

Préavis N° 15-2023 au Conseil communal

sollicitant

l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 917'259.86 brut au crédit d'ouvrage de CHF 3'586'110.-, accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de l'éclairage des terrains de football n° 1 & 3.

Date proposée pour la séance de Commission :

**Jeudi 26 octobre à 18h
Complexe sportif de la Fleur-de-Lys**

Délégué de la Municipalité :
Maurizio Mattia

Prilly, le 12 octobre 2023

Monsieur Le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

L'objet de ce préavis est de

- porter à la connaissance de votre Conseil l'évolution du crédit d'investissement de CHF 3'586'110.- octroyé en mars 2020 par le biais du préavis municipal n°6-2020 ;
- soumettre à votre approbation la dépense supplémentaire brute s'élevant à CHF 917'259.86. Le dépassement net (dépense brute avec soustraction des participations assurances et subventions) s'élève à **CHF 774'550.40**

2. Contexte

2.1 Historique

Construit en 1975, le bâtiment d'origine du complexe sportif était composé d'un sous-sol contenant des vestiaires et des locaux techniques, et du rez-de-chaussée qui abritait un vestiaire, une buvette et des locaux de services. Le toit d'origine était plat, une toiture à quatre pans a été ajoutée en 1989 permettant la création d'un espace bureau dans les combles, accessible par un escalier en colimaçon depuis la buvette.

En 2008, trois cabines de WC et trois douches ont été ajoutées au sous-sol pour répondre aux besoins croissants des utilisateurs. Au rez-de-chaussée, le local matériel accessible depuis l'extérieur était transformé en vestiaires et douches, réduisant d'autant la surface de celui-ci.

Le mardi 16 octobre 2018, un incendie s'est déclaré dans la toiture des vestiaires et de la buvette du complexe sportif. Le feu est parti du local de stockage. Les flammes se sont ensuite rapidement propagées au reste du bâtiment. La toiture a été intégralement détruite, tout comme la buvette. En revanche, les vestiaires et les locaux de stockage du matériel, situés au sous-sol de la bâtisse, les terrains de football, ainsi que la forêt adjacente, n'ont pas été touchés. Le rez-de-chaussée et le sous-sol ont par contre subi la fumée, la suie et l'intervention des pompiers, nécessitant un assainissement intégral.

Suite à cet incendie, un projet de reconstruction, rénovation et transformation a été élaboré, le bâtiment n'étant plus utilisable. Il s'agissait avant tout d'assainir l'existant et de mettre aux normes le bâtiment, autant d'un point de vue d'hygiène, de sécurité, de mixité, d'accessibilité que d'un point de vue énergétique.

Les aménagements extérieurs (terrain de basketball et de volleyball sur une surface bitumineuse) étaient régulièrement utilisés par les écoles. Etant donné que les travaux d'extension de la buvette et de mise en conformité des canalisations allaient endommager irrémédiablement les terrains et la petite place de jeux, il a été décidé d'inclure également cette zone dans le périmètre de réflexion du projet.

La réfection des éclairages des terrains 1 & 3 s'est naturellement ajoutée aux travaux prévus, afin d'assurer un bon fonctionnement de ceux-ci à long terme en corrigeant un vice de conception initial. En remplaçant les luminaires par un éclairage LED, cela permet de fiabiliser l'éclairage défaillant des deux terrains et atténuer le problème de pollution lumineuse, tout en assurant une économie d'énergie.

Afin de poursuivre l'exploitation des installations sportives du FC Prilly et des écoles, des vestiaires et buvette provisoires ainsi que des espaces de stockage ont été installés. Il s'agissait d'une série de containers qui ont été loués depuis février 2019.

2.2 Résumé

Ce préavis fait suite au préavis n°6-2020 qui sollicitait un crédit d'ouvrage pour la reconstruction du bâtiment, pour les aménagements extérieurs, pour la réfection de l'éclairage et pour toutes les mesures provisoires permettant le maintien de l'exploitation.

Les travaux ont été terminés en deux phases, avec un premier permis d'utiliser partiel délivré en septembre 2021, puis le permis définitif en février 2022. Une série de petits travaux complémentaires, de réglages des installations techniques ainsi que de mesures et contrôles exigés par Minergie pour la délivrance du label se sont déroulés entre février 2022 et juin 2023.

