



Municipalité de Gryon

Gryon, le 9 mai 2025

AU CONSEIL COMMUNAL

De et à

1882 GRYON

Préavis no 05/2025

***Immeuble locatif Les Valérianes et parking
public de la Losse, crédit complémentaire,
installation solaire et places de parc***

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 - PREAMBULE

Par le préavis 07/2017, le conseil communal a approuvé la cession d'un droit de superficie à la Coopérative Cité Derrière en vue d'y construire un immeuble locatif et deux étages de parking. Un crédit voté de fr. 3'015'000.- devait permettre à la commune de racheter les deux étages de parking à l'issue des travaux, avec paiement d'acomptes en cours de construction.

Le permis de construire a été délivré en mai 2019 et la signature du DDP a eu lieu en février 2021, suivie des signatures d'une vente à terme et d'un règlement PPE. Le chantier a démarré en mai 2022, sous la direction de la coopérative et devrait se terminer cet automne.

Durant la phase de construction, des hausses conséquentes des coûts sont malheureusement apparues, dues à plusieurs facteurs que nous développons ci-dessous.

Par ailleurs, il a aussi été admis par le conseil communal d'autoriser la Municipalité à engager une dépense urgente afin de poser des panneaux solaires en toiture, dont le coût serait ajouté à cette demande de crédit complémentaire.

Enfin, l'opportunité de pouvoir créer 6 places de stationnement complémentaires s'est modélisée en cours de réalisation et nous estimons très intéressant de pouvoir optimiser au maximum l'usage de ce terrain communal proche du village.

Ces trois éléments sont l'objet du présent préavis.

2 – COUTS DE CONSTRUCTION DU PARKING

Comme l'a déjà annoncé oralement la Municipalité à plusieurs reprises au Conseil communal, des augmentations de coûts ont été constatées au fur et à mesure des travaux et même déjà avant le début du chantier.

En effet, la pandémie du Covid est intervenue entre la délivrance du permis de construire et la mise en chantier, avec une augmentation massive du prix des matières premières et les soumissions rentrées ont tout de suite révélé que les montants annoncés dans le préavis de 2017 ne pourraient pas être tenus. Après la pandémie, de nouveaux contretemps sont venus retarder la mise en chantier, notamment en raison d'actions en justice entreprises par des voisins. Une première hausse arrêtée à fr. 3'554'000.- en mars 2023 a été annoncée à la Municipalité, modifiant une première fois le prix d'acquisition du parking fixé dans l'acte de vente à terme.

Depuis, les coûts de construction du parking ont continué à subir des augmentations et s'élèvent actuellement à fr. 3'913'299.50. Néanmoins, afin de permettre de vous soumettre un préavis de dépassement et arrêter définitivement un coût du parking, la coopérative Cité Derrière a accepté de le plafonner à fr. 3'800'000.-, **soit un crédit complémentaire de fr. 785'000.- à voter**. Le coût par place de parc est passé d'env. fr. 56'900.- à env. fr. 71'700.-.

Ce dépassement peut paraître très important et se reporte évidemment aussi sur les parts supportées financièrement par la coopérative concernant les deux bâtiments. Si la plupart des postes au budget ont subi une hausse due aux matières premières, les justifications suivantes s'expliquent pour les dépassements les plus marquants :

- Plus-value pour la paroi cloutée, avec 1500 m supplémentaires de clous et tirants complémentaires en raison de la nature du terrain.
- Nécessité de remblayer jusqu'à la hauteur du 2^{ème} étage avec des boulets, y compris drainages et étanchéité
- Augmentation des quantités de terres à évacuer, avec transports et frais de mise en décharge
- Indemnités versées aux voisins suite à des recours et blocages de travaux avec frais de justice

A noter que la décision d'intégrer la garderie et l'UAPE dans le bâtiment a aussi engendré des plus-values importantes mais qui ne sont répercutées que sur la part de la coopérative, sans impact sur les coûts du parking.

3- IMPACT FINANCIER ET RENDEMENTS

Nous allons prélever fr. 306'000.- aux réserves logement, places de parcs et investissements futurs en plus des fr. 494'000.- déjà validés dans le préavis initial dans le but de baisser l'amortissement comptable annuel mais également de mettre à zéro certaines anciennes réserves avant le passage aux normes comptables MCH2.

Le détail de ces prélèvements se trouve dans le chapitre 6 – conclusions. Le solde comptable à amortir en 40 ans sera couvert par les locations qui seront encaissées sur les places de parc, ainsi que par la redevance qui sera payée par la coopérative à partir de la 11^{ème} année.

Coût de construction du parking	fr.	3'800'000.--
Amortissement par prélèvement aux réserves selon préavis initial	fr.	-494'000.--
Amortissement par prélèvement aux réserves selon crédit compl.	fr.	<u>-306'000.--</u>
Solde à amortir en 40 ans	fr.	3'000'000.--

Rendements locatif brut annuel du parking soit 53 places à Fr. 150.-/mois.	fr.	95'400.--
Rendement annuel du DDP (calculé sur les 40 premières années)	fr.	<u>7'750.--</u>
Rendement brut annuel les 40 premières années	fr.	103'150.--
Amortissement comptable annuel du solde, à 40 ans	fr.	75'000.—
Rendement net annuel les 40 premières années	fr.	33'150.—

4- INSTALLATION SOLAIRE ET BORNE DE RECHARGEMENT

L'opportunité de poser des panneaux solaires sur les toitures de ces deux corps de bâtiments a paru d'emblée évidente mais n'avait pas été prévue dans le projet initial. Seule la part obligatoire prévue par la Loi sur l'énergie figurait dans le permis de construire mais la volonté politique d'entamer une transition énergétique a été depuis fortement marquée par la Municipalité, notamment par le projet de société de Services industriels de Gryon (Innergia) qui a été refusé.

Toutefois, le Conseil communal a approuvé en octobre 2024 un vote d'intention autorisant la Municipalité à couvrir l'entier des deux toitures avec des panneaux solaires et à présenter un préavis ultérieurement. En effet, toute attente aurait retardé la fin de la construction en cours.

La coopérative s'est d'emblée déclarée d'accord avec ce projet solaire mais n'a pas souhaité investir elle-même, d'une part afin de ne pas répercuter des coûts supplémentaires sur les futurs loyers et d'autre part car elle ne souhaite pas gérer une production d'énergie. Dès lors, cette installation solaire, maintenant réalisée, sera propriété communale et l'énergie produite sera revendue à une communauté d'autoconsommation au prix de production, en priorité pour les besoins du bâtiment, des parkings et de la garderie, puis à l'exploitant du réseau.

Le détail du coût total de cette installation est la suivante :

- Panneaux solaires, pour une surface de 640 m2	CHF	138'000.-
- Tuiles métalliques renforcées	CHF	2'300.-
- Travaux de ferblanterie	CHF	4'100.-
- Installations électriques, onduleurs	CHF	5'000.-
- Divers et imprévus	CHF	<u>10'000.-</u>
Total TTC	CHF	159'400.-

De ce coût, viendra déduite une subvention dont le total n'est pas encore confirmé mais de l'ordre d'env.	CHF	<u>25'000.-</u>
---	-----	-----------------

Solde à charge de la commune	CHF	134'400.-
-------------------------------------	-----	-----------

Par ailleurs, une borne de rechargement des véhicules sera installée sur le parking de la Losse, sur la partie aval. Ce type d'installation déjà présente à Barboleuse n'est pas encore disponible dans le village et elle pourra être alimentée par l'installation solaire des Valérianes.

Une fouille est d'ores et déjà en travaux et les coûts sont dès lors ajoutés au présent préavis, soit :

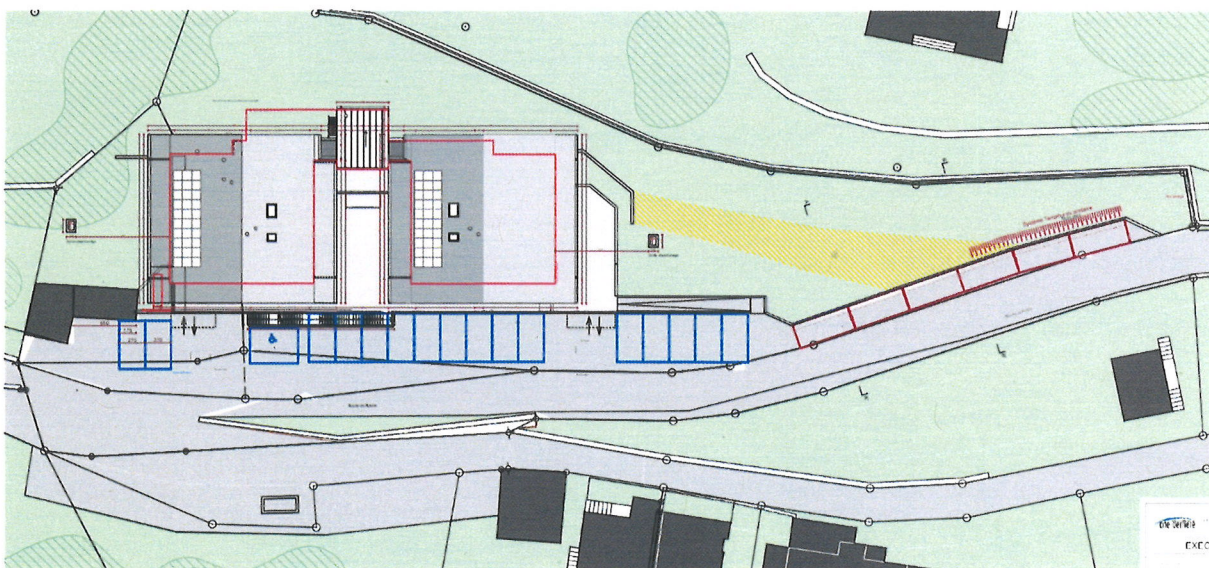
- Fouille de raccordement	CHF	7'500.-
- Câblage électrique et borne	CHF	7'500.-
- Total	CHF	15'000.-

L'investissement total pour l'installation solaire et le câblage de la borne de rechargement s'élève dès lors à **CHF 149'400.-**

5 – PLACES DE PARC SUPPLEMENTAIRES

Lors des discussions intervenant aux séances de chantier, l'idée de pouvoir aménager quelques places de parc supplémentaires à l'amont de la rampe d'accès piétonne a été abordée et nous avons demandé à l'entreprise Echenard SA de chiffrer une solution permettant de créer 6 places supplémentaires longitudinales à la chaussée.

