

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 15-2023
sollicitant l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 917'259.86 brut au crédit d'ouvrage
de 3'586'110.- accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe
sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de
l'éclairage des terrains de football n° 1et 3.**

**Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly**

Prilly, le 26 octobre 2023

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad'hoc chargée d'examiner le préavis n° 15-2023 s'est réunie au complexe sportif de la fleur de Lys, le 26.10 de 18h à 19h50, dans la composition suivante :

- Mme S. Krattinger Boudjelta, confirmée présidente (LCVL)
- M. A. Di Bari (Vert)
- M. B. Drayer, (Vert)
- M. Ch. Maillard, (PLR)
- M. A. Juvet (PLR)
- M. V. Jaccoud, (PSIG)
- Mme P. Clivaz Luchez , confirmée rapportrice (PSIG))

La Municipalité est représentée par M. Mattia, municipal, accompagnée de M. Jolliat, chef de service des Domaines. M. Mattia nous informe que ce préavis sera présenté au Conseil communal en février 2024, la COFIN aura ainsi examiné cette demande de dépassement de crédit.

2. Présentation de l'objet et discussion en présence de la municipalité

M. le Municipal Mattia rappelle le contenu du préavis en y ajoutant les éléments suivants : Ce préavis fait suite à la reconstruction du bâtiment sportif ayant brûlé en 2018. Suite à ce dommage les utilisateurs souhaitaient que la reconstruction se fasse très vite. Or, le service voulait garder le maximum de structures existantes encore en bon état et ne refaire que l'indispensable. Pendant la durée des travaux, des portakabines ont servi de vestiaire, ce qui avait un coût. Afin d'accélérer les travaux, des décisions de reconstruction ont été prises sans encore avoir de soumissions rentrées, et les imprévus ont été nombreux. De plus, le COVID a plombé la situation (retards dans la livraison du matériel, augmentation des coûts des matériaux, démission du chef de service et absence pour congé maternité de la cheffe de projet). Le Conseil a été informé à deux reprises (une 1e fois en 2020) que le montant demandé pour le préavis serait dépassé.

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 15-2023
sollicitant l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 917'259.86 brut au crédit d'ouvrage
de 3'586'110.- accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe
sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de
l'éclairage des terrains de football n° 1et 3.**

Monsieur Jolliat nous donne encore les précisions techniques suivantes : les plans datant de la construction initiale étaient incomplets, le bas des murs avait une forme de T inversé ce qui a compliqué certains travaux, et si le dépassement est de CHF 917'259.85, après déduction de la subvention il se retrouve à CHF 774'550.40.

Pour le service, et en résumé, le COVID, la volatilité des coûts du matériaux, le manque de visibilité découlant de soumissions non rentrées, les absences au sein du service des domaines sont les raisons principales ayant provoqué ce dépassement.

Suite à cette présentation, et lors d'un tour de table, les questions suivantes sont posées par les commissaires :

Un.e commissaire relève que dépassement est important : quelle est la responsabilité de l'architecte ?

Il faut garder en mémoire l'augmentation des prix globaux durant toute cette période COVID ; les prix de la charpente ont explosé ; les escaliers ont dû être changés alors qu'on pensait les garder, les plinthes également, des portes coupe-feu ont dû être installées, le mobilier (bancs) a finalement dû être remplacé.

L'architecte a sans doute une part de responsabilité, mais il faut aussi se rappeler que nous étions en pleine période COVID ; le maître d'ouvrage (service des Domaines) était affaibli et pour l'architecte le manque de répondants s'est fait sentir.

Sur quelle base l'architecte a-t-il été payé ?

Il s'agit d'un pourcentage fixé sur le montant final des travaux, mais nous relevons qu'il a fait son travail, il a assuré le suivi du chantier jusqu'à la fin et nous avons pu mener le projet à bien. Nous n'aurions rien gagné à nous séparer de lui car il aurait fallu reprendre l'entier du projet avec un autre mandataire.

Le conflit avec l'entreprise de maçonnerie aurait-il pu être résolu autrement ?

Dans ce conflit entre maçon et architecte, la commune est intervenue comme tiers pour trouver une solution, les discussions ont été dures et soit nous trouvions une voie conventionnelle, soit nous allions en justice. La Municipalité a préféré que l'on trouve une solution négociée : Frs 50'000.- à charge de la commune et Frs 50'000 à charge de l'entreprise.

Aurons-nous d'autres surprises financières concernant ce préavis ?

M. Mattia nous répond que le préavis est bouclé, les dernières factures sont rentrées et l'ensemble du dépassement nous est présenté.

Comment le service des domaines s'y prendrait-il à l'avenir ? Le COVID est maintenant derrière nous...

