

Préavis N° 23-2017 au Conseil communal

sollicitant

l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 388'885.45 au crédit d'ouvrage de CHF 12'875'000.-, accordé par le biais du préavis N° 17-2008, et au crédit complémentaire de CHF 1'577'085.-, accordé par le biais du préavis N° 2-2015, pour la mise en conformité des canalisations des bâtiments du site du «Château»

Date proposée pour la séance de la Commission des finances :

**Mercredi 29 novembre 2017 à 19h00
Castelmont, salle 2**

Délégués de la Municipalité : Alain Gillièron et Michel Pellegrinelli

Prilly, le 14 novembre 2017

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

L'objet du présent préavis est de :

- a) porter à la connaissance de votre Conseil les travaux de mise en conformité des canalisations du bâtiment administratif destinés à la mise en séparatif et au renouvellement des réseaux souterrains, étape «Floréal»;
- b) soumettre à votre approbation la dépense supplémentaire s'élevant à CHF 388'885.45.

Compte tenu des multiples dysfonctionnements des canalisations et drainages du bâtiment administratif, la Municipalité a profité des travaux de mise en séparatif récents de la route de Cossonay en 2016, pour mettre en conformité ce réseau.

Comme pour la toiture du bâtiment, une expertise du système de canalisations et drainages a été menée en parallèle. Après déduction des indemnisations, la Municipalité présente par le biais de ce préavis la situation finale du crédit de construction du bâtiment administratif.

Des informations ont été apportées à ce sujet par le biais des rapports de gestion 2015 et 2016.

2. Expertise canalisations et drainages

Suite à de multiples inondations, une expertise concernant les réseaux de canalisations et drainages du bâtiment administratif a été menée et un rapport technique a été remis à la Commune en juin 2016. Les conclusions du rapport mettaient en évidence les fautes techniques et les manquements suivants :

- Défaut caché de tube électrique (somo) percé;
- Contrôle imparfait de l'étanchéité au niveau des introductions dans le bâtiment;
- Absence de devoir sur le non raccordement des chambres de tirage et risque d'inondation;
- Non prise en compte du PGEE (Plan général sur l'évacuation et le traitement des eaux) dans le système d'évacuation choisi (raccordement par pompes électriques, non gravitaire);
- Mauvais dimensionnement du drainage (non prise en compte des eaux de ruissellement du talus);
- Insuffisance de possibilité de nettoyage des drains;
- Absence d'analyse de risque et de plan de sécurité;
- Absence de devoir formel sur les risques d'une station de pompage des eaux claires dans un immeuble.

Il a également été reproché aux spécialistes un manque d'anticipation qui aurait permis d'éviter d'ouvrir à nouveau la place du Château pour construire les raccordements gravitaires en 2016. Une solution aurait été de réaliser un réseau d'évacuation des eaux des bâtiments gravitaire et de mettre en place provisoirement une station de pompage vers la route de Cossonay.

Malheureusement cette solution, proposée par l'ingénieur génie civil, n'a pas été retenue et un système de pompage a été mis en place derrière la cage d'ascenseur du bâtiment.

Une négociation ardue a eu lieu avec les assureurs, au cours de la laquelle tous les éléments assimilés à des malfaçons ont été admis et pris en charge par les mandataires et entreprises impliqués. Ce montant, qui concerne un câble percé ainsi que des défauts d'étanchéité des introductions, s'élève à CHF 16'575.- TTC.

Pour les fautes qui relèvent du manque d'anticipation, de l'absence d'analyse de risque et de devoir formel sur les risques de ce type d'installations, les parties ont refusé d'admettre toute responsabilité malgré les conclusions du rapport d'expertise. De plus, il a été évoqué la fin du délai de prescription de cinq ans à partir duquel les bâtiments ne sont plus sous garantie. A la découverte des premiers dysfonctionnements du bâtiment, la Commune aurait pu suspendre le délai de garantie par la signature d'une «convention de renonciation à la prescription». Malheureusement, la Municipalité n'a pas eu connaissance de cette possibilité, qui lui a été révélée par l'expertise. Cependant, même si le délai de garantie avait été suspendu dans les temps, la reconnaissance des responsabilités n'était nullement garantie. Ce montant, qui concerne la station de pompage, le réseau de collecteurs et drainages, est estimé par l'expert à CHF 396'147.96 TTC.

