

Présidence:

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



Renens
CARREFOUR D'IDÉES

MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 71-2020

AU CONSEIL COMMUNAL

Site des Tilleuls – Demande d'un crédit complémentaire au crédit accordé dans le cadre du préavis N° 43-2013 pour la rénovation des bâtiments du site des Tilleuls

Date proposée pour la séance de la Commission :

Mardi 30 juin 2020, à 20h

Buvette de la Salle de spectacles

Renens, le 15 juin 2020

PREAVIS N° 71-2020

Site des Tilleuls – Demande d'un crédit complémentaire au crédit accordé dans le cadre du préavis
N° 43-2013 pour la rénovation des bâtiments du site des Tilleuls

Table des matières

1	Préambule.....	2
2	Introduction.....	2
2.1	Objectifs du projet.....	2
3	Phases du chantier et causes des dépassements.....	3
3.1	La Ferme, le Rural et le jardin.....	4
3.1.1	Rénovation intérieure	4
3.1.2	Remplacement des fenêtres et volets de la façade sud et ouest de la Ferme	5
3.1.3	Les honoraires d'architectes	6
3.1.4	Récapitulation financière des travaux complémentaires ayant occasionné un dépassement	6
3.1.5	Les autres travaux complémentaires absorbés par le crédit initial	6
3.2	L'annexe	6
4	Demande de crédit complémentaire au préavis 43-2013 "Rénovation des bâtiments du site des Tilleuls"	7
5	Communications au Conseil communal sur les dépassements de crédit.....	7
6	Rapport d'expertise	8
6.1	Contexte et temporalité.....	8
6.2	Rendu et conclusions	9
6.2.1	Constats et analyses : définition du crédit de construction	9
6.2.2	Constats et analyses : déroulement des travaux.....	9
6.2.3	Conclusions de l'étude	10
7	Analyse de la Municipalité	10
7.1	Dépassements techniques imprévus, définition du programme et coordination entre les acteurs	10
7.2	Choix de mener le chantier à son terme	11
7.3	Délai nécessaire au dépôt du préavis de dépassement	12
7.4	Conséquences du choix de poursuivre le chantier	13
8	Incidences financières	13
8.1	Crédit complémentaire demandé.....	13
8.2	Plan des investissements.....	13
8.3	Coût du capital	14
8.4	Compte de fonctionnement	14
9	Conclusion de la Municipalité.....	14

Renens, le 15 juin 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 soumettre à la validation du Conseil communal le dépassement final du crédit de construction accordé dans le cadre du préavis N° 43-2013 – Demande d'un crédit pour la rénovation des bâtiments du site des Tilleuls.

Il entend regrouper de manière détaillée et en toute transparence l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des diverses phases du chantier, des problèmes rencontrés et de leurs incidences sur les dépenses engagées, ainsi que de la communication adoptée vis-à-vis du Conseil.

La Municipalité y détaille le montant global des travaux, la procédure adoptée ainsi que le rendu d'un rapport d'expertise externe. Elle propose également une analyse interne de la gestion de projet appliquée au site de La Ferme des Tilleuls.

2 Introduction

La Commune acquiert, le **11 décembre 2008**, La Ferme des Tilleuls, son annexe et une emprise de la parcelle N° 686 pour une surface totale de de 5'878 m² et un prix de CHF 1'800'000.-. Cette décision se fait alors conformément à l'autorisation générale du Conseil communal, délivrée dans le cadre du préavis N° 2-2006, de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de CHF 5 millions au total.

En **2011**, la Municipalité a déposé au Conseil communal le préavis N° 112-2011 pour une demande de crédit de CHF 636'000.- pour les études nécessaires à la rénovation de La Ferme des Tilleuls et une autorisation de constituer une fondation dont le but sera de mener à bien le projet de ce qui était alors défini comme un musée.

En **2013**, le Conseil communal accorde à la Municipalité un crédit de CHF 5'293'912.-, par le préavis N° 43-2013, pour financer les travaux permettant la rénovation des bâtiments et du jardin du site des Tilleuls.

2.1 Objectifs du projet

Avec le projet d'origine "L'Autre Musée", inscrit dans le rapport de politique culturelle de 2009, la Ville de Renens souhaitait développer une proposition culturelle exigeante et de proximité pour tous les publics, tout en préservant et valorisant le patrimoine d'importance régionale que représente le site des Tilleuls. Exigeante par la qualité des expositions et des manifestations ; de proximité par les liens que le projet entend tisser avec la population renanaise.

La création d'un Musée sur la parcelle des Tilleuls, dans des bâtiments d'intérêt patrimonial, constituait une opportunité importante pour Renens et l'ensemble de la région. Il s'agissait alors de développer un espace d'exposition singulier, de manière à proposer au public un projet original qui complète l'offre culturelle de la Commune.

En parallèle, l'association "Un autre regard" a été créée en 2008 à l'initiative de son président, le photographe Mario Del Curto. Elle avait entre autres pour objectif la conception et la mise en place, à Renens, d'un lieu d'accueil et d'échange autour de la création sans étiquette et du croisement des cultures. Elle avait aussi pour but de produire et de réaliser pour ce lieu des projets et des événements transdisciplinaires (publications, expositions, manifestations diverses) qui permettent de découvrir des œuvres et des créateurs n'ayant souvent pas leur place dans les musées et les centres d'art traditionnels.

Les membres du comité de l'association souhaitaient mettre en commun leurs compétences et leur réseau dans divers domaines (arts plastiques et arts de la scène, littérature, design, communication, etc.) au sein d'un lieu de production et d'exposition convivial, accessible, qui soit aussi propice à la réflexion et au débat qu'au plaisir et à la détente.

Suivant l'évolution du dossier, la Municipalité, en fonction des objectifs et moyens, a décidé de créer une fondation, modèle de gouvernance adaptée à l'ambition du projet de "La Ferme des Tilleuls" (préavis N°112-2011). Cette fondation est chargée depuis sa constitution en 2015 de gérer l'exploitation du lieu, ainsi que d'en faire sa promotion.

3 Phases du chantier et causes des dépassements

Le but de ce chapitre est d'informer le Conseil communal sur les causes des travaux complémentaires non prévus initialement et qui sont survenus durant toutes les phases du chantier. Ceux-ci ont engendré un dépassement de crédit global par rapport à ce qui a été alloué par le Conseil.

En guise de préambule, il est rappelé que le chantier a débuté le 31 mars 2014 et s'est achevé début 2017. L'ouverture au public s'est déroulée les 13 et 14 mai 2017.

Les travaux relatifs à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment se sont déroulés de manière normale et ont été achevés en septembre 2015.

Les travaux complémentaires relatifs au changement des fenêtres ont eu lieu en novembre et décembre 2017.

La question de l'implantation d'un établissement public sur le site des Tilleuls est également abordée dès le début du chantier. Cependant, le cahier des charges de cet espace a rapidement fait débat et conduit à l'évaluation de différentes variantes (différents emplacements et différents concepts d'exploitation). De cette réflexion est né un modèle intermédiaire avant l'installation d'une cuisine professionnelle, début 2020, à l'usage de l'Orif qui gère désormais l'établissement public.

Les travaux complémentaires sont décrits ci-dessous au niveau de deux sous-chapitres, à savoir :

- la Ferme, le Rural et le jardin;
- l'annexe.

3.1 La Ferme, le Rural et le jardin

3.1.1 Rénovation intérieure

Les travaux consacrés à la rénovation intérieure qui ont débuté en 2014 ont connu des déboires et ont dû être stoppés à plusieurs reprises. En effet, dans le préavis N° 43-2013, si la rénovation des installations techniques était bien prévue, il était fait mention que les intérieurs seraient maintenus en l'état, de façon à permettre une réappropriation future la plus simple et libre possible.

Lors du déroulement du chantier, il est apparu que les travaux intérieurs prévus initialement seraient insuffisants pour permettre de rendre les lieux habitables et utilisables pour le fonctionnement de la Fondation.

Le dépassement lié aux travaux intérieurs trouve sa cause pour deux raisons majeures, à savoir :

- A) Les plafonds, charpente et planchers ont révélé des dégâts bien plus importants que prévu initialement. L'ampleur des dégâts n'a d'ailleurs pas pu être constatée initialement en raison du squat du lieu qui empêchait l'accès au site.
- B) Les travaux imprévus qui ont découlé de la situation décrite ci-dessus ont précipité certaines décisions relatives à l'aménagement intérieur en lien avec le programme culturel alors en cours de développement, à savoir les contraintes en lien avec la mise en conformité d'un lieu public demandée par l'ECA (nombre de WC, dimensions de passages, sorties d'évacuation, électricité) suite à l'augmentation de la capacité d'accueil du site ou encore différents travaux d'aménagement.

Cela a conduit à entreprendre les travaux complémentaires suivants :

- augmentation du nombre de WC et déplacement de trois d'entre eux à l'entresol ;
- compléments d'installations techniques : électricité, chauffage ;
- revêtements de sols et compléments de planchers ;
- pose de faux-plafonds selon exigences ECA ;
- réfection des boiseries existantes pour sauvegarder la valeur patrimoniale du bâtiment ;
- plâtrerie-peinture ;
- maçonnerie (gainage, rhabillages, crépissages) ;
- exécution d'une mezzanine dans le passage Rural ;
- dallage dans le passage du rural ;
- installation d'un éclairage dans le rural ;
- complément de prises électriques et informatiques selon nouvelle destination des locaux ;
- éclairage de l'établissement public ;
- pose de portes coupe-feu supplémentaires et faux plafonds anti feu dans le rural ;
- travaux d'assainissement des sous-sols ;
- travaux divers : surveillance du site, stores intérieurs, nettoyage.

3.1.2 Remplacement des fenêtres et volets de la façade sud et ouest de la Ferme

Lors des discussions avec la section Monuments et Sites du canton quant à la protection de La Ferme des Tilleuls en tant que bâtiment du patrimoine vaudois, il avait été clairement annoncé à la Commune que la façade côté jardin était classée et devait ainsi bénéficier d'une rénovation à l'identique du bâtiment original - travaux entretemps réalisés. Le cas de la façade côté cour est lui resté dans un flou propice aux interprétations diverses. La Commune a donc tranché que seule la façade clairement annoncée comme classifiée par Monuments et Sites devait être considérée comme telle.

Il a également été communiqué à la Commune qu'aucune subvention fédérale ou cantonale ne pourrait être allouée à la réfection de ces façades. C'est dans cette configuration que s'est ensuite posée la question de la restitution de la façade côté cour, qui disposait initialement de fenêtres dites à croisillons.

Sur la base de ces deux données, - soit une façade côté cour considérée comme "non-historique", et l'absence à court terme de subventions pour sa réfection -, la Commune a pris la décision de poser des fenêtres contemporaines à un vantail dans le cadre de la rénovation de ladite façade. Les fenêtres ont été posées au courant du mois de mai 2016. Cette décision résulte plus d'une volonté explicite de réduire les coûts dans un cadre budgétaire déjà serré, - la fabrication et la pose de fenêtres à croisillons étant sensiblement plus onéreuse -, qu'une volonté de moderniser l'aspect extérieur du bâtiment.

La section Monuments et Sites a considéré cependant par la suite que la façade côté cour faisait aussi partie d'un site protégé et classifié, et nécessitait ainsi également une restitution la plus fidèle possible au bâtiment d'origine. La pose de fenêtres à croisillons devenait alors une condition *sine qua non* à l'approbation des travaux entrepris en conformité avec un bâtiment classé en note 2.

Deux séances réunissant Municipalité et Monuments et Sites (en présence du Conservateur cantonal pour l'une d'entre elles) ont été organisées respectivement aux mois d'octobre et décembre 2016 pour traiter de ce cas. Malgré différentes propositions de la Municipalité pour éviter le remplacement complet des fenêtres existantes afin d'en réduire le coût, la section Monuments et Sites n'est pas entrée en matière.

A noter encore que suite à cet échange, Monuments et Sites a également demandé la pose de volets sur les façades ouest et sud, dans le dessein d'une restauration la plus fidèle au bâtiment d'origine. La problématique d'une pose non anticipée de ces derniers est similaire à celle des fenêtres à croisillons, soit un manquement dans la communication entre Commune et Canton. Pour Monuments et Sites, les volets faisaient dès le départ entièrement partie de la restauration du bâtiment en fonction de sa classification. Côté Commune, il apparaissait que ce point n'avait jamais été mentionné comme tel. De plus, le bâtiment, tel qu'il a été remis à la Commune, ne comportait pas de volets. Ainsi, ceux-ci ne pouvaient en aucun cas être restaurés.

