



Commune de
St-Sulpice

MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 04/2026
AU CONSEIL COMMUNAL

**DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 995'000.- TTC
POUR LA PHASE DE PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE
DÉCHÈTERIE ET D'UN BÂTIMENT POUR LA VOIRIE ET L'ADMINISTRATION**

DÉPÔT DU PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL LE MERCREDI 29 AVRIL 2026
SÉANCE DE COMMISSION..... À FIXER AVEC LA COMMISSION IMMOBILIERE
DÉPÔT DU RAPPORT DE LA COMMISSION AU GREFFE LE MARDI 12 MAI 2026
VOTE DU CONSEIL COMMUNAL..... LE MERCREDI 27 MAI 2026

St-Sulpice, le 15 avril 2026

**DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 995'000.- TTC
POUR LA PHASE DE PROJET DE LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE
DÉCHÈTERIE ET D'UN BÂTIMENT POUR LA VOIRIE ET L'ADMINISTRATION**

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

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis invite le Conseil communal à accorder à la Municipalité un crédit de CHF 995'000.- pour financer les « études de projet » (études finales) de construction d'une nouvelle déchèterie et d'un bâtiment comprenant des locaux pour la voirie et des surfaces administratives. Ceci jusqu'à et y compris le devis général sur la base de soumissions de travaux rentrées à 80 %.

Il s'agit du deuxième préavis sur les trois prévus pour ce projet longtemps évoqué et régulièrement retardé pour diverses raisons (comme le COVID en 2020 et 2021).

Le premier préavis, d'un montant de CHF 234'000.-, a été voté le 18 septembre 2024. Il a financé l'étude d'avant-projet et l'appui d'un bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (ci-après : BAMO).

Le troisième préavis concernera l'investissement pour la phase de réalisation du projet.

Pour rappel, cette réalisation d'envergure est prévue par la Commune depuis une vingtaine d'années.

Le Service de voirie occupe un ancien garage pour camions à la rue du Centre 138. Or le bâtiment ne répond plus aux normes actuelles, tant sur le plan sécuritaire (pour nos collaborateurs) qu'au niveau énergétique. Une rénovation et une mise en conformité ont été étudiées mais ne se sont pas avérées concluantes, en raison, notamment, de leur coût prohibitif. Ce bâtiment est un outil de travail devenu par les années inadapté et obsolète. L'exploitation de ce site n'est plus acceptable, même à moyen terme.

La déchèterie ne répond plus aux normes depuis longtemps et ses dimensions ne permettront pas d'absorber l'augmentation de la population prévue ces prochaines années. De plus une partie des bennes de tri sont déposées sur une parcelle privée pour laquelle la commune bénéficie d'une servitude d'usage. La construction d'une nouvelle déchèterie s'impose donc.

Les services administratifs occupent actuellement trois bâtiments : le Centre 47, le 14 avril et, dans sa majeure partie, le Centre 60. Mais ils sont désormais à l'étroit et les surfaces disponibles ne permettent pas d'accueillir du personnel supplémentaire. Or leurs effectifs vont continuer à s'étoffer ces prochaines années pour offrir les prestations croissantes attendues par une population en augmentation.

Dès lors, un projet global permettant de répondre aux besoins d'aujourd'hui et à ceux de ces 30 à 40 prochaines années est devenu une nécessité.

Le projet envisagé ici regroupe sur un même site, mais dans des bâtiments distincts, plusieurs fonctions et plusieurs services.

Il comprend une déchèterie aux normes, des espaces pour le Service de voirie et des locaux administratifs pour les services dits « techniques » (le Service de l'aménagement du territoire, le Service des travaux, le Service des bâtiments et l'Unité du développement durable).

