



PREAVIS de la Municipalité au Conseil Communal No 06/2025

Relatif à une demande de crédit complémentaire de CHF 721'000.- pour la construction de la salle multifonctions sur la parcelle no 558 "Les Communaux"

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers

PRÉAMBULE

Pour rappel, votre Conseil avait adopté en date du 6 mai 2019 (préavis 2018/2) un crédit d'étude de CHF 500'000.-, pour étudier la réalisation de la salle multifonction des Communaux.

Le crédit de construction d'un montant de CHF 14'525'000.- (préavis 2021/2), octroyé le 10 mai 2021, était fondé sur les résultats des appels d'offres « Entreprise générale » réceptionné le 23 novembre 2020, de celui pour la cuisine professionnelle de février 2021 et d'estimations financières pour le solde du projet.

Après adjudication, les travaux ont commencé en juin 2021, en période COVID-19 avec une mise en service des salles de gymnastique en septembre 2023 et du restaurant scolaire en janvier 2024.

Les aménagements extérieurs ainsi que les finitions intérieures du bâtiment se sont poursuivis sur le reste de l'année 2024.



COUT DE CONSTRUCTION DE LA SALLE MULTIFONCTIONS

Cette construction qui s'est déroulée sur 3 ans et demi a été semée des embuches habituelles d'un contrat de type « Entreprise générale » au forfait.

En plus, la pandémie de COVID-19 a perturbé les chaînes logistiques mondiales, entraînant des pénuries de matériaux essentiels comme le bois, l'acier et le béton. Ces pénuries ont provoqué une flambée des prix des matériaux, aggravée par la guerre en Ukraine dès le printemps 2022.

Dans ce contexte compliqué, l'entreprise générale Guillet SA, adjudicataire du projet, a bien collaboré avec la Municipalité pour chercher et trouver des solutions de mise en œuvre afin de maîtriser au mieux le budget de construction.

Ce sont 64 modifications de projets (MP) par rapport au cahier des charges soumis à appel d'offres en août 2020 qui ont été discutées et validées avec le BAMO (Bureau d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage) et la Municipalité.

Pendant toute la durée de ce projet de construction, la Municipalité a communiqué un état d'avancement des travaux et l'impact financier estimé à chaque séance du Conseil communal. Pour rappel, le dépassement annoncé était de 3,83% en avril 2022, 3,65% en décembre 2022, 4,61% en décembre 2023 et finalement 4,96% à l'issue du projet fin 2024.

La synthèse des coûts effectifs de réalisation de la salle multifonctions ci-dessous reprend les rubriques présentées lors de la demande initiale de crédit du préavis 2021/2 dont une partie importante était confirmée par des offres et complétée par des estimations.

Coûts finaux de réalisation de la salle multifonctions	Budget selon préavis	Coût effectif réalisation	Différence	
Offre de base Entreprise générale sans options	11 559 081			
Panneaux solaires en toiture	281 899			
Panneaux solaires noirs en façade	266 363			
Déduction pour bardage en façade	- 85 000			
Système de régulation MCR (Automatisme Chauffage-Ventilation)	80 000			
Plus value pour agrandissement de la salle VD6 -> vs Macolin, arrondi	191 194			
Contrat entreprise générale Guillet signé le 17 juin 2021 (TTC 13'400'000)	12 293 537	12 362 117	68 580	0,56%
MD - Modifications de projet du contrat d'entreprise (64 objets validés)		687 094	687 094	100,00%
Fourniture audio et autres équipements pour sonorisation	180 000	186 983	6 983	3,88%
Cuisine de régénération professionnelle	463 000	488 890	25 890	5,59%
Equipements d'exploitation (matériel de nettoyage, vaisselle, mobilier, etc)	150 000	105 362	-44 639	-29,76%
Honoraires pour le suivi de l'EG, direction architecturale, BAMO	134 000	118 444	-15 556	-11,61%
Divers et imprévus (Assurance RC, frais dégâts orage)	266 000	206 938	-59 062	-22,20%
Total net HT	13 486 537	14 155 827	669 290	
TVA 7.7% et 8.1%	1 038 463	1 090 048	51 585	
TOTAL TTC	14 525 000	15 245 875	720 875	4,96%
Montants confirmés sur appel d'offres pour la préparation du préavis				
Montants estimés, appel d'offres en cours au moment de la préparation du préavis				
Montants estimés pour la préparation du préavis				
Montants effectifs de réalisation à fin 2024 (clôture du projet)				