La Municipalité a finalement pris la décision de s'acquitter de ce changement complet (y compris pour la fabrication de volets) et de poursuivre ainsi sa collaboration avec Monuments et Sites afin de respecter la politique cantonale de protection du patrimoine. Monuments et Sites a alors proposé de son côté un subventionnement de ces travaux de restauration de l'ordre de 20% des coûts de l'ensemble de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

Les discussions et négociations ont donc finalement abouti à l'octroi d'une subvention de la part de la Confédération, non prévue au départ.

3.1.3 Les honoraires d'architectes

Suite aux différents changements de directions pris par le projet, les architectes ont légitimement demandé à ce que leur mandat soit revu. En particulier que le degré de complexité de l'ouvrage soit revu à la hausse. La Municipalité a négocié avec les architectes un montant plafond à ne pas dépasser, ce qui a permis de définir un taux horaire de CHF 125.- au lieu des CHF 135.- demandés.

3.1.4 Récapitulation financière des travaux complémentaires ayant occasionné un dépassement

Les coûts liés aux travaux complémentaires figurant aux chiffres 3.1.1 à 3.1.3 ont été répartis dans les différents CFC présentés à l'annexe 1 de ce préavis et ont provoqué un dépassement net qui se monte au total à CHF 1'375'813.50 TTC.

3.1.5 Les autres travaux complémentaires absorbés par le crédit initial

Pour information, d'autres éléments imprévus sont apparus en cours de chantier et ont pu être absorbés dans le crédit initial accordé par le Conseil communal. Il s'agit :

- de l'exécution d'un bassin de rétention pour les eaux claires ;
- du changement du point de raccordement aux collecteurs communaux ;
- de l'évacuation du matériel des squatteurs.

3.2 L'annexe

Tout comme la Ferme et le Rural, les travaux de l'annexe relatifs à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment se sont déroulés de manière normale et ont été achevés en septembre 2018.

Le crédit alloué par le Conseil prévoyait la réfection de l'enveloppe du bâtiment (façades, toiture, fenêtres) et des installations techniques.

Par contre, les travaux intérieurs devaient rester minimales, en attente d'une occupation programmatique définitive.

Cependant, les besoins des futurs utilisateurs ont été clarifiés, ce qui a permis de définir le programme des aménagements intérieurs. Après examen de plusieurs variantes, la Municipalité a décidé de procéder aux travaux complets d'aménagements intérieurs permettant une mise à disposition de locaux adaptés aux besoins, à savoir : des ateliers au rez-de-chaussée, un appartement servant de résidence d'artiste au premier et enfin une salle de conférences et un bureau dans les combles. Il a été décidé que le bâtiment serait restauré idéalement avec, pour les façades, le remplacement de certaines pierres de taille en molasse. Les anciens crépis ont été piqués et intégralement restaurés à neuf. Cela a également amené à compter des honoraires d'architectes supplémentaires pour la poursuite du chantier.

Toutefois, des travaux de doublage des murs intérieurs, la pose de cloisons de séparation, des peintures intérieure et extérieure se sont avérés nécessaires.

Cela a conduit à entreprendre les travaux complémentaires suivants :

- renforcement de la charpente ;
- réfection des crépissages de façades et pierre de taille ;
- plâtrerie-peinture-isolation ;
- chapes et revêtements de sols ;
- électricité ;

- agencement de cuisine.

Les coûts liés aux travaux complémentaires ont été répartis dans les différents CFC présentés à l'annexe 1 du présent préavis et ont provoqué un dépassement net qui se monte au total à CHF 239'058.00 TTC.

4 Demande de crédit complémentaire au préavis 43-2013 "Rénovation des bâtiments du site des Tilleuls"

Il est repris ci-dessous le regroupement par CFC. Le tableau détaillé se trouve en annexe 1 du présent préavis.

CFC	Libellé	Crédit initial Ferme et Rural	Crédit initial Annexe	Total Crédit accordé	Décompte final	Ecart Crédit complémentaire demandé
1	Travaux préparatoires	104'760.00	123'120.00	227'880.00	70'229.00	- 157'651.00
2	Bâtiments	3'691'332.00	899'100.00	4'590'432.00	6'358'682.50	1'768'250.50
4	Aménagements extérieurs	400'000.00		400'000.00	299'468.00	- 100'532.00
5	Frais secondaires	62'240.00	12'960.00	75'600.00	79'872.00	4'272.00
	Total Brut TTC	3'858'732.00	1'035'180.00	5'293'912.00	6'808'251.50	- 1'514'339.50

Le total du crédit complémentaire brut se monte à CHF 1'514'339.50 TTC et se décompose comme suit :

- Dépassement total net "Ferme et Rural" CHF 1'375'813.50
- Dépassement total net "Annexe" CHF 239'058.00
- Moins-value sur les extérieurs - CHF 100'532.00
- Dépassement total net **CHF 1'514'339.50**
=====

Subvention et participations de tiers

Subvention de la Confédération : CHF 416'750.00

Déduction faire de la subvention de la Confédération, le montant du crédit net complémentaire se monte à CHF 1'097'589.50 TTC.

5 Communications au Conseil communal sur les dépassements de crédit

Les dépassements de crédits alloués ont fait l'objet de deux communications écrites par la Municipalité au Conseil communal.

Un premier dépassement a été annoncé dans le communiqué de la Municipalité relatant la période du 22 août au 25 septembre 2015.

En outre, la Municipalité a donné des informations plus détaillées concernant ce premier dépassement d'un montant estimé de CHF 1.0 million à la Commission des finances qui en a rendu compte au Conseil (voir procès-verbal de la séance du Conseil communal du jeudi 8 octobre 2015, point 6 "Communications éventuelles de la Commission des finances").

Un second dépassement de crédit a ensuite été annoncé à nouveau dans le communiqué relatant la période du 16 avril au 9 mai 2018.

La Municipalité a également fourni des informations plus détaillées concernant ce deuxième dépassement d'un montant estimé de CHF 731'795.- auquel il faut déduire la subvention fédérale d'un montant de CHF 416'750.- à la Commission des finances qui en a rendu compte au Conseil (voir procès-verbal de la séance du Conseil communal du jeudi 24 mai 2018, point 6 "Communications éventuelles de la Commission des finances").

6 Rapport d'expertise

6.1 Contexte et temporalité

Les deux crédits qui ont encadré la réalisation des travaux sur le site des Tilleuls ont été définis et validés par le biais des préavis N° 112-2011 et 43-2013, soit respectivement un crédit d'étude de CHF 636'000.- TTC et un crédit de construction de CHF 5'293'912.00 TTC.

La remise des clés à la Fondation de La Ferme des Tilleuls s'est déroulée en mai 2017 et les travaux ont pris fin durant l'été 2019 avec les dernières interventions sur le bâtiment de l'Annexe. La renaissance de ce site a été présentée dès ses prémices comme un projet de grande ampleur, avec un chantier complexe étalé sur deux législatures et l'implication de nombreux services communaux et intervenants externes. Ainsi, afin d'analyser au plus près les conditions et les mécanismes ayant conduit au dépassement final, un regard extérieur indépendant s'imposait par le biais d'une expertise pointue de l'ensemble des dépenses. Cette dernière répond également à un devoir ainsi qu'à une volonté de transparence de la Municipalité, maître d'ouvrage, au vu des montants engagés.

Une demande a ainsi été adressée à un bureau d'étude actif dans l'expertise de rénovations spéciales. La Municipalité a fait appel à D&A Architectes et expertises immobilières Sàrl. Ce bureau pouvait effectivement mettre en avant une expérience reconnue dans le traitement de dossiers similaires tels que le Théâtre Benno Besson à Yverdon-les-Bains, l'Ecole des Beaux-Arts ou le Théâtre de la Comédie à Genève, ainsi que différentes bâtisses classées.

Suite à la validation de leur mandat, l'étude s'est déroulée entre août et octobre 2019. Un rapport écrit final a été proposé à début 2020 et validé le 11 mai 2020 par la Municipalité (ce document est annexé au présent préavis – annexe 2).

Le mandat comprenait une visite complète du site (ferme, rural, annexe, extérieurs), une recherche documentaire approfondie avec un accès à l'ensemble des pièces administratives (factures, décisions municipales, procès-verbaux, correspondances, communications), des entretiens avec les principaux acteurs du chantier. Sur cette base, le bureau D&A a rédigé le rapport d'expertise mentionné comprenant une anamnèse (chronologie des faits) et différentes pistes d'analyse.

6.2 Rendu et conclusions

Le point suivant expose les principaux axes de réflexion du rapport, son déroulé ainsi que les informations essentielles.

Le rapport suit la structure suivante :

- une introduction comprenant une mise en contexte et une définition du mandat d'expertise;
- un historique des faits et une présentation détaillée des caractéristiques du site;
- une partie principale de constats et analyses organisée en deux sous points:
 - o la définition du crédit de construction et le résultat escompté par rapport au degré d'intervention pour la rénovation;
 - o le déroulement des travaux et le détail du dépassement de crédit;
- une conclusion.

La phase introductive et l'historique des faits sont abordés aux points 2 et 3 du présent préavis.

6.2.1 Constats et analyses : définition du crédit de construction

Le crédit de construction comprenait la remise en état et l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment (façades, pierres de taille, fenêtres, charpente, couverture, ferblanterie), des installations techniques, ainsi que la pose d'un ascenseur.

Ce montant, tel que défini dans le préavis N° 43-2013, devait ainsi permettre une remise en état de l'ensemble du site, comprenant une intervention minimale sur les intérieurs. Il était alors lié à un programme d'utilisation des lieux en développement.

Au moment de la mise à l'enquête et de l'appel d'offres, ce programme n'était en effet pas encore arrêté. Cette configuration découlait d'une volonté du maître d'ouvrage, soit la Municipalité, ainsi que du futur occupant. Sa définition minimaliste a par la suite posé un problème pour le suivi du chantier, la réfection de certains éléments de construction nécessitant une connaissance préalable du type d'utilisation des locaux.

A cette définition partielle s'ajoute l'occupation non prévue de la ferme par un squat qui s'y est installé directement après le départ des anciens locataires. Leur présence a donc compliqué l'accès au site lors de la phase précédant le début de chantier – phase durant laquelle le crédit de construction a dû être présenté.

6.2.2 Constats et analyses : déroulement des travaux

Le chantier terminé, il est établi qu'une grande partie des montants spécifiques dépassés s'expliquent par l'évolution du programme d'occupation ainsi que par des contraintes techniques dues à l'impossibilité de base d'établir une prédiction précise de l'état de la bâtisse.

La liberté de programme ou du moins sa définition étalée dans le temps – par exemple le principe et l'emplacement d'une cuisine, l'aménagement du rural, la remise en question de l'entrée du bâtiment – ont eu pour conséquence différentes interventions de recadrage des travaux en cours. A ceci s'ajoute que le crédit initial ne prévoyait pas certaines mises aux normes qui ont dû être réalisées en cours de chantier (incendie, rétention d'eau, interface avec le futur tram).

Finalement, différents aléas imprévisibles sont apparus dont le plus important d'un point de vue financier a été la mésentente entre le maître d'ouvrage et la Direction des Monuments et Sites du

Canton sur la question de la rénovation des façades, et plus particulièrement sur l'interprétation des critères de rénovation d'un bâtiment classé au patrimoine cantonal. A noter cependant que cette dépense excédentaire a été presque entièrement compensée par une subvention ultérieure accordée par le Canton et non prévue au départ (voir point 3.1.2).

6.2.3 Conclusions de l'étude

L'étude de D&A Architectes dégage cinq conclusions générales sur la gestion du chantier de La Ferme des Tilleuls.

- **Conclusion 1 :** "Les travaux ont souffert d'un manque de vision globale : ils ont été saucissonnés pour être finalement exécutés dans leur globalité, soit sans interruption et avec la finition pour utilisation immédiate. De ce fait, le crédit a dû suivre les exécutions et le planning revu à plusieurs reprises".
- **Conclusion 2 :** "Le montant d'exécution du départ a évolué avec l'avancement des travaux".
- **Conclusion 3 :** "Certaines mises en conformité comme celles de prescriptions aux nouvelles normes AEI (protection incendie) ou l'adaptation aux personnes à mobilité réduite auraient pu être prévues au moment de l'estimation de réfection de l'enveloppe (lors de l'estimation pour la demande de crédit)".
- **Conclusion 4 :** "Lors de réfection d'un immeuble d'un tel âge, n'ayant pas bénéficié des travaux depuis des années, des réserves doivent être prévues pour une mise en conformité aux nouvelles normes et au confort actuel, ainsi que pour les surprises lors de l'exécution".
- **Conclusion 5 :** "Un coordinateur pouvant rassembler les contraintes du maître d'ouvrage, les exigences du chantier, les idées et idéaux des utilisateurs, ainsi que les valeurs patrimoniales, aurait été utile – pour autant qu'il ait une certaine autonomie".