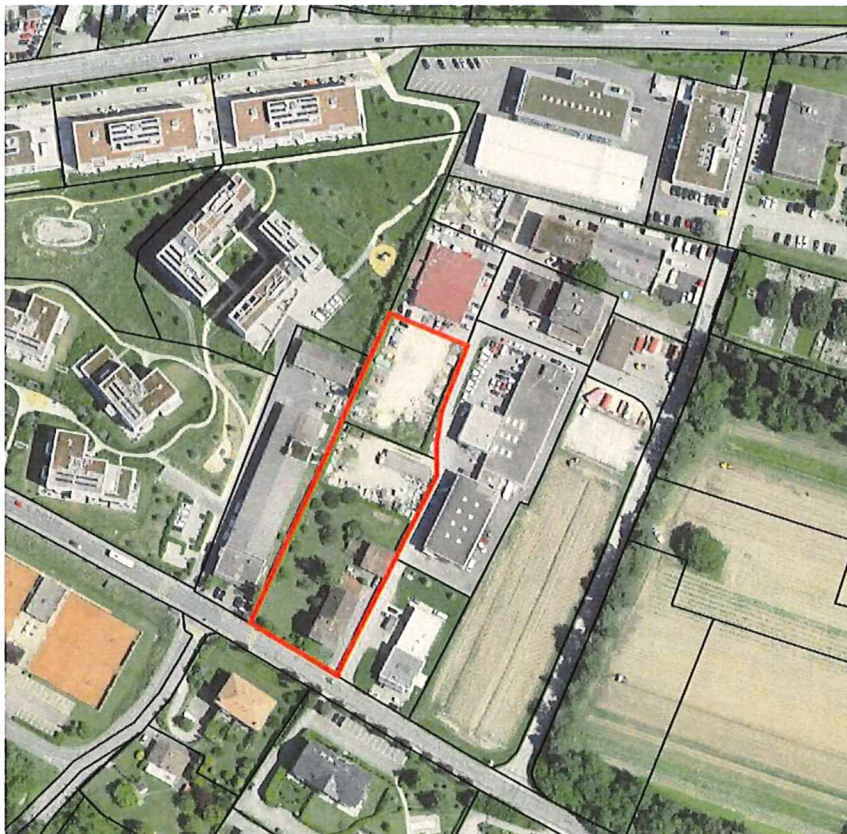
2. CONTEXTE

La chronologie des réflexions et des décisions prises par le passé témoigne de la longue élaboration du projet.

En 2005 déjà, une première parcelle de 1'700m², la 1408, a été achetée par la Commune en prévision de la réalisation d'une nouvelle déchèterie.

En septembre 2017, le bureau ABA Partenaires SA a remis à la Municipalité une étude d'implantation de la déchèterie sur la parcelle 135 située à côté des terrains de tennis.

En 2018, la possibilité de racheter la parcelle 880, contigüe à la 1408, s'est présentée. La carrosserie qui s'y trouvait ayant brûlé, le terrain était en vente mais, après bien des tractations, l'affaire ne s'est pas faite.



C'est alors qu'une meilleure opportunité s'est présentée. La Commune a eu la possibilité d'acquérir la parcelle 187, un terrain de près de 4'000 m² sis à la rue du Centre 152, pour un montant de CHF 3'000'000.-. L'achat s'est concrétisé en octobre 2018, par l'adoption du préavis n° 13/18.

Du fait de son emplacement entre la rue du Centre et la parcelle 1408, la parcelle 187 est parfaitement située. La réunion des deux terrains représente une surface rectangulaire allongée de 5'700 m² environ (voir ci-contre).

En novembre 2019, une étude d'implantation de la nouvelle déchèterie sur les parcelles 187 et 1408 a été effectuée par le bureau éo architectes SA.

En 2020 et 2021, comme déjà mentionné, le COVID a gelé toutes les démarches, puis un changement de Municipalité est intervenu. La Nouvelle équipe a décidé de reprendre le projet à son compte en s'assurant d'abord du bon choix de l'emplacement.

En octobre 2022, le service des bâtiments a remis à la Municipalité une analyse comparative des deux sites, soit la parcelle 135 (à côté des tennis) et les parcelles 1408 et 187 (dans l'aire d'activité). En décembre 2022, la Municipalité a choisi la seconde option pour la réalisation de la déchèterie, des locaux de voirie ainsi que des surfaces administratives.

En 2023 et début 2024, plusieurs opérations ont été menées de front. Une étude sur la mobilité a été effectuée par le bureau Citec. Un cahier des charges a été établi par le service des bâtiments pour les besoins des locaux administratifs et le bureau RO Conseils a accompagné le Service de voirie pour la rédaction du cahier des charges de la nouvelle déchèterie et des locaux de voirie. Enfin une analyse du parc de véhicules de voirie a été réalisée par la société Hymexia, afin d'évaluer le remplacement des véhicules dans la perspective des nouveaux locaux.

Au printemps 2024, la Municipalité a mandaté le bureau Vallat Partenaires SA en qualité d'expert en marchés publics et de bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO) pour soutenir la Municipalité lors de l'organisation des appels d'offres de mandataires et pour le développement du projet jusqu'au vote du crédit de construction.

Le 18 septembre 2024, le Conseil communal a accepté le préavis n° 11/2024 pour le crédit d'étude de l'avant-projet.

Entre le mois d'octobre 2024 et le mois de décembre 2025, plusieurs bureaux ont œuvré à l'étude des plans d'avant-projet, à l'élaboration du descriptif de construction, à la finalisation du programme des locaux et à l'estimation du budget général de la réalisation du projet (le résultat de leur travail figure en annexe). Les bureaux impliqués dans cette phase étaient :

- Vallat Partenaires SA, conseils au MO, suivi du projet et appels d'offres de mandataires ;
- Eo architectes SA, étude architecturale ;
- RLJ Ingénieurs Conseils SA, étude de génie civil et de prédimensionnement ;
- H2 Engineering SA, études CVSE et AEAI (incendie) ;
- CSD Ingénieurs SA, étude géotechnique ;
- BBHN SA, étude cadastrale et de nivellement ;
- CITEC Ingénieurs Conseils SA, étude de mobilité et d'accessibilité à la parcelle ;
- EcoDiag SA, étude diagnostic des polluants et de l'amiante des bâtiments existants.

