Ville de Lausanne
Municipalité

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1002 Lausanne

Lausanne, le 10 août 2023

Annonce de dépassements des crédits d'ouvrage pour les projets de rénovation du collège de St-Roch, de rénovation, mise en conformité et agrandissement du théâtre de Vidy, d'agrandissement du collège du Belvédère et de construction d'une école primaire aux Plaines-du-Loup

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Le 28 avril 2020, le Conseil communal adoptait les préavis n° 2019/56 du 19 décembre 2019 (collège de St-Roch), 2020/04 du 6 février 2020 (collège du Belvédère) et 2020/03 du 23 janvier 2020 (Théâtre de Vidy). Le 26 janvier 2021, il adoptait le préavis n°2020/53 du 10 décembre 2020 (école des Plaines-du-Loup). Il octroyait ainsi les crédits suivants :

- CHF 17'500'000.- étaient destinés à financer la rénovation du collège de St-Roch ;
- CHF 27'500'000.- étaient destinés à financer les travaux de rénovation, de mise en conformité, et d'agrandissement du théâtre de Vidy ;
- CHF 20'750'000.- étaient destinés à financer la construction de nouveaux locaux scolaires et d'une salle de gymnastique de type VD2 et l'achat de mobilier complémentaire pour la période transitoire sur le site scolaire du Belvédère ;
- CHF 29'590'000.- étaient destinés à financer la construction de la nouvelle école aux Plaines-du-Loup.

Le suivi financier de ces différents chantiers et les projections effectuées dans le courant de l'automne 2022, mettent en évidence des dépassements des crédits votés et la nécessité de demander des crédits complémentaires pour garantir le financement de la fin de ces quatre projets.

Cette situation implique, dès à présent, une information à votre Conseil par le biais de la présente communication.

1. Contexte général, explications du dépassement des crédits d'ouvrage et montants prévisibles des crédits complémentaires à solliciter

La pandémie de COVID-19 a eu de nombreux impacts sur les chantiers de la Ville de Lausanne. Dans un premier temps, suite à la décision municipale d'arrêt des chantiers du 19 mars 2020 et la mise en place de mesures sanitaires, de nombreuses entreprises travaillant sur les chantiers de la Ville ont déposé des demandes d'indemnisation afin de couvrir les surcoûts liés à ces décisions.

Par la suite, la reprise économique au niveau mondial a provoqué une pénurie de matériaux et une hausse des prix. En outre, l'émergence de la crise énergétique due à la guerre en Ukraine est venue aggraver la situation.

Collège de St-Roch

Avant de préciser le type de dépassement et les montants qui le constituent, il convient de donner quelques informations relatives au contexte de cet important chantier :

- le chantier se situe dans une zone de forte densité urbaine et dans un lieu exigu. En outre, les contraintes résultant du maintien de l'exploitation du collège se sont révélées plus complexes que prévues.
- le retard de mise en route des travaux de menuiseries intérieures, suite à un recours, a nécessité la mise en place d'éléments provisoires de menuiserie et de sécurité incendie.
- la pose de lavabos dans les classes, non prévu à l'origine, et annoncé en Municipalité en septembre 2020 (mesure COVID).
- un suivi archéologique important suite à la découverte d'un nombre élevé de sépultures
- un bâtiment présentant un niveau de dégradation plus élevé qu'estimé.
- le respect des normes parasismiques a nécessité des travaux plus importants que prévu.
- l'organisation du chantier a nécessité une durée de location des classes provisoires plus importante que prévue.
- les hausses extraordinaires de fourniture des matériaux de construction.

Au vu de la situation financière actuelle du chantier, dont les travaux sont adjugés à 98%, le crédit complémentaire demandé peut être évalué, à ce jour, à un montant de l'ordre de CHF 2'158'000.- TTC.

Par souci de transparence, il convient aujourd'hui de préciser dans les grandes lignes de quoi se composera ce futur crédit. Les principaux éléments sont les suivants :

I. Hausses extraordinaires des prix des matériaux	**CHF**	**705'000.-**
II. Compléments demandés par le maître de l'ouvrage	**CHF**	**379'000.-**
a) Pose de lavabos dans les classes (mesure COVID)	CHF	261'000.-
b) Adaptations aux besoins du maître de l'ouvrage	CHF	118'000.-
III. Imprévus liés au chantier	**CHF**	**1'074'000.-**
a) Compléments et imprévus de chantier liés à la complexité de l'ouvrage datant de 1874	CHF	719'000.-
b) Travaux d'archéologie	CHF	355'000.-
TOTAL (crédit complémentaire) 12.33% d'augmentation	**CHF**	**2'158'000.-**
TOTAL FINAL (crédit d'ouvrage + crédit complémentaire)	**CHF**	**19'658'000.-**

Théâtre de Vidy

En préambule, il convient de rappeler que le devis général voté reposait sur 65% de soumissions rentrées à l'automne 2019 et a lui-même été consolidé en novembre 2019, pour figurer au rapport-préavis n° 2020/03 du 23 janvier 2020.

Dès le printemps 2021, le projet a été rattrapé par la pénurie de matériaux dont l'effet a été triple :

- dans un premier temps, la rentrée des 15% de soumissions restantes, lancées au printemps 2021, a été beaucoup plus élevée que prévu au devis de novembre 2019.
- dans un deuxième temps, la pénurie a également touché les aciers (dès l'été 2021), impactant à la fois l'enveloppe du bâtiment en plaques d'acier inox et la serrurerie scénique. La livraison du bâtiment prévue en juillet 2022 a ainsi dû être reportée à novembre 2022.
- finalement, c'est l'ensemble des secteurs techniques du bâtiment qui ont été touchés dès fin 2021 avec des hausses conséquentes et des pièces et équipements en rupture de stock.