Le rapport relève encore que la majorité des écarts observés, plus que des dépassements sont plutôt des "plus-values conséquentes soit à des changements de commande, soit à des mises en conformité non comptées au départ".

Ainsi, pour les experts mandatés, "la valeur finale de l'exécution et surtout le montant investi par surface de plancher reste raisonnable pour ce type d'ouvrage".

7 Analyse de la Municipalité

Le rapport rendu dans le cadre du mandat d'expertise externe remet en perspective le dépassement final par rapport au déroulé du chantier. Sur cette base, la Municipalité a également mené une analyse complète des travaux de rénovation de La Ferme des Tilleuls, en tant que maître d'ouvrage et partie prenante du projet artistique.

7.1 **Dépassements techniques imprévus, définition du programme et coordination entre les acteurs**

Le montant final du dépassement exposé dans le présent préavis se répartit sur différentes plus-values relatives à des postes de dépenses spécifiques (CFC – codes de frais de construction, voir point 4 et annexe 1).

Ceux-ci revêtent trois types d'explication :

- des dépassements techniques imprévus et parfois imprévisibles;
- une définition originale du concept d'occupation insuffisamment définie au moment de l'établissement du crédit de construction;
- et un manque de coordination générale entre les multiples acteurs du chantier (corps de métier, architecte, services communaux, association, Canton et Municipalité).

Les dépassements techniques ont été abordés au point 3. A noter qu'outre leurs coûts, ces interventions ont également nécessité différents réajustements de plans et donc des frais supplémentaires en matière d'honoraires.

Comme évoqué dans les conclusions du rapport d'expertise, plusieurs plus-values renvoient à des changements de commandes ou des mises en conformité non prévues au départ. Elles sont ainsi la conséquence d'une première mouture du programme d'occupation trop peu développée. Tel que soulevé par ce même rapport, une définition plus aboutie du programme aurait permis non seulement d'éviter des interférences avec le déroulement du chantier, mais aussi de mieux délimiter le crédit de construction initial.

La trop grande liberté laissée à une adaptation continue du programme s'explique aussi par le nombre important d'acteurs impliqués au sein de l'association dont les réflexions et propositions devaient ensuite être communiquées à l'ensemble des acteurs internes à la commune (les différents services impliqués) ainsi qu'à l'architecte et aux corps de métier sur site. Une distribution limpide de l'information n'a pas pu être assurée correctement tout au long du chantier par le maître d'ouvrage. Cet état de fait a donc conduit à plusieurs incompréhensions qui se sont soldées par des modifications des travaux en cours.

Ainsi, au-delà des imprévus de taille fréquents dans ce type de rénovation patrimoniale pointue, la gestion de projet, et notamment la définition de la chaîne de décision, ont mis du temps à être formalisées et donc à être pleinement opérationnelles. En l'absence d'un chef de projet spécifique et légitimé, il revenait au maître d'ouvrage d'assurer cette fonction.

7.2 Choix de mener le chantier à son terme

Après avoir établi et estimé le montant d'un premier dépassement du crédit de construction en 2015, la Municipalité a mené une analyse de la situation avec l'ensemble des services communaux concernés, afin de déterminer les exigences légales qui s'appliquaient et les options à sa disposition pour y répondre.

Lors d'un dépassement dit d'investissement, le Règlement sur la comptabilité des communes indique à son article 16 que ceux-ci doivent être communiqués au législatif dans un premier temps et ensuite soumis à son approbation dans les meilleurs délais.

Trois options se présentaient pour donner suite à ce dépassement :

- une première consistait en l'arrêt immédiat du chantier, l'annonce du dépassement au Conseil communal et le dépôt d'une demande de crédit supplémentaire permettant de terminer les travaux et de débiter l'activité du site;

- une seconde était de terminer les travaux strictement liés au programme d'origine évoqué dans le préavis N° 43-2013 (soit une intervention minimale sur les intérieurs, quitte à ce que les travaux n'en permettent pas une utilisation directe) et de soumettre une nouvelle demande de crédit en fonction d'un programme d'utilisation plus précis;
- une troisième était de poursuivre le chantier jusqu'à son terme, prenant en compte les différentes adaptations et précisions du programme d'utilisation, et d'annoncer un dépassement final au Conseil communal.

L'arrêt du chantier n'a pas été retenu car très difficilement réalisable dans les faits. De nombreux travaux en lien avec la rénovation externe étaient alors en cours et d'autres d'ores et déjà commandés. De plus, le coût de démontage et d'un potentiel remontage ultérieur des échafaudages ou encore d'une mise sous surveillance du site se serait révélé très important. Il aurait également été difficile de prédire le report dans le temps de l'utilisation des locaux et de l'entrée en fonction du projet des Tilleuls. La fondation aurait perdu la confiance des subventionneurs déjà engagés financièrement pour le soutien artistique, hypothéquant les soutiens ultérieurs. Dès lors, la situation aurait additionné aux dépenses déjà actées un chantier à l'arrêt et un projet suspendu, laissant un bâtiment patrimonial inoccupé à l'entrée de la ville.

Terminer l'enveloppe externe du bâtiment et intervenir à minima sur l'intérieur, sans prendre en compte les précisions du programme d'occupation aurait posé la même question du délai d'ouverture au public du site et du coût final du chantier lié à un second préavis (nouvelles soumissions, nouvelle pose d'échafaudages). Au vu des multiples imprévus techniques rencontrés durant les travaux dus à la complexité de la rénovation, il n'était pas garanti d'éviter malgré tout un dépassement sur ce premier crédit de construction, tout en devant soumettre au Conseil un nouveau crédit pour les intérieurs.

Le choix de poursuivre le chantier jusqu'au bout en prenant en compte tant l'impact du programme sur les intérieurs ainsi qu'un dépassement final inévitable, limitait, certes, l'action du Conseil communal en le mettant devant le fait accompli. Il était cependant la seule solution qui garantissait une conduite rationnelle du chantier et permettait un début concret des activités de la Ferme des Tilleuls attendue par la population et les milieux associatifs et culturels.

La Municipalité a donc estimé qu'au vu des mauvaises surprises rencontrées durant le chantier et des difficultés à coordonner un programme final pour un lieu voulu unique, cette troisième option permettait le moins mauvais ratio entre dépenses déjà engagées, dépassement final et entrée en exploitation du site dans les meilleurs délais.

7.3 Délai nécessaire au dépôt du préavis de dépassement

Le Règlement sur la comptabilité des communes stipule de soumettre les dépassements de crédit à l'approbation du Conseil communal dans les meilleurs délais. Le présent préavis a nécessité du temps pour être élaboré dans des conditions permettant une vision complète et transparente. Cette latence s'explique tout d'abord par la nécessité de mener à leur terme les dernières interventions sur le site des Tilleuls – interventions qui ont également eu lieu après l'ouverture du lieu au public en 2017. Une fois le montant total des dépenses connu, l'étape de l'étude externe et de la rédaction du rapport d'expertise était également nécessaire pour mener à bien la réflexion sur la gestion de ce projet.

Le déroulement du chantier sur deux législatures a aussi eu un impact sur le rendu final de la Municipalité. En effet, plusieurs changements de personnel ayant pris part au projet sont intervenus, notamment à la direction du service des bâtiments, en charge du suivi technique du chantier. Soit

autant de contraintes et de contretemps qui ont à plusieurs reprises repoussé la rédaction du présent préavis.

7.4 Conséquences du choix de poursuivre le chantier

Le choix de poursuivre le chantier des Tilleuls jusqu'à son terme implique donc la validation a posteriori d'un dépassement unique et conséquent. L'analyse menée à l'interne par la Municipalité comme le rapport d'expertise externe ont souligné les difficultés techniques du chantier, sa complexité en matière de respect du patrimoine, mais aussi certains écueils dans la transmission de l'information et la chaîne de prise de décision.

En contrepartie, les travaux sont aujourd'hui terminés, permettant une vision d'ensemble sur ce projet unique pour la Commune de Renens. Il ne s'agit dès lors pas seulement d'un regard théorique basé sur le préavis N° 43-2013, mais surtout d'un regard sur l'expérience tangible d'une institution en fonction depuis trois ans. La Ferme des Tilleuls joue depuis son rôle annoncé d'espace culturel singulier au niveau communal et régional, avec quatre expositions organisées et de nombreux événements, le tout dans une logique de gratuité. En parallèle, un café s'est ouvert sur site et le jardin est accessible au public. Et le premier module du Colossal d'art brut ORGANuGAMME II va pouvoir être construit grâce aux financements obtenus.

8 Incidences financières

8.1 Crédit complémentaire demandé

Le Conseil communal a alloué à la Municipalité un crédit initial de CHF 5'293'912.00 TTC pour financer les travaux permettant la rénovation des bâtiments de la Ferme des Tilleuls, avant déduction d'une subvention cantonale pour les études spécifiquement orientées sur les parties historiques (voir les conclusions du préavis N° 43-2013).

Comme indiqué au chapitre 4, le crédit brut complémentaire lié à ces objets se monte à CHF 1'514'339.50 TTC. Cette dépense d'investissement a été imputée comme suit :

- Compte no 3430.2033.5030 "Les Tilleuls – Chantier de rénovation" CHF 1'514'339.50

Une subvention fédérale a été obtenue pour un montant total de CHF 416'750.00 TTC et a été comptabilisée en recette d'investissement comme suit :

- Compte no 3430.2033.6610 "Les Tilleuls – Subvention" CHF 416'750.00

Le crédit net complémentaire après déduction de la subvention fédérale se monte à CHF 1'097'589.50 TTC.

Le crédit complémentaire brut de CHF 1'514'339.50 TTC, dont il faut déduire la recette d'investissement de CHF 416'750.00 TTC, soit un crédit complémentaire net de CHF 1'097'589.50 TTC doit faire l'objet d'une nouvelle demande de crédit au Conseil communal.

8.2 Plan des investissements

Néant.

8.3 Coût du capital

Le Coût du capital pour le crédit complémentaire net de CHF 1'097'589.50 TTC représente un coût de fonctionnement annuel moyen de CHF 53'050.10 pendant 30 ans. Ce coût se décompose de la manière suivante : amortissements CHF 36'586.30 (CHF 1'097'589.50 divisé par 30 ans) et intérêts CHF 16'463.80 (CHF 1'097'589.50 divisé par deux et multiplié par un taux de 3 %).

8.4 Compte de fonctionnement

Néant.

9 Conclusion de la Municipalité

L'acquisition de cette parcelle et de ses bâtiments (Ferme, Rural et Annexe), puis leur rénovation, ont été un acte majeur pour notre commune, tant pour la conservation et la préservation d'un patrimoine historique hérité en dernière main des CFF que pour leur mise à disposition pour des projets culturels d'importance régionale, voire internationale en ce qui concerne le Colossal d'art brut ORGANuGAMME II.

Il s'agissait d'une opportunité rare que nous avons su mettre à profit et qui montre à nouveau que la culture est un bien immatériel nécessaire à toute population, parce qu'il enrichit et permet de progresser dans notre façon de comprendre le passé, de voir le présent et d'appréhender le futur.

L'importance historique de ce lieu est telle que la Confédération a été convaincue d'accorder à la Ville une subvention exceptionnelle de 20% du montant lié aux parties protégées et classées en note 2 de la Ferme et du Rural.

L'évaluation des travaux nécessaires a été, comme expliqué, partielle et soumise à des risques insuffisamment évalués. À la suite des divers constats faits au fur et à mesure de l'avancement du chantier et de ceux liés aux éléments nécessitant des interventions non prévues, la Municipalité a changé de suite sa façon de faire pour les projets suivants sur les axes majeurs développés ci-après :

- estimation plus réaliste pour le poste "divers et imprévus" : la réalité d'un chantier se déroulant sur un objet existant réserve potentiellement et par définition de désagréables surprises. Les préavis qui ont suivi ont été munis d'une enveloppe de 15% du devis pour tenir compte d'un état non conforme à ce qu'on pourrait légitimement s'attendre et qui nécessiterait des interventions non prévues;
- gestion des risques : en cas de travaux lourds sur des bâtiments qui, à l'instar de ceux de ce lieu, n'auraient pu faire l'objet de visites et d'analyses détaillées, une analyse de risque (avec le risque de survenance et les conséquences financières si c'était le cas) devra impérativement être faite. Leurs conséquences financières éventuelles devront également être prises en compte dans l'élaboration du budget d'exécution;
- cahier des charges : une attention particulière devra être portée à la rédaction d'un cahier de charges le plus précis possible, ce afin de favoriser une maîtrise des coûts;
- bâtiments d'importance historique : une attention particulière a été depuis systématiquement mise en œuvre pour tous les bâtiments qui ont une importance historique. Les relations avec le service cantonal concerné ont été intensifiées et leur implication a été systématiquement faite assez tôt pour prendre en compte leurs suggestions lorsqu'elles correspondaient aux nôtres pour les lieux dont les décisions sont de notre compétence (note 3 et au-delà);

- relations interservices : les relations entre les différents services de l'administration tout au long des projets, depuis l'élaboration du mandat de préavis jusqu'à l'exécution des travaux, ont été intensifiées. Les différents services agissant à un moment ou à un autre du projet sont impliqués le plus en amont possible afin de prendre en compte leurs impératifs et de faciliter, si nécessaire, le passage du dossier d'un service à l'autre.