Il est important de préciser que durant les cinq années suivant la construction du bâtiment, la Commune n'est pas restée les bras croisés. Elle a mené de multiples investigations sur les canalisations et des expertises techniques concernant la toiture et ses malfaçons. L'entier a été assumé par les parties responsables.

Un système de raccordement en gravitaire (sans pompes électriques) aux collecteurs de la route de Cossonay n'était pas possible sur le réseau existant, vu la faible pente (environ 0.9 %). Le futur PGEE, qui est entré en vigueur en 2012, n'a pas été pris en compte puisqu'il n'était pas assez abouti lors de la construction du bâtiment (les canalisations ont été réalisées en septembre 2009).

Le tableau ci-après présente l'estimation par l'expert des participations des parties responsables :

Coût du dommage	Partie concernée	Responsabilité	Participation TTC (en CHF)
Evacuation des eaux de ruissellement par le drainage			
CHF 197'410.70	Ingénieur génie civil	80%	157'928.56
	Architecte	20%	39'482.10
Evacuation des eaux par pompage			
CHF 198'737.30	Ingénieur génie civil	60%	119'242.38
	Architecte	30%	59'621.19
	Ingénieur sanitaire	10%	19'873.73
Défaut d'étanchéité des introductions dans le bâtiment			
CHF 16'575.00	Entreprise de construction	80%	13'260.00
	Architecte	20%	3'315.00
Total estimé			412'722.96

Devant la difficulté de ce dossier et un délai de garantie échu, un accord à l'amiable a été trouvé et une partie du préjudice a été remboursée à la Commune par le biais de conventions.

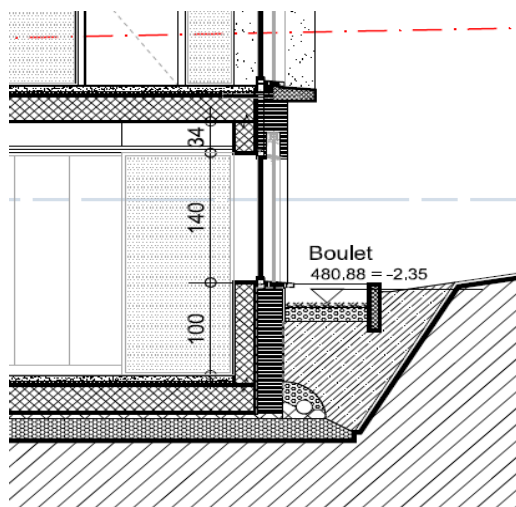
Le coût de l'expertise s'élève à CHF 31'667.75 TTC.

Le montant de l'indemnisation se monte à CHF 109'260.00 TTC.

3. Travaux de mise en conformité des canalisations et du drainage

- Récolte d'eau de ruissellement et de drainage

La façade Est du sous-sol est partiellement vitrée. Les fenêtres donnent sur un talus, de forte pente, se terminant par un système drainant en boulet au niveau des tablettes des fenêtres du sous-sol. Cf. les illustrations ci-après.



A plusieurs reprises, suite à de fortes pluies, l'eau du terrain a ruisselé, s'est accumulée le long de la façade Est du bâtiment et a fini par s'infiltrer dans les locaux par les fissures des contrecœurs et les cadres des fenêtres.

