



## PREAVIS MUNICIPAL N° 01/2023 AU CONSEIL COMMUNAL DE MORRENS

### DEMANDE DE CREDIT COMPLEMENTAIRE POUR LA CONSTRUCTION DE LA SALLE POLYVALENTE SELON PREAVIS 01/2018

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

#### Procédure des marchés publics — coût actualisé de la construction

Le crédit complémentaire de CHF 1'770'000.- (variante 4 du préavis 01/2018) voté en 2018 n'avait pas encore fait l'objet de la procédure obligatoire sur les marchés publics. La Municipalité a donc relancé cette procédure en début d'année 2021 avec le concours de l'architecte et de la commission de construction municipale; elle a dû constater assez rapidement, après le retour des premières soumissions, qu'en raison de l'augmentation du coût des matières premières liée au Covid-19, le budget de CHF 6'970'000.- n'allait pas pouvoir être tenu. De plus, un poste relativement important concernant l'évacuation et le traitement des terres polluées après excavation a dû être ajouté dans le calcul des coûts.

Malheureusement, le COVID et la guerre en Ukraine ont eu des conséquences sur les entreprises et particulièrement sur les matières premières. Les hauts fourneaux, les fabricants de plastique, l'industrie du bois ont vu leur cadence freinée et passablement d'entreprises ont cessé de produire en attendant une éventuelle reprise économique.

Comme il est paru dans la presse, les coûts de construction ont flambé et notre budget de construction a subi le même sort avec une majoration de plus de 20% à prévoir, ce qui porte le montant du crédit complémentaire que nous vous demandons à CHF 1'600'000.- (par rapport au devis de 2018 d'un montant de CHF 6'970'000.-).

#### Devis général et évolution des coûts par poste

Libellé	Estimation 09.2014	Devis 02.2018	Devis 06.2022 retour de soumissions	
Travaux préparatoires	30'000	15'000	15'000	
Excavation	80'000	742'000	1'070'000	+ 44.20 %
Gros œuvre 1 (échafaudages, béton armé, maçonnerie)	950'000	1'650'000	2'145'500	+ 30 %
Gros œuvre 2 (fenêtres, portes, isolation)	500'000	428'000	552'500	+ 29.08 %
Installation électrique	350'000	469'400	564'000	+ 20.15 %
Chauffage, ventilation	590'000	508'800	540'000	+ 6.13 %

Installation sanitaire (appareils sanitaires, cuisine)	300'000	311'100	391'500	+ 25.84 %
Ascenseur	50'000	36'000	36'500	+1.38 %
Aménagements intérieurs 1 (crépis, serrurerie, menuiserie)	340'000	414'400	584'700	+ 41.09 %
Aménagements intérieurs 2 (chape, revêtement de sol, faux-plafonds)	560'000	663'900	572'500	- 13.78 %
Honoraires	880'000	871'900	1'163'200	+ 33.39 %
Équipement d'exploitation (équipement scénique et de sport)	0	145'000	146'500	+ 1.03 %
Aménagements extérieurs (mise en forme, jardins, installations)	200'000	134'700	134'700	
Frais secondaires (autorisations et taxes, assurances)	190'000	162'640	155'640	
Divers et imprévus		133'160	401'249	+ 201.32 %
Ameublement, décoration	180'000	84'000	95'000	+ 13.09 %
Correctif pour abris		200'000		
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>5'200'000</b>	<b>6'970'000</b>	<b>8'568'489</b>	<b><u>1'600'000.-</u></b>

Forts de ce constat, nous pouvons aisément nous rendre compte que l'augmentation des coûts est bien présente et que devant cet état de fait, plusieurs stratégies s'offrent à nous :

- Investir un montant supplémentaire pour réaliser les travaux selon le projet existant
- Abandonner le projet au profit d'un nouveau projet plus approprié et plus économique

### **Frais d'investissement déjà engagés dans le projet**

Les frais d'investissement déjà engagés dans ce projet se montent à CHF 765'086.10, dont CHF 158'269.85 pour les aménagements extérieurs réalisés l'année dernière (nouvelle place de dépose pour le bus scolaire et création de places de parc, honoraires de l'ingénieur non compris).

### **Influence de ce surcoût sur le financement du projet** (voir tableau de financement annexé)

Par rapport au montant d'investissement total accordé en 2018 de CHF 6'970'000.- (préavis 01/2015 & préavis 01/2018), ce surcoût des coûts de construction de CHF 1'600'000.- engendre les conséquences financières suivantes :

- L'amortissement de l'objet sur une durée de 30 ans engendrerait un surcoût annuel de CHF 38'500.-.
- La charge d'intérêts tenant compte de l'augmentation de l'emprunt ainsi que de l'augmentation des taux d'intérêts (un emprunt estimé à CHF 6'542'000.-, calculé sur la base d'un taux à 4% au lieu des 1.25% retenus en 2018) engendrerait un surcoût annuel de CHF 194'500.-.

Ce sont donc CHF 217'000.- annuels qui s'ajoutent aux coûts d'exploitation nets de CHF 190'000.- estimés en 2018 (augmentation des locations ASICE de CHF 16'000.- déduite). Si ces charges représentaient 5 points d'impôts en 2018, elles passent à un équivalent de 10 points d'impôts en 2023 (point d'impôt calculé à CHF 40'000.-).

---

Cette charge annuelle devra être intégrée dans nos futurs budgets dont les actuels (2022 et 2023) présentent déjà un déficit de l'ordre de plus ou moins 4 points d'impôt.

Le plafond d'endettement fixé à CHF 11 mio nets (préavis 11/2021) pour cette nouvelle législature permettrait en théorie d'absorber ce crédit complémentaire, mais dans une zone d'endettement considérée comme critique. Le problème principal aujourd'hui réside dans l'augmentation d'impôt démesurée et insoutenable que nécessiterait probablement cet investissement. Sans compter le risque que constitue une hausse ultérieure des coûts de construction et/ou des taux d'intérêts sur emprunt.

### **Position de la Municipalité**

Ce projet ballotté depuis plus de quinze ans a vu de nombreuses modifications et a subi de plein fouet les catastrophes internationales imprévisibles de ces derniers temps. Bien que n'étant pas la chose la plus facile, il faut savoir admettre lorsque l'on fait fausse route et même s'il n'est pas agréable de passer sur le montant qui a déjà été investi, la Municipalité à l'unanimité estime que la charge financière d'une telle construction n'est pas supportable pour les habitants de notre commune.

Développer notre village : oui, mais pas à n'importe quel prix. La Municipalité aurait pu abandonner le projet de son propre chef, mais nous souhaitions votre avis par l'intermédiaire d'un vote. De ce fait, nous vous proposons donc de refuser cette demande de crédit et par là même de mettre un terme définitif à la construction d'une salle polyvalente telle que le Conseil communal en place en 2018 l'avait souhaité.

La Municipalité estime qu'au vu de tous les éléments mentionnés ci-dessus, la demande de crédit complémentaire telle que présentée doit être refusée (vote négatif sur les conclusions ci-dessous) et le projet de salle polyvalente abandonné.

### **Conclusions**

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

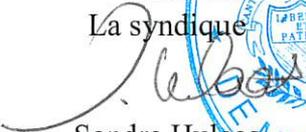
Le Conseil communal de Morrens après avoir :

- vu le préavis n° 01/2023 de la Municipalité
- entendu la commission des finances
- entendu la commission ad'hoc

**décide**

- d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement complémentaire d'un montant de CHF 1'600'000.- destiné à couvrir les surcoûts liés au projet de construction de la salle polyvalente, portant ce crédit d'investissement à un montant total de CHF 8'570'000.-,
- d'autoriser la Municipalité à utiliser tout ou partie de la réserve existante pour amortissement des investissements (compte no 2820.20) en fonction des liquidités disponibles,
- d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes ou alors, si ces dernières n'étaient pas suffisantes, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier et dans le cadre du plafond d'endettement,
- d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant sur une durée de 30 ans.

Ainsi délibéré par la Municipalité, dans sa séance du 17 janvier 2023, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

  
**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**  
La syndique  La secrétaire   
Sandra Hulaas Valérie Zumbrunnen Villars

C.C. du 13 mars 2023

Réf.: Sandra Hulaas

Morrens, le 18 janvier 2023

Annexes : - état des coûts engagés au 31.12.2022  
- tableau comparatif des coûts d'exploitation



## Construction de la salle polyvalente - Etat des coûts engagés au 31.12.2022

	Montants bruts engagés	Amortissements	Soldes en compte
2006-2015	41'441.35	41'441.35	-
2007-2013	147'691.00	147'691.00	-
2016	270'913.80		270'913.80
2017	83'737.90		354'651.70
2018	3'950.00		358'601.70
2019	-		358'601.70
2020	6'714.00		365'315.70
2021	176'233.95		541'549.65
2022	65'266.60		606'816.25
2022	158'269.85		765'086.10
	<b>765'086.10</b>	<b>189'132.35</b>	
Réserve pour abri communaux cpte 2820.40	228'489.80		228'489.80
	<b>993'575.90</b>	<b>189'132.35</b>	<b>1'182'708.25</b>

\* sans honoraires ingénieur civil

16.01.2023/SHU/ifo



## Préavis 01-2023 Demande de crédit complémentaire pour la réalisation de la nouvelle salle polyvalente

	Crédit projet initial 2015	Crédit complémentaire 2018	Crédit complémentaire 2021 - retiré	Situation 2022-2023
	Préavis 01/2015	Préavis 01/2018 Option 4 UAPE/Facades/ excav./VD3/voirie	Préavis 06/2021 Surcoûts 2021 + amortissement 40 ans	Préavis 01/2023 Surcoûts
<b>Montant de la construction autorisé par le préavis 01/2015</b>				
Demande de crédit complémentaire préavis 01/2018		5'200'000.00 <b>1'770'000.00</b>	5'200'000.00 1'770'000.00	5'200'000.00 1'770'000.00
<b>Surcoût de construction</b>			<b>900'000.00</b>	<b>1'600'000.00</b>
<b>Coût global de construction</b>	<b>5'200'000.00</b>	<b>6'970'000.00</b>	<b>7'870'000.00</b>	<b>8'570'000.00</b>
Financement par les liquidités - dissolution de la réserve pour abri PC	-228'000.00	-228'000.00	-228'000.00	-228'000.00
Financement par les liquidités - dissolution de la réserve pour abri PC	4'972'000.00	6'742'000.00	7'642'000.00	8'342'000.00
Montant déjà investi - financé par les liquidités	-1'352'000.00	-1'352'000.00	-394'463.90	-765'086.10
Montant encore à financer par des liquidités			-1'405'536.10	-1'034'913.90
<b>Montant à financer par l'emprunt</b>	<b>3'620'000.00</b>	<b>5'390'000.00</b>	<b>5'842'000.00</b>	<b>6'542'000.00</b>
Remboursement annuel de l'emprunt	120'750.00	179'750.00	<b>146'100.00</b>	218'084.00
30 ans				<b>38'334.00</b>
Montant global de la construction	5'200'000.00	6'970'000.00	7'870'000.00	8'570'000.00
Dissolution de la réserve pour abri PC	-228'000.00	-228'000.00	-228'000.00	-228'000.00
Sous-total	4'972'000.00	6'742'000.00	7'642'000.00	8'342'000.00
Dissolution de la réserve pour amortissement des investissements*	-1'352'000.00	<b>-1'352'000.00</b>	<b>-1'800'000.00</b>	-1'800'000.00
<b>Montant à faire figurer au bilan et à amortir</b>	<b>3'620'000.00</b>	<b>5'390'000.00</b>	<b>5'842'000.00</b>	<b>6'542'000.00</b>
*Cpte no 2820.20 - solde au 01.01.2021 Fr. 2'000'000.-				<b>1'152'000.00</b> augmentation liquidités Fr. 448'000.- depuis 2018
<b>Détail des coûts annuels</b>				
Frais d'exploitation	45'000.00	45'000.00	45'000.00	45'000.00
Location ASICE	-24'000.00	-30'000.00	-46'000.00	-46'000.00
Location EFAJE - locaux UAPE	-62'500.00	-62'500.00	-62'500.00	-62'500.00
Locations complémentaires sociétés	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00	-10'000.00
Intérêts annuels s/emprunt	45'250.00	67'500.00	58'500.00	<b>262'000.00</b>
Amortissement annuel	120'750.00	180'000.00	<b>146'500.00</b>	<b>194'500.00</b>
<b>Total des coûts d'exploitation</b>	<b>187'000.00</b>	<b>190'000.00</b>	<b>131'500.00</b>	<b>406'834.00</b>
Charge annuelle en points d'impôts (valeur du pts: Fr. 38'000.-)	4.92	5.00	3.46	10.17
				<b>5.17</b> VPI à fr. 40'000.-/B2023
				<b>-16'000.00</b> Prix location 1 salle de gym à Fr. 35'000.- + Fr. 11'000.- entretien
				<b>38'334.00</b> Calculé à 4%
				<b>216'834.00</b>