

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS MUNICIPAL RELATIF A UNE DEMANDE DE CREDIT DE 891 597.72.- TTC DE PLUS VALUE POUR LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET DE RENOVATION DE L'HOTEL DE LA CROIX D'OR

Au Conseil communal de Ballaigues,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission s'est réunie en compagnie de M. Jean-François Faivre, Municipal chargé de ce projet et M. Moody Architecte, le mercredi 30 janvier 2019. La commission les remercie pour tous les éclaircissements et les réponses apportées aux questions posées et les documents mis à disposition sur le détail de chaque modification ou ajout fait au cours des travaux. Nous avons pu échanger sur de nombreux points et passer en revue les différentes positions citées dans le préavis, comme les gros œuvres 1 et 2 ainsi que les divers. Lors d'une deuxième séance, le 4 février, il a été procédé à l'analyse des documents qui n'a pas été simple vu que certaines plus-values émarginent à plusieurs postes des CFC 1 et 2. Voici les points qui nous ont semblés importants de relever car ils auraient pu ou auraient dû être géré en amont.

1) Ventilations

Les modifications apportées à la ventilation est un des points les plus lourds puisqu'elles ont nécessité une excavation supplémentaire et ont eu des conséquences sur d'autres points (création d'un économat, isolation du sous-sol). Il était cependant indispensable de séparer ventilation cuisine et salle de la reprise d'air vicié salle et cuisine. Il est étonnant de ne pas avoir été capable de prévoir cette nécessité dans le projet de base.

La sortie de l'air vicié du fait des sections de conduites a été déportée du bâtiment car il était également exclu de faire une remontée de cheminée sur une des façades ou en intérieur pour finir en toiture.

2) Plancher du 1^{er} étage (chambres)

Au moment du démontage il est apparu que le plancher était en trop mauvais état, il était alors indispensable de faire une dalle au 1^{er}. Là, à nouveau, ce genre de défaut ou de nécessité aurait dû être décelée dans l'avant-projet.

3) Local Economat (cabanon)

La création d'un économat/stockage supplémentaire dû à la réorganisation du sous-sol vient augmenter la facture alors qu'il s'agit d'un simple local de stock en bois, mais du fait de la complexité des normes (ECA), le montant se trouve relativement élevé si on regarde à la grandeur du local.

4) Subvention du canton pour rénovation

Il est à déplorer le raté concernant les subventions cantonale puisque à nouveau la réception du matériel et les travaux ont commencé avant le retour du canton concernant les subventions qui pouvaient être accordées. Le montant à déplorer est d'environ CHF 18'720 pour la toiture et CHF 20'160 pour les murs. L'isolation du

sous-sol n'étant pas prévue initialement un montant aurait également pu être réclamé pour ce poste si prévu et géré à l'avance.

5) Ascenseur / escaliers

Le déplacement de l'ascenseur et la réorganisation des escaliers viennent s'ajouter à la note, ceci en raison d'un manque de clarté dans les dimensions de l'ascenseur choisi au final. Les normes ECA viennent également jouer un rôle dans ce choix. Dans ce cas également, l'architecte à qui incombe l'examen des soumissions n'aurait-il pas pu déceler ce surcoût occasionné par le changement de fournisseur ?

6) Honoraires plus-value

La plus-value honoraire (architectes, ingénieurs et autres) vient également gonfler la facture. Nous suggérons à la municipalité de renégocier ce montant.

7) La vaisselle et le mobilier

Le budget mobilier était prévu pour l'équipement de la cuisine, les chaises et les tables, ainsi que pour les chambres. Il n'y a jamais eu de budget pour la vaisselle. La municipalité a pris la décision par la suite d'être propriétaire de tout le mobilier dans le but de clarifier et simplifier les choses. Mais avec le recul, ce poste aurait dû être séparé du projet construction.

En résumé

La liste des points pourrait continuer (façades, drainages, etc...) mais ils sont pour l'essentiel les conséquences d'un enchaînement de problèmes et surprises rencontrées au fur et à mesure de l'avancée du chantier.

La difficulté à prévoir l'impact de chaque décision sur la prochaine étape des travaux, également liées aux règles imposées par le SIPAL ou encore les normes ECA toujours plus complexes et exigeantes, montrent combien il est difficile de vouloir rénover des vieux bâtiments.

Il nous apparaît évident que l'ensemble du projet a été sous-évalué en matière de coût et de faisabilité, donc de risque financier, et il est clair qu'un tel chantier demande énormément de temps de préparation et d'analyse ce qui a malheureusement manqué, tant à l'architecte et aux différents intervenants de la phase projet, et également à notre municipalité.

Même si la plus-value du chantier peut paraître choquante, il est difficile de définir des responsabilités ou de juger des décisions qui ont été prises même si nous aurions apprécié une prise de responsabilité plus évidente des parties impliquées. Toutefois, il nous semble évident que les décisions prises l'ont été dans un souci de qualité et sécurité, ainsi que par nécessité et que la chose que nous pouvons déplorer réside dans le manque de communication (des informations sur les travaux réalisés ont certes été données mais sans vue prospective sur l'avancement de ce qui restait à faire et sur les écarts de coûts pré-sentis en cours de route) et dans la clarté du projet initial.

Le résultat de tout ceci nous amène vers un bâtiment qui ressort amélioré dans sa fonctionnalité, son esthétique et renforcé dans sa structure.

Pour finir nous pouvons dire qu'il n'y a pas que la facture qui a pris l'ascenseur, le bâtiment tout entier est monté en gamme tant au niveau de la qualité et du concept de rénovation mais également à considérer l'aspect tant extérieur, qu'intérieur.

Au vu de cette expérience, il nous paraît important de recommander à la municipalité d'agir avec plus de prudence dans la rénovation de futurs bâtiments afin que nous ne soyons pas à nouveau soumis à de tels dépassements sinon plus-value. Il s'agira d'anticiper et de mieux préparer les dossiers de projet de rénovation. Le prochain cas de figure sera certainement celui du bâtiment de la Poste qui, suivant sa réaffectation, revêtira lui aussi un certain degré de complexité.

Conclusion

En conclusion du présent rapport, la commission demande au Conseil communal

1. D'accepter le préavis tel que présenté par la Municipalité,
2. De lui accorder un crédit de CHF 891'597.72,
3. De l'autoriser à financer ces travaux soit par la trésorerie courante ou à emprunter aux meilleures conditions du marché,
4. De dissoudre la provision affectée aux bâtiments et à la Croix d'Or de CHF 481'235.- et d'amortir l'investissement total net de CHF 2'895'462.72.- sur une période de 30 ans, à raison de CHF 96'500 par année, la première fois dès l'exercice 2019, par le compte 351.331.08.

La commission était composée de Mesdames et Messieurs :

- Cäcilia Wyden
- Sylvia Erbeau
- David Leresche, rapporteur
- Dario Salvi
- Joël Guillaume, président
- Pierre-Luc Maillefer