M. Jolliat nous répond que l'incendie a été un élément de pression important car il fallait reconstruire vite. S'il s'était agi d'une rénovation, le temps de conception du projet aurait pu être plus important mais il nous rappelle cependant, et de manière très claire, que dans les constructions il y a toujours des imprévus et des impondérables. En météorologie par exemple, les prévisions sont souvent exactes à court terme, mais beaucoup plus difficile à

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 15-2023
sollicitant l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 917'259.86 brut au crédit d'ouvrage
de 3'586'110.- accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe
sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de
l'éclairage des terrains de football n° 1et 3.**

long terme. Il relève cependant que depuis cette période, le service des Domaines s'est équipé en compétences, l'équipe est stable, le suivi se ferait différemment, et un taux de dépassement moyen de 20 % reste dans les normes de la construction tout en essayant toujours de calculer les coûts au plus proche de la réalité.

Un.e commissaire se questionne sur «le luxe» relatif de la rénovation, a-t-on cherché à choisir des matériaux meilleurs marché ?

Car il semble que lors de l'inauguration du complexe, des commentaires auraient relevé le bel aspect de certains matériaux (poutraison, vitres avec entourage bois, bancs et tablettes en bois)

Ms Mattia et Jolliat relèvent qu'effectivement le choix du bois peut donner une impression de luxe, de même que les carrelages choisis. L'architecte avait une ligne, celle de faire un beau bâtiment, ce qui explique le choix du bois.

Un.e commissaire demande des explications sur le choix du type de chauffage ?

Le chauffage aurait dû être au gaz avec panneaux solaires thermiques. Cependant, dans la mesure où il aurait fallu tirer des conduites de gaz, et puisqu'un nouveau modèle de pompe à chaleur est apparu sur le marché à ce moment-là (chauffant l'eau à 60°, très utile puisque le club a besoin de beaucoup d'eau pour les douches), l'ingénieur thermique a fait une proposition de pompe à chaleur avec pose de panneaux photovoltaïques. Le service est content aujourd'hui d'avoir fait ce choix malgré le surcoût car le système est actuellement rentable grâce à la revente d'électricité, et sans produire de l'eau chaude en été (panneaux thermiques) lorsque le club est fermé.

Un.e commissaire se questionne sur les problèmes découverts au fur et à mesure du chantier par divers mandataires comme ingénieur électricien, ingénieur paysagiste ?

Effectivement, l'ingénieur en électricité a omis certains éléments dans son évaluation initiale, de même que l'ingénieur paysagiste. Et lorsque cela se passe, le montant du surcoût ne peut leur être attribué. Pourquoi cela s'est-il passé ainsi ? On en revient aux causes citées ci-dessus, pression des utilisateurs qui étaient las d'utiliser des portakabines, surprises dans un projet de rénovation/reconstruction. Dans ce cas, les mauvaises estimations sont fréquentes. Concernant le projet fait par l'ingénieur paysagiste, il faut savoir que c'est sur la base d'un devoir d'avis¹ sur un risque d'une absence de possibilité d'infiltration d'eau que le paysagiste a finalement accepté de revoir son projet.

Durant cette période, le club a perdu 5-6 équipes en trois ans, certaines familles préférant amener leurs enfants au stade de la Tuillière à Lausanne.

Un.e commissaire demande quelle a été la forme d'appel d'offres ayant été faits ? Des références avaient-elles été demandées ?

¹ Devoir d'avis : acte juridique d'un maître d'état qui refuse d'exécuter le projet qui lui est demandé car celui-ci présente des dangers

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 15-2023
sollicitant l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 917'259.86 brut au crédit d'ouvrage
de 3'586'110.- accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe
sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de
l'éclairage des terrains de football n° 1 et 3.**

M. Jolliat ne peut répondre à cette question (ne faisait pas encore partie du service), M. Mattia non plus (trop de projets pour se souvenir avec précision). Il relève cependant que l'architecte étant prillèran, il avait été choisi sur invitation, et connaissait les entreprises. Un.e commissaire nous parle d'une autre manière de faire : lors de l'attribution d'un contrat, celui-ci se subdivise en parties : si le travail effectué pour la partie 1 du projet est satisfaisant, le mandant continue avec la partie 2 du projet.

Un.e commissaire relève un problème actuel au niveau de la cuisine de la buvette :

Il fait très chaud en été dans la cuisine car les frigos et congélateurs rejettent la chaleur dans la pièce. Les frigos ont été mis par l'Association qui gère le club de foot. Ils permettent de gérer les boissons et les snackings qu'il faut avoir en réserve et plusieurs frigos sont nécessaires. C'est peut-être là une des lacunes que les utilisateurs ont vécu avec l'architecte : celui-ci n'a pas suffisamment pris leur avis en compte.