En effet, il était prévu initialement de remettre en état le talus à la fin du chantier dans la zone d'accès aux containers des ouvriers. Le plan de quartier l'autorisant d'une part, et des places extérieures existantes étant supprimées devant l'entrée du garage et par celles de dépose pour la garderie d'autre part, il nous est paru très intéressant de pouvoir utiliser cette sur largeur pour aménager ces places, avec des frais de retenue du talus raisonnables et supportables. Elles sont figurées en rouge sur le plan ci-dessous.



Le coût par place de fr. 10'000.- est intéressant et ces travaux se détaillent comme suit :

- Creuse, terrassement, mise en forme du talus	CHF	15'000.-
- Fourniture et pose d'éléments type Sytec terramur	CHF	30'000.-
- Réglage et pose du revêtement bitumineux	CHF	10'000.-
- Divers (marquage, végétalisation...)	CHF	5'000.-
Total	CHF	60'000.-

6- CONCLUSIONS

Le dépassement du crédit initialement voté peut paraître important mais il est dû à des éléments imprévisibles, comme la pandémie, la guerre en Ukraine, l'allongement des délais et des oppositions du voisinage. La collaboration avec la coopérative Cité Derrière reste excellente et ses responsables ont toujours veillé à tenir les budgets au plus serré, leur but en tant que coopérative n'étant pas de générer des bénéfices mais bien d'offrir des logements à des loyers abordables. Nous travaillons en pleine confiance et transparence avec eux.

Il faut retenir la belle réalisation qui est en phase d'achèvement, avec des places de stationnement attendues et précieuses pour le village et la possibilité d'accueillir la garderie dans des locaux neufs et aux normes, ceux du Centre gryonnais n'étant plus acceptés par les instances cantonales de surveillance depuis plusieurs mois.

Comme mentionné dans la troisième partie, nous allons effectuer divers prélèvements aux réserves afin de compenser les coûts supplémentaires de ces trois éléments, de baisser l'amortissement comptable annuel ainsi que de mettre à zéro certaines anciennes réserves avant le passage aux nouvelles normes comptables MCH2. Voici le détail de ces prélèvements :

Coût de construction du parking	fr. 3'800'000.--
./ Amortissement par prélèvement à la réserve parking préavis initial	fr. -294'000.--
./ Amortissement par prélèvement à la réserve logements préavis initial	fr. -200'000.--
./ Amortissement par prélèvement à la réserve parking crédit compl.	fr. -10'000.--
./ Amortissement par prélèvement à la réserve logements crédit compl.	fr. -17'044.90
./ Amortissement par prélèvement à la réserve invest. futurs crédit compl	fr. -278'955.10
Solde à amortir	fr. 3'000'000.--

Coût de l'installation solaire et de la borne de rechargement	fr. 149'400.--
./ Amortissement par prélèvement à la réserve investissements futurs	fr. -134'400.--
./ Amortissement par prélèvement à la réserve mobilité	fr. -15'000.--
Solde à amortir	fr. 0.--

Coût des places de parc supplémentaires	fr. 60'000.--
./ Amortissement par prélèvement à la réserve investissements futurs	fr. -60'000.--
Solde à amortir	fr. 0.--

Selon les conclusions du préavis 07/2017, le solde de fr. 3'000'000.- sera amorti en 40 ans.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal,

- vu le préavis no 05/2025,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier ce projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

1. *d'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de fr. 785'000.- pour le financement du parking public de la Losse*
2. *d'autoriser la Municipalité à réaliser la construction de l'installation solaire et de la borne de rechargement*
3. *de lui accorder un crédit complémentaire de fr. 149'400.- nécessaire à ces travaux*
4. *d'autoriser la Municipalité à entreprendre la construction de places de parc supplémentaires*
5. *de lui accorder un crédit complémentaire de fr. 60'000.- nécessaire à ces travaux*
6. *de financer ces dépenses par la trésorerie courante ou un emprunt dans les limites autorisées par le plafond d'endettement*
7. *de porter ces dépenses aux comptes :*
 - *d'investissement 430.5130.060 « Parking La Losse » la partie parkings publics*
 - *d'investissement 430.5140.060 « Parking La Losse » la partie installation solaire et borne*
 - *de bilan 9123.060 « Parking La Losse »*

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de nos sentiments distingués.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ :

Le Syndic  La secrétaire
 
P.-A. Burnier E. Moreillon

Délégués municipaux: MM. Pierre-André Burnier et Eric Chabloz