



MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 74-2020

AU CONSEIL COMMUNAL

Centre technique communal (CTC) – Dépassement final du crédit de construction pour l'agrandissement et la réfection du bâtiment à la rue du Lac 14 dans le cadre du préavis N° 78-2015

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission:

Jeudi 1^{er} octobre 2020, à 20h00,

Salle de conférences du Centre technique communal, rez-de-chaussée, rue du Lac 14

Préavis déposé au Conseil communal le 3 septembre 2020

PRÉAVIS N° 74-2020

Centre technique communal (CTC) – Dépassement final du crédit de construction
pour l'agrandissement et la réfection du bâtiment à la rue du Lac 14
dans le cadre du préavis N° 78-2015

Table des matières

1. Préambule	2
2. Situation	2
3. Déroulement des travaux	3
3.1 Intempéries et protections.....	3
3.2 Etat du bâtiment	3
3.3 Travaux divers et imprévus	4
4. Demande de crédit complémentaire au préavis N° 78-2015 - Demande d'un crédit de construction pour l'agrandissement et la réfection du CTC	5
5. Incidences financières	6
5.1 Crédit complémentaire demandé.....	6
5.2 Plan des investissements.....	6
5.3 Coût du capital	6
5.4 Compte de fonctionnement	7
6. Conclusion de la Municipalité	7

Renens, le 24 août 2020

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le présent préavis a pour but de demander au Conseil communal de Renens un crédit complémentaire brut de CHF 422'938.94 TTC qui s'ajoute au crédit déjà alloué par le Conseil communal de CHF 4'057'000.- TTC dans le cadre du préavis N° 78-2015 pour l'agrandissement et la réfection du Centre technique communal (CTC) sis à la rue du Lac 14, la mise en conformité du bâtiment aux normes incendie, énergie et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ainsi que le réaménagement des bureaux de l'aile est du rez-de-chaussée à la rue de Lausanne 35. Par ailleurs, des subventions et des participations de tiers ont été obtenues pour un montant total de CHF 91'978.90 TTC.

2. Situation

Par voie de préavis N° 78-2015, le Conseil communal a accordé à la Municipalité un crédit de CHF 4'057'000.- pour l'agrandissement et la réfection du CTC et de CHF 70'000.- pour le réaménagement des bureaux à la rue de Lausanne 35.

La Commission des finances a été avisée d'un dépassement de crédit, dû à divers travaux supplémentaires et à des imprévus rencontrés en cours de chantier. Celle-ci a informé le Conseil communal lors de sa séance du 26 avril 2018 en déclarant que « la réalité de la construction a rattrapé la Municipalité, et malheureusement des coûts supplémentaires ont vu le jour ». La Commission a précisé que le point 3 du rapport qui lui a été remis, soit « Travaux divers supplémentaires », était hors du préavis et faisait suite à des demandes des exploitants.

Pour rappel, le préavis N° 78-2015 traitait des points suivants:

- l'installation d'un ascenseur permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ainsi que la mise aux normes énergétiques, incendie et parasismique du bâtiment;
- le réaménagement des locaux administratifs du rez-de-chaussée et l'agrandissement de la réception;
- l'agrandissement du premier étage d'une surface de 70 m² et le réaménagement des deux ailes de bureaux;
- la surélévation du corps du bâtiment administratif permettant l'ajout d'une surface de bureaux de 280 m² et d'une cafétéria;
- l'achat de mobilier pour les nouveaux locaux et le renouvellement partiel de l'existant;
- la réfection intérieure de l'aile est du rez-de-chaussée à la rue de Lausanne 35 afin d'accueillir provisoirement le Service de l'urbanisme pendant les travaux du CTC.

3. Déroulement des travaux

Les travaux ont débuté en janvier 2016 et ont été achevés en mai 2017 conformément au calendrier prévu.

Afin de permettre la réalisation des travaux, le 1^{er} étage a été libéré de ses occupant.e.s. Les Services de l'urbanisme et des travaux ont été déplacés au rez-de-chaussée et au 3^e étage de la rue de Lausanne 35.

Les collaboratrices et collaborateurs des Services Bâtiments-Domaines-Logement-Cultes et Gestion urbaine-Développement durable, restés sur site, ont été déplacés en fonction de l'avancement des travaux.

Il est à noter également que l'accueil au public a été maintenu sur le site pendant toute la durée du chantier.