Les travaux d'aménagements extérieurs se sont terminés en mars 2022, avec un complément en mai 2023.

Le coût de l'ouvrage définitif est maintenant connu et le préavis peut être bouclé. Nous présentons donc dans ce préavis le dépassement annoncé par rapport à l'estimation du préavis 6-2020, avec quelques explications sur celui-ci.

3. Descriptif du projet

L'élaboration du préavis n°6-2020 a été basé sur un devis général détaillé et non sur un ensemble de soumissions rentrées, cela afin de pouvoir avancer rapidement pour la reconstruction des locaux. L'estimation a été faite à +/- 10%.

Malheureusement, l'appel d'offre et le début du chantier prévu ont eu lieu en plein confinement, au début de la pandémie de Covid, ce qui explique en partie la différence entre les estimations et les soumissions rentrées. Le début du chantier a dû être repoussé, et a donc pris du retard, ce qui a généré des coûts supplémentaires, notamment pour les locations de container. Il y a eu également une série d'imprévus de chantier et des postes sous-évalués, en plus de demandes supplémentaires d'éléments qui n'avaient pas été réfléchis au moment du projet, par manque de temps et de ressources.

Durant le chantier, il y a eu des difficultés de commandes et des délais allongés pour recevoir certains matériaux. De plus, les entreprises étaient très sollicitées car tous les chantiers subissaient des retards et recommençaient en même temps. Malgré toute la pression qu'on a pu leur mettre, le bâtiment n'a pas pu être terminé exactement dans les délais et coûts prévus. La partie buvette a dû être remise dans un deuxième temps.

Les principales causes de dépassement du crédit sont listées ci-dessous.

3.1 Rénovation, extension du bâtiment et aménagements extérieurs

3.1.1 Hausse retour de soumissions

Lors des premières adjudications la commission de construction a dû compenser les plus-values par rapport au budget initial en acceptant de réduire le compte de réserve « divers et imprévus ». En effet, la plupart des soumissions sont rentrées avec des montants plus importants que devisés, et ce malgré le choix d'adjuger à l'entreprise qui proposait le meilleur prix. Les estimations de nos mandataires (ingénieurs et architectes) étaient peut-être un peu basses et la période Covid peu favorable. Il y a eu également divers éléments oubliés lors de des estimations faites pour le préavis, qui ont dû être intégrés par la suite aux soumissions.

Les plus-values les plus significatives sont les suivantes :

- CHF 50'000.- pour l'électricité, pour cause d'oubli de l'ingénieur de divers éléments dans l'estimation initiale.
- CHF 34'673.05 pour la charpente.
- CHF 8'500.05 pour les portes et fenêtres extérieures.
- CHF 47'633.65 pour le chauffage-ventilation.
- CHF 21'219.15 pour le carrelage.
- CHF 12'000 pour la ferblanterie-couverture.
- CHF 50'658.80 pour l'entreprise de paysagisme, pour cause d'oubli du paysagiste de divers éléments dans l'estimation initiale (dépose de clôtures, drains sous multisport, sous-évaluation de certains postes).

Les plus-values dues à un retour de soumission moins favorable que prévu sont donc de l'ordre d'environ CHF 220'000.- Il n'y a pas eu d'adjudication d'entreprises avec des montants véritablement plus bas que l'estimation prévue qui aurait pu compenser en partie ces plus-values. Nous n'avons pas non plus identifié d'économies significatives en cours de chantier pour amoindrir ces différences. Notre travail sur les demandes de subventions est cependant un élément tangible qui a permis d'en obtenir davantage et ainsi de réduire le coût de l'ouvrage par rapport aux prévisions sur ces dernières.

3.1.2 Divers et imprévus

Le chiffrage du bâtiment ne prévoyait que très peu de divers et imprévus pour une rénovation et il ne restait presque aucune réserve suite au retour de soumissions.

