



## Enoncé du projet

*Le quartier des Perris est une zone mixte destinée à l'artisanat, aux industries de pointe, aux commerces, aux bureaux, aux activités touristiques, aux petites entreprises et aux logements liés à ces installations. Selon le plan de quartier du bureau Pezzoli & Associés, Architectes SA, la surface du terrain est divisée en secteurs constructibles.*

*La surface de terrain déterminante (SDT) est de 81'530m<sup>2</sup>. Les secteurs constructibles représentent une surface au sol de 23'730m<sup>2</sup>.*

*Sur la partie Est du terrain, le Centre L2-VS SA bénéficie d'un DDP avec échéance en 2035.*

Les travaux concernant la zone Ouest se sont déroulés en 2 étapes principales comme il avait été prévu :

Etape 1 : démolition du radier existant (env. 34'000m<sup>2</sup>).

Etape 2 : équipement de la parcelle.

Les travaux d'aménagement de la première étape du quartier des Perris se sont déroulés du 17 juillet 2023 au 30 avril 2026. Quelques travaux de finition doivent encore intervenir durant l'année 2026 (principalement travaux de signalisation et de retouche de la route d'accès).

Le devis estimatif initial du bureau adjudicataire Moret & Associés SA du 19 juillet 2022 se montait à CHF 3'507'500.- TTC pour la première étape et à CHF 1'132'410.- TTC pour la 2<sup>ème</sup> étape, soit un total de CHF 4'639'910.- TTC.

Seule la première étape a été adjugée. La seconde (zone Est) le sera, selon décision du Conseil municipal à venir, consécutivement à la fin du DDP en 2035.

Pour rappel, ces travaux ont porté sur la démolition des anciennes infrastructures de l'usine de ciment (radier en béton armé de 34'000 m<sup>2</sup>), l'équipement complet de la parcelle en électricité-éclairage-multimédia, l'adjonction d'eau potable, la construction des réseaux d'eaux usées, d'eaux claires avec bassins de rétention, des chaussées et trottoir. Ils ont été devisés sur la base de sondage et sur la base des plans lacunaires dont disposaient le bureau mandataire.

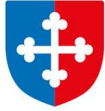
Après mise en soumission selon exigences des marchés publics, les bureaux et entreprises suivants ont été adjudicataires :

*Ingénieur civil - géologues :*

Association de bureaux Bureau Moret & Associés SA – Tissières SA – Pra Ingénieurs Conseils SA, CHF 102'067.65 TTC (mandat d'étude des équipements) selon décision du Conseil municipal (CM) du 16 mars 2022 et CHF 232'651.55 TTC (mandats des phases d'exécution des équipements) selon décision du CM du 24 janvier 2024

*Démolitions :*

Entreprise Epiney Construction SA, CHF 648'788.60 TTC selon décision du CM du 8 février 2023



*Equipements :*

Entreprise Epiney Construction SA, CHF 2'474'984.70 TTC selon décision du CM du 27.09.23

*Appareillage :*

Entreprise Coutaz SA, CHF 131'749.00 TTC selon décision du CM du 24.01.24

*Eclairage :*

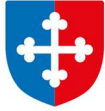
Entreprise Genedis SA, CHF 139'726.85 TTC selon décision du CM du 10.04.24.

Dès le début du chantier, les travaux se sont avérés plus compliqués que prévus, principalement au niveau de la démolition (murs enterrés non visibles sur les documents existants, épaisseur du radier de 0.70m au lieu de 0.35m, épaisseur de murs de 0.70m au lieu de 0.35m, présence de grosses semelles dans le radier, de traverses métalliques, pollution conséquente du terrain d'où d'importants frais d'analyses,...).

Le bureau Moret & Associés a transmis le 21 mars 2024 le devis général mis à jour avec tous ces éléments nouveaux, avec une plus-value de CHF 313'000.- TTC. Le Conseil municipal a approuvé le dépassement budgétaire lors de sa séance du 1<sup>er</sup> mai 2024.

En date du 24 septembre 2024, le bureau Moret & associés SA a transmis une nouvelle mise à jour du devis général. Des travaux complémentaires sont annoncés : terrassement et aménagement du talus Ouest afin de permettre la construction des halles, évacuation d'un volume important de matériaux pollués de type E en décharge adaptée à Vufflens-la-Ville, ...), Cette mise à jour annonce désormais une plus-value d'un total de CHF 491'000.- TTC par rapport aux adjudications initiales. Après explications, le Conseil municipal a approuvé le dépassement budgétaire et a pris note du montant de cette plus-value lors de sa séance du 18 décembre 24. Il a intégré cette plus-value dans les comptes 2024 qui ont été adoptés en juin 2025 avec le crédit complémentaire.

