



COMMUNE DE VEYTAUX

## PRÉAVIS No 03/2024

PRESENTE PAR LA MUNICIPALITE  
AU CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE  
DU LUNDI 11 MARS 2024

relatif à

**l'octroi d'un crédit d'apurement de :**

- **CHF 140'197.65 de dépassement pour la construction du bâtiment multi-générationnel,**
- **CHF 52'284.55 pour la sous-station électrique,**
- **auquel s'ajoute CHF 202'369.70 correspondant au préavis No 03/2022 pour la préservation du cèdre du Liban ,**  
**soit un total de CHF 394'851.90 TTC,**

**en complément au préavis No 15/2019 pour couvrir les frais liés à la construction du bâtiment multi-générationnel**

Date de la commission : mercredi 20 mars 2024, à 18h00  
Salle du Conseil communal – Rue du They 1





Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **1. OBJET DU PREAVIS**

Par le présent préavis et conformément à l'article 16 al. 2 du règlement sur la comptabilité des communes, la Municipalité soumet à l'adoption par votre Conseil la demande pour l'octroi d'un crédit d'apurement de CHF 140'197.65 de dépassement pour la construction du bâtiment multi-générationnel, de CHF 52'284.55 pour la sous-station électrique, auquel s'ajoute CHF 202'369.70 correspondant au préavis No 03/2022 pour la préservation du cèdre du Liban, soit un total de CHF 394'851.90 TTC, en complément au préavis No 15/2019 pour couvrir les frais liés à la construction du bâtiment multi-générationnel.

## **2. PREAMBULE**

Le présent préavis fait suite aux trois préavis déposés (01/2017 sur l'étude du projet de construction ; 01/2019 pour le mandat d'étude complémentaire et 10/2022 pour l'aménagement d'une crèche privée) et principalement au préavis No 15/2019 de CHF 6'242'000.- pour la construction d'un bâtiment multi-générationnel, adopté par votre Conseil le 2 décembre 2019. Comme mentionné à plusieurs reprises par la Municipalité lors des séances du Conseil communal, un dépassement du budget a été causé pour trois motifs principaux :

- La préservation du cèdre du Liban adjacent au bâtiment de la parcelle 363
- La création de la sous-station électrique
- Les plus-values.

Le 14 mars 2022, la Municipalité déposait un préavis d'apurement n° 03/2022 de CHF 204'800.- pour couvrir les frais liés à la préservation du cèdre du Liban adjacent au bâtiment multi-générationnel, qui a été refusé par le Conseil communal demandant à inclure ces frais dans un préavis d'apurement général pour les coûts liés à la construction du bâtiment multi-générationnel.

Ces trois motifs sont détaillés ci-dessous.

## **3. EXPLICATION DU DEPASSEMENT DU CREDIT ALLOUE**

- Préservation du cèdre du Liban

Il est préalablement important de relever que la qualité patrimoniale et esthétique de cet arbre a conduit à une mention particulière de protection dans le règlement du Plan de quartier "Au They", art. 2.12, al. 2. De plus, l'inventaire cantonal recense ce cèdre depuis 1965 comme arbre protégé.

Lors du dépôt du préavis n° 15/2019, il était déjà prévu que certaines mesures de préservation du cèdre devraient être prises, raison pour laquelle un montant de



CHF 59'000.- était prévu pour ce poste dans le préavis précité, dont CHF 20'000.- pour les frais de procédure liés à l'opposition.

Au début des travaux, il a été procédé à des sondages du sol, dans l'aire et aux abords de la projection de la couronne du conifère, sur une frange extérieure périphérique de 3 m de largeur, portant sur la prairie de la parcelle n° 363 et permettant ainsi de s'assurer de l'existence possible d'un faciès racinaire propre à l'arbre.

Lors de la creuse de la zone d'encaissement au nord du bâtiment, il a été constaté que les racines de l'arbre étaient bien plus étendues qu'imaginées, mêmes par les professionnels du domaine, de ce fait la pompe à chaleur, prévue au nord de la parcelle, a dû être déplacée et remplacée par une pompe à chaleur à l'intérieur du bâtiment. Pour la même raison, la conduite du SIGE qui devait passer à l'amont du bâtiment a dû être déviée au sud du projet.

Le terrassement de la construction du bâtiment a dû être modifié afin de réduire au maximum son emprise en direction du cèdre et certaines mesures de surveillance et de protection ont dû être mises en place :

- des soins nécessaires aux racines mises à découvert ont été entrepris sur le champ par un spécialiste désigné d'entente avec les parties. Par ailleurs, aucune racine n'a été coupée sans examen préalable par la ou les personnes référentes.
- des relevés hebdomadaires des sondes ont été effectués, la captation de présence notable d'humidité dans la zone tampon (pied du mur et front de fouille de la future construction sur parcelle communale n° 363) s'est avérée faible à quasi nulle au regard des précipitations météoriques du moment. De plus, la présence d'une nappe de chevelu racinaire découverte lors de sondages, préalables à l'installation des trois sondes hygrométriques, a nécessité des investigations plus poussées afin de connaître le flux hydrique souterrain réel dont profite l'arbre via ses racinelles actives.