En reprenant les éléments de cette synthèse, nous pouvons commenter les différences par rapport au budget initial comme suit :

Contrat « entreprise générale »

Le contrat entreprise générale signé le 17 juin 2021 comprenait déjà des coûts supplémentaires de CHF 68'580.- pour prendre en compte des oublis dans le cahier des charges identifiés par l'entreprise Guillet SA. Il s'agissait essentiellement d'éléments électriques tels que les luminaires des salles de gymnastique et d'un peu de génie civil pour raccorder les services au nouveau bâtiment.

Modifications de projet (MP)

Sans rentrer en détail sur les 64 MP discutées et validées avec le BAMO et la Municipalité, elles peuvent être regroupées par catégorie comme suit :

Les augmentations sur les prix des matériaux et des équipements ont été compliquées à gérer dans le cadre d'un contrat au forfait de type entreprise générale. Pour éviter une baisse de qualité de la construction pour compenser partiellement ces suppléments, des suppléments financiers ont été accordés, dont les principaux sont les suivants :

Augmentation des prix sur les matériaux		
	MP-1B Hausse sur fer à béton pour béton armé du 16.09.2021	60 000
	MP-10 Hausse fourniture tôle alu du revêtement des parois extérieures	31 361
	MP-16 Hausse exceptionnelle fourniture bois	203 394
	MP-17B Hausse exceptionnelle fourniture profilés aluminium (HT 61'300.-).	33 380
	MP-21B Hausse prix du cuivre sur installations électriques complémentaires	12 862
	MP-22B Augmentation matériaux portes et menuiseries	31 624
	MP-34 Augmentation du prix des matériaux composant le sol sportif	28 536
	MP-36B Augmentation budget MCR	27 855
Total des augmentations les plus importantes		429 013

En contrepartie et pour maîtriser au mieux le budget de construction, des changements techniques ont été validés avec le constructeur pour réduire les coûts sans péjorer la qualité de l'ouvrage. Ces changements les plus importants ont généré les moins-values suivantes :

Synthèse des plus importantes moins-values dues à des modifications du cahier des charges		
	MP-7 Fourniture lustrerie (Mivella)	-23 040
	MP-9 Remplacement des panneaux radiants au plafond dans la zone cafétéria par un ch	-22 221
	MP-24 Variantes d'exécution des doublages plafond et parois de la salle	-97 396
	MP-25 Suppression des optimiseurs sur les panneaux photovoltaïques	-25 561
	MP-63 Prestations non réalisées: aménagements paysagers	-33 273
	MP-64 Prestations non réalisées: génie civil	-66 950
Total des moins-values les plus importantes		-268 441

Mais, ce qui a été le plus difficile à accepter en cours de projet, c'est la découverte de tout ce qui avait été oublié dans l'étude du projet et le cahier des charges de l'appel d'offres :

Oublis dans le cahier des charges		
MP-4	Fourniture et installation d'un accumulateur de chauffage	6 466
MP-6	Oubli du maillage de protection contre la foudre	44 032
MP-8	Fourniture et installation d'un chauffe-eau sanitaire	43 260
MP-18	Tableau électrique cuisine	39 077
MP-21A	Distribution principale électrique complémentaire	23 128
Total des oublis les plus importants		155 962

En se rappelant que nous avons déjà dû rajouter un système de régulation MCR pour le chauffage et la ventilation (SFR 80'000.-) en préparant le préavis, les oublis découverts par Guillet SA avant signature du contrat exposé dans le chapitre précédent, la totalité de tous ces oublis représente quand même 2% du coût global du projet !

