LE MONT sur Lausanne

Préavis au Conseil communal

Rénovation du Centre sportif du Mottier - bâtiment E (piscine) et bâtiment F (salle de gymnastique) – Dépassement du coût final du crédit de construction dans le cadre des préavis n° 01/2016 et n° 11/2017.

Demande de crédit complémentaire de CHF 924'591.95 TTC

Municipalité

M. Olivier Descloux, Municipal Patrimoine, transitions énergétique et numérique

N° 06/2023

Préavis adopté par la Municipalité le 4 avril 2023

Table des matières

1 Objet du préavis 3

2 Historique du projet de rénovation 3

2.1 Construction du site scolaire du Mottier 3
2.2 Plan du site scolaire du Mottier et situation du complexe sportif 3
2.3 Historique des demandes de crédit d'ouvrage 4
2.4 Déroulement des travaux 6

3 Situation financière et coût final du projet 7

3.1 Résumé des investissements accordés par le Conseil communal 7
3.2 Coût final des travaux et raison des coûts supplémentaires 7
3.3 Situation comptable définitive 8

4 Commentaire général 8

5 Résultat des travaux 9

5.1 Résultat des économies d'énergie 9
5.2 Photos de l'ouvrage post-rénovation 9

6 Conclusion 11

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de soumettre à l'approbation du Conseil communal une demande de crédit complémentaire de CHF 924'591.95 TTC pour la rénovation du Centre sportif du Mottier - bâtiment E (piscine) et bâtiment F (salle de gymnastique). Ce montant s'ajoute au crédit déjà octroyé par le Conseil communal d'une somme de CHF 6'900'000.- TTC dans le cadre des préavis n° 01/2016 (CHF 3'565'000.- TTC) et n° 11/20217 (CHF 3'335'000.- TTC) comprenant, respectivement, la demande d'un crédit d'ouvrage pour la rénovation du centre sportif avec contrat de performance énergétique (CPE) ainsi que d'un crédit d'ouvrage additionnel pour la réalisation de travaux supplémentaires et la mise en œuvre du CPE.

2 Historique du projet de rénovation

2.1 Construction du site scolaire du Mottier

Le site scolaire du Mottier, construit en 1977 par l'architecte Frédéric Brugger, constituait à l'époque un ensemble architectural non dénué d'intérêt et qui méritait une approche de mise en conformité réfléchie et conséquente. Cet ensemble comprend notamment le bâtiment du centre sportif, lui-même composé de deux corps de bâtiment, la piscine couverte (bâtiment E) et la salle de gymnastique (bâtiment F) reliés par une entrée et un sous-sol commun. Le bâtiment du Mottier B, actuellement en phase de rénovation et d'agrandissement, complétait l'ensemble du site scolaire en cette fin des années septante.

2.2 Plan du site scolaire du Mottier et situation du complexe sportif

Le complexe sportif se situe au sud du site du Mottier. Ce dernier se trouve au centre de la commune. Facilement accessible en transport public, des places de parc pour voitures et deux roues sont disponibles en quantité dans les environs proches. Ainsi, l'ensemble de la population montaine peut facilement bénéficier des prestations offertes par le complexe sportif du Mottier.

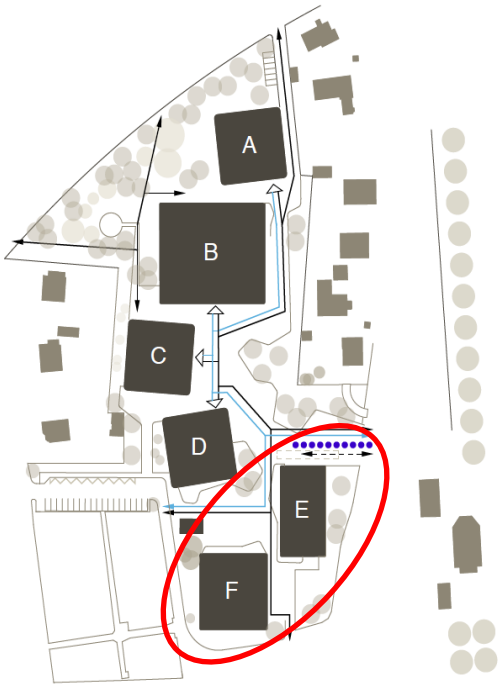


Illustration 1: plan du site scolaire du Mottier

2.3 Historique des demandes de crédit d'ouvrage

La Municipalité a présenté au Conseil communal un premier préavis (n° 12/2015) pour la rénovation du complexe sportif (bâtiments E+F) en fin d'année 2015. En raison des conclusions négatives des rapports des commissions ad hoc et des finances, la Municipalité a retiré ce préavis.