Au vu de la situation financière actuelle du chantier, dont les travaux sont totalement adjugés, le crédit complémentaire demandé peut être, à ce jour, évalué à un montant de l'ordre de CHF 2'625'000.- TTC.

Par souci de transparence, il convient de préciser dans les grandes lignes de quoi se composera ce futur crédit. Les principaux éléments sont les suivants :

I. Mesures COVID	**CHF**	**75'950.-**
II. Hausses extraordinaires des prix des matériaux	**CHF**	**1'704'050.-**
III. Compléments demandés par le maître de l'ouvrage (éclairage et plafond foyer)	**CHF**	**385'000.-**
IV. Imprévus liés au chantier	**CHF**	**460'000.-**
a) Travaux supplémentaires, découvertes sur site (terres polluées)	CHF	360'000.-
b) Prolongation d'usage des équipements temporaires du théâtre	CHF	100'000.-
TOTAL (crédit complémentaire) 9.5% d'augmentation	**CHF**	**2'625'000.-**
TOTAL FINAL **(crédit d'ouvrage + crédit complémentaire)**	**CHF**	**30'125'000.-**

Collège du Belvédère

En préambule, il convient de rappeler que le crédit d'ouvrage a été voté avant l'avènement, de la pandémie de COVID 19, de la pénurie de matériaux et de la crise énergétique.

La pandémie de COVID-19 s'est invitée dès la demande d'autorisation de construire perturbant, en premier lieu, la planification générale de l'opération. La mise à l'enquête publique a été repoussée de 3 mois ; ce qui a eu pour conséquence directe un report d'une durée équivalente de l'obtention du permis de construire. Celui-ci (qui comportait également la déconstruction de l'ancienne annexe) a finalement été délivré le 18 août 2020. Le chantier a été ouvert le 5 octobre 2020.

De ce fait, les solutions transitoires installées sur le site du collège du Belvédère ont dû être maintenues trois mois supplémentaires afin de permettre la mise à disposition de l'extension du collège pour la rentrée des vacances d'automne 2022.

Au vu de la situation financière actuelle et de l'avancement du chantier, il est possible d'estimer que les adjudications couvrent 95% du montant final (sur la base des décomptes finaux et des hausses extraordinaires revendiquées par les entreprises).

Le crédit complémentaire demandé peut être à ce jour évalué à un montant de l'ordre de CHF 850'000.- TTC.

Par souci de transparence, il convient aujourd'hui de préciser dans les grandes lignes de quoi se composera ce futur crédit. Les principaux éléments sont les suivants :

I. Mesures COVID	**CHF**	**85'000.-**
II. Hausses extraordinaires des prix des matériaux	**CHF**	**590'000.-**
III. Compléments demandés par le maître de l'ouvrage (pose de lavabos dans les salles de classes suite au COVID)	**CHF**	**115'000.-**
IV. Imprévus liés au chantier	**CHF**	**60'000.-**
a) Demandes complémentaires des services cantonaux en fin de travaux	CHF	50'000.-
b) Divers (incivilités, dégâts d'eau, etc.)	CHF	10'000.-
TOTAL (crédit complémentaire) 4.1% d'augmentation	**CHF**	**850'000.-**
TOTAL FINAL **(crédit d'ouvrage + crédit complémentaire)**	**CHF**	**21'600'000.-**

Ecole des Plaines-du-Loup

La demande de crédit d'ouvrage pour la construction de l'école des Plaines-du-Loup était basée sur le devis général établi avant la pandémie de COVID-19, la pénurie de matériaux et la crise énergétique.

La pandémie de COVID-19 a eu un impact très fort sur le chantier des sondes géothermiques et, par conséquent, sur les aménagements extérieurs nécessaires à l'ensemble des chantiers de la pièce urbaine D (mise à niveau des zones de chantier, création de la piste de chantier commune, installation des grues).

C'est ainsi que le chantier de l'école a démarré avec trois mois de retard ce qui, en ces périodes de forte inflation, a une grande répercussion sur les coûts.

De plus, l'installation de chantier de l'école proprement dite a été complexifiée à cause des mesures sanitaires imposées à tous.

Au vu de la situation financière actuelle et de l'avancement du chantier, il est possible d'estimer que les adjudications couvriront 85 % du montant final.

Le crédit complémentaire demandé peut être, à ce jour, évalué à un montant de l'ordre de CHF 1'670'000.-TTC.

Par souci de transparence, il convient aujourd'hui de préciser dans les grandes lignes de quoi se composera ce futur crédit. Les principaux éléments sont les suivants :

I. Mesures COVID	**CHF**	**10'000.-**
II. Hausses extraordinaires des prix des matériaux	**CHF**	**1'482'000.-**
III. Compléments demandés par le maître de l'ouvrage (cabinet dentaire modifié, accès bibliothèque supplémentaire)	**CHF**	**103'000.-**
IV. Imprévus liés au chantier (terres polluées, démolition ancienne tuilerie et ancienne canalisation)	**CHF**	**75'000.-**
TOTAL (crédit complémentaire) 5.64% d'augmentation	**CHF**	**1'670'000.-**
TOTAL FINAL **(crédit d'ouvrage + crédit complémentaire)**	**CHF**	**31'260'000.-**

2. Crédits complémentaires

A cet effet, il est proposé de permettre l'engagement des dépenses, en cours d'évaluation, sur le compte des préavis n° 2019/56, 2020/04, 2020/03 et 2020/53. Une demande de crédit complémentaire sera effectuée pour chacun des quatre préavis dans un second temps, afin de les régulariser.

En vous remerciant de prendre acte de cette communication, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE

Le secrétaire
Simon Affolter