

Préavis N° 2-2015 au Conseil communal

sollicitant

l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 1'577'085.- au crédit d'ouvrage de CHF 12'875'000.-, accordé par le biais du préavis N° 17-2008, pour la restructuration et l'extension du bâtiment administratif "Le Château"

Date proposée pour la séance de la Commission des finances :

**Mercredi 14 janvier 2015 à 18h30
Castelmont, salle 3**

Délégué de la Municipalité : Alain Gillièron

Prilly, le 9 décembre 2014

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

L'article 92, alinéa 2, du Règlement du Conseil communal du 17 novembre 2008 concernant les crédits d'investissement, stipule : «*Lorsqu'un crédit est épuisé, toute dépense supplémentaire doit être portée à la connaissance du Conseil par voie de communication écrite. Elle est ensuite soumise à son approbation dans les meilleurs délais.*»

1. Objet du préavis

L'objet du présent préavis est de

- a) porter à la connaissance de votre Conseil l'évolution du crédit d'investissement de CHF 12'875'000.-, octroyé en novembre 2008, par le biais du préavis municipal N° 17-2008;
- b) soumettre à votre approbation la dépense supplémentaire s'élevant à CHF 1'577'085.-.

Compte tenu des différents et importants problèmes constructifs rencontrés lors de la mise en exploitation du bâtiment, et qui ont nécessité, après identification des responsabilités, des interventions sous garantie, la Municipalité a pris l'option de différer le dépôt du présent préavis afin de présenter une situation la plus claire possible. Des informations ont régulièrement été apportées à ce sujet par le biais des rapports de gestion 2012 et 2013.

2. Introduction

En février 2008, le projet "The Place to be", du bureau Ferrari Architectes, a remporté, à l'unanimité du jury, le premier prix du concours d'architecture. Les études ont démarré au printemps 2008.

Parallèlement à la mise à l'enquête publique du projet de restructuration et d'extension du bâtiment administratif, du 27 août au 25 septembre 2008, les mandataires ont élaboré un devis général détaillé par CFC (code des frais de constructions) qui, après discussions et analyses, a été ramené à CHF 11'989'000.- (hors taxes), en vue de l'octroi du crédit d'ouvrage.

Les montants sont exprimés en valeur hors taxes (HT), ce qui est l'usage en matière de projets de construction. La TVA, qui était de 7.6 % au moment de l'octroi du crédit d'ouvrage, a été augmentée à 8 % le 1^{er} janvier 2011.

Le crédit accordé par votre Conseil était donc basé sur un devis général détaillé et non sur des soumissions rentrées. Cette manière de faire a l'avantage de la rapidité dans le lancement de la phase d'exécution. En contrepartie, l'étude se limite au projet, à l'échelle 1:100, sans aborder les éléments de la mise en œuvre de la construction et de la coordination technique. De ce fait, la marge de précision est donc de ± 10 %.

Durant les années de réalisation, soit 2009, 2010 et 2011, l'indice des prix de la construction a peu augmenté en raison de la crise de 2008. Néanmoins, les résultats publiés par l'Office fédéral de la statistique (OFS) font état, pour cette période, d'une augmentation de + 2.8 % dans le cas d'un bâtiment administratif situé dans la région lémanique. Ce chiffre peut ainsi valablement être pris en compte pour exprimer l'augmentation du montant du crédit d'origine, qui est basé sur des valeurs 2008.

Sur la base du devis général précité, du taux de TVA en 2008, la Municipalité, par le biais du préavis N°17-2008, a sollicité un crédit d'ouvrage de CHF 12'875'000.- TTC (CHF 11'965'613.- HT), après déduction de certains frais d'études déjà intégrés dans le crédit d'études octroyé en 2007 (préavis N° 14-2007).

Une réserve concernant la non-prise en compte des hausses légales figurait dans le préavis N°17-2008.

3. Dépassement de crédit

Selon l'extrait de compte 351.5030.05, le dépassement de crédit, déduction faite des avances de frais liés à la réfection de la toiture, s'élève à CHF 1'577'085.- TTC.

Il est en effet rappelé que les frais entraînés par la réfection de la toiture, soit un montant de CHF 465'647.-, sont supportés par les entreprises. Seul un montant de CHF 5'200.- est à la charge de la Commune.

4. Causes du dépassement de crédit

Les causes du dépassement de crédit de CHF 12'875'000.- TTC (CHF 11'965'613 HT) sont les suivantes :

1) <i>Hausses</i>		CHF 357'400.-	TTC arrondi
- Hausses légales annuelles 2.8 %	CHF 335'000.-		
- TVA 0.4 % x 5'598'000.- (arrondi)	CHF 22'400.-		
(Paiement dès le 1 ^{er} janvier 2011)			
2) <i>Modifications du projet – Imprévus de chantier</i>		CHF 729'500.-	TTC arrondi
- Montant HT	CHF 678'000.-		
- TVA 7.6 % (arrondi)	CHF 51'500.-		
3) <i>Demandes du Maître de l'ouvrage</i>		CHF 450'300.-	TTC arrondi
- Montant HT	CHF 418'500.-		
- TVA 7.6 % (arrondi)	CHF 31'800.-		
4) <i>Autres engagements du Maître de l'ouvrage</i>		CHF 39'885.-	TTC
Total dépassement		CHF 1'577'085.-	TTC

5. Description détaillée

1) *Hausses*

Le préavis N° 17-2008 précise clairement que, dans la règle, les hausses légales, tout comme la hausse de la TVA, ne peuvent pas être intégrées au devis général. Après déduction des hausses légales, le montant du dépassement s'élève à CHF 1'219'685.-, ce qui représente 9.5 % du crédit d'ouvrage.

2) *Modifications du projet - Imprévus de chantier*

En préambule, il convient de relever quelques éléments relatifs à l'exécution des travaux. La surveillance du chantier a fait l'objet de 101 procès-verbaux tenus lors des séances hebdomadaires et dans lesquelles le Maître de l'ouvrage était régulièrement représenté. La collaboration entre la Commune et le bureau d'architectes a été bonne et étroite.

En plus d'un hiver 2010 particulièrement rigoureux, qui a retardé les travaux de gros œuvre, la planification a quelque peu souffert du manque d'organisation de l'entreprise de façades. Cette dernière a changé de propriétaire en cours de route et ses responsables ont été limogés.

Cependant, nous précisons que malgré ce décalage il n'y a pas eu d'influence sur la qualité des ouvrages construits.

Par ailleurs, une divergence d'opinion a surgi avec le Conservateur cantonal des monuments historiques, à propos de la sauvegarde (ou non) des planchers et solivages d'origine dans "Le Château". Après un examen attentif du problème, la Municipalité a décidé de mettre en œuvre des nouvelles dalles en béton armé. Cette solution, moins encombrante dans l'espace, permet de respecter les surcharges utiles des bâtiments modernes (300 kg/m²) et de garantir la conformité aux normes pour la protection contre le feu. Elle est cependant globalement plus chère et implique, parmi ses effets secondaires, davantage d'interventions sur la maçonnerie existante, notamment pour les enduits intérieurs.

Le dépassement effectif de CHF 678'000.- (HT) se compose des éléments ci-dessous, qui n'ont pas pu être absorbés par la marge de divers & imprévus figurant dans le devis détaillé d'origine (5 % sur le nouveau bâtiment et 8 % sur la rénovation du Château).

2) Modifications du projet - Imprévus de chantier

CFC	Désignation	Montant HT (en CHF)
138	Gestion des déchets Surplus de déchets à traiter, travaux et honoraires complémentaires	12'000.-
211.1	Echafaudages Modifications en cours de chantier, commandes complémentaires, prolongement du temps de location	24'500.-
211.5	Maçonnerie + béton armé, bâtiment administratif Inondation en cours de travaux nécessitant le recours à une pompe mobile électrique, amélioration de l'isolation thermique du sous-sol, amélioration de l'étanchéité à l'air de la façade préfabriquée	82'000.-
211.6	Maçonnerie + béton armé, bâtiment Château Travaux d'assainissements intérieurs (piquage et exécution de nouveaux crépis à tous les étages) Modification du projet, création d'ouvertures et de murs supplémentaires à l'intérieur du volume Mise en œuvre de nouvelles dalles en béton-armé	199'500.-
215	Construction légère, façades métalliques Amélioration des détails de façade (cache-attache), de l'isolation et régie	60'000.-
224.0	Charpente et Ferblanterie-couverture, bâtiments administratif et Château Bâtiment administratif : exécution de travaux de ferblanterie en toiture (carrossage, toiture en uginox sur le massif de ventilation) Bâtiment Château : plus-value pour l'exutoire de fumée sur mesure dans la cage d'escalier principale, travaux de charpente supplémentaires	27'500.-
224.1	Etanchéité toit plat, bâtiment administratif Toiture : plus-value pour difficulté d'étancher autour des consoles métalliques de la marquise préfabriquée Modification de mise en œuvre sur massif de cage d'ascenseur Entrée principale rez : raccords contre murs et autour des diverses introductions (somos) avec une résine Toiture local informatique rez (carrossable) : modification du complexe d'étanchéité + raccords au droit de la façade et des introductions avec de la résine Travaux de ferblanterie complémentaires sur toiture de cage d'ascenseur et passerelle de liaison	33'000.-
225.4	Revêtement coupe-feu Faux-plancher technique dans local informatique	4'500.-
23	Installations téléphone + télé réseau Fibre optique depuis l'avenue du Château	46'000.-
273.0	Portes intérieures bois Château, carnotzet : plus-value pour la porte cintrée et vitrée homologuée feu (EI30) Château, cafétéria (niv +2) : plus-value pour les 2 portes asservies homologuées feu EI30	20'500.-
273.3	Menuiserie courante Château, (niv. +2 dans cafétéria) : plus-value pour coussins d'assises en simili et renfort bas niche-banquette cuisine Salle Municipalité : plus-value pour placage en noyer Local compactus : étagère pré-archivage	14'000.-

281.1	Revêtement de sol en résine (Haltopex) Travaux préparatoires + complications de mise en œuvre dans l'escalier principal du Château (irrégularités des marches) et régie	43'000.-
41	Aménagements extérieurs Modification entrée parking Nord, rang de pavé supplémentaires Abattage arbre, assises en bois sur banc béton, travaux pour accès extérieur au bâtiment Castelmont	34'000.-
41	Aménagements extérieurs, éclairages Amélioration de la sécurité aux abords du bâtiment, plus-values pour : Luminaires encastrés dans le sol en pieds de façade du Château Luminaires sur mâts Eclairage LED entrée principale bâtiment administratif, au banc et emmarchements en béton	17'000.-
512.1	Consommation électricité Consommation électrique supplémentaire durant le chantier	8'000.-
59	Honoraires sur travaux supplémentaires (CVSE + Ingénieur civil) Conformément à la lettre de la Municipalité de Prilly du 9 février 2009, les honoraires d'architectes n'ont pas été adaptés à l'augmentation du coût des travaux.	52'500.-
TOTAL HT		678'000.-