Et la réalisation du projet de construction a quand même nécessité quelques vraies modifications du cahier des charges, dont les principales sont :

Modifications du cahier des charges		
MP-2	Fourniture et installation d'engins fixes supplémentaires	76 412
MP-5	Agrandissement pour local technique au sous-sol	12 532
MP-29	Nouvelle norme sur dispositif de sécurité contre les fuites de gaz PAC	34 440
MP-32C	Supplément pour système de mise en passe Kaba Evolo	48 828
MP-35	Création de locaux fermés dans le local engins	21 510
MP-39	Supplément panneaux photovoltaïques supplémentaires en toiture	89 137
Total des modifications les plus importantes		282 859

Concernant le plus gros montant de cette liste, la Municipalité avait informellement consulté votre Conseil dans sa séance du 20 décembre 2022 pour obtenir un avis favorable avant de confirmer le supplément de panneaux photovoltaïques en toiture.

Globalement, la totalité des plus-values engendrées par ces 64 MP représentent un montant HT de CHF 970'120.- dont CHF 541'277.- pour les plus importantes exposées ci-dessus. Le total des moins-values étant de HT CHF 283'027.-, le bilan financier des 64 MD s'est soldé par un supplément de HT CHF 687'094.-.

Fourniture audio

Entre le moment du dépôt de l'offre en 2021 et sa réalisation en 2023-2024, la technologie avait évolué faisant que les équipements effectivement mis en service sont de conception plus récente.

Cuisine de régénération

Les coûts pour la cuisine de régénération ont également été influencés par les augmentations des matières premières (acier inox) et des équipements.

Divers et imprévus

Les divers et imprévus ont dû prendre en compte la fourniture des engins de gymnastique mobiles, des équipements pour le local des engins ainsi qu'un supplément pour les aménagements extérieurs que nous avons préalablement sorti du contrat d'entreprise générale permettant ainsi de soigner les plantations en quantité et avec des essences plus appropriées à l'endroit.

CREDIT DE CONSTRUCTION DE LA SALLE MULTIFONCTIONS

La réalisation du préavis 2021/02 concernant le crédit de construction de la salle multifonctions sur la parcelle no 558 "Les Communaux" a été clôturé à fin 2024 pour un montant TTC de CHF 15'245'875.-.

Par ce préavis, la Municipalité demande au Conseil un crédit supplémentaire TTC arrondi à CHF 721'000.- pour compléter le budget TTC CHF 14'525'000.- accordé le 10 mai 2021. Conformément aux explications données ci-dessus, ce supplément correspond à une augmentation des coûts de 4,96% pour une construction qui a connu des flambées de prix en lien avec les difficultés d'approvisionnement provoquées par la pandémie de COVID-19 et aggravées par la guerre en Ukraine.

Au printemps dernier, la Commission de Gestion 2024 s'est penchée sur les comptes dudit préavis ainsi que sur le préavis 2021/01 concernant les aménagements des Communaux qui s'est soldé à l'équilibre à TTC CHF 1'335'495.- avec une marge positive de CHF 2'507.-. Les remarques de la Commission avaient été intégrées dans le rapport de gestion 2024.

FINANCEMENT ET AMORTISSEMENT

Le montant du crédit complémentaire de CHF 721'000.- pour compléter le budget TTC CHF 14'525'000.- accordé le 10 mai 2021 a déjà été financé par les disponibilités de la trésorerie courante de la Commune.

Son amortissement se fera aux mêmes conditions que le crédit initial et sera amorti conformément aux directives MCH2.

CONCLUSIONS

Cette salle multifonctions des Communaux est incontestablement la réalisation la plus significative et emblématique de l'ensemble des projets de construction et d'agrandissement qui ont été menés ces dernières années dans le secteur des Communaux après la construction des deux bâtiments scolaires mis en service en 2010 et 2014.

Cette réalisation complète l'offre sportive du site en offrant une infrastructure utilisable par la plupart des sports de salle et répond vraiment à la demande, car presque tous ses créneaux de location ont été occupés après 6 mois d'utilisation.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL d'ETOY

- vu le préavis no 06/2025 de la Municipalité ;
- ouï le rapport de la commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. D'allouer le crédit complémentaire de CHF 721'000.- pour financer les travaux de construction de la salle multifonctions sur la parcelle no 558 "Les Communaux" ;
2. D'autoriser la Municipalité à amortir ce montant aux mêmes conditions que le crédit initial pour la construction de cette salle conformément aux délais légaux ;

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 18 août 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic La Secrétaire

J.M. Fernandez

S. Ruchet

Délégués municipaux :

- M. José Manuel Fernandez
- M. Roland Corthay
- M. Charly Viquerat