

Rapport de la COFIN 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 CHF 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 & 3

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

Prilly, le 16 janvier 2024

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Composition et fonctionnement de la commission

La Commission des Finances (COFIN) chargée d'examiner le préavis N° 15-2023 s'est réunie le 16 janvier 2024, de 18h45 à 20h05, dans la composition suivante :

Olivier PILET, PSIG, président
Nolwen FAVE, VER nommée rapportrice
Aurélie BARBEY, PLR
Ariane ZWAHLEN, PSIG
Fabien-Thierry DEILLON, UDC
Christophe PORTE, VER
Philippe SCHROFF, PLR

La Municipalité est représentée par M. Maurizio Mattia accompagné de M. Vincent Joliat, Chef du service Domaines & Bâtiments.

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

Monsieur le Président de la COFIN, Olivier Pilet, ouvre la séance en rappelant que la Commission des Finances est réunie pour discuter du préavis en vertu de l'article 43 du règlement du Conseil Communal. Une commission ad-hoc a déjà préalablement siégé et a rédigé un rapport. Celui-ci n'aurait pas été nécessaire puisque c'est à la COFIN de se prononcer.

Monsieur Mattia présente le préavis. Il s'agit d'un dépassement important du préavis initial. Le projet comprenait une reconstruction suite à l'incendie avec une mise aux normes. Les travaux se sont réalisés pendant la période de COVID qui a apporté son lot de difficultés dans le domaine de la construction. Au niveau organisationnel, la situation n'était pas non plus très agréable puisque le chef de service avait démissionné et la cheffe de projet était en congé maternité.

Rapport de la COFIN 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 CHF 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 & 3

Concrètement, toutes les soumissions rentrées étaient plus élevées que le budget. Les divers et imprévus ont rapidement été consommés alors que les travaux étaient peu avancés.

Divers problèmes sont apparus, comme, par exemple :

- Le choix initial de passer du mazout au gaz n'était pas opportun et il a finalement été décidé de passer à un système de pompe à chaleur qui était plus intéressant, notamment avec les panneaux photovoltaïques
- Les fondations n'étaient pas saines et il a été nécessaire de faire des travaux plus conséquents que prévus.

Monsieur Mattia rappelle que compte tenu du contexte du besoin rapide de reconstruction après incendie, il n'y avait pas eu d'avant-projet, ce qui peut expliquer divers oublis et sous-estimations.

Le dépassement net après subventions est de env. 700 kCHF.

Monsieur Joliat complète les observations de Monsieur le Municipal.

Le contexte post incendie était difficile à estimer pour les mandataires. Il relate qu'il y a eu des surprises au cours du chantier et qu'ils se sont retrouvés face à des coûts incompressibles. Monsieur Joliat rappelle qu'il y a eu des annonces au Conseil Communal par rapport à cette évolution des coûts. Il n'y a pas eu de surprise à la fin du chantier mais tout au long des travaux. Il considère qu'il y a peut-être eu quelques difficultés de la part du mandataire qui aurait sous-estimé des éléments.

Questions

Les oublis de la part de prestataires sont-ils des choses courantes, comme l'oubli du paysagiste par exemple ?

Les retours d'expérience montrent que le projet n'avait pas suffisamment été préparé. Beaucoup de choses ont été faites dans l'urgence, comme mettre en place des mesures provisoires. Il y a aussi eu la prolongation du projet avec comme conséquence la prolongation des mesures provisoires. Dans le contexte d'urgence, les besoins de travaux paysagers avaient clairement été oubliés dans le projet.

Monsieur Joliat estime que la commune paye le juste prix d'un tel projet par rapport à la prestation qui est réellement exécutée. Ce qui est dommageable est que cela a été mal estimé au départ.

Comment le mandataire conscientise la légèreté qu'il aurait eu au lancement du projet. ?

Il a bien défendu les intérêts de la ville, notamment jusqu'au bout, pour la levée des défauts par exemple. Cela pèse plus dans la balance que les reproches qu'on pourrait lui faire sur la sous-estimation. A noter également qu'il s'agit d'un mandataire local qui a à cœur de faire les choses bien à Prilly. Il a bien fait son travail de suivi de chantier.

Rapport de la COFIN 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 CHF 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 & 3

Y-a-t-il eu des plus-values avec le mandataire ?

Ce mandataire a eu des plus-values mais ont été estimées juste par la commune.