Début 2016, un nouveau préavis correspondant à une demande de crédit d'ouvrage d'un montant de CHF 3'565'000.-TTC (préavis n° 01/2016) est soumis au Conseil communal, toujours pour rénover ce complexe. La démarche devenait urgente, l'exploitation des installations - qui arrivaient en fin de vie – devenait problématique. Il s'agissait aussi de répondre partiellement aux normes de construction en vigueur.

Dans ce préavis, la volonté de la Municipalité était d'emblée, s'agissant d'une rénovation lourde, d'adopter une approche qui soit compatible avec les objectifs de la vision *Société à 2000 watts.* Et donc en adéquation avec la stratégie 2050 du Conseil fédéral, concrétisée notamment avec la mise en place d'un contrat de performance énergétique (CPE).

Comme mentionné ci-dessus, le montant accordé au travers du préavis n° 01/2016 répondait essentiellement à la nécessité de disposer des fonds nécessaires en vue d'une intervention d'urgence sur les installations techniques et d'une amélioration de l'enveloppe thermique des deux corps de bâtiment.

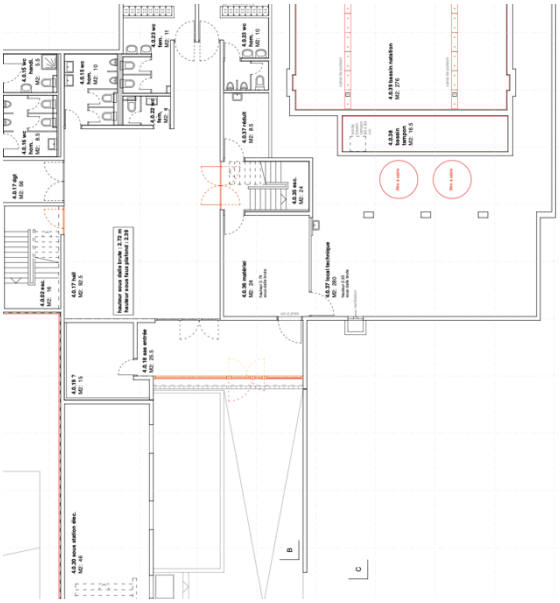
En résumé, le préavis n° 01/2016, traitait des points suivants :

- Travaux de l'enveloppe du bâtiment
  - Remplacement des fenêtres par des vitrages triples et des portes extérieures, couverture, isolation et revêtement de toits plats, étanchéités, isolation spéciale, plâtrerie, menuiserie, tablettes de fenêtres, faux plafonds. Remplacement de la façade de l'entrée par des portes automatiques.
- Travaux d'aménagement intérieur
  - Traitement anticorrosion de la charpente métallique, désamiantage global, rafraichissement des peintures et divers travaux de maçonnerie, installation d'armoires de rangement dans le hall d'entrée. Pose de nouveaux revêtements de sols et de murs dans les vestiaires-douches. Amélioration de l'acoustique, remplacement de parois abîmées par des parois phoniques perforées, remplacement de portes. Application d'une résine étanche sous le pont mobile de la piscine. Installation d'armoires pour accessoires. Assainissement du local du garde bains.
- Installations techniques CVSE
  - Travaux de remise en état, assainissement de la batterie de chauffage, remplacement de la nourrice de distribution et de l'ensemble des vannes et des pompes de distribution. Remplacement du récupérateur de chaleur et de réchauffement de l'eau d'appoint, nouvel échangeur, remplacement des pompes de filtration et commande par système pneumatique des vannes, nouveaux appareils pour la mesure et la gestion des eaux et remplacement de l'installation de vannes et de tuyauterie. Remplacement des monoblocs de ventilation et des conduites aérauliques. Installation de panneaux solaires photovoltaïques.
- Équipement d'exploitation et traitement d'eau de la piscine
  - Nouveaux filtres multicouches pour le traitement de l'eau pour assurer des taux de Chloramines et de trihalométhanes répondant aux exigences légales, travaux d'installations sanitaires et de régulation. Aménagement d'une installation de billetterie automatique, lecteur électronique, modification des serrures des casiers.
- Travaux d'aménagements extérieurs
  - Création d'un espace d'accueil et d'attente à l'entrée du centre sportif. Arborisation et placette agrémentée de mobilier urbain. Mise en conformité des balustrades extérieures.
- Honoraires et comptes d'attente