La réalisation de travaux d'une telle ampleur dans un bâtiment en fonction en augmente fortement la complexité, nécessite des mesures de sécurité accrues et implique d'inévitables nuisances pour les occupant.e.s. De plus, les conditions climatiques difficiles rencontrées lors des travaux du gros œuvre se sont ajoutées aux difficultés du chantier.

De manière à permettre une meilleure compréhension du dépassement du devis, les coûts supplémentaires ont été répartis en trois catégories distinctes, relevées ci-après.

3.1 Intempéries et protections

Les conditions météorologiques du printemps 2016 ont été particulièrement défavorables. Cette situation a nécessité des mesures de protection du chantier non prévues au devis.

Plusieurs travaux complémentaires ont découlé des problèmes rencontrés lors de la démolition de la toiture du bâtiment administratif et de la couverture provisoire de l'atelier lors de la démolition successive des sheds (toiture des ateliers).

Des travaux de réfection des enduits intérieurs au 1^{er} étage et au rez-de-chaussée ont également été nécessaires, en raison de l'humidité.

Globalement, ces mesures non planifiées et la réparation de dégâts subis lors des orages représentent un montant de CHF 99'800.- TTC.

3.2 Etat du bâtiment

Lors de l'exécution des travaux, certains éléments de construction du bâtiment, qu'il était prévu de conserver, ont dû être remplacés ou réparés ce qui a impliqué les réalisations suivantes:

- la démolition complémentaire en toiture;
- les démolitions de carrelage et de chape au rez-de-chaussée;
- les travaux d'élargissement de portes, de réfection de sommiers et de rhabillages résultant des travaux de maçonnerie;

- l'assainissement de certains murs, la réalisation de doublages et d'enduits supplémentaires lors des travaux de plâtrerie dans la partie existante;
- le renouvellement des réseaux des installations de chauffage et de sanitaire qui ont été constatés comme étant en fin de durée de vie;
- le déplacement de l'introduction basse tension dû à la construction d'une nouvelle porte.

Ces travaux supplémentaires représentent un montant de CHF 116'530.-.

3.3 Travaux divers et imprévus

Cette catégorie comprend tous les travaux non prévus au devis et commandés en cours de réalisation.

Il s'agit de:

- l'augmentation des épaisseurs d'isolations de toiture de façon à correspondre pleinement aux normes du « Programme bâtiments 2011 »;
- la végétalisation complémentaire de surfaces de toiture;
- le complément du parafoudre pour les ailes latérales et l'atelier (renforcement de l'aspect sécuritaire);
- le compresseur, l'aéro-chauffeur et les radiateurs complémentaires pour l'atelier;
- le dispositif d'évacuation des gaz d'échappement pour l'atelier;
- la mise en passe et les nouveaux cylindres de la zone atelier;
- l'achat de mobilier supplémentaire. À noter que certains meubles que l'on pensait pouvoir conserver se sont avérés plus vétustes que prévus et ont par conséquent été remplacés;
- la signalétique non prévue au devis;
- les honoraires d'architecte pour la gestion des travaux supplémentaires.

Le coût des travaux divers et imprévus s'élève à CHF 206'608.94.

La présence des entreprises sur place et le fait que le bâtiment soit en chantier ont fait que certains de ces travaux, nécessaires mais non compris dans le préavis, ont été économiquement et organisationnellement appropriés et judicieux. Ils ont permis d'éviter de mettre certains locaux à nouveau en chantier, péjorant ainsi le bon déroulement des Services et ce principalement pour le Dicastère Gestion urbaine-Développement durable (GUDD).

Informations complémentaires

Il est à relever que, lors de l'étude d'un projet, il est d'usage d'inclure, au devis, un poste de réserve pour divers et imprévus. La norme SIA 102, point 4.32, régissant les prestations des architectes, prévoit un degré de précision de plus ou moins 10%. Ce poste est souvent majoré et porté à au moins 15% lors de travaux de transformation comme dans le cadre du CTC.

En effet, toutes les inconnues liées à l'état du bâtiment ne peuvent être levées avant le début des travaux et des surprises en cours de chantier sont inévitables.

Dans le cas présent, il était prévu une réserve de 2.26% dans le préavis suite à des recherches d'optimisation et avec le fort sentiment que le montant y relatif suffirait. L'état de certaines parties touchées pendant les travaux, ainsi que la mise à profit d'optimisations pendant la phase de travaux, ont mis en évidence que ce montant n'était de loin pas suffisant.

Si les divers et imprévus avaient été estimés à hauteur de 10%, le crédit de construction alloué par le préavis N° 78-2015 n'aurait pas été dépassé.

4. Demande de crédit complémentaire au préavis N° 78-2015 - Demande d'un crédit de construction pour l'agrandissement et la réfection du CTC

Tableau N° 1 – Crédit de CHF 4'057'000.- Construction et mobilier

Préavis	Crédits accordés	Décompte	Plus-value	Compte
Construction	CHF 3'937'000.-	CHF 4'314'630.09	CHF 377'630.09	3400.2039.5010
Mobilier	CHF 120'000.-	CHF 165'308.85	CHF 45'308.85	3400.3040.5060
Total	CHF 4'057'000.-	CHF 4'479'938.94	CHF 422'938.94	

Le total du crédit complémentaire brut se monte à CHF 422'938.94.

Subvention et participation de tiers obtenues

Subvention cantonale pour rénovation énergétique:	CHF 60'660.00
ECA participation réfection du parafoudre:	CHF 1'383.00
Subvention Pronovo pour panneaux photovoltaïques:	CHF 29'935.90

Après déduction des subventions, le montant du crédit net complémentaire s'élève à CHF 330'960.04.

Tableau N° 2 – Crédit de CHF 70'000.- Réaménagement des locaux rue de Lausanne 35 (sans incidence sur le préavis de crédit complémentaire)

Préavis	Crédits accordés	Décompte	Plus/moins-value	Compte
Travaux Lausanne 35	CHF 70'000.-	CHF 69'721.13	CHF -278.87	3400.2038.5010
Total	CHF 70'000.-	CHF 69'721.13	CHF -278.87	

Tableau N° 3 – Tableau récapitulatif

Préavis	Crédits accordés	Décompte	Plus/moins-value	Compte
Construction	CHF 3'937'000.-	CHF 4'314'630.09	CHF 377'630.09	3400.2039.5010
Mobilier	CHF 120'000.-	CHF 165'308.85	CHF 45'308.85	3400.3040.5060
Travaux Lausanne 35	CHF 70'000.-	CHF 69'721.13	CHF -278.87	3400.2038.5010
Total	CHF 4'127'000.-	CHF 4'549'660.07	CHF 422'660.07	

5. Incidences financières

5.1 Crédit complémentaire demandé

Le Conseil communal a alloué à la Municipalité un crédit initial de CHF 4'057'000.- pour l'agrandissement et la réfection du Centre technique communal (voir les conclusions du préavis N° 78-2015).

Comme indiqué au chapitre 4, le crédit brut complémentaire lié à cet objet se monte à CHF 422'938.94 TTC.

Cette dépense d'investissement a été répartie comptablement comme suit:

- compte N° 3400.2039.5010 « CTC – Agrandissement et rénovation » CHF 377'630.09 TTC;
- compte N° 3400.3040.5060 « CTC – Mobilier » CHF 45'308.85.

Des subventions et des participations de tiers ont été obtenues pour un montant total de CHF 91'978.90 TTC et ont été comptabilisées en recettes d'investissement comme suit:

- compte N° 3400.2039.6190 « CTC – Agrandissement et rénovation – Participation de tiers CHF 1'383.- TTC;
- compte N° 3400.2039.6610 « CTC – Agrandissement et rénovation – Subventions fédérales et cantonales CHF 90'595.90 TTC.

Le crédit net complémentaire après déduction des subventions et participations de tiers se monte à CHF 330'960.04 TTC.

Le crédit complémentaire brut de CHF 422'938.94 TTC, dont il faut déduire les recettes d'investissement de CHF 91'978.90 TTC, soit un crédit complémentaire net de CHF 330'960.04 TTC doit faire l'objet d'une nouvelle demande de crédit au Conseil communal.

5.2 Plan des investissements

Néant.

5.3 Coût du capital

Le coût du capital pour le crédit net complémentaire de CHF 330'960.04 TTC représente un coût de fonctionnement annuel moyen de CHF 19'017.- pendant 10 ans et de CHF 13'806.45 pour les 20 années suivantes.

Mobilier et équipement

CHF 5'210.55: amortissement CHF 4'530.90 (CHF 45'308.85 divisé par 10 ans), intérêts CHF 679.65 (CHF 45'308.85 divisé par 2 et multiplié par un taux de 3%) pendant 10 ans.

Agrandissement et réfection du CTC

CHF 13'806.45: amortissement CHF 9'521.70 (CHF 285'651.19 divisé par 30 ans), intérêts CHF 4'284.75 (CHF 285'651.19 divisé par 2 et multiplié par un taux de 3%) pendant 30 ans.