M. Mattia nous répond qu'effectivement le projet initial n'avait pas prévu ce nombre de frigos/congélateurs. Il faudra trouver une solution qui fera partie, en terme de coûts, de frais d'entretien du bâtiment (compresseur externe?)

(Cependant, en dehors de la séance, lors de la visite des locaux, les personnes présentes de la buvette nous ont fait remarquer le dégagement de chaleur par la porte sous le plan de travail généré par les frigos de l'agencement de cuisine et non ceux du club. Cette situation ne correspond pas à la réponse reçue lors de notre séance et il s'agit bien d'une mauvaise gestion de la ventilation de la partie buvette-cuisine-local stockage.)

Un.e commissaire demande si l'ancien bâtiment avait été amorti ?

M. Mattia répond que dans la mesure où il avait été construit il y a plus de 30 ans (1975) il doit sans doute être amorti.

Un.e commissaire demande si la location de ce bâtiment au public serait envisageable ?

Cela a été envisagé mais il y a du matériel qui appartient au club football et le service des domaines devrait en discuter avec eux. Un.e commissaire évoque la possibilité que le club pourrait gérer lui-même les locations, moyennant une adaptation du loyer et des charges. Mais en cas de location il s'agirait aussi de rediscuter la convention existant avec le voisinage: sponsoring, heure de fin des matchs, heures de fermeture de la buvette, extinction des lumières.

Un.e commissaire demande si le club de foot est subventionné ?

Le club, qui compte environ 300 membres, a été occasionnellement subventionné par la ville en fonction du résultat de ses comptes ou lors de fêtes particulières (par ex. pour ses 70ans), et lors de la grande fête du 100^{ème} anniversaire du FC Prilly (1920-2020) effectuée en 2022 (Covid oblige) dans les locaux et surfaces du nouveau complexe sportif.

Un.e commissaire relève que depuis la fin des travaux le club a retrouvé des entraîneurs et toutes ses équipes, à la satisfaction de toutes et tous.

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, Mme la Présidente remercie Monsieur le Municipal et Monsieur le chef de service qui quittent la salle.

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 15-2023
sollicitant l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 917'259.86 brut au crédit d'ouvrage
de 3'586'110.- accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe
sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de
l'éclairage des terrains de football n° 1 et 3.**

3. Délibérations et amendements

Mme la présidente nous rappelle que dans la mesure où le montant demandé a été dépensé, la commission ne peut que prendre acte mais relève les éléments suivants :

- La commission apprécie que par deux fois le Conseil ait été informé du dépassement à venir
- Elle a pris connaissance des difficultés rencontrées à cette époque par le maître d'ouvrage en termes de constitution de l'équipe et de structure du travail.
- La période COVID que nous avons traversée, la volatilité des coûts des matériaux et les délais de livraison, le nombre restreint de collaborateurs qui étaient autorisés à travailler en même temps, le manque d'avant-projet, la pression exercée ont eu un effet certain sur le dépassement
- le choix d'un architecte ayant une vision claire de son métier et voulant créer un beau projet, le type de contrat choisi (pourcentage des travaux et non forfait) a peut-être eu également une influence
- les normes imposées par l'association suisse de football qui demande des zones de plus pour se sécher/se changer après les douches sont aussi un des éléments à prendre en compte
- un poste «divers et imprévu» calculé trop bas pour un préavis qui n'avait pas fait l'objet d'un avant-projet.

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est à l'unanimité qu'elle accepte le préavis tel que présenté.

La séance est levée à 19h50, une visite des locaux a lieu pour les commissaires intéressés.

5. Conclusions

En vertu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prilly,

- Vu le préavis municipal n° 15-2023,
- 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

- d'accorder un crédit complémentaire brut de Frs 917'259,86 au crédit d'ouvrage de CHF 3'586'110.- accordé par le biais du préavis 6-2020 pour la rénovation du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que de la réfection de l'éclairage des terrains de football n° 1 et 3 ;
- de prendre note que le présent crédit d'investissement sera bouclé en 2023 ;

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 15-2023
sollicitant l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 917'259.86 brut au crédit d'ouvrage
de 3'586'110.- accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe
sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de
l'éclairage des terrains de football n° 1 et 3.**

- de porter l'amortissement annuel actuel de CHF 86'000.- à CHF 131'000.- dès l'exercice 2024 ;
- de comptabiliser annuellement la charge d'intérêts au compte 3909.000-3510.

Au nom de la commission :

S. Krattinger Boudjeltat
Présidente

P. Clivaz Luchez
Rapporteuse