Il y a eu plusieurs surprises au niveau du bâtiment existant et de sa structure, notamment au début du chantier, nécessitant des détails de construction plus complexes et plus coûteux. Pour rappel, le bâtiment et sa structure ont été conservés mais nous avons adapté la répartition des espaces pour mettre le bâtiment aux normes, créé un agrandissement et une nouvelle toiture. Lorsque cela a été possible, nous avons conservé les revêtements de sols et uniquement rafraîchi les revêtements de parois dans certains locaux.

Les éléments ci-dessous ont été spécialement significatifs en termes de plus-value :

- Des travaux supplémentaires non prévus pour l'entreprise de maçonnerie qui ont conduit à un litige. Depuis le début du chantier, les relations entre l'entreprise, plus particulièrement le contremaître sur place, et notre architecte mandataire ont été tendues. Il y a eu plusieurs désaccords importants et problèmes de communication sur certaines mises en œuvre de travaux supplémentaires et sur des retards de planning. En début d'année 2021, l'entreprise de maçonnerie nous a transmis des revendications financières sur plusieurs postes non prévus dans le contrat, contestées en partie par notre architecte mandataire. Après plusieurs mois de discussions et négociations, afin d'éviter la voie juridique, nous avons proposé un arrangement à l'amiable. Le montant litigieux a été divisé par deux et le montant de CHF 50'000.- HT proposé et accepté comme accord transactionnel, pour toute revendication et travaux réalisés à cette date.
- La mise en séparatif du bâtiment (obligatoire). En effet, le terrain et les canalisations existantes à reprendre ou condamner ont engendré des volumes d'excavation de fouille plus importants que prévus. De plus, il a fallu évacuer la totalité des déblais qui étaient impropres au remblayage et compenser en apportant de la grave recyclée. Nous avons également découvert des canalisations non répertoriées sur les plans qu'on a dû explorer puis condamner ou modifier. Tout cela a généré une plus-value importante chez le maçon et en partie pour les aménagements extérieurs également.
- Le détail des fondations existantes du bâtiment, qui a été découvert au moment de la démolition des chapes au sous-sol. Leur spécificité de forme a nécessité la pose d'isolation intérieure sur certains murs pour éviter des problèmes de condensation et d'humidité. En plus des surcoûts de démolition et rhabillage chez le maçon, il y a également eu des plus-values chez le peintre.
- L'escalier existant qui n'a pas pu être conservé. Un nouvel escalier a été réalisé par le maçon. Il a dû être traité ensuite pour un entretien facilité et une meilleure résistance dans le temps, engendrant des plus-values chez le maçon et au niveau des revêtements de sol.
- Le changement du type de chauffage. Le concept initial développé par les ingénieurs et l'architecte était de proposer un chauffage au gaz et des panneaux solaires hybrides (thermique et photovoltaïque). Les panneaux se sont avérés compliqués à trouver et ne répondant pas aux exigences techniques souhaitées. Nous avons demandé un changement de concept pour proposer quelque chose de plus durable. La solution d'une pompe à chaleur avec des panneaux solaires photovoltaïque intégrés en toiture était meilleure. Le changement a conduit à une nouvelle mise à l'enquête. Il y a eu des plus-values au niveau des honoraires et de la construction métallique (cage de la PAC).
- L'intégration des panneaux solaires en toiture. Le détail de construction a été plus complexe qu'imaginé et estimé par l'architecte pour intégrer les panneaux photovoltaïques, cela a engendré une plus-value chez le charpentier et chez le ferblantier.
- La pose d'équerre en serrurerie pour fixer les fenêtres. Ceux-ci se sont avérés nécessaires pour que le bâtiment existant supporte le poids des fenêtres de grands formats.