Il est à relever que dans le cadre de ce préavis, afin de diminuer les coûts d'investissement et d'éviter ainsi de s'approcher du plafond d'endettement, la société contractante du contrat de performance énergétique (CPE) devait prendre à sa charge l'investissement des installations techniques évalué à CHF 1'625'000.- auquel il fallait ajouter un intérêt de 3% sur 15 ans sans amortissement de la dette.

En complément à ce préavis, lors de sa séance du 6 novembre 2017, le Conseil communal acceptait un nouveau préavis (n° 11/2017) et accordait un crédit d'ouvrage complémentaire de CHF 3'335'000.-TTC fondé sur des études plus précises et des demandes spécifiques des utilisateurs non comprise dans l'avant-projet, tel que l'agrandissement de l'entrée et la création d'une buvette. De plus, les conditions d'emprunt, devenues très favorables avec des taux d'intérêt très bas, ont amené la Municipalité à reconsidérer les coûts et les modes de financement du contrat de performance énergétique. Le modèle choisi de CPE n'étant plus considéré comme un facteur de diminution des investissements à consentir, mais plutôt comme un financement complémentaire des installations techniques avec une garantie de réalisation d'économie d'énergie assurée par l'entreprise contractante (ESCo – Energy Services COmpagny).

Il y a lieu de préciser que l'assainissement du bassin de la piscine n'était pas inclus dans le périmètre du projet.



Plan 1 : Projet entrée selon le préavis N° 01/2016

Plan 2 : Projet d'entrée selon le préavis N° 11/2017

En résumé, le préavis n° 11/2017, traitait des points suivants :

- Mise en œuvre du contrat de performance énergétique (CPE)
  - Le préavis n° 01/2016 concluait que sans le CPE, la Commune devait financer le montant de CHF 1'625'000.-TTC relatif à l'investissement prévu à charge de l'ESCo. Risque assumé, compte tenu de la volonté de la Municipalité, à ce moment, de limiter ses propres investissements.
    Cependant, les conditions d'emprunt, devenues très favorables, la Municipalité a reconsidéré le mode de financement du Contrat de performance énergétique et a décidé de prendre à sa charge l'ensemble des coûts.
    En revanche, la procédure de sélection de l'ESCo ayant pu déterminer avec exactitude le montant contractuel, à savoir CHF 809'000.- TTC, ce à quoi s'ajoutait une plus-value pour le traitement de l'eau de la piscine de CHF 385'000.- TTC, a fait augmenter l'investissement. En effet, le changement de l'installation du traitement de l'eau, préalablement chiffré à CHF 400'000.-TTC a été réévalué à CHF 785'000.-TTC, soit un surcoût de CHF 385'000.-TTC. Par conséquent, le montant global de l'investissement relatif aux installations techniques et au traitement de l'eau de la piscine à charge de la Commune passait à CHF 1'194'000.-TTC au lieu de CHF 1'075'000.-.

De plus, dans le projet de CPE du préavis n°01/2016, l'estimation de l'assainissement de l'enveloppe, faisant partie intégrante du CPE, était de CHF 950'000.- alors que le coût réactualisé a été de CHF 1'115'000.-. La Commune endossant désormais également ces coûts.