5.4 Compte de fonctionnement

Néant.

6. Conclusion de la Municipalité

Les travaux d'agrandissement ainsi que la mise en conformité et la rénovation du CTC ont permis d'obtenir des locaux adaptés pour accueillir le public dans de très bonnes conditions et faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. Le personnel profite d'espaces lumineux, mieux adaptés et efficaces. L'étage supplémentaire, d'une surface de 280 m², répond parfaitement aux besoins des utilisatrices et utilisateurs et ce tant actuellement qu'à moyen terme.

Ces travaux ont participé à l'entretien et à la valorisation du patrimoine communal. De plus, l'assainissement du bâtiment répond aux engagements de la Commune en faveur de l'efficacité énergétique et du recours aux énergies renouvelables.

Cependant, le dépassement regrettable du crédit libéré par le Conseil communal aurait pu être évité. En effet, comme mentionné précédemment, le poste dédié aux réserves a été très largement sous-estimé. Il n'a pu absorber les imprévus liés à l'état moins bon que supposé du bâtiment, ainsi que les optimisations permises grâce au fait que le site était en chantier.

Désormais, lors de travaux de transformation, la Municipalité veillera à appliquer l'art. 4.32 de la norme SIA 102 qui prévoit une marge minimale de 10% de « divers et imprévus » lors de nouvelles réalisations. Dans cet esprit, la part liée à des modifications sur des bâtiments existants sera quant à elle portée à au moins 15%, en fonction de l'état de vétusté vérifié ou supposé dudit bâtiment.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

Annexe

Décompte final

CFC	Désignation des travaux	DEVIS Montants (TTC)	DECOMPTE Montants (TTC)	DIFFERENC ES Montants (TTC)	COMMENTAIRES
CFC 1	Travaux préparatoires	222'200.00	276'280.00	54'080.00	Protections contre la pluie à postériori car aucun toit provisoire n'était prévu. Compléments de démolition : démolitions pour permettre l'exécution de la construction, chape, faux-plafonds, etc.
CFC 2	Bâtiment	3'832'000.00	4'257'320.00	425'320.00	Installation de chantier: protection contre la pluie à postériori car aucun toit provisoire n'était prévu. Travaux supplémentaires selon état de la construction. Travaux complémentaires non prévus
CFC 4	Aménagements extérieurs	43'000.00	1'540.00	-41'460.00	Suppression du couvert à vélos CHF 22'500.- ; travaux de maçonnerie transférés au CFC 2
CFC 5	Frais secondaires	212'800.00	155'325.99	-57'474.01	La structure du devis établi par le bureau d'architecte prévoyait des divers et imprévus et des hors devis. Dans ce montant, selon l'architecte, figure uniquement les divers et imprévus d'où la moins-value.
CFC 9	Ameublement	120'000.00	165'308.85	45'308.85	16'470.00 transfert du poste lustrerie CFC 233 au poste mobilier (luminaires sur pied) 12'140.00 achat d'armoires vestiaire pour GUDD 10'050.00 signalétique 6'648.85 équipement complémentaire
	SOUS-TOTAL	4'430'000.00	4'855'774.84	425'774.84	
	Panneaux photovoltaïques	150'000.00	176'700.00	26'700.00	Y compris supports, forages, passages techniques et honoraires.
	TOTAL AVANT PREAVIS D'ETUDE	4'580'000.00	5'032'474.84	452'474.84	
	A déduire préavis d'étude N° 57-2014	-523'000.00	-552'535.90	-29'535.90	
	TOTAL APRES PREAVIS D'ETUDE	4'057'000.00	4'479'938.94	422'938.94	

Réaménagement des locaux sis rue de Lausanne 35

CFC	Désignation des travaux	DEVIS Montants (TTC)	DECOMPTE Montants (TTC)	DIFFERENC ES Montants (TTC)	COMMENTAIRES
	Travaux, estimation	70'000.00	69'721.13	-278.87	
	TOTAL	70'000.00	69'721.13	-278.87	

Récapitulation des coûts

	Désignation	DEVIS Montants (TTC)	DECOMPTE Montants (TTC)	DIFFERENC ES Montants (TTC)	COMMENTAIRES
1	Agrandissement et réfection CTC	4'057'000.00	4'479'938.94	422'938.94	
2	Réaménagement locaux bâtiment Lausanne 35	70'000.00	69'721.13	-278.87	
	TOTAL	4'127'000.00	4'549'660.07	422'660.07	