3) *Demandes du Maître de l'ouvrage*

CFC	Désignation	Montant HT (en CHF)
273.1	Armoires murales, rayonnages – RS agencement Steiner SA Château, salle conférence : paroi coulissante posée par Rosconi SA	16'000.-
273.5	Cuisines – Forster SA Plus-value pour : plan de travail en granit, changement d'appareils (frigos, steamer), doublage des murs pour recevoir cuisine au carnotzet (CHF 20'500.-) Complément : entre-meubles en verre (CHF 6'000.-)	26'500.-
337	Contrôle accès / surveillance vidéo Gestion du temps / contrôle d'accès (CHF 153'500.-), surveillance vidéo / alarme effraction (CHF 46'500.-), CFC 232 installations électriques pour contrôle accès + alarme effraction (CHF 40'000.-), CFC 593 honoraires ingénieur-électricien contrôle accès + alarme effraction (Comptés sous le point 2 – CFC 59)	240'000.-
41	Aménagements extérieurs – ADV Constructions SA Travaux complémentaires : bornes semi automatiques (CHF 15'000.-) / démolition du mur en pierre en limite de propriété Sud (CHF 11'000.-) / place communale vers four à pain : mise en forme du terrain, exécution + mise en place de tout-venant, enrobé et lignes de pavés (CHF 17'000.-)	43'000.-
41	Aménagements extérieurs – Interventions diverses Tableaux électriques extérieurs (CHF 10'500.-), mât et drapeaux (CHF 4'000.-), bancs muraux (CHF 2'000.-) bâtiment Castelmont	16'500.-
9	Mobilier – Divers fournisseurs Mobilier supplémentaire (chaises, tables, étagères Wohnshop) (CHF 23'100.-), honoraires Ergo Projet (CHF 10'000.-), armoire coupe-feu Edak (CHF 4'500.-), écran LCD Galmar (CHF 21'600.-), coffre-fort Waldis (CHF 6'500.-), coffres-forts Gunnebo (CHF 10'800.-)	76'500.-
TOTAL HT		418'500.-

4) *Autres engagements du Maître de l'ouvrage*

Participation réfection toiture	5'200.-
Investigation réseau assainissement	30'700.-
Doublage carnotzet	1'500.-
Mesures d'humidité	1'200.-
Réparation de stores	800.-
Autres	445.-
TOTAL TTC (en CHF)	39'885.-

6. Incidences financières

La dépense de CHF 1'577'085.- sera financée par la trésorerie courante et amortie sur une durée de 30 ans au maximum.

Après acceptation du présent préavis par le Conseil communal, la somme des crédits d'investissement votés depuis le début de la législature 2011-2016 se montera à CHF 45'405'000.-.

La charge totale d'amortissement par les budgets futurs s'élèvera à CHF 4'410'600.-. La charge financière, calculée au taux de 4 %, sera de CHF 84'100.- par an.

Conclusions

Il va sans dire que la présentation d'une demande de crédit complémentaire n'est pas pour la Municipalité une opération législative agréable, ceci d'autant plus que ce genre d'objet n'est heureusement pas "monnaie courante" à Prilly (dernière demande en 2008).

Il faut toutefois remettre cet objet dans son contexte et rappeler que ces dépenses complémentaires (déjà décaissées) ont toutes été réalisées dans le but premier de doter l'Administration communale de Prilly de bâtiments rénovés, modernes, soit un outil de travail performant, et adaptés aux besoins de la population. Les deniers communaux n'ont donc été utilisés à bon escient et les objectifs impératifs temporels et utilitaires de remplacer les anciens locaux vétustes (voire dangereux) atteints. On peut également estimer qu'au niveau intégration au centre-ville, la réalisation architecturale, tant de l'ancien "Château" que du nouveau bâtiment administratif, est considérée majoritairement comme réussie. Enfin, on peut certifier que la création et l'exploitation de l'espace d'exposition "Equinoxe" répond à un besoin avéré au vu de son attractivité et de son intense utilisation.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 2-2015,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 1'577'085.- au crédit d'ouvrage de CHF 12'875'000.-, accordé par le biais du préavis N°17-2008, pour la restructuration et l'extension du bâtiment administratif "Le Château";
2. de financer cette dépense supplémentaire par la trésorerie courante et de l'amortir sur 30 ans au maximum.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 décembre 2014.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet