CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS

RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC

PREAVIS N° 2022/09

CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE AUBERGE ET TRANSFORMATION DE LA GRANDE SALLE COMMUNALE – DEMANDE DE CREDIT COMPLEMENTAIRE

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission ad hoc s'est réunie le 7 septembre 2022 à 20H dans la « salle des combles », et le 20 septembre à 18.30H dans la salle « Lausanne » de l'Auberge communale, pour finalisation du rapport.

Sa composition était la suivante :

Président :	Charles Koller
Rapporteur :	José Birbaum
Membres présents :	Anuta Pichon, Maité Perez Chevallaz
Absent	Vanko Atanasov

Madame Danièle Petoud, Municipale, et Monsieur Cédric Defferrard, responsable du projet et représentant du maître de l'ouvrage (Commune d'Ecublens) étaient présents pour la visite des locaux concernés et répondre aux diverses questions des commissaires. Nous les remercions de leur disponibilité.

1. Rappel

Après un crédit d'étude de 730'000 CHF accordé en 2016, notre Conseil avait accepté, en 2018, un crédit de 6'950'000 CHF basé sur un devis général consolidé, établi sur la base de soumissions rentrées jusqu'à concurrence de 85 % des lots. Le solde du devis a été établi sur la base des estimations des mandataires avec un degré de précision de plus ou moins 10 %.

Au devis de 6'468'000 CHF, une réserve pour divers et imprévus de 482'000 CHF, correspondant à 10% des CFC 0, 1, 2, 3, 4, et 9, sans honoraires, a été rajoutée. La répartition prévue se chiffrait à 5'900'000 CHF pour l'Auberge communale et 1'050'000 pour la Grande salle.

2. Dépassement de devis et utilisation de la réserve pour divers et imprévus

La Municipalité attribue la demande complémentaire de ce soir de 410'000 CHF au financement de divers postes dont, pour l'essentiel, la reprise en sous-œuvre pour assurer la sécurité du mur mitoyen à l'Auberge. A notre sens, il s'agit d'une répartition arbitraire, sans rapport avec la chronologie des dépenses réalisées. Pratiquement, et sous réserve des décomptes définitifs qui seront établis lors du bouclement du préavis, il nous est demandé de porter à 892'000 CHF (+ 410'000 CH) le poste « divers et imprévus ».

Sur demande de la commission, M. Defferrard a pu ressortir les autres postes déjà utilisés sous CFC 58 « divers et imprévus » non listés dans le préavis 2022/09 de ce jour et qui totalisent, à ce jour, 374'059 CHF. Avec les 410'000 CHF détaillés dans le préavis, les divers et imprévus déjà réalisés se montent à 784'059 CHF. Pour plus de clarté, la commission a souhaité répartir les coûts par bâtiments. Voici le détail de l'origine des dépassements:

2.1. Pour l'Auberge

Reprises-en sous-œuvre (mise en place berlinoise, expertises, changement d'ingénieur etc.) *	298'000

Modification des échafaudages pour travaux de pavage Place du Motty	8’541
Travaux en régie Electricité, pour prestations non décrites par l'ingénieur en électricité lors des soumissions	69’832
Plus-value pour fournitures de tuiles suisses	3’976
Augmentation de la capacité de levage de l'ascenseur dans l'Auberge	12’146
Chape dans la cave à vins communale	5’360
Géomètre et contrôle stabilité des bâtiments	23’202
Raccordement et adaptation des réseaux	19’025
Couverture de la terrasse de l'auberge	50’494
Dédommagement des voisins pour nuisance	2’250
Evacuation mobilier Auberge	4’147
Carbonatation des arcades *	40’000
Augmentation du débit de ventilation des cuisines *	24’000
Faillite de l'entreprise Favorol Papaux *	12’000
Désamiantage complémentaire *	9’000
sous-total	**581’973**

2.2. Pour la grande salle

Déplacement climatisation local informatique de l'Hotel de Ville en conflit avec le chantier	16’862
Travaux complémentaires salle des Arcades et scène, liés au passage des techniques	38’683
Réfection menuiserie + protections dans la grande salle	5’691
Charpente grande salle *	17’000
sous-total	**78 236**

2.3. Pour la place du Motty

Surcoût découverte du puits	17’644
Mandat architectes paysagistes Place du Motty	41’300
Aménagements extérieurs et traitement des abords de la terrasse	31’939
sous-total	**90’883**

2.4. Divers

Contrôle accès de l'Auberge et de la Grande salle	22’967
Réserve pour règlement de factures complémentaires *	10’000
sous-total	**32‘967**

Total fonds sortis hors devis	**784’059**
Disponible (si acceptation du préavis)	107’941
Total nouveau « divers et imprévus »	**892’000**

*****_mentionnés dans le préavis 2022/09 pour le crédit de 410'000 CHF ; les autres postes sont un résumé et une interprétation de la comptabilité de chantier, et sont provisoires jusqu’à la clôture du préavis_.

2.5. Choix de l’ingénieur en génie civil au départ du projet

Le poste le plus important dans les imprévus provient de la reprise en sous-œuvre pour **298'000 CHF**, et des difficultés rencontrées avec l’ingénieur civil, qui a vu son mandat résilié par la Municipalité. L’appel d’offres a été réalisé selon les règles des marchés publics et sur invitation en juillet 2017 par Irbis Consulting à Morges, auprès de 5

bureaux d'ingénieurs de la région, qui ont tous répondu par une soumission. Irbis Consulting a effectué l'ouverture des offres en ses bureaux. Le comité d'évaluation des offres était composé

- d'un représentant du Service des bâtiments de la commune,
- de l'architecte du bureau Etienne & Associés SA en charge du projet,
- et d'un représentant d'Irbis consulting SA.

Leur choix s'est porté sur Kälin & Associés SA à Lausanne, bureau fondé en 1967 qui emploie une dizaine de collaborateurs, dont 5 ingénieurs. Il se prévaut d'une grande expérience dans le domaine de la rénovation de bâtiments historiques, châteaux et églises, dont la cathédrale de Lausanne. Rien ne laissait donc supposer les problèmes ayant amené la Municipalité à devoir résilier le mandat en cours de chantier.

Il y a lieu de préciser que le supplément de coût de 298'000 CHF pour la reprise en sous-œuvre ne peut pas être considérée intégralement comme conséquence de cette erreur de choix de l'ingénieur. Une approche plus prudente au départ aurait probablement nécessité la planification de la mise en place d'une berlinoise, telle que réalisée par la suite, et le devis initial aurait été supérieur du coût de la berlinoise au minimum.

Conclusion

La commission rappelle que la Municipalité avait fait le choix de procéder par appel d'offres de mandataires afin de mieux maitriser le chantier, après celui du Centre Socio-Culturel dont le déroulement en entreprise intégrale n'avait pas donné totale satisfaction. Par ailleurs, le choix de procéder à une démolition complète plutôt qu'à une rénovation était notamment justifié par une meilleure maîtrise des coûts de construction et du planning.

Avec 892'000 CHF de divers et imprévus, le poste représentera près de 16% du devis (CFC 0, 1, 2, 3, 4, et 9, sans honoraires) qui, rappelons-le, s'est effectué sur la base de soumissions rentrées pour 85% des lots. Cela démontre, tant que besoin, les difficultés pour une commune de notre dimension d'agir en tant que maître d'œuvre pour des chantiers importants.

La demande de crédit complémentaire formulée dans ce préavis aurait pu être réalisée dès la prise de conscience que le poste « Divers et imprévus » allait être sensiblement dépassé et ce, avant les diverses dépenses supplémentaires effectuées depuis lors. Cela aurait évité à notre Conseil de se trouver devant une situation de fait accompli. Relevons cependant que la Municipalité avait pris la peine d'avertir le conseil dans sa séance du 11 juin 2020 et qu'il est compliqué dans un chantier de cet ordre, avec les difficultés non prévisibles qui sont apparues durant les travaux notamment liées à la pandémie, d'avoir une vision à jour de la somme des dépassements auxquels nous pouvions nous attendre.

Par ailleurs, la commission estime que les divers postes de dépassement de 784'000CHF détaillés précédemment représentaient des dépenses nécessaires et estime donc qu'elles sont justifiées. A l'unanimité, la commission vous recommande d'accepter le préavis 2022/09.

Ecublens, le 22 septembre 2022

Pour la commission ad hoc

Le président	Le rapporteur
Charles Koller	José Birbaum