Il a aussi bien fait le lien entre les différents prestataires et les changements qui ont pu avoir lieu au sein de ces entités.

Quelle est la durée de l'amortissement ?

En page 9, nous pouvons lire c'est une durée de 20 ans, or actuellement, dans les derniers préavis, la durée est plutôt 30 ans. Cette durée a été reprise du préavis initial qui prévoyait une durée d'amortissement de 20 ans.

Comment se calculent les montants nets figurant dans le préavis, ainsi que le % de dépassement ?

Tout d'abord, il y a eu 100 kCHF d'amendements sur le préavis initial. Le crédit d'ouvrage initial était de 3'586 kCHF hors déduction d'assurance et subvention.

Le dépassement net est de 32%, soit 774 kCHF sur un montant net initial de 2'369 kCHF

Travaux	Devis préavis	Coût réalisation	Différence
Rénovation et extension du bâtiment y.c aménagements extérieurs	CHF 3'050'000.-	CHF 3'714'003.80	+ CHF 664'003.80
Total locations et mesures provisoires	CHF 340'400.-	CHF 530'417.45	+ CHF 190'017.45
Eclairage terrains 1 & 3	CHF 195'710.-	CHF 258'948.60	+ CHF 63'238.60
Indemnités			
Assurances	CHF 939'560.-	CHF 939'558.55	- CHF 1.45
Subventions	CHF 277'800.-	CHF 420'513.90	+ CHF 142'713.90
Sous-total travaux	CHF 3'586'110.-	CHF 4'503'369.85	+ CHF 917'259.85
Sous-total indemnités	- CHF 1'217'360.-	- CHF 1'360'072.45	+ CHF 142'712.45
Coût total net	CHF 2'368'750.-	CHF 3'143'297.40	+ CHF 774'550.40

Rapport de la COFIN 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 CHF 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 & 3

Quel est le processus au sein de l'administration communale lorsqu'il y a un tel dépassement de budget ?

C'est la municipalité qui valide les différentes commandes (avant le paiement). Le service a transmis au préalable la demande à la municipalité. La responsabilité incombe à la municipalité. Le Conseil Communal a reçu les informations comme mentionné précédemment. Il y a eu beaucoup de communication à l'interne entre le chef de service et la municipalité. En particulier, la discussion avec le maçon a été remontée et discutée en municipalité.

Est-ce qu'il n'aurait pas été préférable de tout démolir ?

A priori, ça n'aurait pas été moins cher et on aurait peut-être moins maîtrisé le périmètre. Si on avait démoli, le canton n'aurait peut-être pas été d'accord pour cette construction en limite de forêt. On a aussi pu faire de la récupération de certains éléments, mais pas tout ce qui était envisagé et cela a aussi dû être ajouté (par exemple les bancs des vestiaires).

Quels sont les apprentissages pour l'avenir ?

Monsieur Joliat mentionne les éléments suivants :

- Faire un meilleur avant-projet, mieux ficelé, avec des soumissions rentrées
- Éviter d'être dans la précipitation
- Faire un meilleur suivi à l'interne, avec un maître d'ouvrage plus organisé
- Anticiper les coûts des matières premières, notamment dans une période incertaine (mais COVID impossible à anticiper)

Quel est le loyer payé par le FC Prilly ?

Nous n'avons pas l'information précise mais le loyer a été revu. Une réflexion a aussi été faite au niveau de la municipalité pour savoir comment louer la buvette ou permettre un usage à d'autres sociétés ou groupes.

Cela n'a pas encore pu être établi, notamment à cause d'une convention avec les voisins qui demande de renoncer à faire des événements externes pour l'instant.

Il y a aussi une négociation par rapport à la consommation énergétique, selon un calcul qui limiterait les dépassements. On a quelques soucis actuellement de surconsommation. Une rencontre est prévue début de cette année avec aussi le service des finances. Il convient toutefois d'être prudent pour ne pas mettre en péril l'activité sportive de ce club de foot. L'objectif est de faire payer le club de foot par rapport à un juste prix de leur usage. Le montant de location est progressif.

Les informations suivantes ont été transmises post séance :

Le loyer est progressif sur 3 ans. En 2023, le loyer demandé se montait à CHF 4'300.- par an. Dès 2024, le bail prévoit un montant de CHF 5'480.- pour l'ensemble de l'année. Il a été fait remarquer au FC Prilly Sport que ces locaux devraient engendrer un loyer annuel de CHF 132'000.- et que la différence devait être considérée comme une subvention communale. A ce loyer, un montant de CHF 4'736.- a été facturé en 2022 pour la consommation électrique.

Rapport de la COFIN 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 CHF 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 & 3

Pourquoi les panneaux photovoltaïques proviennent de Chine et pas d'Europe ou de Suisse ? Pourquoi n'y-a-t-il pas de panneaux thermiques ?

Il n'était pas intéressant de mettre des panneaux thermiques car il n'y a pas d'utilisation en juillet et août, donc il y aurait une production d'eau chaude non utilisée.

Avec le photovoltaïque, nous pouvons revendre la surconsommation. En ce qui concerne la provenance des panneaux, il n'y a pas de fabrique de panneaux suisses. On aurait pu prendre en Allemagne, mais c'était plus cher donc il a fallu faire un arbitrage par rapport à une provenance de Chine qui était moins chère.

Délibérations :

Un·e commissaire mentionne qu'il faut ajuster le pourcentage de dépassement dans les conclusions du préavis qui est de 32% et non de 20%.

Un·e commissaire se pose la question de l'implication du boursier dans un tel préavis de dépassement, notamment pour répondre aux questions concernant le loyer, les amortissements, ...

Un·e commissaire constate que finalement la municipalité peut faire ce qu'elle veut, on subit le dépassement.

Un·e commissaire interroge sur le fonctionnement et sur le fait que les soumissions n'étaient pas toutes rentrées. Il aurait fallu arrêter les travaux pour demander les compléments au Conseil Communal. Il·elle demande comment font les autres communes.

Un·e commissaire mentionne que le Conseil Communal a été informé au fil des travaux. La précipitation du départ est certes à questionner mais avec la situation du COVID, les problématiques liées à la rénovation, nous trouvons des explications à ces dépassements.

Un·e commissaire mentionne qu'en plein COVID, on aurait dû arrêter et prendre le temps de faire un vrai projet d'étude. On aurait pu maintenir plus longtemps avec des containers et des mesures provisoires. Il·Elle trouve aussi que le montant d'investissement pour des vestiaires de foot est surdimensionné.

Un·e commissaire trouve qu'il était important de pouvoir assainir rapidement la situation de la mise à disposition de vestiaires pour le club de foot.

Un·e commissaire remarque qu'il a été mentionné qu'on a vite consommé les divers et imprévus. Ils auraient pu vite se rendre compte des besoins financiers supplémentaires et venir à ce moment-là avec le préavis supplémentaire.

Rapport de la COFIN 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 CHF 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 & 3

Un.e commissaire mentionne qu'on a aussi eu un certain nombre de défaillance liées à la précipitation et à l'absence de certaines personnes. Les dépassements auraient dû être anticipés et annoncés et non pas faire juste des annonces orales sans montants en séance de Conseil Communal. Une révision intermédiaire aurait été bienvenue. Cela montre la faillibilité de notre système de gouvernance. On a avancé pas à pas et au final on a un dépassement de 32%.

Un.e commissaire recommande à la municipalité de prendre en compte les conclusions et le retour d'expérience et de mettre en place un fonctionnement qui permettrait d'éviter que ça se reproduise à l'avenir.

Les commissaires s'interrogent par rapport aux amortissements mentionnés dans les conclusions du préavis. Les commissaires prennent note que la durée d'amortissement totale est de 20 ans et arrivent à la décomposition suivante, arrondie au millier de francs :

Total des investissements nets	3 143 000
Amortissement initial	- 658 000
Amortissements de 2021 à 2023 (3 x CHF 86'000.-)	- 258 000
Montant restant à amortir sur 17 ans	2 227 000
Amortissement annuel	131 000

Vote final :

La COFIN passe ensuite au vote final et c'est par **3 voix pour, 1 voix contre et 3 abstentions** que le préavis est accepté.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

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,

Rapport de la COFIN 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 CHF 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 & 3

Décide

1. d'accorder un crédit complémentaire brut de CHF 917'259.86 au crédit d'ouvrage de CHF 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 & 3 ;
2. de prendre note que le présent crédit d'investissement sera bouclé en 2023 ;
3. de porter l'amortissement annuel actuel de CHF 86'000.— à CHF 131'000.— dès l'exercice 2024 ;
4. de comptabiliser annuellement la charge d'intérêts au compte 3909.000-3510.

Au nom de la commission des Finances

Olivier Pilet, Président

Nolwen Favé, Rapportrice