Comme mentionné par l'expertise externe, les montants supplémentaires engagés pour ces travaux correspondent à des plus-values non prévues lors de la demande de crédit initiale et des mises en conformité légales impératives. Le rapport entre les investissements supplémentaires et la surface disponible est très favorable et démontre la rigueur qui a été de mise lors des appels d'offres et des différentes adjudications.

Ce nouveau site de La Ferme des Tilleuls contribuera, parmi d'autres, à permettre à notre population d'accéder à l'art, à la culture. Son rayonnement est déjà en place et de nombreuses personnes viennent le découvrir et y admirer les expositions qui y sont présentées. L'édification du Colossal d'art brut ORGANuGAMME II dès cet été continuera dans cette dynamique et fera de La Ferme des Tilleuls un lieu culturel apprécié et reconnu loin à la ronde.

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

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 71-2020 de la Municipalité du 15 juin 2020,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ALLOUE à la Municipalité un crédit complémentaire brut de CHF 1'514'339.50 TTC, dont il faut déduire la recette d'investissement de CHF 416'750.00 TTC, soit un crédit complémentaire net de CHF 1'097'589.50 TTC pour les travaux de rénovation des bâtiments de la Ferme des Tilleuls. Ce crédit complémentaire vient s'ajouter au crédit de CHF 5'293'912.00 TTC alloué par le Conseil communal dans le cadre du préavis N° 43-2013.

Ces dépenses complémentaires ont été financées par la trésorerie ordinaire et par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elles ont été imputées au compte no 3439.2033.5030 "Les Tilleuls – Chantier de rénovation pour un montant de CHF 1'514'339.50 et la recette d'investissement a été imputée au compte no 3420.2033.6610 "Les Tilleuls – Subvention" pour un montant de CHF 416'750.00.

Ces dépenses complémentaires seront amorties en 30 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour le 1^{er} juillet 2006) sur la comptabilité des communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 juin 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:


Jean-François Clément

Le Secrétaire municipal:


Michel Veyre



Annexe(s) : 1. Tableau détaillé de la demande de crédit complémentaire
2. Rapport d'expertise de Mme Denise Dupraz

Membre(s) de la Municipalité concerné(s) : Jean-François Clément
Didier Divorne
Myriam Romano-Malagrifa
Tinetta Maystre
Olivier Golaz

		Ferme et Rural			Annexe			Total		
CFC		Budget par CFC	Dépenses effectives	dépassement +/-	Budget par CFC	Dépenses effectives	dépassement +/-	Crédit alloué "Préavis"	Dépenses effectives	Crédit complémentaire
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	104 760.00	59 010.00	-45 750.00	123 120.00	11 219.00	-111 901.00	227 880.00	70 229.00	-157 651.00
100	Travaux préparatoires	104 760.00	59 010.00	-45 750.00	123 120.00	11 219.00	-111 901.00	227 880.00	70 229.00	-157 651.00
2	BATIMENTS	3 691 332.00	5 099 201.50	1 407 869.50	899 100.00	1 259 481.00	360 381.00	4 590 432.00	6 358 682.50	1 768 250.50
210	Echafaudages	343 980.00	267 335.00	-76 645.00	27 000.00	17 000.00	-10 000.00	370 980.00	284 335.00	-86 645.00
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	397 440.00	1 096 670.50	699 230.50	43 200.00	243 776.00	200 576.00	440 640.00	1 340 446.50	899 806.50
214	Construction en bois	348 840.00	433 875.00	85 035.00	54 000.00	0.00	-54 000.00	402 840.00	433 875.00	31 035.00
215	Traitement charpentes	0.00	16 735.00	16 735.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16 735.00	16 735.00
216	Travaux en pierre naturelle	594 000.00	672 471.00	78 471.00	0.00	55 795.00	55 795.00	594 000.00	728 266.00	134 266.00
221	Fenêtres, portes extérieures	227 880.00	421 081.00	193 201.00	99 360.00	108 606.00	9 246.00	327 240.00	529 687.00	202 447.00
222	Baies vitrées passage rural	32 400.00	0.00	-32 400.00	0.00	0.00	0.00	32 400.00	0.00	-32 400.00
222	Ferblanterie, protection contre la foudre	162 000.00			48 600.00					
224	couverture en tuile, y compris démontage de la couverture existante	209 520.00	274 136.00	-97 384.00	97 200.00	234 083.00	88 283.00	517 320.00	508 219.00	-9 101.00
226	Crépissage de façade - crépis et enduits extérieurs	151 200.00	113 912.00	-37 288.00	93 960.00	0.00	-93 960.00	245 160.00	113 912.00	-131 248.00
227	Traitement des surfaces extérieures	48 600.00	39 274.00	-9 326.00	11 340.00	0.00	-11 340.00	59 940.00	39 274.00	-20 666.00
228	Fermeture extérieures, protection contre le soleil	32 400.00	91 613.00	59 213.00	10 260.00	0.00	-10 260.00	42 660.00	91 613.00	48 953.00
23	Installations électriques	124 200.00	257 779.00	133 579.00	81 000.00	100 062.00	19 062.00	205 200.00	357 841.00	152 641.00
24	Installations chauffage et ventilations	65 340.00	119 600.00	54 260.00	64 800.00	71 004.00	6 204.00	130 140.00	190 604.00	60 464.00
25	Installations sanitaires	73 980.00	96 552.00	22 572.00	48 600.00	41 084.00	-7 516.00	122 580.00	137 636.00	15 056.00
258	Agencement cuisine	0.00	6 260.00	6 260.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6 260.00	6 260.00
26	Installations de transport	43 200.00	48 608.00	5 408.00	0.00	0.00	0.00	43 200.00	48 608.00	5 408.00
271	Plâtrerie - enduits intérieurs - peinture	5 400.00	3 525.00	-1 875.00	0.00	137 392.00	137 392.00	5 400.00	140 917.00	135 517.00
272	Ouvrage métallique	25 920.00	33 415.00	7 495.00	52 920.00	66 220.00	13 300.00	78 840.00	99 635.00	20 795.00
273	Menuiserie	20 520.00	83 983.00	63 463.00	0.00	0.00	0.00	20 520.00	83 983.00	63 463.00
275	Mise en passe	0.00	7 400.00	7 400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7 400.00	7 400.00
281	Revêtements de sols	6 480.00	200 354.00	193 874.00	12 960.00	27 739.00	14 779.00	19 440.00	228 093.00	208 653.00
282	Revêtement sols et parois	0.00	32 000.00	32 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32 000.00	32 000.00
283	Faux plafonds	0.00	94 192.00	94 192.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94 192.00	94 192.00
285	Traitement des surfaces, peintures	0.00	116 213.00	116 213.00	0.00	0.00	0.00	0.00	116 213.00	116 213.00
287	Nettoyage	0.00	7 283.00	7 283.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7 283.00	7 283.00
289	Divers et imprévus	270 000.00	0.00	-270 000.00	59 400.00	11 076.00	-48 324.00	329 400.00	11 076.00	-318 324.00

		Ferme et Rural			Annexe			Total		
CFC		Budget par CFC	Dépenses effectives	dépassement +/-	Budget par CFC	Dépenses effectives	dépassement +/-	Crédit alloué "Préavis"	Dépenses effectives	Crédit complémentaire
291	Architecte	401 760.00	465 556.00	63 796.00	86 400.00	137 168.00	50 768.00	488 160.00	602 724.00	114 564.00
292	Ingénieur Civil	33 588.00	49 248.00	15 660.00	3 240.00	2 246.00	-994.00	36 828.00	51 494.00	14 666.00
293	Ingénieur électricien	34 560.00	21 824.00	-12 736.00	0.00	0.00	0.00	34 560.00	21 824.00	-12 736.00
294	Ingénieur CVS	32 724.00	11 307.00	-21 417.00	4 860.00	0.00	-4 860.00	37 584.00	11 307.00	-26 277.00
297	Spécialiste incendie	5 400.00	17 000.00	11 600.00	0.00	0.00	0.00	5 400.00	17 000.00	11 600.00
	Spécialistes	0.00	0.00	0.00	0.00	6 230.00	6 230.00	0.00	6 230.00	6 230.00
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS							400 000.00	299 468.00	-100 532.00
400	Aménagements extérieurs							400 000.00	299 468.00	-100 532.00
5	FRAIS SECONDAIRES	62 640.00	76 334.00	13 694.00	12 960.00	3 538.00	-9 422.00	75 600.00	79 872.00	4 272.00
500	Frais secondaires et compte d'attente	62 640.00	76 334.00	13 694.00	12 960.00	3 538.00	-9 422.00	75 600.00	79 872.00	4 272.00
	TOTAL GENERAL TTC	3 858 732.00	5 234 545.50	1 375 813.50	1 035 180.00	1 274 238.00	239 058.00	5 293 912.00	6 808 251.50	1 514 339.50

Informations complémentaires

- Pour l'Annexe :
- Les dépenses effectives du CFC 214 ont été imputées dans les CFC 222 et 224
 - Les dépenses effectives du CFC 226 ont été imputées dans le CFC 211
 - Les dépenses effectives du CFC 227 ont été imputées dans le CFC 271
 - Les dépenses effectives du CFC 228 ont été imputées dans le CFC 221

FERME DES TILLEULS
RUE DE LAUSANNE 52
RENENS

Rapport d'expertise

Denise Dupraz - architecte et expert immobilier MAS-EPFL/SIA-VD

RAPPORT D'EXPERTISE



Table de matières

1	Introduction	2
2	Préambule	2
3	Situation	3
4	Données foncières et légales	3
5	Caractéristiques de l'immeuble	4
6	Photos	4-5
7	Anamnèse et historique des événements	6-10
8	Récapitulatif de crédits	11-13
9	Constatations	14
10	Analyse	15-16
11	Conclusion	17

1. Introduction et descriptif du mandat:

Le cadre de cette expertise traite de la réfection de La Ferme des Tilleuls et son annexe, sises rue de Lausanne 52.

Suite aux différents dépassements des coûts des travaux de réfection, nous avons été mandatés afin d'effectuer l'expertise pour vérifier la raison et la pertinence de ces dépassements.

Pour ce faire, plusieurs séances et entretiens avec les différents intervenants ont été nécessaires, à savoir :

- 14.06.2019 M. Perret, chef de serv. Bâtiments-Domains-Logement-Cultes (BaDoLoc) et M. Bourgeois, adjoint
- 09.07.2019 M. Perret, chef de service BaDoLoc et M. Perrin, chef de service des finances
M. Démaret, Service BaDoLoc et M. Veyre, secrétaire municipal. But de la séance mandater et fixer le cadre du mandat de l'expertise immobilière
- 11.07.2019 Visite des locaux avec M. Perret, chef de service BaDoLoc
- 10.09.2019 Séance avec MM Perret et Bourgeois
Entretien téléphonique avec M. Gagliardi, bureau AGN architectes
- 30.09.2019 Séance avec M. Bourgeois - déroulement et fonctions des intervenants
Séance avec M. De Almeida - adjoint au Service de l'urbanisme
- 16.10.2019 Séance avec Mme Dedelley - cheffe de service Culture-Jeunesse-Affaires scolaires-Sport
- 24.10.2019 Séance avec M. Bourgeois - explication sur le déroulement et les fonctions des intervenants
- 28.10.2019 Séance avec Mme Huguenin - syndique de Renens au moment des travaux
- 31.10.2019 Séance avec M. De Almeida - déroulement
- 05.11.2019 Séance avec M. De Almeida - concours d'architecture

Afin de bien comprendre le contexte de cette réalisation, l'administration de la Commune de Renens a mis à disposition des nombreux documents, à savoir:

- Préavis No 112-2011 accepté par le Conseil Communal le 19 mai 2011
- Cahier pour l'appel d'offres sur invitation
- Extrait du procès-verbal de la séance du 12 octobre 2018 - pilotage du projet
- Préavis No 43-2013 accepté par le Conseil Communal le 14 novembre 2013
- Rapport à la Commission des finances du 15 septembre 2015 - demande de crédit supplémentaire
- Préavis No 85-2015 accepté par le Conseil Communal le 12 novembre 2015
- Séance du comité de pilotage du 02 février 2017
- Procès-verbal de la séance entre la Ville de Renens, les prestataires des travaux et la Section Monuments et sites du Service cantonal Immeubles, patrimoine et logistique
- Rapport à la Commission de finances du 9 mai 2018
- Extrait du procès-verbal de la séance No 17 du 14 mai 2018
- Devis général à jour au 06 décembre 2013 s/ adjudications et planning intentionnel - AGN

2. Préambule

Au mois de décembre de l'année 2008, la Commune de Renens a acheté les bâtiments de la Ferme des Tilleuls et une emprise de la parcelle No 686 d'une surface totale de 5'878 m² au prix de CHF 1'800'000.- (préavis No 112-2011).

La Fondation "L'Autre Musée" a été créée suite aux actions des associations "Un autre regard" et "L'autre Musée" en mars 2011. Son but était de porter et gérer le projet de La Ferme des Tilleuls et d'en faire sa promotion, ensemble avec les associations précitées (préavis No 112-2011).

Par la suite la Fondation a également accompagné la Municipalité de Renens dans les travaux de rénovation et réfection de la Ferme.

Les travaux de réfection ont débuté le 31 mars 2014 et se sont achevés à la fin mars 2018.

Un tableau récapitulatif avec l'ensemble de dépenses faites par CFC 2, 4 et 5 pour les travaux de la ferme et du rural, ainsi que de l'annexe a été effectué par le Service BaDoLoc.

La durée des travaux a été d'environ 4 ans, pour un montant total dépensé de CHF 6'790'173.10 - valeur au 31 décembre 2019.

Nous nous sommes penchés sur les commandes effectuées, les prestations faites, les coûts des travaux et les interventions des différents acteurs.

Nous espérons que notre travail puisse apporter des réponses aux différentes questions qui se posent actuellement.

Nous vous rappelons que la qualité de cette expertise est liée aux documents transmis à l'expert.

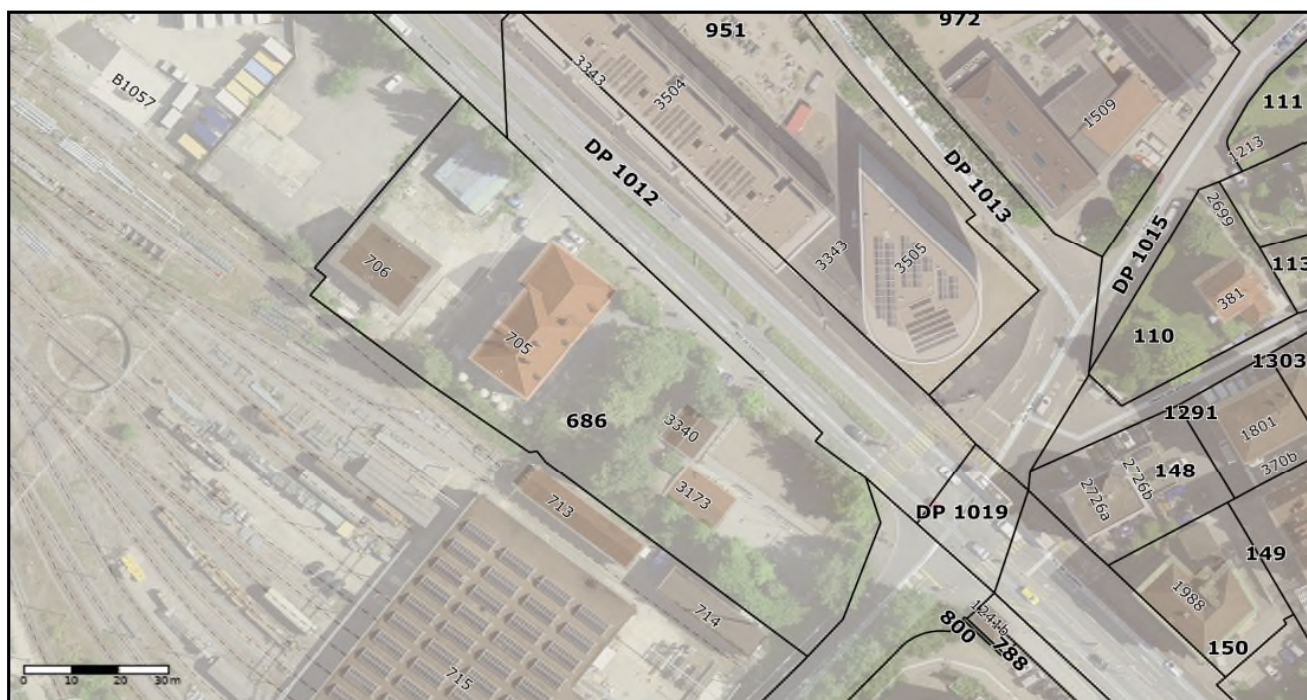
3. Situation

Le bâtiment se situe à la rue de Lausanne 52, à Renens, importante ville de l'Ouest lausannois et chef-lieu de district.

Le nombre d'habitants est de 20'968 (décembre 2018 - statistique Vaud).

La Ferme des Tilleuls se trouve en bordure de la voie ferrée, à la frontière avec la Ville de Lausanne, à proximité du bâtiment de l'Hôtel de Ville de Renens et de la gare CFF.

Le futur tracé du tram passera sur la rue de Lausanne et un arrêt est prévu en face de la parcelle.



Guichet cartographique cantonal - extrait www.geo.vd.ch

4. Données foncières et légales

Objet	Ferme des Tilleuls		
Adresse	Rue de Lausanne 52		
Commune	Renens		
Propriétaire	Commune De Renens		
Année de construction	entre 1770 et 1790 selon plaquette et en 1729-30 selon le MH		
Parcelle de base	686	Surface :	5 878 m ²
N. ECA	705, 706, 3173, 3340		
Surface construite au sol	ECA 705 : 455 m ²	ECA 706 : 175 m ²	
	ECA 3173 : 97 m ²	ECA 3340 : 69 m ²	
Surface place, jardin	1 983 m ²	Accès et places :	3099 m ²
N. ECA	705, 706, 3173, 3340		
Volume ECA	ECA 705 : 4 750 m ³	ECA 706 : 1 500 m ³	
Nombre d'étages	ECA 705 : ferme	4: entresol + rez + étage + combles	
	rural	2: rez + mezzanine	
	ECA 706 : annexe	3: rez + étage + combles	
Surface brute plancher habitable	Ferme : 825 m ²		
	Rural : 237 m ²		
	Annexe : 485 m ²		
Zone de construction	Zone d'habitation de moyenne densité		
Monuments et sites	Note 2		
Mentions	-		
Servitudes	-		
N. D'AFFAIRE	2213		

5. Caractéristiques de l'immeuble:

Il s'agit de bâtisses constituant un domaine habitable avec ferme, rural et annexe (ancien pressoir) construits au XVIII^e siècle. Il s'appelait alors domaine de Pré de Broye. Le bâtiment a été transformé et la maison principale est devenue une maison de maître entourée de diverses annexes agricoles. En 1904, la propriété est vendue à la compagnie des chemins de fer fédéraux. Des transformations sont entreprises afin d'adapter les immeubles au besoin des travailleurs pour lesquels la maison a été mise à disposition.

La maison principale est composée d'une magnifique bâtisse classée note 2 au recensement architectural du canton de Vaud et d'un rural.

Descriptif de la maison :

La maison des Tilleuls est une belle bâtisse, avec des éléments de qualité comme un soubassement en pierres, des avant-toits généreux, des cadres en pierre au pourtour de portes et fenêtres, entre autres. La date exacte de sa construction n'est pas connue, mais selon les recherches elle se situe entre 1729 et 1790. Malgré des transformations subies, la construction garde les caractéristiques de l'époque : les éléments de façade, les planchers en bois en plusieurs couches, etc.

L'avant-toit possède des corniches, ce qui démontre le souci du détail et de l'élégance.

Elle est composée de 4 niveaux : entresol, rez-de-chaussée, étages et combles non aménagés.

La moitié du niveau de l'entresol se trouve au niveau du terrain, ce qui permet une bonne qualité de lumière. Ainsi, le rez-de-chaussée se trouve en dessus du terrain aménagé, ce qui confère de l'importance à la maison par rapport au site.

La construction de l'annexe est plus récente. Malgré cela, elle a également été construite avec les mêmes techniques constructives, soit murs massifs en maçonnerie ancienne, soubassement et angles de façades en molasse.

Le pressoir est composé de rez-de-chaussée, étage et combles non-aménagés. Il ne possède pas de sous-sol.

L'accès du site se fait par la rue de Lausanne, par la cour entre La Ferme des Tilleuls et l'annexe.

Le futur tram passera devant l'entrée, au nord du site et un arrêt y est prévu.

6. Photos



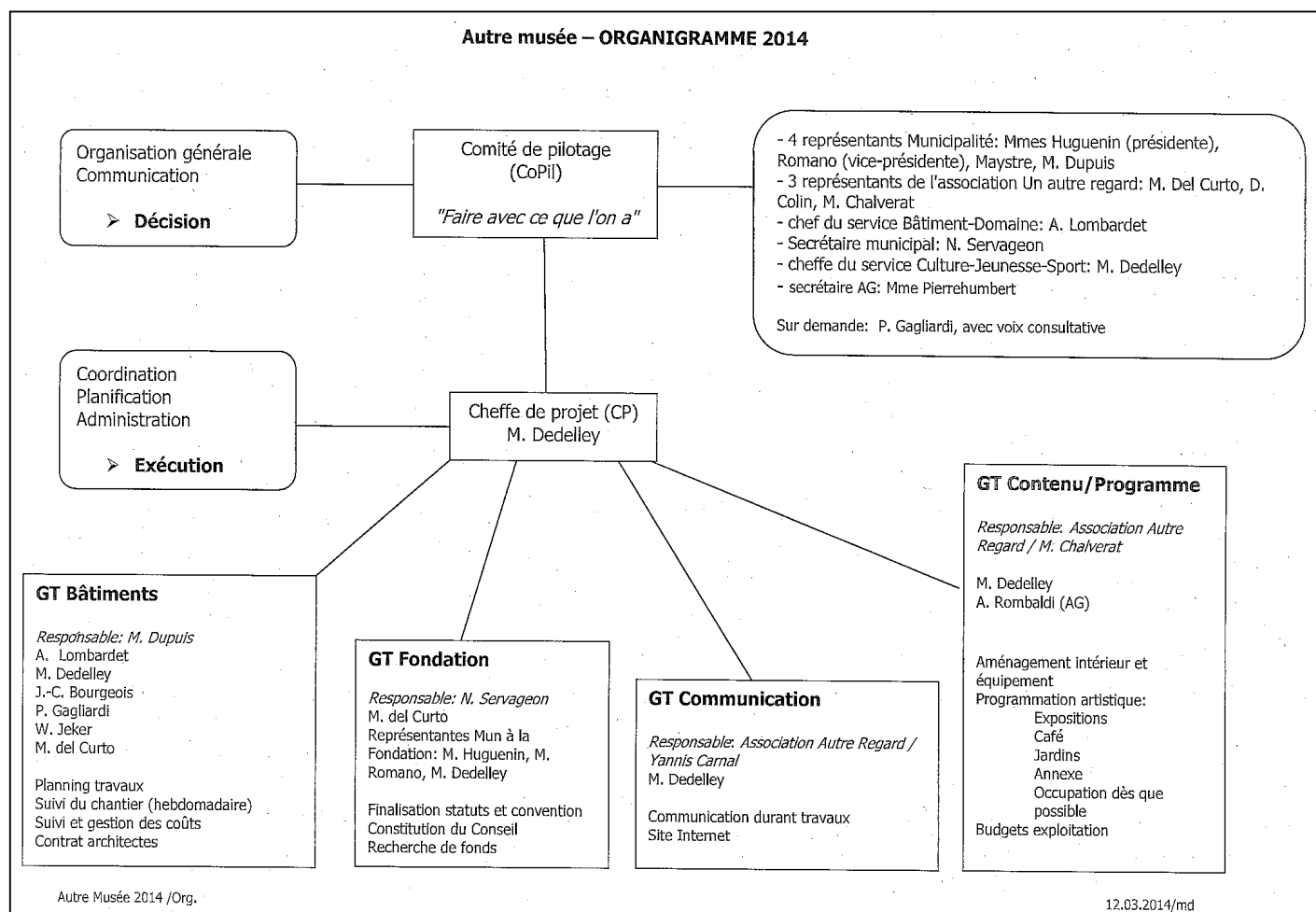


7. Anamnèse

Pour bien comprendre, il faut nommer les intervenants et leurs rôles :

Maître d'ouvrage :	Commune de Renens représentée par le Comité de Pilotage - Copil
Utilisateur des locaux :	Association Un autre regard
Représentant MO :	Commission constructive + Fondation
Pilotage :	Comité de Pilotage : Mmes Huguenin, Romano-Malagrifa, Maystre, M. Dupuis (municipalité), MM. Del Curto, D. Colin, Chalverat (Association Un Autre Regard), M. Lombardet (chef de service Bâtiment-Domaine), M. Servageon (secrétaire municipal), Mme Dedelley (cheffe de service Culture-Jeunesse-Sport) et Mme Pierrehumbert (secrétaire)
Monuments et sites :	Mme Rouge-Magnin et M. Chenu
Architecte :	M. Gagliardi et par la suite M. Décosterd
Direction travaux :	Ferme : MM. Gagliardi, Chinnet, Vergères Annexe : M. Décosterd
Utilisateurs des locaux :	Association Un autre regard : Mmes Valérie Humbert, Celine Muzelle, Béatrice Blandin, Martine Chalverat, Véronique Doleyres ainsi que MM. Mario Del Courto, Werner Jeker, Patrick Gyger, David Collin, Yanis Carnal, Vincent Demierre, Gérard Genoud, Bastien Genoux, Julien Gremaud, Alban Kakulya, André Rouvinez et Jean-Baptiste Roybon. Association des Amis des Tilleuls : Allegra Chapuis, Michelle Dedelley, Marianne Huguenin, Philippe Maillard, Paul Perlini, Myriam Romano-Malagrifa.