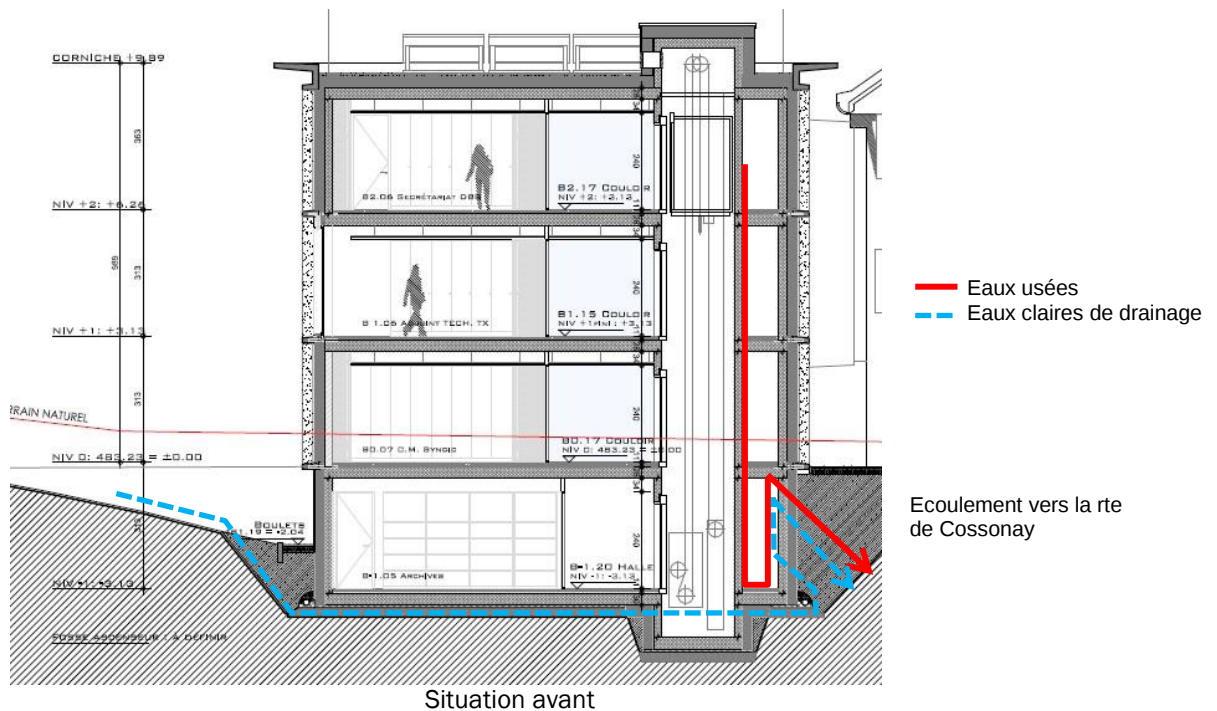
A chaque intervention, il a non seulement été constaté que le drainage s'était obstrué mais qu'il était sous-dimensionné.

La mise en conformité du drainage existant consisterait à la reprise des eaux de ruissellement par un deuxième drainage en surface (1 m plus haut que le premier), évacuées dans le réseau d'eau claire. Ces travaux n'ont pas encore été réalisés et sont estimés à CHF 37'260.- TTC.

Les travaux ne sont à notre sens pas nécessaires dans l'immédiat, dès lors qu'aucune inondation n'est survenue depuis la suppression du système de pompes de relevage.