- Demande des utilisateurs, mise en conformité par rapport aux nouvelles normes de construction et de sécurité et modifications architecturales.
  - Lors de l'élaboration du concept final, les études approfondies ont mis en évidence la nécessité de mettre les installations techniques en conformité avec les nouvelles normes de construction et de sécurité (SIA 385/9, AEAI, SIA 500, etc.). De plus, des demandes spécifiques des utilisateurs non comprise dans l'avant-projet, tel que l'agrandissement de l'entrée, la création de la buvette et divers travaux ou autres modifications architecturales représentant un montant de CHF 1'026'000.- TTC ont porté le total de l'investissement pour la rénovation du complexe sportif à CHF 6'900'000.- TTC.

2.4 Déroulement des travaux

Prévus initialement entre mai et décembre 2018, les travaux ont finalement commencé en juin 2018 et se sont terminés début avril 2019 avec trois mois de retard. La remise officielle de l'ouvrage à la Commune a eu lieu le 16 avril 2019.

Mis à part un début des travaux retardé d'un mois, on peut estimer qu'un retard de deux mois est dû essentiellement à deux sinistres qui sont survenus en cours de chantier, soit :

- <u>Sinistre n°1</u>

  Les travaux de démontage et de remontage de la toiture de la salle de gym étaient prévus du 03.09.2018 au 05.09.2018 par temps sec. Suite à l'indisponibilité du camion-grue du sous-traitant de l'entreprise, celle-ci a commencé ses travaux de démontage seulement le 05.09.2018, ce qui a eu pour incidence, une toiture partiellement découverte lors de fortes pluies le soir du 06.09.2018.
- <u>Sinistre n°2</u>

  Une infiltration d'eau par des éléments non étanches en toiture, dans la nuit du 13 au 14.09.2018, a nécessité le remplacement du tableau électrique principal.

À la suite de ces incidents, la Commune ayant subi un important dommage estimé à CHF 400'000.-, remboursé uniquement partiellement par les assurances (CHF 255'000.-TTC), est entrée en conflit avec l'entreprise adjudicataire des travaux de toiture et de façade pendant environ trois ans et demi. Bloquant toutes les dernières demandes de paiement et en retenant unilatéralement un montant de CHF 150'000.- TTC sur la facture finale à titre de réparation du préjudice subi. Somme représentant le manque entre l'estimation des dégâts et la participation des assurances. En résumé, la somme globale retenue était de CHF 227'620.68 TTC (solde des factures finales de CHF 77'620.68 TTC + la retenue de CHF150'000.-TTC)

En effet, la Commune estimait que ces deux sinistres étaient dus à la négligence de l'entreprise lors de la pose de la nouvelle toiture, permettant à l'eau de s'infiltrer par manque de précaution et d'étanchéité provisoire.

L'entreprise a finalement mis en demeure la Commune, ce qui a eu pour effet que la Chambre patrimoniale cantonale a convoqué les deux parties le 24 janvier 2023 à une audience de conciliation. Sans réel argument complémentaire, mais ayant l'assurance de l'expérience que les travaux effectués ne comportaient plus de défaut, la Commune et l'entreprise ont signé une convention mettant un terme à la procédure. La Commune s'est engagée à payer à l'entreprise un solde de tout compte d'une valeur de CHF 200'000.-TTC.

3 Situation financière et coût final du projet

3.1 Résumé des investissements accordés par le Conseil communal

La somme cumulée des deux préavis n° 01/2016 et n° 11/2017 est de **CHF 6'900'000.-TTC**, réparti de la manière suivante :

Préavis	Désignation des travaux	Montant net TTC
Préavis n° 01/2016	Travaux préparatoires	25'000.-
	Travaux de l'enveloppe du bâtiment	1'997'000.-
	Travaux d'aménagements intérieurs	437'000.-
	Installations techniques CVSE	675'000.-
	Équipements d'exploitation et traitement d'eau	480'000.-
	Travaux d'aménagements extérieurs	655'000.-
	Honoraires et frais secondaires	921'000.-
	Investissement par entreprise contractante CPE	-1'625'000.-
	Total investissement préavis n° 01/2016	**3'565'000.-**
Préavis n° 11/2017	Travaux complémentaires enveloppe thermique	1'115'000.-
	Travaux demandés par utilisateurs	81'000.-
	Mise en conformités suppl. selon normes	317'000.-
	Modifications architecturales	357'000.-
	Investissement installations techniques CPE	1'194'000.-
	Divers et imprévus	271'000.-
	Total investissement préavis n° 11/2017	**3'335'000.-**

3.2 Coût final des travaux et raison des coûts supplémentaires

Crédits accordés, préavis n° 01/2016 et n° 11/2017 **6'900'000.-**

- Principaux dépassements, travaux complémentaires et imprévus
  - Coût des honoraires non réadaptés lors de la mise à jour du préavis 215'000.-
  - Rajout de la TVA sur le coût du CPE et mise à jour 100'000.-
  - Modification de projet du complexe d'étanchéité (multicouches) 50'000.-
  - Location supplémentaire d'échafaudages due au retard d'exécution 20'000.-
  - Adaptation de projet de la partie architecturale, doublage hall d'entrée, peinture de la salle de gym, réfection globale des blocs vestiaires de la piscine, peinture des vestiaires de la salle de gym, peinture des couloirs et des portes conservées et remplacement de la menuiserie existante 188'188.-
  - Adaptation de projet de la partie des installations techniques, remplacement des batteries de douches des vestiaires de la salle de gym, remplacement de la sonorisation de la salle de gym, remplacement de sèche-cheveux, remplacement partiel de la tuyauterie du chauffage, complément de réfection des installations électriques et sanitaires 250'000.-
  - Complément d'engins fixes (paniers de basket) 15'000.-
  - Mesures correctives de l'acoustique dans la charpente métallique 67'000.-
  - Amélioration phonique du hall d'entrée 55'000.-
  - Diverses sous-estimations des postes budgétaires 100'000.-

– Sinistre n°1 à la suite d'infiltration d'eau comprenant : un nouveau sol pour la salle de gym avec le marquage, la réfection des espaliers, des cadres suédois, des engins métalliques fixes et des bancs des gradins	363'629.-
– Sinistre n°2 à la suite d'infiltration d'eau au niveau du tableau électrique principal, nécessitant son remplacement	45'000.-
Total dépassements, travaux complémentaires et imprévus	**1'468'817.-**
▪ Optimisation de projet, remboursement assurances et subventions	
– Modification de projet des aménagements extérieurs	- 242'290.80
– Remboursement suite participation assurances aux sinistres 1 et 2	- 255'000.00
– Remboursement facture payée à double	- 1'674.30
– Subvention/contribution panneaux solaires photovoltaïques	- 45'259.95
Total optimisation de projet, remboursement assurances et subventions	**- 544'225.05**
Récapitulatif de l'augmentation des coûts	
– Principaux dépassements, travaux complémentaires et imprévus	1'468'817.00
– Optimisation de projet, remboursement assurances et subventions	- 544'225.05
Total augmentation des coûts + 13.39%	**924'591.95**

3.3 Situation comptable définitive

La situation comptable définitive est la suivante :

▪ Montants payés au 31.03.2023	8'126'526.20
▪ ***Total coût final intermédiaire des travaux***	***8'126'526.20***
▪ Remboursement assurances sinistres 1 et 2	- 255'000.00
▪ Remboursement facture payée à double	- 1'674.30
▪ Remboursement subventions panneaux photovoltaïques	- 45'259.95
Total coût final des travaux de rénovation	**7'824'591.95**
Total crédit d'ouvrage préavis n° 01/2016 et préavis n° 11/2017	**6'900'000.00**
Total dépassement de crédit	**924'591.95**

L'amortissement obligatoire - d'une durée de 30 ans - a débuté en 2019.

4 Commentaire général

Lors de la conception d'un projet de ce type, la prudence veut que l'on inclue un poste de réserve pour divers et imprévus. Lors des demandes de crédit, les auteurs s'engagent implicitement à optimiser ce qui peut l'être durant la phase de réalisation. Ainsi, les montants demandés semblent en adéquation avec les projets.