Les travaux sur site se sont poursuivis fin 2024 – début 2025. Il est à noter que l'ingénieur responsable de ce chantier au sein du bureau Moret & Associés SA était absent durant les mois de janvier et février 2025. D'importants mouvements de terre ont été constatés et des explications demandées au bureau d'ingénieur sans réponse. Dès mars 2025, sur demande de décompte final du service infrastructures & énergies, un premier document provisoire a été transmis par le bureau Moret & Associés SA le 27 mars 2025, avec des dépassements conséquents qui n'avaient pas été annoncés. Ils ont fait l'objet d'une remarque dans les commentaires aux investissements dans les comptes 2024 (p. 58) avec une dépense supplémentaire annoncée par l'ingénieur de CHF 379'000.00.



Était également annoncé un rapport complet du bureau d'ingénieur qui avait été demandée sur le thème. Seuls des tableaux excel ont été remis au maître d'ouvrage et un renvoi général fait aux procès-verbaux des séances de chantier.

Devant cette incapacité du bureau Moret & Associés SA de transmettre des informations précises principalement quant aux processus de communication et de décision, la Commune a décidé de mandater un expert immobilier pour la représenter dans le processus de rendu final et d'adoption des métrés finaux. Il lui a été demandé en particulier de contrôler avec l'ingénieur les factures finales et de négocier avec l'entreprise les métrés finaux avec Epiney Constructions SA.

Après un processus qui s'est achevé par la signature d'une convention le 3 décembre 2025, les métrés finaux ont été acceptés, les montants définitifs arrêtés entre la commune et l'entreprise Epiney Constructions SA. Il ressort des discussions entourant l'adoption de la convention que les différentes quantités de terrassements, de matériaux à évacuer et à apporter ont été sous-estimées d'au moins 10% et que la mise à jour du devis général du 24 septembre 2024 était incomplète. L'ingénieur n'y a notamment pas intégré différents travaux complémentaires, comme les volumes de terrassement plus importants que prévus pour atteindre des sols plus perméables permettant l'infiltration des eaux de surface, la modification du tracé des eaux usées due à la présence de semelles en béton avec augmentation des volumes d'excavation, l'éclairage complémentaire le long de la piste de mobilité douce construite le long de la route de la cimenterie. Il ressort également de ces discussions que la totalité des travaux facturés ont été réalisés, permettant ainsi la pleine et entière utilisation de la zone industrielle, que ces travaux sont de bonne facture (à l'exception des retouches et autres finitions prévues dans la convention) et qu'ils étaient adéquats aux demandes du maître de l'ouvrage et que, de manière générale, le chantier a été mené de manière satisfaisante s'il est fait exception de la communication (processus de décision ignorée) entre le bureau d'ingénieur et le maître de l'ouvrage.

Les travaux se montent donc finalement à un montant arrondi de CHF 4'415'000.- TTC (répartition à voir dans les commentaires aux investissements des comptes 2026).

En résumé :

*Devis estimatif initial* : CHF 3'507'500.- TTC

*Plus-value intégrée dans les comptes 2024 et crédit complémentaire* (mise à jour du devis général du 24 septembre 2024) : CHF 491'000.-

**Crédit d'engagement final : CHF 4'415'000.- TTC**



## LES PERRIS – EQUIPEMENT DE LA ZONE CREDIT COMPLEMENTAIRE

A noter que le crédit d'engagement final comprend les dépenses 2026 à prévoir, à savoir CHF 83'000.00 (honoraires prévus non payés à l'ingénieur), la signalisation pour CHF 25'000.00 et les finitions diverses pour environ CHF 30'000.00.

Les complications inhérentes à ce genre de chantier sont à mettre en relation avec les ventes réalisées et comptabilisées jusqu'au 31 décembre 2025, soit un total de **CHF 6'960'378.00**. A ce montant devrait encore se rajouter en 2026, la vente du solde des parcelles dont dispose encore la commune pour environ CHF 1'500'000.00. Ainsi, les ventes de la zone Est des Perris auront rapportés à la commune près de CHF 8'460'000.00, soit un bénéfice net d'environ de 4 millions de francs (si on considère les frais de développement et d'acquisition de la parcelle).

Il est à prévoir que les frais de développement de la zone Est seront moindres et permettront de dégager un bénéfice appréciable ou, selon l'état des finances communales de la décennie prochaine, d'établir des DDP.

<b>Date de début de mise en œuvre</b>	17.07.2023
<b>Date de fin de mise en œuvre</b>	31.12.2026
<b>Crédits d'engagement initiaux</b>	CHF 3'507'500.00 TTC lors de l'adoption du crédit d'engagement le 15 décembre 2022 CHF 3'998'500.00 TTC lors de l'adoption du crédit complémentaire du 10 juin 2024
<b>Crédit d'engagement final</b>	CHF 4'415'00.00 TTC
<b>Documents annexés</b>	aucun
<b>Date d'adoption initiale par le Conseil Municipal</b>	26 octobre 2022
<b>Date d'adoption initiale par le Conseil Général</b>	15 décembre 2022 et 10 juin 2024
<b>Date d'adoption complémentaire par le Conseil municipal</b>	29 avril 2026
<b>Date d'adoption complémentaire par le Conseil Général</b>	