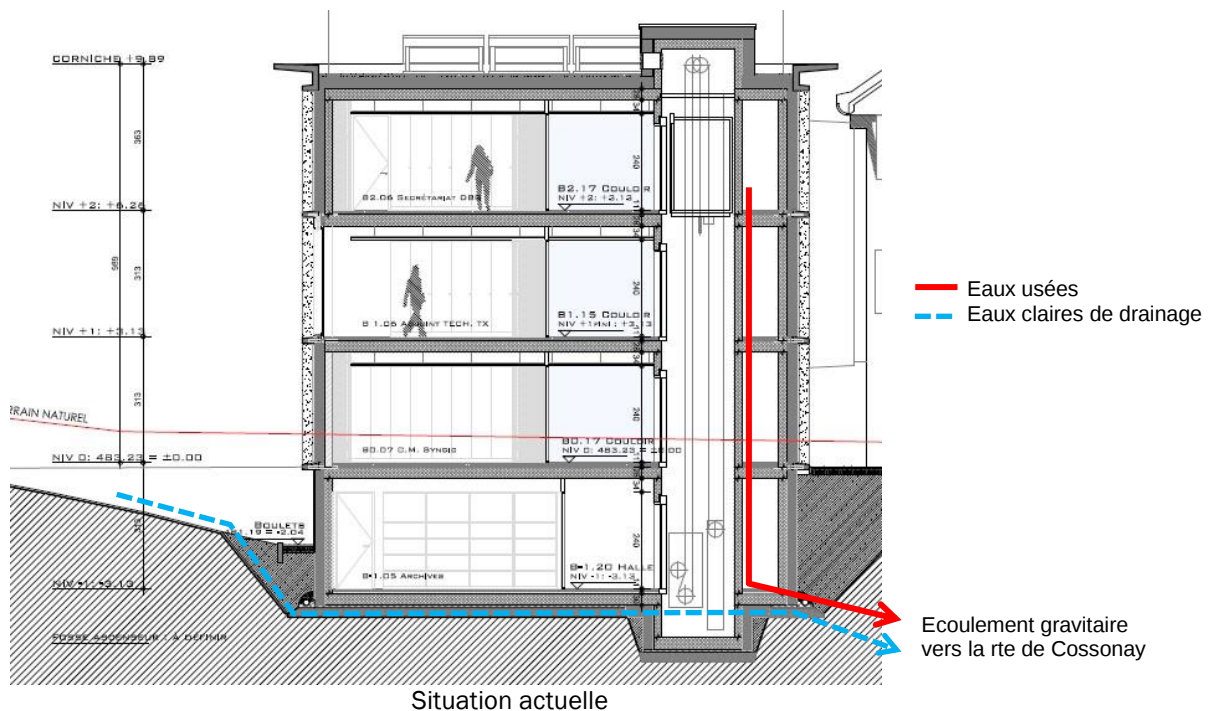
- Raccordement en gravitaire

L'évacuation des eaux claires liées au drainage et les eaux usées liées aux locaux sanitaires du bâtiment administratif se faisait par une station de pompage se situant à l'intérieur du bâtiment. Ce système installé derrière la cage d'ascenseur du bâtiment permettait de remonter ces eaux trop basses pour être envoyées directement dans le réseau de canalisations publiques situées sur la route de Cossonay. Cf. la coupe ci-après.



Des installations techniques et locaux importants se situent au sous-sol (local électrique, serveurs informatiques, archives communales). Ne pas mettre en conformité le système de canalisations représentait une prise de risque importante avec d'éventuelles répercussions sur la sécurité des employés (installations électriques), ainsi que des dommages matériels considérables pour l'Administration (installations informatiques, archives communales et autres dégâts constructifs).

La Municipalité a pris la décision de supprimer ce système de pompage et a profité des travaux de mise en séparatif de la route de Cossonay, afin de se raccorder en gravitaire au réseau de canalisations publiques, selon la coupe ci-après.



Ces travaux ont été réalisés et s'élèvent à CHF 325'752.50 TTC.

Désignation	Montant TTC (en CHF)
Travaux de génie civil sur partie végétalisée	111'123.80
Travaux de génie civil sur partie pavée	101'432.30
Raccordement des drainages Nord	24'386.00
Raccordement des drainages Sud	35'000.00
Revêtement du pied de façade du Château	2'681.90
Dépose et repose du pavage de la cour du Château	39'635.80
Regards cour du Château	4'855.30
Dépose et repose Arrosage automatique	5'175.95
Honoraires	1'461.45
Total	325'752.50

- **Mise en séparatif de Castelmont et du four à pain**

Suite à l'entrée en vigueur du nouveau PGEE en 2012, des travaux supplémentaires de mise en conformité ont été réalisés pour ces deux bâtiments. Il est important de préciser que ces travaux ne se sont pas des malfaçons et ne faisaient pas partie du mandat de construction du bâtiment administratif.

Désignation	Montant TTC (en CHF)
Mise en séparatif de Castelmont	9'616.05
Mise en séparatif du four à pain	21'849.15
Total	31'465.20

4. Dépassement du crédit

À l'octroi du crédit complémentaire de CHF 1'577'085.- TTC, le compte 351.5030.05 affichait un total de CHF 14'452'085.70 TTC. Depuis, les frais de l'expertise se montant à CHF 31'667.75 TTC, ont dû être payés le 2 août 2016, fixant ainsi le solde de ce crédit à 14'483'753.45.

