



## PRÉAVIS N° 47 / 2016

### **de la Municipalité au Conseil communal relatif à une demande de crédit concernant le financement de la part privée communale aux travaux d'équipement du PPA du Grand-Cercllet**

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. PRÉAMBULE**

En 2007, la Municipalité soumit au Conseil Communal le préavis N° 13/2007 proposant la vente des parcelles 169, 348 et 743, pour une somme globale de CHF 4'000'000.00.

Les conclusions furent amendées par l'exigence de conserver une surface de 10'000m<sup>2</sup> en mains communales. Lors de la vente des parcelles amputées des 10'000m<sup>2</sup>, pour une valeur de CHF 3'334'974.80, la commune n'a encaissé que la somme de CHF 2'300'000.00, laissant le solde de CHF 1'034'974.80 comme premier acompte participatif pour les travaux d'équipement. Cette somme fait d'ailleurs encore l'objet d'une hypothèque légale inscrite au registre foncier.

La commune s'est dès lors retrouvée engagée dans les travaux d'équipements du PPA en qualité de propriétaire privé pour sa propre surface.

Aujourd'hui, la Municipalité revient devant le Conseil Communal pour faire face au volet financier des travaux d'équipement du PPA et son décompte final.

#### **2. SITUATION ET SUIVI DES TRAVAUX**

Les travaux d'équipement en infrastructures de tout le périmètre du PPA devaient normalement être exécutés par et sous la responsabilité de la commune. Le coût global des équipements devait également être pris en charge par la commune, puis réparti en fin de processus entre les différents propriétaires concernés.

La commune n'ayant pas la capacité financière pour de tels investissements massifs, elle confia la responsabilité des travaux d'équipement ainsi que leur financement total à la société d'investissement « TFI Trident SA ». Cette dernière dut exécuter lesdits travaux sous la surveillance du bureau d'ingénieur civil « Daniel Willi SA ».

TFI Trident SA accepta cette responsabilité et donna mandat à l'entreprise générale « Payot Constructions SA » pour la réalisation des infrastructures d'équipement du PPA.

Une fois les travaux achevés, la Commune de Roche, TFI Trident et Payot Constructions avaient la responsabilité d'établir le décompte définitif des infrastructures, en collaboration avec le bureau d'ingénieur civil « Daniel Willi SA » ainsi que de répartir les coûts finaux entre les parcelles englobées dans le périmètre du PPA.

### 3. COUT DES TRAVAUX

Comme indiqué dans le préavis N° 13/2007, les coûts des travaux d'infrastructure ont été estimés par le bureau d'ingénieur « Daniel Willi SA » à CHF 5'380'100.00. Le coût devait être réparti entre les différents propriétaires des parcelles englobées dans le périmètre du PPA.

Les différents postes de charges étaient :

<b>Coût estimatif des infrastructures</b>	
Canalisation EU et EC	CHF 660'000.00
Eau potable et défense incendie	CHF 345'000.00
Gaz	CHF 163'000.00
Électricité	CHF 243'000.00
Téléphone	CHF 150'000.00
Téléréseau	CHF 133'000.00
Accès véhicules	CHF 1'100'000.00
Arborisation	CHF 250'000.00
Giratoire nord	CHF 740'000.00
Butte anti-bruit	CHF 360'000.00
Démolition bâtiment 424	CHF 50'000.00
Ruisseau	CHF 120'000.00
Honoraires ingénieur et géomètre	CHF 419'000.00
Divers et imprévus	CHF 647'100.00
<b>Total HT</b>	<b>CHF 5'380'100.00</b>

Deux modules viennent alourdir les charges initialement prévues en 2007. Ces travaux complémentaires ont été adaptés, selon les contraintes ou exigences découvertes en cours d'avancée des différents chantiers (contraintes structurelles, routières, environnementales, d'élimination des eaux de surfaces, etc.).

Le premier est lié aux charges complémentaires d'équipement, non prévues ou non envisagées lors de la première rédaction budgétaire de 2007, pour une somme de CHF 1'337'573.50.

<b>Travaux d'équipement - Module complémentaire 1</b>	
Ctrl caméra de toutes les canalisations	CHF 15 000.00
Nécessité au vu des nombreux chantiers environnants et de la reprise des installations	
Réparation des dégâts causés par le chantier Frylin	CHF 41 850.00
Dégâts causés par tiers non identifié sur la chaussée. Une portion du coffre de la route a dû être réparée	
Valorisation du terrain de la commune sous la butte	CHF 65 322.85
Échange de terrain avec la commune pour le déplacement de la butte.	
Gestion des déchets du quartier (Molok)	CHF 72 600.00
Fourniture par la commune. Déduction de CHF 30'000.00 sur facture finale	
Chauffage à distance CAD	CHF 350 924.45
Équipement CAD sur l'ensemble du PPA	
Travaux d'égalisation à proximité des voies CFF	CHF 41 120.00
Travaux spéciaux et de défrichage réalisés aux abords des voies et de la butte	
Rehaussement du terrain	CHF 268 810.00
Rehaussement du terrain d'environ 70cm, non planifié et non compris dans forfait de base	
Complément de route au Nord-Ouest du Grand-Cercllet	CHF 61 000.00
Tronçon routier non compris dans travaux de base. Sécurité et adaptation selon DGMR	
Prolongation et hausse du coût des travaux	CHF 83 500.00
Finalisation et sécurisation d'une partie de la route au futur giratoire de Montjoux, sécurité glissière giratoire Gd-Cercllet	
Compléments pour les giratoires	CHF 75 135.25
Fourniture par la commune. À déduire sur facture finale CHF 63'020.70	
Candélabres	CHF 69 020.70
Les travaux ont débuté en 2007. L'indice des coûts de production (ICP) a été calculé sur les années 2009 à 2013	
Travaux Swisscom et fibre optique	CHF 136 718.50
Mise en place des infrastructures de fibre optique. Travaux non planifiés initialement	
Moins-value sur eau potable après déduction subside ECA	CHF -23 145.95
Retour de subvention ECA touché par la commune en faveur de l'ensemble du PPA	
Honoraires complémentaires	CHF 79 717.70
Honoraires induits par les travaux complémentaires (dont prolongation du chantier)	
<b>Total HT</b>	<b>CHF 1 337 573.50</b>

Le deuxième module est lié au bassin de rétention mis en place suite aux nouvelles contraintes d'élimination des eaux recommandées et dictées par le nouveau plan directeur communal PGEE, pour une somme de CHF 946'084.75 HT

<b>Travaux bassin de rétention - Module complémentaire 2</b>	
Terrassement et aménagements	CHF 738 847.60
Honoraires ingénieur, géologue, géomètre	CHF 88 808.90
Sondages géologiques	CHF 17 677.35
<i>Pour déterminer les capacités d'évacuation naturelle du fond du bassin</i>	
Limiteur de débit et adaptation du trop-plein	CHF 6 444.00
<i>Selon exigence du plan régional d'évacuation des eaux</i>	
Drainages au centre des parcelles Villas	CHF 30 329.90
<i>Mise en places de drainages complémentaires le long des routes latérales du PPA</i>	
Récupération source de la lé, captage et canalisation	CHF 52 287.00
<i>Structure de mise en charge et récupération de la source afin d'alimenter le bassin</i>	
Prolongation et hausse du coût des travaux	CHF 11 690.00
<i>Hausse calculée sur les années 2009 à 2013</i>	
<b>Total HT</b>	<b>CHF 946 084.75</b>

#### **Charges totales d'équipement et du bassin (HT):**

Coût estimatif des infrastructures de base	CHF 5'380'100.00
Travaux d'équipement - Module complémentaire 1	CHF 1'337'573.50
Travaux bassin de rétention - Module complémentaire 2	CHF 946'084.75
<b>Charges totales d'équipement du PPA et du bassin HT</b>	<b>CHF 7'663'758.25</b>

#### 4. REPARTITION DES CHARGES

La clé de répartition des charges a été liée aux surfaces utiles constructibles. La commune de Roche est impliquée sur deux parcelles. La 751 avec 9'155m<sup>2</sup> et la parcelle 346 avec 1'568m<sup>2</sup>. Cette dernière n'est impliquée que pour sa partie constructible épurée de la zone boisée.

Ces deux parcelles représentent une implication pour notre commune de 10'723m<sup>2</sup>.

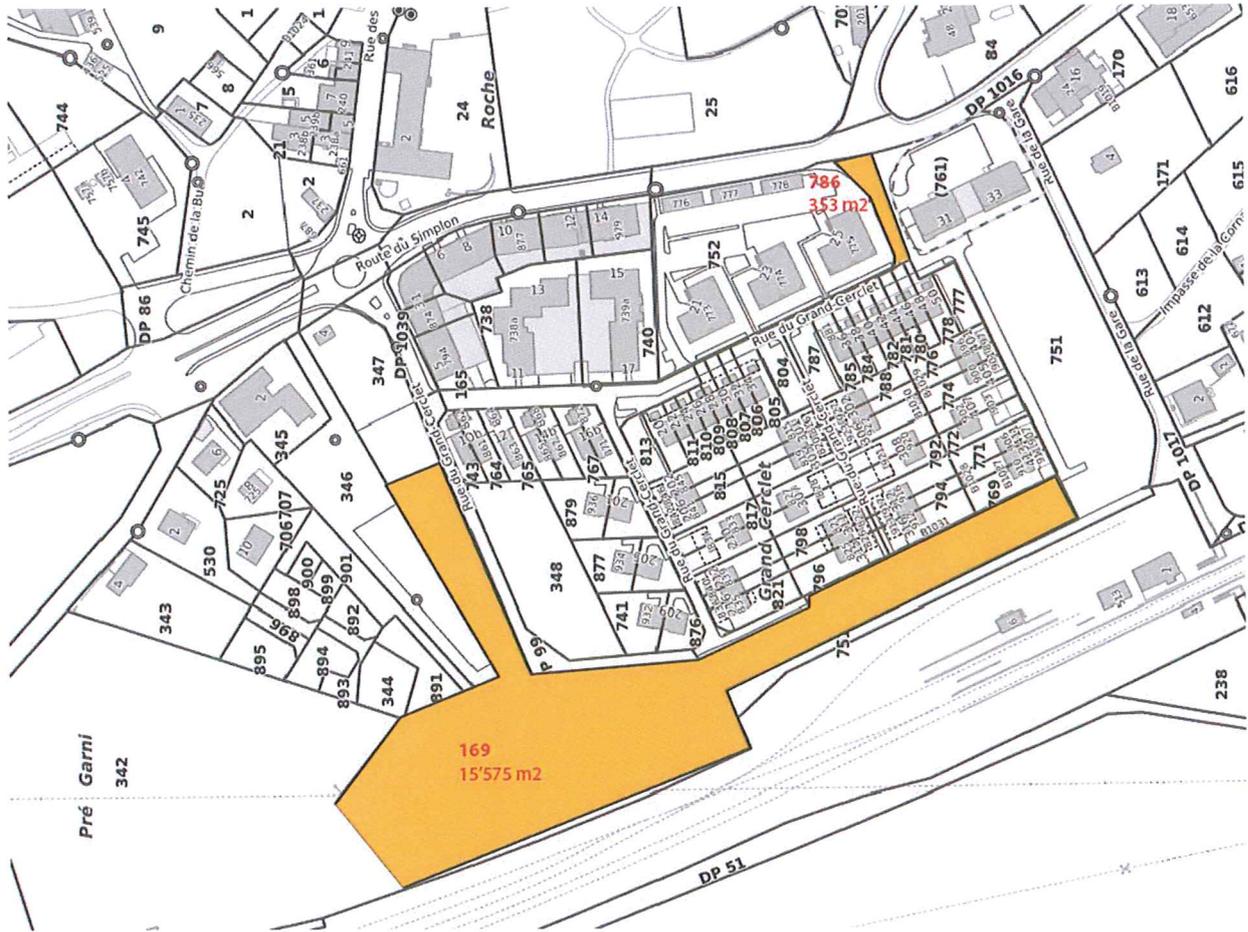
<b>Participation financière des parcelles 751 et 346</b>		
Butte anti-bruit		CHF 99 140.32
Giratoire Nord		CHF 207 453.92
Equipements techniques		CHF 983 403.18
Bassin de rétention		CHF 118 996.15
Travaux complémentaires		CHF 349 842.34
<b>Charges totales de la commune (sans Vers la Gare)</b>	<b>HT</b>	<b>CHF 1 758 835.91</b>

La commune participe également pour l'élimination des eaux de surface de son quartier « Vers la Gare » en utilisant les infrastructures du PPA. La clé de répartition a été calculée selon les bassins versants par le bureau B+C sous la direction du bureau Willi. 64% de la capacité construite est dédiée au PPA et 36% au quartier « Vers la Gare ».

<b>Participation de la commune pour le quartier Vers la Gare</b>		
Participation de 36% pour bassin		CHF 303 122.45
Participation de 36% pour Travaux complémentaires		CHF 37 468.08
<b>Charges de la commune Vers la Gare</b>	<b>HT</b>	<b>CHF 340 590.53</b>

## 5. CONTREPARTIE

### Plan des parcelles redonnées à la commune



Parcelle 169 de 15'575m<sup>2</sup>, vendue en 2007 à CHF 72.42 m<sup>2</sup> pour une somme de CHF 1'127'630.00. Estimation fiscale CHF 15'000.00. Grevée de plusieurs servitudes.

Parcelle 786 de 353m<sup>2</sup>, vendue en 2007 à CHF 72.42 m<sup>2</sup> pour une somme de CHF 25'564.00. Estimation fiscale CHF 1'000.00. Grevée de plusieurs servitudes.

Ces parcelles sont redonnées à la commune pour CHF 1.00 pour prise de possession des infrastructures et ouvrages collectifs, pour la création de futurs domaines publics (DP), et entretien. La maîtrise foncière de la parcelle 786 permettra la finalisation du giratoire reliant la rue de Montjoux, la RC 780 et le quartier du Grand Cerlet.

## 6. ANNULATION DU PRÉAVIS 07/2012

En 2007, la Municipalité présenta un premier préavis au Conseil Communal afin de clôturer deux modules d'infrastructures liées au bassin de rétention. Un premier montant de CHF 114'802.11 (TTC) était demandé pour la participation communale aux infrastructures en lien avec ses parcelles privées (346 et 751). Un deuxième montant de CHF 338'008.46 (TTC) était également demandé au titre de part aux 36% d'eau extérieure au PPA en transit du quartier « Vers la Gare ». Le préavis concluait à l'octroi d'un crédit de CHF 452'810.55. La conclusion fut amendée par le Conseil Communal, n'autorisant que le paiement de 90% de part demandée avec une réserve de 10% pour la fin des travaux. Seuls CHF 407'520.- furent donc versés.

L'état financier ayant évolué depuis 2012, par rapport aux implications liées aux parcelles 346 et 751, la répartition présentée lors du préavis 07/2012 n'est plus d'actualité. Il est donc convenu que l'ensemble des conclusions soit annulé et que la somme de CHF 407'520 déjà versée par la commune vienne en déduction de la facture finale.

## 7. DECOMPTE, TVA ET PAIEMENT

La part à charge de la commune sans le quartier Vers la Gare se monte à CHF 1'758'835.91. La part à charge de la commune uniquement pour le quartier Vers la Gare se monte à CHF 340'590.53, représentant une charge totale hors taxe arrondi à CHF 2'099'426.-

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la TVA est passée du taux de 7.6% au nouveau taux de 8%. Au vu de la longueur du chantier, une clé de répartition a été mise en place par le bureau d'ingénieur. La TVA à 7.6% a été considérée pour tous les travaux compris dans l'offre de base et réalisés jusqu'au 31.12.2009 et celle à 8% pour le solde des travaux de base, ainsi que pour les travaux complémentaires. Ceci représente 60% des charges calculées au taux de 7.6% et 40% au nouveau taux de 8.0%.

<b>Décompte et paiement</b>	
Total à charge hors taxe de la commune	CHF 2'099'426.00
TVA 7.6%	CHF 80'318.10
TVA 8.0%	CHF 83'408.70
<b>Total à charge de la commune TTC</b>	<b>CHF 2'263'152.80</b>
<hr/>	
Acompte lors de la vente de 2007	CHF 1'034'974.80
Acompte "Préavis Vers la Gare	CHF 407'520.00
<b>Solde part communale à financer TTC</b>	<b>CHF 820'658.00</b>

## 8. CONCLUSIONS

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les conclusions suivantes:

### Le Conseil communal de Roche

**vu** le préavis N° 47 / 2016 de la Municipalité au Conseil communal relatif à une demande de crédit concernant le financement de la part privée communale aux travaux d'équipement du PPA du Grand Cerclet

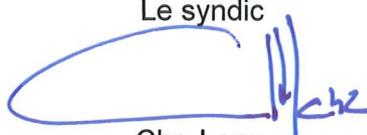
**ouï** le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet,

**considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

- décide:**
1. **d'autoriser la Municipalité à clôturer le tableau de répartition des coûts du PPA, selon la synthèse annexée, le montant total à charge de la commune étant de CHF 2'263'152.80 (TTC), dont à déduire les acomptes déjà versés, de CHF 1'034'974.80 (acompte lors de la vente de 2007) et de CHF 407'520.00 (acompte « préavis Vers-la-Gare ») ;**
  2. **d'annuler les conclusions telles qu'amendées du préavis 07/2012 ;**
  3. **d'autoriser la Municipalité à payer sa participation aux travaux de base et complémentaires pour un solde final de CHF 820'658.00 (TTC);**
  4. **d'autoriser la Municipalité à financer ce montant par la trésorerie courante ;**
  5. **d'amortir ces travaux en une fois, par prélèvement sur le fonds de réserve « travaux ».**

Adopté en séance de Municipalité le 5 avril 2016

**AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ**

Le syndic  
  
Chr. Lanz



La secrétaire  
  
C. Pilloud

Délégué de la Municipalité : M. Christophe Lanz, syndic