- Divers travaux de serrurerie. Des balustrades supplémentaires ont été posées et une cage a été construite autour de la pompe à chaleur à l'extérieur pour la protéger. Ces travaux non prévus génèrent une plus-value en construction métallique.
- La pose de drains supplémentaires au niveau des terrains de sport et de la place de jeux. La nature peu absorbante du terrain n'avait pas été prise en compte par le paysagiste. Un avis de défaut donné par l'entreprise de terrassement nous a contraint à prévoir la pose d'un réseau de drain ce qui a généré des plus-values pour les aménagements extérieurs.
- Le raccordement de nouveaux appareils en cuisine. Le service de l'hygiène a demandé de revoir l'agencement de la cuisine existante lors de la mise à l'enquête. Le sanitaire a donc dû faire des raccordements qui n'étaient pas prévu au moment du préavis.
- Le détail de finition sur les douches. Le sanitaire a dû revoir son détail de finition au niveau des douches pour une meilleure durabilité des conduites, avec la pose de rosaces non prévues en soumission.
- Les plinthes qui n'ont pas pu être conservées. L'architecte avait prévu de conserver les plinthes existantes au rez-de-chaussée, étant donné que le revêtement de sol était lui aussi conservé et restauré. Nous avons finalement dû toutes les remplacer car elles n'ont pas survécu à l'eau des pompiers puis au chantier, ce qui a généré une plus-value importante chez le carreleur.
- Une série de murs à reprendre plus importante que prévue. Toute une partie des murs devaient être conservés en l'état. Il s'est avéré nécessaire de les lisser et les reprendre avant de pouvoir les peindre, pour une meilleure durabilité. De plus, une partie des travaux de cloisons et crépis devant être réalisés par le maçon ont été transférés chez le peintre. Cela a engendré une plus-value importante chez le peintre.
- Les honoraires des spécialistes. Le calcul des honoraires de l'architecte a été revu en cours de chantier pour inclure l'augmentation du coût de l'ouvrage et le travail lié aux demandes de subvention. Les honoraires du géomètre ont été plus élevés que devisés. Il y a eu aussi une petite augmentation concernant les quelques modifications en cours de chantier pour les ingénieurs électricité et CVS.

3.1.3 Modifications – demandes du Maître d'ouvrage et des utilisateurs

Pour des besoins d'exploitation harmonieuse ou pour une meilleure durabilité, une série d'éléments a été ajoutée en cours de chantier. Une partie de ceux-ci auraient dû être pris en compte dès le début, cependant le manque de ressources au sein du service ainsi que le temps réduit pour développer le projet a conduit à plusieurs oublis.

Les éléments ci-dessous ont été spécialement significatifs en termes de plus-value :

- La pose de nouveaux bancs dans les vestiaires. Au tout début du projet, l'idée était de récupérer une partie des bancs existants en métal et de compléter avec des neufs. Il s'est avéré que la géométrie des espaces ayant bien changé, la modification des bancs existants plus tout jeunes n'aurait pas été très durable. Nous avons décidé de partir avec du neuf sur mesure, avec une plus-value pour la menuiserie intérieure.
- Une signalétique pour le bâtiment. Les différents locaux devaient être identifiés, autant pour l'organisation du club que pour une exploitation normale de bâtiment. En mandatant un bureau de graphisme qui pouvait également réaliser les concepts proposés, nous avons pu développer des logos qui ont été peints directement sur les portes pour nommer les différents locaux.
- Un ombrage pour la place de jeux. Le manque d'ombre et la chaleur dégagée par le revêtement des espaces multisports étant très inconfortables en été, spécialement sur les toboggans en métal, nous avons décidé d'ajouter un ombrage sur la zone. Cela a engendré une plus-value pour les aménagements extérieurs.
- La pose de panneaux OSB dans les combles. L'architecte avait prévu uniquement un pare-vapeur dans les combles techniques. Nous avons jugé cette solution trop fragile pour un espace qui devait accueillir des monoblocs de ventilation et diverses techniques, générant une plus-value chez le charpentier.
- Le carrelage posé sur toute la zone séchage. L'architecte n'avait pas prévu de poser du carrelage sur l'entier des murs de la zone de séchage à la sorte des douches. Nous avons jugé nécessaire de prévoir cette zone entièrement carrelée pour plus de durabilité, avec donc une plus-value pour le carreleur.

- Une mise en passe des serrures du bâtiment. Le besoin de poser des nouveaux cylindres, liés à la mise en passe communale n'avait pas été transmise à l'architecte au moment de l'estimation. Pour une bonne exploitation du site et afin que des clés spécifiques aux différents utilisateurs et à leurs droits d'accès puissent être fabriquées, nous avons répondu à ces besoins, ce qui a amené une plus-value.
- La pose d'un store intérieur sur le bar de la cuisine. Le FC Prilly nous a demandé de poser un store de sécurité pour fermer le bar de la buvette. En effet, après quelques semaines d'exploitation, ils ont constaté que certains joueurs passaient par-dessus celui-ci pour entrer dans la cuisine et se servir dans les frigos. Nous avons accepté leur demande, ce qui a engendré une plus-value pour le menuisier.
- La pose d'un relai wifi dans la buvette. Le FC Prilly a souhaité que l'on équipe la buvette afin de pouvoir fournir une connexion wifi dans celle-ci. Le réseau arrivait directement dans l'espace bureau mais cela ne permettait pas une exploitation harmonieuse de la salle de la buvette selon eux. Nous avons accepté leur demande, générant une plus-value chez l'électricien.

Pour toutes ces raisons, on comptabilise donc un dépassement de **CHF 664'003.80** pour la rénovation et l'extension du bâtiment et la réalisation des aménagements extérieurs.

3.2 Mesures provisoires et maintien d'exploitation

Certains éléments préparatoires au projet de rénovation n'ont pas été additionné au préavis n° 6-2020 par le rédacteur de celui-ci, soit les études architecte et ingénieur civil pour les relevés du bâtiment, l'expertise sur la structure suite à l'incendie et la faisabilité du projet. Certaines interventions nécessaires à la mise en place des containers provisoires et les taxes liées à l'installation provisoire n'ont pas été prise en compte. Il est cependant nécessaire de les inclure dans le coût total.

L'imprévu de planning (début de chantier retardé suite au Covid) a eu un impact sur le montant de location des vestiaires provisoires et leur électricité, car ils sont restés en place 3 mois de plus. Le montant de remise en état du terrain et des containers a également été plus important que celui devisé.

On comptabilise donc un dépassement de **CHF 190'017.45** pour tout ce qui concerne les mesures provisoires pour le démarrage du projet et le maintien de l'exploitation durant le chantier.

3.3 Eclairage terrain 1 et 3

Pour la mise en place du nouvel éclairage des terrains 1 et 3, nous avons dû palier au manque de documentations existantes sur les réseaux et procéder à divers relevés après l'établissement du préavis. Une série de surprise sur place ont engendré des coûts supplémentaires.

Les éléments ci-dessous ont été spécialement significatifs en termes de plus-value :

- Le câblage existant n'était plus aux normes et il s'est avéré indispensable de tout remplacer pour assurer la sécurité de la distribution. Les chambres de tirage ont dû être surélevées pour permettre d'y accéder.
- Le déplacement de la commande de l'arrosage du terrain 3 et l'intégration d'une commande déportée générale pour tous les éclairages et l'arrosage du terrain 3 pour une exploitation plus harmonieuse du site. Une télégestion a également été mise en place pour superviser et piloter les enclenchements, la puissance d'éclairages et les horaires d'extinction des terrains pour permettre d'économiser de l'énergie et éviter que les lumières restent allumées toute la nuit en cas d'oubli des utilisateurs.
- Le mandat d'élaboration de plans et suivi des travaux confiés à un ingénieur électricien. La complexité du réseau et de la télégestion a nécessité l'intervention d'un ingénieur. Il a pu transmettre aux entreprises des plans et coordonner l'intervention de câblage entre l'intérieur du bâtiment et l'extérieur (deux entreprises différentes).

On comptabilise donc un dépassement de **CHF 63'238.60** pour tout ce qui concerne les travaux d'éclairage des terrains 1 et 3.

3.4 Subventions et participation de tiers

La plupart des subventions sont calculées sur la base des factures envoyées en fin de chantier. Comme le coût a été plus important que prévu, les subventions ont été plus élevées. Nous avons également pu demander une subvention supplémentaire pour les espaces extérieurs et pour l'éclairage.

Le total s'élève à CHF 420'513.90 au lieu des CHF 277'800.- annoncés.

Les participations des assurances ont été équivalente à ce qui avait été prévu, donc un total de CHF 939'558.55 de participation.

Le dépassement brut du préavis doit donc être majoré par les subventions et participations de tiers d'un total de **CHF 1'360'072.45**. On arrive à un dépassement net de **CHF 774'550.41**.