Le montant du crédit complémentaire se décompose comme suit :

	Montant TTC (en CHF)
Facture de l'expertise	31'667.75
Travaux de mise en gravitaire	325'752.50
Travaux de mise en séparatif bâtiments Castelmont et four à pain	31'465.20
Dépenses d'investissement	388'885.45
Montant total des indemnisations perçues suite à l'expertise	-109'260.00
Dépenses d'investissement net	279'625.45

Sur la base des dépenses d'investissement engagée avant le versement des indemnisations, le total du préavis pour ce crédit complémentaire s'élève à CHF 388'885.45.

Les travaux de mise en conformité du drainage de CHF 37'260.05 TTC, évoqués au chapitre 3, n'ont pas été réalisés comme aucune inondation n'est survenue depuis la suppression du système de pompes de relevage. Aucune dépense n'a par conséquent été engagée en relation avec la reprise des eaux de ruissellement le long de la façade Est du bâtiment.

5. Incidences financières

Le montant total des indemnisations de CHF 109'260.- a d'ores et déjà été encaissé.

Les dépenses d'investissement net totales de CHF 279'625.40 ont été financées par la trésorerie courante.

La charge d'intérêt, calculée au taux moyen des emprunts contractés par la Commune de Prilly, sera appliquée à la valeur résiduelle de l'investissement net. Cette charge d'intérêt sera comptabilisée annuellement.

Après déduction du montant total des indemnités, le montant de l'amortissement sera calculé sur les dépenses d'investissement net conformément aux conditions du préavis N° 17-2008. Sur la base de la durée résiduelle du plan d'amortissement fixé pour ce préavis N° 17-2008, la charge supplémentaire d'amortissement s'élève ainsi à CHF 15'000.- par année.

Les charges sont comptabilisées dans le compte 351.3312 pour l'amortissement et le compte 351.3905 pour les intérêts.

Conclusions

Bien que sur le plan architectural et de son utilisation de tous les jours ce bâtiment soit une réussite sans conteste, sur le plan constructif de multiples malfaçons ont été découvertes dès sa mise en exploitation en avril 2011.

La Municipalité regrette cette situation qu'elle a néanmoins gérée avec détermination au mieux des intérêts de la Ville de Prilly. Dans le futur, elle sera notamment des plus attentive à ces aspects juridiques subtilement cachés et n'oubliera pas de les intégrer dans tous documents officiels. Elle estime avoir tout mis en œuvre pour éviter une procédure judiciaire longue et coûteuse et pour obtenir, dans un délai raisonnable, un dédommagement maximum. Au final, cinq expertises techniques concernant les problèmes d'étanchéité du toit et les dysfonctionnements des canalisations ont été menées. Une partie de ces malfaçons a été prouvée et a permis, d'une part, de refaire entièrement la toiture et, d'autre part, de toucher pour les canalisations une indemnité de CHF 109'260.-.

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

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 23-2017,
- 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 388'885.45 au crédit d'ouvrage de CHF 12'875'000.-, accordé par le biais du préavis N° 17-2008, et au crédit complémentaire de CHF 1'577'085.-, accordé par le biais du préavis N° 2-2015, pour la mise en conformité des canalisations des bâtiments du site du «Château»;
2. de financer ce crédit complémentaire comme suit :
 - par l'encaissement d'un montant total d'indemnités de CHF 109'260.-;
 - par la trésorerie courante pour le solde de CHF 279'625.45;
3. d'intégrer l'amortissement pour la part du crédit complémentaire aux conditions du préavis N° 17-2008. L'investissement net, soit CHF 279'625.40, sera amorti sur une durée résiduelle de 19 ans à compter du budget 2019 à raison de CHF 15'000.- par année par le compte 351.3312;
4. de comptabiliser annuellement la charge d'intérêt dans le compte 351.3905 pour la partie «Bâtiment».

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 novembre 2017.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet