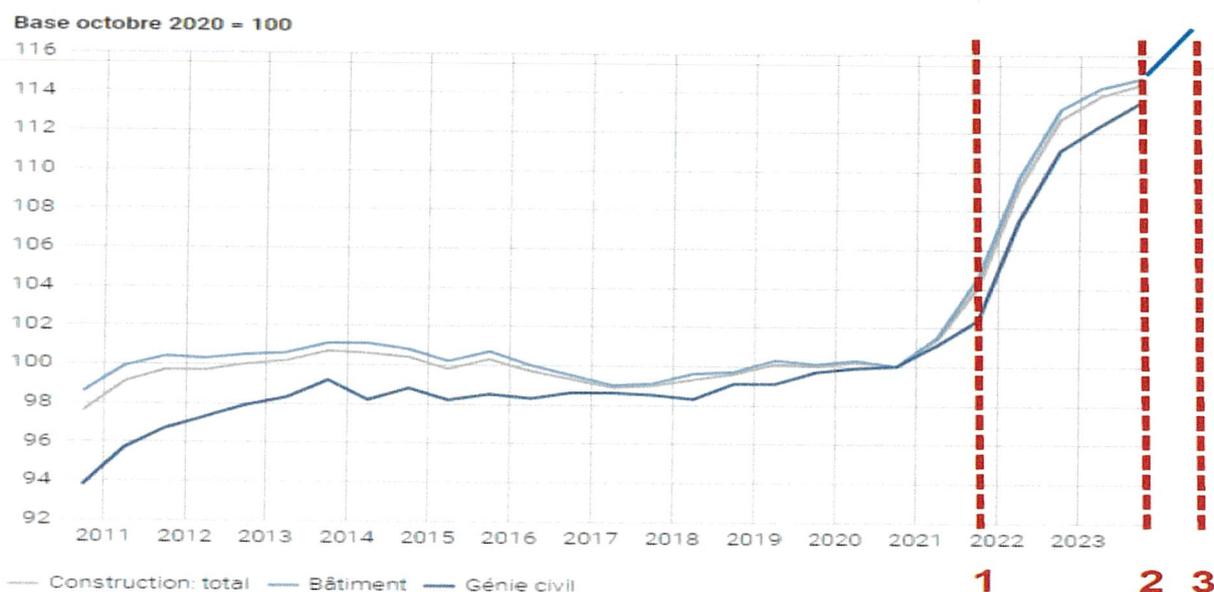
Préavis municipal sur la demande d'un crédit d'investissement de CHF 4'700'000 TTC pour la transformation et l'assainissement de la Maison du Tilleul située sur la parcelle n°95 propriété de la Commune

Annexe I

Evolution des coûts de la construction entre 2020 et 2024

La Municipalité met en évidence que les coûts de la construction en Suisse ont fortement augmenté entre octobre 2020 (indice 100) et mars 2024 (indice 117) selon le SECO (Secrétariat d'Etat à l'économie). Cela s'explique par la guerre en Ukraine, les conséquences dues au Covid-19 sur les chaînes d'approvisionnement et les fortes hausses des matières premières.

Le graphique du SECO ci-après représente cette hausse :



Source : Le SECO est le centre de compétence de la Confédération pour toutes les questions de politique économique (<https://www.seco.admin.ch/seco/fr/home.html>)

- 1) Indice à 100 en octobre 2020 édité par le SECO pour la région lémanique, date à laquelle l'estimation du projet de CHF 4 millions a été effectuée au stade de l'étude de faisabilité avec un degré de précision de +/- 20%.
- 2) Indice à 113 en mars 2023 édité par le SECO pour la région lémanique, date à laquelle l'estimation du projet de CHF 4.624 millions a été effectuée au stade de l'avant-projet validé avec un degré de précision de +/- 15%
- 3) Indice provisoire à 117 en mars 2024 (sera confirmé en juin 2024) édité par le SECO pour la région lémanique, date à laquelle l'estimation du projet de CHF 5.195 millions a été effectuée au stade de la rentrée des soumissions d'entreprises à 90% des marchés à adjudger (le solde de 10% est basé sur des estimations crédibles). Le degré de précision est de +/- 10%.

Préavis municipal sur la demande d'un crédit d'investissement de CHF 4'700'000 TTC pour la transformation et l'assainissement de la Maison du Tilleul située sur la parcelle n°95 propriété de la Commune

Annexe II

Crédit d'investissement et rentabilité

Le programme de rénovation de la Maison du Tilleul prévoit la réfection complète des appartements et des locaux nord-est pour l'administration.

La Municipalité a l'intention de poursuivre sa politique de soutien à la population en proposant des logements « bon marché » pour des personnes ou des familles en difficulté financière. Toutefois, les nouveaux loyers doivent être adaptés pour tenir compte du coût de la nouvelle construction et du marché des locatifs sur la Côte.

Les nouveaux loyers ont été soumis à la Direction générale du territoire et du logement/Division Logement. Par leur surface, leurs loyers et de manière générale, leurs caractéristiques, ces logements entrent dans des catégories « à pénurie » au sens de la LPPPL. La Division du logement a accepté la transformation des 4 appartements en 3 appartements sur 3 niveaux. Les nouveaux loyers présentés ont été acceptés pour des loyers nets totaux de CHF 62'052/an sous contrôle de la Division du Logement pour 5 ans.

Les quatre appartements étaient loués en moyenne à CHF 177/ m² / an, ce qui était la moitié du coût actuel de location sur la Côte vaudoise. En tenant compte d'un loyer théorique pour l'administration, le revenu annuel de ces locaux peut se présenter de la manière suivante :

- 4 appartements de 197 m ²	CHF 177/m ²	CHF	34'832
- parking		CHF	2'760
- administration, 195 m ²	CHF 200/m ²	CHF	39'000
▪ total des loyers avant transformation		CHF	76'592

Les nouveaux loyers sont donc définis ainsi :

- 3 appartements de 199 m ²	CHF 311/m ²	CHF	62'052
- parking	CHF 80/place/an	CHF	2'880
- administration de 340 m ²	CHF 300/m ²	CHF	102'000
▪ total des loyers après transformation		CHF	166'932

Le coût de la construction prévu CHF 5'195'000

La rentabilité prévue 3.2%

En partant d'un prix moyen de location précité pour les appartements (moyenne de CHF 311/m²/an), d'un prix théorique raisonnable de location des surfaces administratives à CHF 300/m²/an et de la location des places de parc à CHF 80/mois, un rendement net de 3.2% est calculé.

Ce rendement net semble raisonnable en regard de l'investissement prévu de CHF 5'195'000.