Malheureusement, subsistent toujours nombre d'inconnues sur lequel le maître d'ouvrage n'a pas beaucoup d'emprise. Il y a ceux liés à l'état du bâtiment en général et plus particulièrement sur les parties touchées par les travaux. Mais aussi ceux en lien avec les demandes complémentaires des utilisateurs, la survenance de sinistres, les modifications de projet en cours de travaux, les divers oublis, etc.

Dans le cas du complexe sportif du Mottier, le montant global accordé par le Conseil communal n'était de loin pas suffisant. Rien ne laissait présager cela. C'est ainsi que l'on peut invoquer la bonne foi de la Municipalité, ayant travaillé avec les éléments en sa possession à ce moment.

Le sinistre du 06.09.2018 a rendu nécessaire la réalisation imprévue d'un nouveau revêtement de sol de la salle de gymnastique, incluant le marquage du sol, la réfection complète des espaliers, des cadres suédois, des engins métalliques fixes et des bancs des gradins amenant, malgré tout, une plus-value à l'édifice.

5 Résultat des travaux

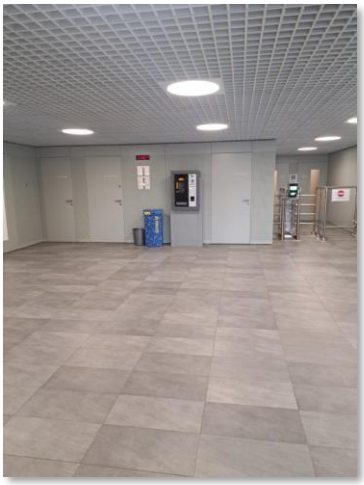
Bien que l'on puisse regretter les surcoûts liés à ces travaux alors indispensables, on peut à ce jour affirmer que les élèves, les sociétés locales et l'ensemble de la population peuvent à nouveau jouir d'une infrastructure fonctionnelle.

5.1 Résultat des économies d'énergie

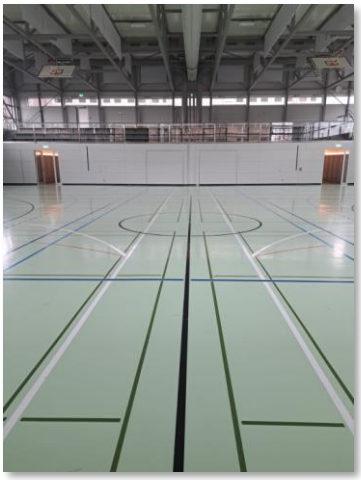
Il est également à relever que le contrat de performance énergétique (CPE) tient ses promesses. En effet, les coûts annuels en énergie (électricité et chaleur) du complexe sportif sont de quelque CHF 60'000.- en dessous de ce qu'ils étaient avant la rénovation. Les économies d'énergie représentent CHF 34'887.- et la vente d'électricité issue de la production photovoltaïque rapporte CHF 26'689.-.

5.2 Photos de l'ouvrage post-rénovation

Entrée et hall d'entrée :



Couloir et salle de gymnastique :



Vestiaires de la salle de gymnastique et de la piscine :

Bassin de la piscine (non remplacé) :

Installation de traitement d'eau "Electrolyseur" et installations techniques

6 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis N° 06/2023 de la Municipalité du 4 avril 2023 ;
- Ouï le rapport de la Commission des finances et celui de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- D'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 924'591.95 TTC pour le dépassement final du coût des travaux de rénovation du centre sportif du Mottier – bâtiment E (piscine) et bâtiment F (salle de gymnastique). Ce crédit complémentaire venant s'ajouter au crédit de CHF 6'900'000.-TTC accordé dans le cadre des préavis n° 01/2016 et n° 11/2017. Ce montant, déjà financé dans sa totalité, est intégré dans l'amortissement débuté en 2019 pour une durée de 30 ans par le compte de fonctionnement "Amortissements obligatoires / bâtiments" 230.3312.

Au nom de la Municipalité

La syndique
Laurence Muller Achtari

Le secrétaire
Sébastien Varrin