4. Planning général

De par sa nature, le présent préavis n'inclut aucun planning.

5. Aspects financiers

5.1 Coûts et recettes du projet

Travaux	Devis préavis	Coût réalisation	Différence	Remarques
Rénovation et extension du bâtiment y.c aménagements extérieurs	CHF 3'050'000.-	CHF 3'714'003.80	+ CHF 664'003.80	
Travaux préparatoires	CHF 5'000	CHF 3'951.75	- CHF 1'048.25	RAS
Maçonnerie	CHF 470'250	CHF 726'977.70	+ CHF 256'727.70	Litige et gros divers et imprévu. Voir point 3.1.2 ci-dessus
Echafaudages	CHF 15'000	CHF 12'300.-	- CHF 2'700.-	RAS
Charpente	CHF 251'400	CHF 329'837.75	+ CHF 78'437.75	Voir point 3.1.1 et point 3.1.3 ci-dessus
Fenêtre et portes extérieures	CHF 75'000	CHF 82'849.70	+ CHF 7'849.70	Voir point 3.1.1 ci-dessus
Ferblanterie – couverture	CHF 65'000	CHF 87'313.90	+ CHF 22'313.90	Voir point 3.1.1 et 3.2.2 ci-dessus
Protection contre la foudre	CHF 9'000.-	CHF 4'470.-	- CHF 4'530.-	RAS
Etanchéité et isolation spéciales	CHF 20'000.-	CHF 20'236.75	+ CHF 236.75	RAS
Stores de sécurité	CHF 18'000.-	CHF 15'786.55	- CHF 2'213.45	RAS
Installations électriques	CHF 100'000.-	CHF 166'200.35	+ CHF 66'200.35	Voir point 3.1.1 et 3.3.3 ci-dessus
Solaire photovoltaïque	CHF 100'000.-	CHF 86'680.45	- CHF 13'319.55	RAS
Installations de chauffage	CHF 179'000.-	CHF 174'824.80	- CHF 4'175.20	RAS
Installations de ventilation	CHF 90'000.-	CHF 115'046.90	+ CHF 25'046.90	Voir point 3.1.1 ci-dessus
Installations sanitaire	CHF 235'000	CHF 256'563.45	+ CHF 21'563.45	Voir point 3.1.2 ci-dessus
Installation d'extinction	-	CHF 580	+ CHF 580.-	Les extincteurs existants n'ont pas pu être remplacés car ils

Ville de Prilly
Préavis N° 15-2023 au Conseil communal

				n'étaient plus aux normes actuelles.
Cuisine buvette	CHF 20'000	CHF 19'664.95	- CHF 335.05	RAS
Ouvrage métalliques	CHF 10'000	CHF 39'928.40	+ CHF 29'928.40	Voir point 3.1.2 ci-dessus
Menuiserie	CHF 129'000	CHF 156'231.25	+ CHF 27'231.25	Voir point 3.1.2 et 3.1.3 ci-dessus
Cylindres de sureté	CHF 3'000.-	CHF 9'696.05	+ CHF 6'696.05	Voir point 3.1.3 ci-dessus.
Signalétique	-	CHF 11'134.10	+ CHF 11'134.10	Voir point 3.1.3 ci-dessus
Revêtement de sol	CHF 94'225.-	CHF 167'830.-	+ CHF 73'605	Voir point 3.1.2 et 3.1.3 ci-dessus
Plâtrerie-peinture	CHF 59'600.-	CHF 114'997.60	+ CHF 55'397.60	Voir point 3.1.2 ci-dessus
Nettoyage	CHF 8'000.-	CHF 5'915.85	- CHF 2'084.15	RAS
Honoraires	CHF 350'000.-	CHF 386'624.05	+ CHF 36'624.05	Voir point 3.1.2 ci-dessus.
Aménagements extérieurs	CHF 510'000.-	CHF 652'092.35	+ CHF 142'092.35	Voir point 3.1.1, 3.1.2 et 3.1.3 ci-dessus
Frais secondaires	CHF 45'000.-	CHF 66'269.15	+ CHF 21'269.15	Assurance plus importante que prévu pour un chantier plus long. Taxes plus importantes que devisées.
Divers et imprévus	CHF 188'525.-			Entièrement utilisé et réparti dans les divers cfc pour les imprévus de chantier
Total locations et mesures provisoires	CHF 340'400.-	CHF 530'417.45	+ CHF 190'017.45	Voir point 3.2 ci-dessus
Locations et mesures provisoires jusqu'au 31.12.2019	CHF 160'680.-	CHF 316'311.65	+ CHF 155'631.65	Oubli d'une série de coûts.
Location containers, y.c électricité et remise en état	CHF 179'720.-	CHF 214'105.80	+ CHF 34'385.80	Location plus longue et remise en état plus couteuse que prévue.
Eclairage terrains 1 & 3	CHF 195'710.-	CHF 258'948.60	+ CHF 63'238.60	Voir point 3.3 ci-dessus.
Dépose et pose luminaires	CHF 141'087.-	CHF 121'539.50	- CHF 19'547.50	Le montant au préavis était une estimation large.
Câblage, raccordements	CHF 26'192.60.-	CHF 79'573.25	+ CHF 53'380.65	Voir point 3.3 ci-dessus.
Adaptation tableau électrique	CHF 16'155.-	CHF 34'697.80	+ CHF 18'542.80	Voir point 3.3 ci-dessus.
Contrôle statique	CHF 3'015.60	CHF 5'018.80	+ 2'003.20	Le montant au préavis était une estimation non basée sur une offre.
Divers et imprévus	CHF 9'262.20	CHF 18'119.25	+ 8'857.05	Il a fallu réhausser et créer une nouvelle chambre de tirage.

Indemnités				
Assurances	CHF 939'560.-	CHF 939'558.55	- CHF 1.45	
Subventions	CHF 277'800.-	CHF 420'513.90	+ CHF 142'713.90	Voir point 3.4 ci-dessus.
Sous-total travaux	CHF 3'586'110.-	CHF 4'503'369.85	+ CHF 917'259.85	
Sous-total indemnités	- CHF 1'217'360.-	- CHF 1'360'072.45	+ CHF 142'712.45	
Coût total net	CHF 2'368'750.-	CHF 3'143'297.40	+ CHF 774'550.40	

L'agrandissement du complexe sportif ainsi que de ses espaces extérieurs engendre une augmentation des coûts pérennes d'exploitation pour le service des Domaines et pour le service des Travaux. Les coûts ci-dessous sont ajoutés au budget de fonctionnement.

Pour le service des Travaux :

- CHF 8'053.- portés au compte 3145006.4400.
Cela comprend le contrôle périodique externalisé des équipements de fitness et jeux, le contrôle périodique des revêtements de sol EPDM, l'entretien courant des revêtements EPDM, l'entretien courant des installations de sport et le remplacement des copeaux tous les 3 ans.
- 240h/an soit 0.1 ETP d'ouvrier polyvalent supplémentaires pour gérer l'entretien des espaces verts et la salubrité des jeux, ainsi que le balayage mécanique et les déchets à évacuer sur le site.

Pour le service des Domaines :

- CHF 5'070.- portés au compte 3141011.3510.
Cela comprend la maintenance annuelle des éléments de la sécurité incendie, le contrat de licence pour la télégestion de l'éclairage, l'entretien de la ventilation et de la pompe à chaleur, le curage des canalisations et une réserve pour entretiens divers.
- 0.3 ETP d'agent d'exploitation et d'entretien supplémentaire pour le nettoyage et l'entretien des locaux.

5.2 Tableau financier

Le tableau récapitulatif des aspects financiers est présenté ci-après. A noter que cet investissement fait l'objet d'un amortissement depuis l'exercice 2021. L'amortissement a été recalculé sur une durée résiduelle de 17 ans afin de respecter la clause originale d'amortissement. Il passe ainsi de CHF 86'000.—à CHF 131'000.—dès l'exercice 2024.

Budget d'investissement	Total	2023 et avant	2024	2025	2026	2027
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Dépenses (objet du préavis)	4 503 370	4 503 370				
Subventions	-420 514	-420 514				
Participations ou autres	-939 560	-939 560				
Total investissements net	3 143 296	3 143 296				

Paramètres de base

Durée d'amortissements	20	après amortissement initial de CHF 658'000.--
Année début de l'amortissement	2021	
Année bouclage du préavis	2040	
Taux d'intérêts moyen	1.50%	

Budget de fonctionnement		2023	2024	2025	2026	2027
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Entretien des parcs/zone loisirs	3145.006-4400	8 100	8 100	8 100	8 100	8 100
Entretien centre s. FDL	3141.011-3510	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100
Charge d'intérêts	3909.000-3510	47 100	45 900	43 900	41 900	40 000
Charge d'amortissements	3312.000-3510	86 000	131 000	131 000	131 000	131 000
Total charges fonctionnement		146 300	190 100	188 100	186 100	184 200
Total revenus fonctionnement						
Total charge de fonctionnement net		146 300	190 100	188 100	186 100	184 200

6. Durabilité

Ce projet répond au principe de durabilité sur plusieurs points. La dimension environnementale a été mise en avant en proposant une rénovation avec label Minergie-Eco, qui a été obtenu.

Grâce au changement de type de chauffage et la mise en place de panneaux photovoltaïque, l'énergie d'exploitation est ainsi réduite et axée vers les énergies renouvelables.

Les mandataires ont cherché des solutions pour rénover et restaurer les éléments de qualité plutôt que de les remplacer lorsque cela a été possible.

L'aspect social a également été pris en compte. Les aménagements extérieurs des abords de la buvette ont été réfléchi pour apporter une meilleure qualité d'espaces publics au quartier environnant et s'adresser à toutes catégories d'âge.

Conclusions

Les dépenses effectives ont été considérablement supérieures à celles prévues. La Municipalité et les services concernés se sont donc questionnés sur les raisons des dépassements et sur les moyens d'éviter ce genre de situations à l'avenir. Plusieurs enseignements ont pu être tirés :

- Lors d'une rénovation, il faut toujours s'attendre à rencontrer des imprévus et des inconnues qui engendrent des surcoûts. Rares sont les bonnes surprises. Un pourcentage plus élevé que pour les bâtiments neufs doit être inscrit au devis estimatif pour les divers et imprévus.
- La période de Covid-19 a apporté beaucoup de coûts additionnels, des lenteurs sur le chantier et des pénuries de matériaux qu'il était impossible de prévoir.
- Dans l'idéal, un projet de ce type doit être préparé en amont avec un dossier d'avant-projet. En l'occurrence, l'urgence de remettre en état un bâtiment incendié, couplé à un manque de ressources partiel à ce moment-là n'ont pas permis d'établir un tel dossier.

Finalement, le dépassement net (après subventions) est d'env. 20 %, ce qui correspond à la marge d'estimation lorsqu'un devis est établi sur la base d'un avant-projet.

L'aspect positif reste néanmoins que la Commune dispose maintenant d'un bâtiment moderne, esthétique, durable et d'une grande qualité d'utilisation.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur Le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

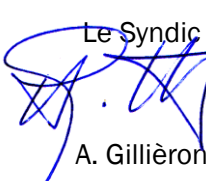
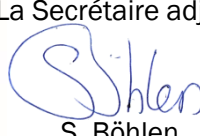
- vu le préavis municipal N° 15-2023,
- où le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder un crédit complémentaire **brut** de CHF 917'259.86 au crédit d'ouvrage de CHF 3'586'110.-, accordé par le biais du préavis n° 6-2020 pour la rénovation du complexe sportif de la Fleur-de-Lys et de ses aménagements extérieurs ainsi que la réfection de l'éclairage des terrains de football n° 1 & 3;
2. de prendre note que le présent crédit d'investissement sera bouclé en 2023 ;
3. de porter l'amortissement annuel actuel de CHF 86'000.— à CHF 131'000.— dès l'exercice 2024 ;
4. de comptabiliser annuellement la charge d'intérêts au compte 3909.000-3510.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 octobre 2023.

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic A. Gillieron		 La Secrétaire adjointe S. Böhlen
---	---	--

Annexe : photos de la réalisation