Il a également été relevé que les réserves hydriques des sol et sous-sol, alimentant ce cèdre, étaient perturbées et entraînaient un déséquilibre irréversible en regard des processus vitaux. Un arrosage complémentaire s'est avéré donc nécessaire afin de détecter et mesurer la dynamique de l'eau souterraine. Une amenée complémentaire par arrosage mesuré et dûment programmé (urgente vu le temps de réponse pédologique) a répondu à cette recherche tout en alimentant bénéfiquement la physiologie du conifère.

- Une installation, dite goutte à goutte, a permis d'alimenter raisonnablement le réseau racinaire actif et voisin du front de fouille et ainsi d'éviter un phénomène de stress hydrique possible.
- Des prises de vue régulières et des inspections générales de l'arbre ainsi que de ses abords sont intervenus régulièrement. L'évolution phytosanitaire et dynamique des branches du cèdre a également été suivie par les personnes référentes. Un arboriste agréé a été habilité à des interventions nécessaires à l'équilibre biologique de l'arbre.
- Enfin, une inspection générale de l'arbre (réception définitive) a dû être établie dans les douze mois suivant la fin des travaux.



Force est de constater que les éléments exposés ci-dessus ont engendré une plus-value de CHF 261'369.70, dont CHF 59'000.- avaient déjà été autorisés dans le préavis n° 15/2019, et ont obligé la Municipalité à déposer le préavis 03/2022 à nouveau inclus dans le présent préavis.

- Construction de la sous-station électrique

Le bureau d'ingénieur mandaté pour les installations électriques du bâtiment multi-générationnel a transmis à la Romande Energie les besoins de raccordement pour l'immeuble au début des travaux. Cette dernière a indiqué que la puissance à disposition n'était pas suffisante, de sorte que l'installation d'une station transformatrice s'est imposée.

La Romande Energie a profité de la nécessité de raccorder le bâtiment multi-générationnel pour renforcer le réseau électrique du quartier du They, conformément au préavis n° 07/2021 (les frais liés au remplacement du câble électrique dans la rue Bonivard et celle du They, création d'une armoire, mise sous compteur et pose LED).

Les coûts à hauteur de CHF 52'284.55 engendrés ne concernent pas les travaux de la Romande Energie et l'installation de la station-électrique, mais concernent uniquement les frais consécutifs à l'agrandissement de la zone de terrassement nécessaire pour la station. Celle-ci étant la plus éloignée possible des habitations, il a fallu creuser en limite de parcelle, contre le collecteur en pierre de récupération des eaux de surfaces de la route, ce qui a engendré une complication et des reprises en sous-œuvre.

- Plus-values de construction

La Municipalité relève qu'il y a eu CHF 59'884.70 de frais liés au renchérissement des matériaux de construction en raison de l'inflation des matières premières. En effet, depuis l'automne 2020 suite à la pandémie de COVID-19, l'approvisionnement des matériaux a été rendu difficile. Puis, dès la fin de l'été 2021, l'envolée des prix de l'énergie (gaz et électricité) a impacté la production d'aluminium, d'acier, de cuivre, etc., et a continué à augmenter les prix. Malgré la faible influence de la guerre en Ukraine sur ces coûts, les entreprises ont absorbé une partie de cette hausse (à hauteur de 3-4% pour les entreprises, et ne laissant que 0.81% à la charge de la Commune).

Concernant les frais relatifs à l'éviction de la société de carrelages et de parquets, comme il a été communiqué par la Municipalité, des problèmes ont été rencontrés avec cet entrepreneur lors de la construction, retardant le chantier et obligeant la Municipalité à recourir à une nouvelle société, augmentant ainsi les frais d'intervention à hauteur de CHF 54'660.58 entre la fourniture du matériel et l'exécution du travail, cette dernière n'ayant pas les mêmes tarifs.

En ce qui concerne la cuisine de l'APEMS, un réaménagement a été nécessaire en raison de la modification du statut de la crèche. En effet, le projet initial de crèche publique n'ayant été retenu, celle-ci a été remplacée en établissement privé, ce qui a conduit à l'aménagement d'une cuisine indépendante pour l'APEMS, afin d'accueillir les écoliers de Veytaux pour leur repas de midi. Le montant des frais de la construction de la cuisine s'élève à CHF 10'546.60.

Les autres plus-values à hauteur de CHF 15'105.77 sont en lien avec des divers et imprévus et certaines adaptations de matériaux en cours de projet.