Les études d'avant-projet ont été ralenties par la nécessité de conduire des négociations avec les propriétaires voisins pour trouver la meilleure solution d'accessibilité à la parcelle et d'éviter le plus possible les futures nuisances dues au fonctionnement de la voirie et de la déchèterie. L'étude de mobilité a dû être adaptée en conséquence.

Entre janvier 2026 et mars 2026, le BAMO a procédé à l'appel d'offres de groupements pluridisciplinaires de mandataires (architecte + ingénieurs) pour les phases SIA 32 à 53, avec une tranche ferme pour les phases SIA 32 à 41 (objet du présent préavis) et une tranche conditionnée par l'obtention du permis de construire et l'acceptation par le Conseil communal du crédit d'investissement, à savoir les phases SIA 51 à 53.

3. ORGANISATION

Pour rappel, plusieurs stratégies de réalisation ont été étudiées avec l'appui du BAMO. La Municipalité a retenu le processus suivant :

1. Demande d'un crédit d'étude pour la phase d'avant-projet (phase 31 selon SIA 112) et l'appel d'offres de mandataires. → **Phase achevée**
2. Développement d'un avant-projet chiffré et mise en concurrence des mandataires en procédure ouverte au niveau international selon l'AIMP 2019. → **Phases achevées (les décisions d'adjudication des mandats n'ont pas encore été prises)**
3. Demande d'un crédit d'étude pour l'étude du projet définitif, la demande de permis de construire et les appels d'offres d'entreprises (phases 32 à 41 selon SIA 112). → **En cours**
4. Développement du projet définitif jusqu'à l'obtention du permis de construire, appels d'offres d'entreprises selon l'AIMP 2019 et élaboration du devis général sur la base des soumissions rentrées. → **Voir planning intentionnel ci-après**
5. Demande d'un crédit de construction pour la réalisation du projet (phases 51 à 53 selon SIA 112). → **Voir planning intentionnel ci-après**
6. Réalisation du projet. → **Voir planning intentionnel ci-après**

Cette procédure était et reste la méthode la plus fiable pour obtenir un projet optimal. Elle permet d'affiner les besoins et d'utiliser au maximum les droits à bâtir de la parcelle tout en permettant de futures extensions en hauteur des bâtiments pour des besoins futurs.

La suite des opérations est pour l'instant le suivant, au plus tôt et sous toutes réserves (recours contre les décisions d'adjudication des travaux, oppositions au projet, recours contre la délivrance du permis de construire, aléas météorologiques, pandémie, etc.) :

- | | |
|---|---------------------------|
| • Vote du présent crédit d'étude de projet | d'ici fin juin 26 |
| • Développement du projet et obtention permis de construire | d'août 26 à décembre 27 |
| • Appel d'offres d'entreprises de construction et devis général | d'août 27 à décembre 27 |
| • Vote du crédit de construction | février 28 |
| • Plans d'exécution de gros-œuvre et préparation du chantier | de mars 28 à mai 28 |
| • Démolition des bâtiments existants et chantier | de juin 28 à octobre 29 |
| • Réceptions des ouvrages, équipements et mobiliers | novembre 29 à décembre 29 |
| • Début d'exploitation | janvier 30 |

4. PROJET

Les services communaux se sont fortement impliqués pour optimiser et adapter les besoins en locaux avec une projection sur le long terme, en acceptant la mutualisation de certains locaux (salles de réunions, cafétérias, locaux de stockage, etc.). Le programme des locaux est remis en annexe tant pour la déchèterie que pour les locaux de la voirie et de l'administration.

A ce stade du processus, il n'est pas possible de donner une enveloppe financière d'investissement plus précise que +/- 15 %, notamment par le fait qu'aucun appel d'offres d'entreprises de la construction n'a été effectué. Par contre, les plans annexés montrent une image architecturale, des volumes et une implantation qui sont définitifs, bien qu'il y ait encore de nombreuses décisions à prendre sur les choix des matériaux de finition, des équipements et des installations techniques. Une vérification approfondie de la faisabilité constructive a été effectuée pour enlever un maximum d'incertitudes quant à la demande de permis de

construire qui va suivre. Les possibilités d'accès à la parcelle et les rayons de giration des véhicules, tout comme les cheminements des véhicules et des piétons, ont été vérifiés.

On peut affirmer que la répartition des bâtiments et des locaux est désormais optimale et réaliste. Elle correspond aux attentes des futurs utilisateurs, habitants et services communaux.

Pour rappel et par souci de transparence, un coût d'investissement total de CHF 10.2 millions TTC (CFC 1 à 5, hors mobilier et équipements) avait été annoncé lors de l'étude de faisabilité de novembre 2019. Ce montant avait été ajusté en été 2024 en raison de la forte augmentation des coûts de la construction depuis octobre 2019 et mars 2024 (environ 16 % selon le graphe édité par le SECO pour le domaine de la construction), de la hausse de la TVA au 1^{er} janvier 2024 et du redimensionnement du bâtiment administratif, plus important qu'initialement prévu.

Si, en été 2024, le montant de l'investissement avait été estimé entre CHF 13 et 15 millions TTC (CFC 1 à 5, hors mobilier et équipements), il est désormais de CHF 16 millions TTC (CFC 1 à 9, y compris mobilier et équipements). En effet, entre l'été 2024 et le printemps 2026, l'inflation s'est poursuivie à hauteur d'environ 2 %. Par ailleurs, à la suite des négociations avec les voisins, les accès ont généré des coûts supplémentaires.

5. MONTANT DU CRÉDIT D'ÉTUDE DE PROJET

En tenant compte de ce qui précède et de la rentrée des offres des mandataires, le crédit d'étude de projet (phases 32 à 41) se monte à :

	CHF
a) Mandat de BAMO pour le suivi du projet jusqu'au crédit d'investissement	20'000.-
b) Mandat d'architecte	500'000.-
c) Mandat d'ingénieur civil	140'000.-
d) Mandats d'ingénieurs spécialisés chauffage-ventilation-sanitaire-électricité	105'000.-
e) Mandat d'ingénieur spécialisé en sécurité et protection incendie	10'000.-
f) Mandat d'ingénieur spécialisé en acoustique du bâtiment et OPB	10'000.-
g) Mandat d'ingénieur spécialisé en physique du bâtiment et concept énergétique	13'000.-
h) Mandat de géomètre	7'000.-
i) Mandat de géotechnicien	10'000.-
j) Frais divers des mandataires – 3 % sur les libellés a) à i) (<i>arrondi</i>)	25'000.-
k) Frais de permis d'autorisation de construire	15'000.-
l) Réserves et imprévus – 5 % sur les libellés a) à k) (<i>arrondi</i>)	45'000.-
m) 2 % de renchérissement sur les libellés a) à k) (<i>arrondi</i>)	20'000.-
Total HT	920'000.-
TVA 8.1 % (<i>arrondi</i>)	75'000.-
<u>Budget total TTC pour le préavis</u>	<u>995'000.-</u>

6. AMORTISSEMENT

Ce crédit d'étude sera amorti en même temps et sur les mêmes durées que le nouvel actif concerné.

Si le projet est abandonné, le crédit d'étude sera amorti via un compte de la rubrique 3321 Amortissement non planifié des immobilisations incorporelles PA.

7. CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE

- vu le préavis municipal n° 04/2026,
- oui les conclusions du rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

- d'accorder un crédit de CHF 995'000.- TTC pour la phase de projet de la construction d'une nouvelle déchèterie et d'un bâtiment pour la voirie et l'administration ;
- de financer ce montant par la trésorerie courante ou par l'emprunt ;
- de comptabiliser ce montant dans un compte de la rubrique 1427 Immobilisations incorporelles en cours PA (Patrimoine Administratif) en attendant la validation du projet.

Adopté par la Municipalité le 16 avril 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :  E. Dubuis

La Secrétaire :  S. Decré



The official seal of the Municipality of St-Sulpice is circular. It features a central shield with a crown on top, flanked by two figures. The shield is surrounded by the text 'CANTON DE ST-SULPICE' and 'LIBERTÉ ET PATRIE'. The outer ring of the seal contains the words 'MUNICIPALITÉ DE ST-SULPICE'.

Délégués municipaux : Mme Corinne Willi et M. Olivier Matthey

Annexes : voir page suivante

ANNEXES

Envoyés au format papier

- Plan d'implantation générale (en format A3)
- Plans de principe rez inférieur et supérieur (en format A4)
- Plan de principe façades (en format A4)

Disponibles sur un lien de téléchargement

- Dossier complet des plans de l'avant-projet
- Descriptif du projet avec programme des locaux

Des exemplaires papier sont disponibles auprès du Secrétariat municipal ; merci aux conseillères et conseillers qui le souhaitent de s'annoncer au préalable par courriel à greffe@st-sulpice.ch ou par téléphone au 021 694 33 55, pour permettre la préparation de leurs documents.

Tous les plans seront affichés, en format A3, sur les fenêtres de la salle du Conseil communal lors de la séance du 29 avril 2026 et une dizaine d'exemplaires du descriptif du projet seront également à disposition.