Structure de l'organisation - organigramme :



7.1 Historique des événements

- 1: Achat de La Ferme des Tilleuls en 2008. Coût de l'achat CHF 1'800'000.-.
Un droit de réméré a été convenu avec les CFF (vendeur) pendant 25 ans après la vente (11.12.2033).
Il garantit l'utilisation du bien-fonds à un projet d'utilité publique sans changement d'affectation.
- 2: Création de l'association "Un autre regard" en 2008 avec le but de conception et mise en place d'un lieu d'accueil et d'échange autour de la création et du croisement de cultures, entre autres.
- 3: Entre 2009 et 2011, une commission est constituée afin d'établir un programme pour l'étude du projet.
- 4: En septembre 2009, le Service de l'Urbanisme présente à la Municipalité le planning pour les travaux de La Ferme des Tilleuls, ainsi qu'un budget de CHF 7'700'000.-.
- 5: Un budget de CHF 6'900'000.- est adopté par la Municipalité le 18 juin 2010, pour la rénovation des bâtiments.
- 6: L'association Un autre regard édite une plaquette "L'Autre Musée, Renens" en 2010. Montant de la pré-étude CHF 15'000.-.
- 7: Le préavis No 112-2011 du 21 mars 2011, prévoit un budget de CHF 6'140'000.- (détail point historique), arrondi à CHF 6'200'000.- lors du concours. Ce préavis prévoit également d'allouer à la Municipalité un montant de CHF 636'000.- pour les honoraires, ainsi que les montants de CHF 15'000.- (pré-études et plaquette), CHF 30'000.- (études 2011) et CHF 20'000.- (études et promotions 2012).
- 8: Le projet de la Ferme des Tilleuls est resté sous la responsabilité du Service de l'urbanisme jusqu'au permis de construire. Le montant des honoraires pour l'étude du projet est estimé à CHF 250'000.- par le Service de l'urbanisme, ce qui rentre dans le cadre d'une procédure sur invitation du marché public.
- 9: Un concours en procédure sur invitation est organisé en 2011 afin de choisir un bureau d'architecte pour le mandat du projet jusqu'à la demande de permis de construire et l'appel d'offres.
- 10: Stratégie proposée selon 3 étapes :
 - . 1re étape - Etude concernant les 2 immeubles : la ferme avec rural et l'annexe. Prévision d'une rénovation simple avec des locaux, une réception et une cuisine. Les jardins sont aménagés au minimum.
 - . 2e étape - "L'Autre Musée" finance la muséographie. Cette intervention sera programmée pendant l'étude, le chantier ou après la rénovation de La Ferme des Tilleuls.
 - . 3e étape - Aménagement des jardins.
- 11: La Municipalité a décidé de créer une Fondation chargée de concevoir, porter et gérer le projet du musée en accord avec l'association "Un autre regard".
- 12: Le lauréat du concours d'architecture est Le bureau AGN. M. Gagliardi reçoit le mandat de mise à l'enquête et d'appel d'offres.
- 13: Le 1er devis de M. Gagliardi s'élevait à CHF 8'200'000.-.
- 14: Le début des études est retardé à cause de l'occupation des lieux par des squatteurs.
- 15: 2013 : La décision de rénovation minimale nécessaire de l'enveloppe et de la structure est prise. Il est également décidé de la mise en conformité du CVSE, ainsi que du maintien de l'intérieur au maximum afin de permettre une réappropriation future la plus simple et libre possible.
- 16: La mise à l'enquête a été effectuée du 14 mai 2013 au 13 juin 2013. Le permis de construire a été octroyé en septembre 2013. L'architecte ayant mis à l'enquête est le lauréat du concours, M. Patrice Gagliardi.
- 17: Lors de cette législature (2013) une demande de crédit pour les travaux de réfection de la ferme, rural et annexe a été déposée au Conseil communal, d'un montant total de CHF 5'293'912.- (préavis No 43-2013). Ces travaux comprenaient la remise en état et l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment (façades, pierre de taille, fenêtres, charpente, couverture-ferblanterie) et des installations techniques, ainsi que la pose d'un ascenseur.
Un planning a également été donné avec des délais allant de janvier 2014 à l'été 2015 (fin de chantier).
- 18: Les squatteurs du collectif La Louve quittent les lieux le 31 mars 2014.
- 19: Des groupes ont été constitués : le groupe de travail composé de Mmes Myriam Romano-Malagrifa, Michelle Dedelley, Stéphanie Guex, Béatrice Blandin et Angela Cupaiolo, ainsi que MM Jean-Marc Dupuis, Alain Lombardet, Jean-Claude Bourgeois, Patrice Gagliardi, Mario Del Curto et Alexandre Vergères.
La commission de construction est composée de Mmes Myriam Romano-Malagrifa, Michelle Dedelley, Catherine Merz et Angela Cupaiolo (remplacée par Mmes Marie-Ange Escasain, Tania Béguelin et M. Yvan Ndjodje successivement), ainsi que MM. Didier Divorne, Jean-Claude Bourgeois, Emmanuel Dayer, Patrice Gagliardi, Jean-Gilles Décosterd (par la suite), et Cédric Pelletier. MM. Antoine Perret et Mélchior Jacqueroz l'ont rejointe en 2018.
La commission de pilotage est composée de Mmes Marianne Huguenin, Tinetta Maystre, Myriam Romano-Malagrifa, Michelle Dedelley, Stéphanie Guex, Martine Chalverat, Béatrice Blandin et Katia Pierrehumbert (remplacée par M. Andrea Rombaldi), ainsi que MM. Jean-Marc Dupuis, Nicolas Servageon, Werner Jeker, Mario Del Curto, Yanis Carnal, David Collin, André Rouvinez et Alain Lombardet.

- 20: Les travaux ont débuté le 31 mars 2014.
- 21: Le 2 juillet 2014, il y a un arrêt de la pose du sol en bois de l'ancienne salle de bains à cause de la problématique de la future occupation des lieux.
- 22: Le procès-verbal du 06 novembre 2014 de la séance de travail scénographie rappelle qu'un premier projet a été élaboré par MM. Jean-Daniel Gyger, Mario Del Curto et Werner Jeker et estimé à CHF 8'700'000.-, englobant les travaux de rénovation ainsi que le contenu du musée.
- 23: Fin 2014 et 2015, M. Gagliardi effectue des études pour l'aménagement de l'annexe. Des plans pour la demande de permis de construire sont établis.
- 24: Un planning des travaux est annexé au procès-verbal du 10 mars 2015 (séance du groupe de travail) avec la fin des travaux à la mi-juillet 2015. Les travaux de finitions intérieures non prévus au contrat de base de l'architecte, font objet d'honoraires supplémentaires de CHF 20'000.-.
- 25: Le 15 septembre 2015, une demande de crédit supplémentaire d'un montant de CHF 1'000'000.- est faite à la Municipalité de Renens pour des travaux non prévus dans le budget estimatif de 2013. A savoir : des finitions intérieures, ainsi que des retards accumulés suite à la présence d'une 2e volée de squatteurs.
- | | |
|---|--------------|
| . bassin de rétention pour les EC, | 140 000 CHF |
| . changement de l'endroit de raccordement aux collecteurs communaux | 50 000 CHF |
| . évacuation des matériaux des squatteurs | 30 000 CHF |
| Ces trois postes ont pu être englobés dans les "divers et imprévus" déjà existants. | 0 CHF |
| Montant restant au poste divers et imprévus : | -220 000 CHF |
- D'autres travaux ont été prévus :
- | | |
|--|-----------------------------------|
| . travaux intérieurs : adaptation nombre wc, complément inst électriques et chauffage, | |
| faux-plafonds s/ exigence de l'ECA, réfection des boiseries s/ MS, etc. | 800 000 CHF |
| . travaux intérieurs dans le rural : isolation des murs | non exécutés (190'000) CHF |
| . travaux intérieurs dans le rural : nivellement des sols pose de conduites en attente | 50 000 CHF |
| . Surcoût des honoraires d'architecte : | 150 000 CHF |
| Montant total du dépassement : | 1 000 000 CHF |
- La Municipalité décide de poursuivre les travaux, de transmettre le rapport du 15 septembre 2015 à la Commission des finances (COFIN) et d'informer le Conseil communal (25 septembre 2015). Le COFIN informe à son tour le Conseil communal le 8 octobre 2015.
- Le montant total accordé à la rénovation est passé donc à CHF 6'293'912.-.
- Le planning de travaux est également revu et le délai pour la remise de l'ouvrage fini est passé de l'été 2015 à juin 2016 (ferme) et au printemps 2017 pour l'annexe.
- 26 : Le mandat d'architecte est rallongé d'un montant de CHF 20'000.- équivalant aux aménagements intérieurs.
- 27: Les travaux de la réfection de l'enveloppe prennent fin en septembre 2015.
- 28: Le procès-verbal du 03 novembre 2015 fait mention d'une deuxième demande de rallonge de crédit afin finaliser les travaux en 2016, soit CHF 850'000.- (détail dans l'historique). Fin des travaux prévue pour juin 2016. M. Gagliardi informe que le SIPAL a exigé la pose de croisillons aux fenêtres de la façade, mais ne donne aucune subvention.
- 29: Le procès-verbal du 03 novembre 2015 fait mention d'une deuxième demande de rallonge de crédit afin de finaliser les travaux en 2016, soit CHF 850'000.- (détail dans l'historique). Fin des travaux prévue pour juin 2016. M. Gagliardi informe que le SIPAL a exigé la pose de croisillons aux fenêtres de la façade, mais ne donne aucune subvention.
- 30 : Dans le procès-verbal du 3 novembre 2015, il est noté que les Monuments et Sites du SIPAL demande des croisillons aux fenêtres de la façade Est. Des dépassements sont présentés par M. Gagliardi (détail point 34). Le projet de l'annexe est présenté.
- '31 : Dans le préavis N° 85-2015, il est décidé du budget de fonctionnement, ainsi que du loyer :
- | | | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 2016 : | CHF 120000.- | 2017 et ss : | CHF 240000.- |
|--------|--------------|--------------|--------------|
- Egalement des montants sont estimés pour les coûts de fonctionnements des années 2016 et 2017. Une subvention communale annuelle est demandée (CHF 120'000 pour 2016 et CHF 240'000 pour 2017 et ss). Le montant de CHF 100'000.- est demandé pour le transport et l'entreposage du Colossal, l'œuvre de l'artiste Danielle Jacqui.
- '32 : Début 2016, les travaux d'aménagement extérieurs sont suspendus, car il est nécessaire de les coordonner avec la venue du tram. La fin des travaux est remise à la fin du mois de juin 2016.
- 33 : Le procès-verbal du 05 mars 2016 du Copil, confirme que l'enquête de l'Annexe est finie, selon le SIPAL et la CAMAC, le projet n'est pas conforme à leurs exigences.

- 34 : Le procès-verbal du 10 mars 2016 du groupe de travail fait que la chambre froide de la cuisine sera placée à l'entresol. L'usage du passage entre les deux cours extérieures occidentale et orientale n'est pas clair.
- 35 : En mai 2016, suite au renoncement du bureau AGN mandaté pour le suivi des travaux de l'annexe, le mandat est repris par M. Décosterd, architecte à Lausanne.
- 36 : Des problématiques s'ajoutent : des retards de finition de l'étage sont constatés, concordance de l'emplacement du restaurant (cuisine au rural ou dans l'entresol - des conduits ont été posés dans le rural), la problématique de croisillons des fenêtres sur toutes les façades.
- 37 : Le procès-verbal du 22 septembre 2016 (séance de la commission de construction) fait état de la nécessité d'une demande supplémentaire d'un crédit de CHF 380'000.- afin de finaliser la Ferme et le rural pour l'inauguration en été 2017, à savoir : CHF 110'000.- pour des travaux de finitions non considérés préalablement, ainsi que les coûts relatifs au remplacement des fenêtres de la pose de volets en façades sud et ouest à raison de CHF 270'000.-. D'un autre côté, les Monuments et Sites ont accordé une subvention de CHF 416'750.-.
- La réfection de l'Annexe a été également revue et le degré de finition augmenté afin de permettre une utilisation immédiate. Ceci correspond à un dépassement de CHF 351'975.- du montant prévu au départ.
- 38 : Lors de la séance du 12 octobre 2016, la possibilité d'utiliser le rural pour des concerts jusqu'à 180 personnes est évoquée (confirmation à obtenir auprès de spécialiste l'AEAI), ainsi que l'emplacement de la cuisine dans la ferme, côté jardin.
- 39 : M. Gagliardi fournit les plans et le compte-rendu de la séance avec les Monuments et Sites - les menuiseries peuvent être commandées.
- 40 : Absence de M. Gagliardi à la séance du 7 décembre 2016.
- 41 : 07 février 2017 : La décision de remplacement des fenêtres et de la pose des volets a été prise. L'architecte Décosterd prévoit 3 phases de chantier : l'annexe, le Colossal et le Tram.
- 42 : 16 mars 2017 : Le montant supplémentaire de CHF 380'000.- pour les finitions des travaux est accordé, l'inauguration est prévue le 13 mai 2017.
- Trois Scénarii sont présentés pour l'annexe : A1 - réfection crépis façades + pierre de taille (CHF 1'331'898.25)
 A2 : réfection crépis façades + pierre de taille sauf celles à l'ouest (CHF 1'308'895.25)
 B : isolation enveloppe + pierre de taille dégradées remplacées (CHF 1'188'027.00)
- 43 : Le 07 mars 2018, le point est fait sur les crédits d'études :
 L'estimation de 2011 a prévu CHF 636'000.- pour la totalité des honoraires.
 A l'estimatif de 2013 ce montant est ramené à CHF 602'532.- (détail dans l'historique).
 En 2015, un supplément de CHF 20'000.-, prévu pour les finitions intérieures, est accordé à AGN.
 Le 16 mars 2017, les trois scénarii proposés pour les travaux de réfection de l'annexe sont revus à la hausse et les montants des honoraires également.
 Des tableaux récapitulatifs des honoraires se trouvent au point 8. Historique.
- 44 : Résumé de la 2e demande de crédit faite dans le rapport du 09 mai 2018 concernant les dépassements suivants : finitions de dallage dans le passage du rural et aménagements intérieurs CHF 110'000.-
 Coûts relatifs au remplacement des fenêtres et volets demandés par le MS CHF 270'000.-
 Coûts relatifs à l'aménagement intérieur de l'annexe (non devisés au départ) CHF 351'975.-
 La Municipalité prend acte du dépassement supplémentaire de crédit, décide de poursuivre les travaux et d'informer la COFIN le 9 mai 2018, ainsi que le Conseil communal lors de la séance du 14 mai 2018.

L'achèvement de la construction s'est faite à la fin mars 2018 avec les chiffres suivants :

	Crédits + dépassements annoncés	Dépenses (fin 2019)	Plus-values
Etude	665 214 CHF	638 506 CHF	-26 708 CHF
Ferme :	3 858 732 CHF (2013)		
Annexe :	1 035 180 CHF (2013)		
Extérieurs :	400 000 CHF (2013)		
Sous-total :	5 293 912 CHF (2013)		
Ferme :	1 000 000 CHF (2015)		
	380 000 CHF (2017)		
Annexe :	351 795 CHF (2017)		
Sous-total :	1 731 795 CHF (2017)		
Total Ferme	5 238 732 CHF	5 216 467 CHF	-22 265 CHF
Total Annexe	1 386 975 CHF	1 274 238 CHF	-112 737 CHF
Total Extérieurs	400 000 CHF	299 468 CHF	-100 532 CHF
TOTAL :	7 025 707 CHF (2013+17)	6 790 173 CHF	-235 534 CHF
Subventions		-416 750 CHF	CHF
TOTAL :	7 025 707 CHF	6 373 423 CHF	-235 534 CHF
Total étude + construction hors subvention	7 690 921 CHF	7 428 679 CHF	-262 242 CHF
Total étude + construction avec subvention	7 690 921 CHF	7 011 929 CHF	-678 992 CHF

Récapitulatif des crédits :

Nous avons retranscrit ci-dessous les différentes étapes concernant les estimatifs :

Historique	2008 Achat de La Ferme des Tilleuls	1 800 000
	2009-2010 Frais de pré-études, plaquette de présentation	15 000
	2011 Estimation sommaire du projet	Détail tableau en dessous
	2011 Frais d'étude et promotion 2011 - Fondation	6 776 000
	Frais d'étude et promotion 2012 - Fondation	30 000
	Capital de dotation de la Fondation	20 000
	2011 Mandat donné à Gagliardi du bureau d'architecture AGN	10 000
	2013 Mise à l'enquête et octroi du permis concernant les travaux de réfection	
	Définition du programme de travaux, estimatif détaillé du budget et calendrier prévisionnel	
	2015 Rapport pour demande de crédit supplémentaire	
	2016	

Estimat. somm. 2009	Ferme des Tilleuls et annexe	4'750 m ³	750 CHF/m ³	3 575 000
	Rénovation façades molasse		3'000 CHF/m ³	1 000 000
	Rénovation et isolation façades			600 000
	Pressoir (annexe)	1'500 m ³	750 CHF/m ³	1 125 000
	Jardin	5'878 m ²	125 CHF/m ²	735 000
	Divers et imprévus	10%		700 000
	Total			7 700 000

Estimation projet en 2011	Ferme des Tilleuls + rural	4'750 m ³	750 CHF/m ³	3 560 000
	Annexe	1'500 m ³	750 CHF/m ³	1 120 000
	Façades			900 000
	Divers et imprévus	10%		560 000
	Total			6 140 000
	Spécialiste	Sécurité		12 000
	Architecte	Projet + appels d'offres		247 000
	Ing. civil	Projet structure + appel d'offres		87 000
	Ing. Élect.	Projet inst. électrique + appel d'offres		65 000
	Ing. CVS	Projet CVS (chauffage, ventilation, sanitaire) + appel d'offres		135 000
	Paysagiste	Projet aménagements extérieurs		30 000
	Réserve	Projet		60 000
	Honoraires			636 000
	Mobilier + équipement muséographie			(895'000)
	Total de l'estimatif budgétaire des travaux en 2011			6 776 000

Estimation projet en 2013		Ferme et rural	Annexe
	CFC 1 Travaux préparatoires	104 760	123 120
	CFC 2 Bâtiment	3 691 332	899 100
	210 Echafaudages	343 980	27 000
	211 Maçonnerie et béton	397 440	43 200
	214 Construction en bois	348 840	54 000
	216 Travaux en pierre naturelle	594 000	
	221 Menuiseries extérieures	227 880	99 360
	221.6 Baies vitrées	32 400	
	222 Ferblanterie	162 000	48 600
	224 Couverture	209 520	97 200
	226 Crépissage façades	151 200	93 960
	227 Extérieurs (surfaçage)	48 600	11 340
	228 Fermeture ext. - protection solaire	32 400	10 260
	230 Instal électriques	124 200	81 000
	240 Instal de chauffage	65 340	64 800

Estimation projet en 2013	250 Instal sanitaires	73 980	48 600
	260 Instal de transport	43 200	
	271 Plâtrerie	5 400	
	272 Ouvrage métallique	25 920	52 920
	273 Menuiseries intérieures	20 520	
	281 Revêtements sol	6 480	12 960
	289 Divers et imprévus	270 000	59 400
	290 Honoraires	508 032	94 500
	Architecte	401 760	86 400
	Ingénieur civil	33 588	3 240
	Ingénieur électricien	34 560	
	Ingénieur CVS	32 724	4 860
	Spécialiste incendie	5 400	
	CFC 4 Aménagements extérieurs	400 000	
	CFC 5 Frais secondaires	62 640	12 960
Total TTC		4 258 732	1 035 180
Total de l'estimatif budgétaire des travaux en 2013			5 293 912

Rapport à la commission de finances 2015 - 15.09.2015 - préavis 43-2013	Ferme	Exécution d'un bassin de rétention	140 000
		Changement du raccordement aux collecteurs communaux	50 000
		Evacuation matériel squatteurs	30 000
		Total	220 000
		Travaux intérieurs	800 000
	Rural	Isolation + finitions diverses non exécuté	190 000
		Finition sol	50 000
		Total	240 000
		Architecte Honoraires complémentaires	150 000
		Total	1 410 000
Divers et imprévus du budget estimatif 2013			-270 000
Crédit supplémentaire total			1 140 000
Crédit supplémentaire rapport 2015			1 000 000

Rapport à la commission de finances - 13.4.2018 - préavis 43- 2013	Ferme et Rural	Finitions ferme et rural	110 000
		Remplacement des fenêtres et volets demandés par Monuments et sites (MS)	270 000
		Subvention MS	-416 750
		Total	-36 750
	Annexe	Dépassement des travaux intérieurs	351 795
		Total	351 795
		Total	315 045
Divers et imprévus du budget estimatif 2013			0
Crédit supplémentaire			315 045

CREDIT + DEPENSES HONORAIRES	2013	Ensemble des honoraires	636 000
	2016	Interface	29 214
		Total	665 214
	2019	Dépenses honoraires Ferme	479 243
		Dépenses honoraires Annexe	141 659
		Dépenses honoraires Extérieurs	17 604
		Total	638 506
Economie			26 708

DEVIS GENERAL A JOUR SELON ADJUDICATIONS AU 6.12.2013 et DECOMPTE ARCHITECTE	Ferme et Rural	Architecte - CFC 1	37 000
		Spécialistes - CFC 1	1 500
		Architecte - CFC 2	290 000
		Architecte - mise en conformité	82 000
		Ingénieur civil - CFC 2	31 100
		Ingénieur électricien	32 000
		Ingénieur CVS	30 300
		Spécialiste incendie	5 000
		Total	508 900
	Annexe	Architecte - CFC 1	14 000
		Spécialistes - CFC 1	1 000
		Architecte - CFC 2	80 000
		Ingénieur civil - CFC 2	3 000
		Ingénieur CVS	4 500
		Total	102 500
	Total		611 400

Honoraires selon Contrat SIA 102		Prestations	% de la prestation	% s/ contrat signé	Donnée de base HT	TTC
	Ferme et Rural	Architecte - phase d'avant projet	9.0%	9.0%	5 400 000	108 000
		Architecte - phase de projet	21.0%	7.0%		
		Architecte - phase de projet	21.0%	14.0%	4 000 000	583 000
		Architecte - proc. demande d'autorisation	2.5%	2.5%		
		Architecte - appels d'offres, compar., propos.	18.0%	18.0%		
		Architecte - projet d'exécution	16.0%	16.0%		
		Architecte - exécution de l'ouvrage	29.0%	29.0%		
		Architecte - mise en service, achèvement	4.5%	4.5%		
		Total	100.0%	100.0%		691 000
	Annexe	Architecte - phase d'avant projet	9.0%	1.5%		191 168
		Architecte - phase de projet	21.0%	15.0%		
		Architecte - proc. demande d'autorisation	2.5%	0.0%		
		Architecte - appels d'offres, compar., propos.	18.0%	18.0%		
		Architecte - projet d'exécution	16.0%	16.0%		
		Architecte - exécution de l'ouvrage	29.0%	29.0%		
		Architecte - mise en service, achèvement	4.5%	4.5%		
		Total				191 168
	Total					882 168

Situation des versements au 20.10.2019	Ferme et Rural	Honoraires architecte - AGN	5 216 467	479 243
	Extérieurs	Honoraires architecte - AGN	299 468	
		Total	5 515 935	479 243
	Annexe	Honoraires architecte - AGN + DécoSterd	1 274 238	141 659
		Total	1 274 238	141 659
	Interface	Honoraires architecte - DécoSterd		17 604
		Total		17 604
	Total		6 790 173	638 506

9.0 Constatations:

Suite aux lectures des procès-verbaux, aux auditions, aux descriptifs des travaux, ainsi qu'aux visites sur place, nous vous remettons les constatations effectuées :

1. Avant les travaux, la maison principale présentait des pathologies au niveau de la structure du toit et de CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité). De plus, son état dégradé demandait une certaine urgence des travaux - le risque de l'utilisation sauvage des lieux rajoutée de celui de danger des éléments dégradés ont précipité le début du chantier.
2. Le fait qu'un deuxième groupe des occupants s'y soient installés, alors que les anciens locataires venaient de partir, a précipité le début des travaux à cause des risques d'effondrement et d'incendie.
3. L'occupation de la Ferme par ce nouveau groupe de squatteurs a compliqué la visite des lieux. L'accès y était impraticable.
4. Le récapitulatif des tableaux relatifs au crédit de construction met en évidence une dévaluation du bâtiment entre 2011 (estimation du projet) et 2013 (crédit accordé).
5. Lors du concours, le mandat était clair : enquête + appel d'offres. A ce moment-là, il n'était pas encore défini qui dirigerait les travaux.
6. La direction des travaux a été décidée suite au retour des offres lors du concours.
7. Au moment du concours, le programme était de remettre en état de conformité l'enveloppe du bâtiment. L'intérieur ne serait refait qu'une fois le programme des aménagements connu. Les futurs utilisateurs prenaient possession de l'intérieur et l'aménageaient selon leurs besoins.
8. L'affectation des espaces restait libre jusqu'à ce que l'enveloppe soit finie, soit au début du printemps.
9. De ce fait le programme défini était minimaliste. Dans la pratique, cette liberté a posé quelques soucis au niveau du suivi, car la réfection de certains éléments de construction nécessite de connaître la future utilisation, comme par exemple la pose d'un tableau électrique et les puissances nécessaires aux différentes utilisations de divers locaux.
Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, des décisions devaient être prises (l'emplacement de la cuisine du restaurant, par exemple).
On constate que lors de l'estimation du projet pour la demande de crédit en 2013 (CHF 5'293'912.-), les prestations ont été élargies avec la réfection des plafonds et du planchers.
10. Lors de la réfection de l'enveloppe, les dégâts aux plafonds et planchers s'avéraient plus amples que prévus initialement. Des travaux prévus pour la phase ultérieure devenaient urgents. La réfection des éléments du plafond et du plancher (éléments structurels) ont entraîné la réfection intérieure des locaux.
11. D'autres surcoûts sont survenus : dans le procès-verbal du 25 octobre 2018, un surcoût à cause de l'enlèvement de plaques d'enrobée a été estimé à CHF 57'000.-.
12. Des contraintes comme la future planification du nouveau tram, les nouvelles normes de sécurité incendie, la nécessité d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales, ainsi que le changement du tracé des canalisations aux collecteurs communaux se sont ajoutées lors du chantier.
13. Les Services Urbanisme et BaDoLoc ont été amenés à assumer des rôles différents, à savoir: maître de l'ouvrage, spécialiste interlocuteur avec le MS, direction des travaux.
14. L'autorité compétente (décisionnelle) des travaux a été assumée par le Comité de Pilotage avec le groupe de travail et la commission de construction.
15. Une mésentente entre le service cantonal des Monuments et sites et la direction des travaux a amené au remplacement des fenêtres déjà commandées. Cela n'a pas apporté des préjudices au niveau économique, car une subvention a été octroyée. Toutefois, cela a provoqué une usure relationnelle, ainsi qu'un prolongement de la durée du chantier.
16. Lors de la mise à l'enquête de l'annexe, les Monuments et Sites ont demandé des modifications.
17. Les travaux de la ferme et de l'annexe sont finis. Les façades de l'annexe présentent des cloquages dans le crépis au niveau du rez-de-chaussée.
18. Il a été également constaté une différence dans le poste des honoraires, entre le crédit d'études et le contrat. Les mandataires ont fait un effort et lors des paiements, le crédit a été respecté.
19. Les aménagements extérieurs sont achevés. La mise en place du projet du Colossal ne fait pas partie du mandat de la réfection de La Ferme des Tilleuls.

10. Analyse:

1. La liberté du programme a posé des problèmes dans le bon déroulement des travaux.
La multiplicité des décideurs ayant des objectifs différents a posé des soucis au niveau décisionnel.
Le projet était nouveau et demandait une coordination non seulement des travaux, mais aussi des différents acteurs ayant des exigences de maître d'ouvrage, d'utilisation et d'affectation.
La volonté de mettre à disposition un lieu d'accueil de qualité à une culture évolutive et alternative a été un des moteurs du projet.
Au fur et à mesure que les travaux avançaient, des décisions devaient être prises, mais l'évolution du programme culturel n'était pas en mesure de répondre. Deux projets avançaient en parallèle à différentes vitesses : la réfection de la bâtisse et l'affectation de l'immeuble (lieu d'exposition et d'expérience, salle de concerts, café et restauration).
2. Les montants de l'investissements dans les travaux a été adapté à un programme minimaliste englobant des interventions de réfection de l'enveloppe, ainsi que des parties techniques comme le chauffage et l'électricité et la mise en place d'un ascenseur.
3. Les prestations demandées à l'architecte lors du concours allaient jusqu'à la mise à l'enquête. Lors de l'adjudication, la direction des travaux a été donnée au lauréat avec la précision de remettre en état la bâtisse avec peu d'interventions intérieures. Dans ce contexte, la mise en conformité considérée concernaient que les éléments de l'enveloppe.
Une fois l'enveloppe finie, la bâtisse serait remise aux utilisateurs, qui prenaient possession des lieux en aménageant l'intérieur selon leurs besoins.
Cela aurait pu très bien fonctionner si l'état des plafonds et planchers n'était pas aussi dégradé. L'état dégradé des plafonds et planchers a donc obligé leur réfection. Lors des aménagements intérieurs, il faut connaître la future utilisation des locaux (programme).
Ainsi, cela a engendré des dépassements de crédits décrits au chapitre 7.1, chiffres 25 et 38.
4. Les décideurs avaient deux options, à savoir :
Option 1 : arrêter le chantier et demander le crédit supplémentaire au Conseil communal pour les travaux intérieurs, avec le risque des frais doublés d'installation de chantier par corps de métier (charpentier, menuisier, électricien, chauffagiste, sanitaire , etc.), le risque d'occupation sauvage des lieux ou dans le cas contraire, le risque de dégradation des locaux vides et non chauffés.
Option 2 : continuer les travaux afin d'éviter des surcoûts supplémentaires, informer le Conseil communal et effectuer la demande de crédit complémentaire à posteriori.
Il y avait donc, un programme au départ qui a dû évoluer suite à des événements non prévus. Ces événements n'étaient pas prévus parce que l'accès à la bâtisse n'a pas été possible avant les travaux, donc impossible de connaître l'état de la charpente soutenant le plafond ou du plancher avant de les toucher.
Il a été décidé à chaque fois de poursuivre les travaux et d'effectuer la demande de crédit complémentaire à posteriori.
5. Les décideurs ont dû activer un programme qui n'était pas encore complètement ficelé.
Sur cette problématique s'ajoute la contrainte de mise en conformité d'un lieu public (nombre de WC, démentions de passages, sorties d'évacuation, entre autres).
6. Outre le fait que les décisions concernant les différentes affectations des locaux ont été prises et remises en question, le fait que le suivi auprès de Monuments et sites n'a pas donné le résultat espéré a péjoré la relation entre les différents interlocuteurs.
7. Actuellement la ferme et le rural sont en fonction, même si des travaux sont entrepris pour l'aménagement du café/restaurant - une organisation effectuant de la réinsertion professionnelle s'y installe. L'annexe est également en fonction. Des travaux de garantie sont à faire sur les crépis de façades.

Des aménagements sont en prévision pour le passage du tram et la mise en valeur du Colossal. D'autre part, il serait intéressant de trouver une synergie avec l'utilisation du terrain adjacent appartenant aux CFF.

8. Le résultat de cette réfection est bon, et les différents acteurs sont satisfaits de la réalisation. Au départ, il s'agissait d'un projet simple qui est devenu complexe par sa potentialité d'utilisation et les interactions avec différents services (Monuments et Sites, CFF, TL, et.) ainsi que son état de dégradation. L'urgence de la réfection pour cause d'occupation induite a court-circuité une planification plus soutenue.
9. Finalement ce projet a demandé énormément d'efforts de la part de la direction des travaux et des Services communaux. Les intervenants ont été nombreux et il est possible qu'un interlocuteur mandaté pour coordonner l'ensemble des intérêts (économiques, d'affectation, d'utilisation, de patrimoine) aurait pu être de bon conseil - pour autant qu'une autonomie lui soit confiée.
10. La somme finale des travaux est connue. Le tableau des paiements effectués par le Service BaDoLoc donne un montant total TTC avec subvention de CHF 6'373'423.-.
La somme totale TTC y compris les honoraires est de CHF 6'790'173.-.

9. Voici les montants finaux :

Ferme et rural :	5 057 204 CHF
Annexe :	1 415 897 CHF
Aménagements extérieurs :	317 072 CHF

Afin d'analyser si ces montants sont pertinents, nous les avons partagés par la surface mise à disposition :

Surface :	
Ferme et rural :	1 062 m ²
Annexe :	485 m ²
Aménagements extérieurs :	3 099 m ²
Montant dépensé par surface :	
Ferme et rural :	4 762 CHF/m ² :
Annexe :	2 919 CHF/m ² :
Aménagements extérieurs :	102 CHF/m ² :

Les montants dépensés respectent les prix actuels du marché de la construction.

10. Conclusions :

Conclusion 1 :

Les travaux ont souffert d'un manque de vision global : ils ont été saucissonnés pour être finalement exécutés dans leur globalité, soit sans interruption et avec la finition pour utilisation immédiate. De ce fait, le crédit a dû suivre les exécutions et le planning revu à plusieurs reprises. Il n'est par ailleurs pas certain qu'un budget global aurait eu le feu vert de l'ensemble des décideurs.

Conclusion 2 :

D'après les auditions, les procès-verbaux des différentes commissions et groupes de travail, ainsi qu'aux visites sur place, nous avons pu discerner que le montant d'exécution du départ a évolué avec l'avancement des travaux.

Conclusion 3 :

Certaines mises en conformité comme celles relatives aux nouvelles normes AEAI ou à l'adaptation aux personnes à mobilité réduite, auraient pu être prévues au moment de l'estimation de la réfection de l'enveloppe (lors de l'estimation pour la demande de crédit) pour autant que la direction des travaux ait reçu le mandat de réfection de l'intérieur et non pas seulement de l'enveloppe.

Conclusion 4 :

Lors de réfection d'un immeuble d'un tel âge, n'ayant pas bénéficié des travaux depuis des années, des réserves doivent être prévues pour une mise en conformité aux nouvelles normes et au confort actuel, ainsi que pour les surprises lors de l'exécution.

La valeur finale de l'exécution et surtout le montant investi par surface de plancher reste raisonnable pour ce type d'ouvrage.

Conclusion 5 :

Un coordinateur pouvant rassembler les contraintes du maître de l'ouvrage, les exigences du chantier, les idées et idéaux des utilisateurs, ainsi que les valeurs patrimoniales, aurait été utile - pour autant qu'il ait une certaine autonomie.

Cela n'aurait pourtant pas empêché d'avoir des plus-values, mais aurait évité certaines tensions.

Conclusion 6 :

La poursuite du chantier en tenant compte des plus-values a été à chaque fois décidée par la Municipalité afin d'éviter les risques doublés d'installations, les risques d'occupation sauvage et le report dans le temps de l'utilisation des lieux par les acteurs culturels.

Conclusion 7 :

Finalement, la majorité de dépassements n'en sont en réalité pas. Il s'agit plutôt de plus-values conséquentes soit à des changements de commande, soit à des mises en conformité non comptées au départ.

Les demandes de crédits complémentaires concernant les aménagements intérieurs correspondent aux montants de CHF 1'000'000.- + CHF 380'000.-. Par ailleurs, ce montant de CHF 1'380'000.- a été ramené à CHF 1'228'205.- (paiements effectués).

Des dépassements ont eu lieu et ils concernent essentiellement trois éléments :

- . l'aménagement de l'équipement pour la cuisine dans la grange, environ CHF 12'000.-
- . l'emplacement des wc au sous-sol (à l'étage au départ), estimé à CHF 19'920.- (pompe de relevage)
- . le remplacement de fenêtres demandé par Monuments et sites.

Ce dernier dépassement a été finalement annulé par la subvention octroyée. Il est par ailleurs dommage que Monuments et Sites n'ait accepté une demande de subvention qu'à ce moment.

Ces dépassements ont pu être englobés dans le poste divers et imprévus.

Epalinges, le 15 avril 2020.

Signature:

