

RÉPONSE ÉCRITE

à l'interpellation de M. le Conseiller communal Jonas Kocher intitulée
« La Vaudoise aréna est enfin là, mais à quel prix ? »

Renens, le 20 février 2023

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

En date du 8 septembre 2022, M. le Conseiller communal Jonas Kocher a interpellé la Municipalité quant au bouclage du chantier de la Vaudoise aréna vis-à-vis de l'entreprise générale Steiner SA en charge des travaux. Il adresse ainsi différentes questions relatives à un accord passé entre le Centre sportif de Malley SA (CSM SA) et ladite entreprise pour établir le décompte final et fixer les conditions de paiement du solde du prix de l'ouvrage.

La Municipalité apporte les réponses suivantes aux questions de M. le Conseiller communal :

- **Concernant l'accord signé entre CSM SA et l'entreprise générale, qu'en est-il à ce jour ? Y'a-t-il eu tromperie et finalement des surcoûts ?**

Il est notoire que CSM SA et Steiner SA ont conclu un contrat d'entreprise générale pour la construction de la Vaudoise aréna. CSM SA a résilié ledit contrat le 11 septembre 2020. A la suite de cette résiliation, les parties ont néanmoins cherché à trouver un terrain d'entente pour éviter d'entrer dans une bataille judiciaire longue et coûteuse.

Une convention réglant les modalités de la résiliation a été signée le 17 décembre 2020 entre les deux parties. Ce document prévoit que CSM SA s'acquitte d'un montant de l'ordre de CHF 7 millions. Cette somme correspond à ce qui était dû contractuellement à Steiner SA pour ses prestations sur le chantier, sans qu'il n'y ait à payer des dommages et intérêts du fait de la résiliation immédiate du contrat d'entreprise générale. Sur ces CHF 7 millions, CHF 2 millions ont été versés à Steiner SA. A ce jour, demeure toujours un solde de CHF 5 millions. Selon la convention, il est prévu que ce dernier soit versé « dès la remise de la documentation de l'ouvrage à CSM SA ».

Depuis la signature de cette convention, Steiner SA a entrepris quelques travaux liés aux défauts qui entachent l'ouvrage. En plus, et selon CSM SA, la documentation de l'ouvrage est non seulement nécessaire pour *tracer* tous les éléments de la construction, mais également indispensable pour l'exploitation du bâtiment. Cette documentation n'a pas encore été remise de façon complète et exhaustive.

Steiner SA a de son côté considéré qu'elle avait rempli son obligation en remettant une documentation d'ouvrage, même partielle. Ce point a été contesté conduisant Steiner SA à adresser une poursuite à CSM SA, qui a fait opposition totale. S'en est suivie une requête de mainlevée de l'opposition déposée par Steiner SA.

./.

C'est dans ce contexte qu'il faut comprendre que le montant de CHF 5 millions reste litigieux. Le rapport de gestion 2020, tel que repris dans l'interpellation, est donc correct. Il y a bien eu un accord entre Steiner SA et CSM SA le 17 décembre 2020, qui a permis d'établir un décompte final et de fixer des conditions de paiement du solde du prix de l'ouvrage. Le montant d'environ CHF 7 millions correspond à la somme contractuelle due à l'entreprise générale au 11 septembre 2020. Il est exact de dire qu'aucun surcoût lié à cette résiliation n'est dû par CSM SA à Steiner SA.

Si aujourd'hui le litige porte sur ces CHF 5 millions, c'est que CSM SA considère que cette somme n'est, d'une part, pas due à ce stade dès lors que la documentation d'ouvrage n'a pas été fournie de manière complète, et d'autre part, doit être réduite, voire totalement compensée en raison de moins-values liées aux défauts et autre mauvaise exécution de l'ouvrage.

Steiner SA a donc demandé une mainlevée de l'opposition de CSM SA au sujet des 5 millions. En date du 1^{er} novembre 2022, une décision a été rendue par la Justice de Paix du district de l'Ouest lausannois rejetant cette requête. Dès lors, tous les frais de justice ont été mis à la charge de Steiner SA et cette dernière doit verser à CSM SA une participation aux frais d'avocat. Steiner SA n'ayant pas fait recours, le jugement est devenu définitif.

Pour conclure : il y a bien eu un accord le 17 décembre 2020 et il n'y a pas eu de tromperie ni de surcoût.

- **En page 44 du rapport de gestion figure une créance du LHC à hauteur de CHF 7.5 millions. Cette créance devait être initialement remboursée dès 2021, or il est inscrit ...sur 10 ans dès 2023. Qu'est-ce qui justifie ce décalage temporel ?**

CSM SA et LHC SA ont étroitement collaboré pour la construction de la patinoire provisoire de Malley 2.0. Le 13 septembre 2017, ils ont signé une convention relative à cette construction. Dans le cadre de cette convention, LHC SA s'est engagé à rembourser à CSM SA une somme de CHF 7'500'000.- sur une période de 10 ans, soit un montant de CHF 750'000.- par an. En raison de la pandémie de COVID-19, les parties ont convenu de différer le début du remboursement de la dette, lequel n'a à ce jour pas encore commencé.

Après avoir repensé l'ensemble de leurs relations contractuelles – démarche concrétisée notamment par la signature de nouveaux contrats de baux à loyers en avril 2022 – les nouveaux propriétaires de LHC Groupe SA et le Conseil d'administration de CSM SA ont tenu à clarifier et à liquider cette créance dans de meilleurs délais. Les parties ont ainsi conclu une nouvelle convention en juin 2022 qui annule et remplace celle de 2017 et dans laquelle il est convenu ce qui suit :

« LHC SA confirme être débitrice de CSM SA de la somme de CHF 7'500'000.-. LHC SA remboursera cette somme en 3 échéances (20 février 2023, 20 février 2025 et 20 février 2027) par le versement d'un montant de CHF 2'500'000.-, jusqu'au complet remboursement de l'entier de la somme due. LHC SA s'acquittera en sus, d'intérêts dus durant l'année écoulée. »

- **En page 49 du rapport de gestion, à la rubrique Engagements conditionnels, on peut lire : « Par une convention additionnelle à un contrat de leasing pour le Videotron conclu par le LHC, CSM SA s'est conditionnellement subrogé aux engagements du LHC ».**

Que cache cette formulation technique alambiquée ? On parle d'une somme avoisinant les CHF 2 millions. Quel est le plan de remboursement prévu ? Au vu des deux questions qui précèdent, faut-il en déduire que les collectivités publiques servent de banques pour le Lausanne Hockey Club ?

Le LHC a conclu avec une banque locale un contrat de leasing portant sur le financement du Vidéotron et du LED Circle, dont le CSM SA s'est porté garant (subrogation conditionnelle). La période de remboursement du leasing par le LHC court du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2025. Le prélèvement des annuités se fait directement sur le compte bancaire du LHC (débit direct).

Le CSM SA ne fait donc pas office de banque pour le LHC. Il est uniquement le garant de l'emprunt du leasing. Si le LHC ne devait pas honorer ses engagements, le CSM SA deviendrait alors propriétaire de l'objet avec tous les droits et devoirs du contrat de leasing.

./.

- **En page 45 du rapport de gestion figurent les durées d'amortissements réparties en différentes catégories. Elles semblent inhabituellement longues, particulièrement pour les installations intérieures (30 ans) et le second œuvre (40 ans). Sur quelles bases ont été définies les durées d'amortissement ?**

Les durées d'amortissement ont été calculées selon la durée d'usage des différents composants (catégorie) qui ont permis la construction de la Vaudoise aréna. Elles correspondent à ce qui se fait dans l'usage comptable pour un immeuble de cette envergure.

Les durées des différents composants sont évaluées annuellement (test de dépréciation d'actif) et elles sont auditées chaque année par l'organe de révision Ernst & Young.

- **Finalement, en page 49 du rapport de gestion, à la rubrique Sinistre incendie N° 160 784 on peut lire:**

« Dans la nuit du 24 au 25 septembre 2021, un incendie s'est produit dans un local de stockage dans la partie du restaurant [...]. Suite à cet incident une révision de l'ensemble des infrastructures feu a été commandée afin d'apporter les actions correctives le cas échéant. »

Dans un bâtiment public neuf n'est-il pas inquiétant de lire un tel commentaire ? Combien va coûter cette « révision » et à la charge de qui sera-t-elle portée ? La garantie construction entre-t-elle en jeu ?

Il est certes attendu d'un bâtiment neuf qu'il soit construit selon les règles de l'art. Cependant, les malfaçons ne sont malheureusement pas un fait isolé, encore plus avec un bâtiment de la taille du CSM. C'est pourquoi, le Conseil d'administration (CA), via sa commission de construction, a mis en place un comité de pilotage. Ce comité est composé de collaboratrices et collaborateurs du CSM ainsi que d'un membre du CA, toutes et tous spécialistes en génie-civil. Ces personnes sont en relation étroite avec toutes les entreprises auxquelles le CSM a fait appel et ont pour mission de relever tous les défauts éventuels et de rédiger un rapport à ce sujet. Pour appuyer son action, ce comité a fait appel à un mandataire externe reconnu sur le marché afin de vérifier la qualité de la construction.

Les vérifications qui ont été faites par ce mandataire ont soulevé des défauts qui seront pris en charge dans le cadre de la garantie. Aucun frais ne sera ainsi à la charge de CSM SA. Dans le cas contraire, les montants des réparations seront retenus. CSM SA a mis en place les mesures compensatoires validées par le responsable de la sécurité feu dans l'intervalle des réparations. Pour information complémentaire, le départ de feu n'était pas lié aux infrastructures du bâtiment.

La Municipalité considère par la présente avoir répondu, en coordination avec CSM SA, à l'interpellation de M. le Conseiller communal Jonas Kocher relative à la Vaudoise aréna.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Jean-François Clément




Le secrétaire municipal
Michel Veyre