#### 4. ASPECTS FINANCIERS

Voici les détails de cette dépense supplémentaire de CHF 394'851.90 :

<b>Préservation du cèdre du Liban (parcelle 801)</b>		
Consommation d'eau depuis 2020	CHF	1'026.40
Prestations architecte-paysagiste	CHF	13'017.00
Frais de procédure (opposition)	CHF	20'000.00
Prises de vue et tomographie	CHF	5'781.15
Système d'arrosage et monitoring	CHF	17'530.30
Sondages et nettoyage racines	CHF	21'674.10
Travaux spéciaux (caisson en bois, terrassement)	CHF	57'968.35
Déplacement et changement de modèle pompe à chaleur	CHF	49'617.80
Modification déviation conduite SIGE	CHF	53'499.00
Adaptation échafaudages	CHF	4023.60
Honoraires supplémentaires architecte	CHF	17'232.00
<b>Sous-total cèdre</b>	<b>CHF</b>	<b>261'369.70</b>
Montant prévu dans préavis n° 15/2019		CHF - 59'000.00
<b>Sous-total cèdre du Liban</b>	<b>CHF</b>	<b>202'369.70</b>
<b>Sous-station électrique</b>		
<b>Sous-total station électrique</b>	<b>CHF</b>	<b>52'284.55</b>
<b>Plus-value</b>		
Renchérissement des matériaux	CHF	59'884.71
Frais éviction AF carrelage (parquet/carrelage)	CHF	54'660.58
Modification cuisine APEMS	CHF	10'546.60
Autres plus-value	CHF	15'105.77
<b>Sous-total plus-value (arrondi)</b>	<b>CHF</b>	<b>140'197.65</b>
<b>TOTAL montant d'apurement</b>	<b>CHF</b>	<b>394'851.90</b>



<b>Total des coûts</b>	<b>CHF 6'636'851.90</b>
./.. crédit accordé par le Conseil Communal le 28 octobre 2019	<u>CHF - 6'242'000.00</u>
<b>Dépassement du crédit</b>	<b>CHF 394'851.90</b>

Après analyse des dépenses précitées, nous constatons que le dépassement proprement dit du préavis No 15/2019 s'élève à CHF 140'197.65 (plus-value et renchérissement des matériaux), correspondant à 2.25% des coûts de la construction, la préservation du cèdre du Liban et les coûts liés à la création de la sous-station électrique étant des éléments externes au projet de construction.

Le dépassement du montant total (CHF 394'851.90) sera financé par un emprunt bancaire et amorti sur une durée de 30 ans.

## 5. REMARQUES DE LA MUNICIPALITE

L'investissement total de cette construction, autorisé par votre Conseil, comprenant les préavis n° 01/2017 (CHF 210'000.-), 01/2019 (CHF 266'100.-), 10/2022 (CHF 433'600.-) et 15/2019 (6'242'000.-) s'élève à CHF 7'151'700.-, le dépassement de CHF 394'851.90 représentant 5.5% de cette dépense.

La Municipalité tient à vous assurer que, tout au long du chantier et des travaux, toutes les mesures ont été prises afin de minimiser les coûts. En effet, des choix méticuleux de matériaux et de finitions ont été faits, afin que le coût final soit le plus aligné possible au préavis initialement déposé. En outre, cette plus-value n'impacte que peu la rentabilité du bâtiment qui reste très confortable.

En dépit de ces contraintes budgétaires, la Municipalité est fière d'avoir été le moteur de la construction d'un bâtiment d'intérêt public, multi-générationnel, qui répond aux besoins de nos habitants, quel que soit leur âge. Après une année de fonctionnement, il représente déjà le lieu de rencontre et de partage pour la communauté voulu par la Municipalité, renforçant ainsi le tissu social et favorisant le bien-être de tous.



## 6. CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE VEYTAUX

**vu** le préavis No 03/2024 de la Municipalité du 26 février 2024 relatif à l'octroi d'un crédit d'apurement de CHF 140'197.65 de dépassement pour la construction du bâtiment multi-générationnel, de CHF 52'284.55 pour la sous-station électrique, auquel s'ajoute CHF 202'369.70 correspondant au préavis No 03/2022 pour la préservation du cèdre du Liban, soit un total de CHF 394'851.90 TTC, en complément au préavis No 15/2019 pour couvrir les frais liés à la construction du bâtiment multi-générationnel.

**ouï** le rapport de la commission nommée pour l'examen de cette affaire,  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

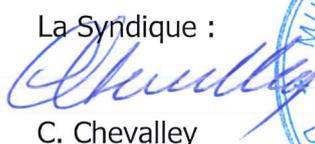
### d é c i d e

1. d'allouer à la Municipalité un crédit total d'apurement de CHF 394'851.90 TTC au maximum en complément au préavis No 15/2019 ;
2. de couvrir cette dépense par un emprunt bancaire ;
3. d'amortir cette dépense de CHF 394'851.90 sur une durée de 30 ans ;
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté par la Municipalité le 26 février 2024

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

  
C. Chevalley

La Secrétaire :

  
V. Ramadani



Délégué municipal : Monsieur L. Sherif, Conseiller municipal

