

**Réhabilitation du Théâtre des Roseaux d'Expo 02 pour une nouvelle salle de concert
Parcelle n° 891, sise à Sévelin 36**

Crédit complémentaire au préavis n° 2003/33

Préavis N° 2006/29

Lausanne, le 15 juin 2006

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite un crédit complémentaire de Fr. 603'000.-- pour les travaux de réhabilitation et d'aménagement du Théâtre des Roseaux d'Expo 02 en une salle pour les musiques actuelles rebaptisée Les Docks, auxquels il faut ajouter un crédit complémentaire de Fr. 177'000.-- pour les taxes versées à la Ville, ainsi que Fr. 150'000.-- pris en charge par le fonds du développement durable. Le montant total demandé à votre Conseil est donc de Fr. 930'000.--.

2. Historique

Dans sa séance du 28 octobre 2003, le Conseil communal adoptait le préavis n° 2003/33¹ et allouait à la Municipalité un crédit d'ouvrage de Fr. 2'660'000.-- pour financer la réhabilitation du Théâtre des Roseaux racheté à Expo 02 en une nouvelle salle pour les musiques actuelles rebaptisée Les Docks. Le projet, dont le chantier devait démarrer en automne 2003, a été retardé par des oppositions. Après plusieurs mois de négociations, les recours ont été retirés et les travaux ont débuté le 25 avril 2005. L'inauguration de la salle a eu lieu le 1^{er} décembre de la même année.

Il faut bien admettre que le projet présenté au début 2003 était en réalité un avant-projet, impliquant une marge d'erreur de plus ou moins 20%. La Municipalité, pressée par les demandes qui s'exprimaient de manière insistante depuis la fermeture de la Dolce Vita et convaincue d'avoir enfin trouvé une solution après tant d'années et une tentative avortée à la Rue St-Martin, a voulu agir rapidement, trop rapidement diront sans doute certains.

Depuis la mise à l'enquête, le projet a évolué grâce aux remarques faites par la Fondation des musiques actuelles alors nouvellement fondée. De plus, l'équipe d'exploitation nommée entre-temps a souhaité certains changements qui ont nécessité une enquête complémentaire. Précisons que ces modifications se sont avérées

¹ BCC 2003-2004, Tome II, page 353 et ss

judicieuses et qu'elles ont contribué à faire de la grande salle de rock lausannoise un instrument apprécié par tous, artistes comme spectateurs.

La Municipalité, dans sa réponse du 19 mai 2005² à l'interpellation de Mme Françoise Longchamp, précisait que le retard provoqué par les oppositions avait engendré des coûts supplémentaires inhérents notamment aux modifications de projet, aux hausses légales intervenues entre-temps et à l'entreposage prolongé de la structure. Elle ignorait alors que le chantier allait connaître un nombre invraisemblable d'incidents (malfaçons, chute du monobloc de ventilation entraînant son retour en Suède, etc.) ayant pour conséquence d'importants retards difficiles à rattraper et des surcoûts liés à l'interruption du chantier à fin novembre et la reprise en janvier. De plus, l'ECA et deux services de la Ville ont émis des exigences conformément aux normes en vigueur et afin de garantir la capacité de 1'020 personnes. L'une d'elles (la création d'un escalier de secours supplémentaire) n'a d'ailleurs pas encore pu être respectée, un permis de construire complémentaire étant nécessaire. Le coût prévisible a cependant déjà été pris en compte dans la présente demande de crédit complémentaire. Enfin la Municipalité doit admettre qu'elle avait sous-estimé le poste « divers et imprévus ». Le prix final de l'opération correspond aux standards et aux coûts effectifs pour un tel immeuble.

La Municipalité tient encore à préciser que la Fondation pour les musiques actuelles a financé, grâce à des dons, des sponsors et des mécènes, une partie importante des investissements qui étaient à sa charge. C'est ainsi qu'elle a assumé le coût de toute la technique de scène (éclairage, son), des moteurs et du grill techniques, de tout l'aménagement (décoration, bars, mobilier, éclairage, système de stockage et de refroidissement centralisé des boissons, mobilier et équipement informatique des bureaux, etc.), ce qui représente près de Fr. 800'000.--. Tous les fournisseurs ont été payés.

3. Descriptif des plus-values

3.1 Mise à jour du devis

Le devis, qui a servi de base à l'élaboration de la demande de crédit d'ouvrage, a été élaboré en juillet 2003. Conformément à la procédure régie par la loi sur les marchés publics, les prix et les honoraires des entreprises et des mandataires ont été réadaptés. A noter également la forte hausse du prix de l'acier.

**Plus-value inhérente aux hausses légales (4%)
et aux compléments d'adjudications des mandataires**

Fr. 138'500.--

3.2 Evolution du projet

Les deux ans écoulés entre la mise à l'enquête du projet initial et le retrait des oppositions ont permis d'apporter des modifications spatiales intéressantes pour l'exploitation du lieu. Cette évolution a nécessité une mise à l'enquête complémentaire, effectuée par un bureau d'architectes mandaté par la Fondation. Afin de rendre pérenne la structure provisoire de l'Expo, des compléments ont été apportés à certains détails constructifs - système de fixation de l'étanchéité de toiture, structure d'appui supplémentaire des parois intérieures, ouverture automatisées des coupoles pour l'asservissement feu.

La mise à disposition des locaux à la Fondation a été initialement convenue selon le principe des murs bruts. Le projet définitif et le concept d'exploitation ayant évolué, le principe des murs finis, sans les équipements mobiliers, a finalement été retenu. La Fondation pour les musiques actuelles ne pouvait trouver des financements privés pour des éléments qui font partie du bâtiment, comme par exemple le câblage électrique.

² BCC 2005 en cours

- création d'un mur de séparation entre le foyer et la salle de concert en lieu et place d'une cloison amovible, (Fr. 17'000.--) ;
- création d'un « balcon DJ » sur la galerie du foyer ;
- création de 4 fenêtres ouvrantes dans les locaux administratifs ;
- création d'une sortie de secours supplémentaire pour la galerie du foyer, (Fr. 30'000.--) ;
- fourniture et pose d'un éclairage de secours, (Fr. 30'000.--) ;
- création d'une galerie VIP près de la scène ;
- pose d'un plancher bois en lieu et place de grilles caillebotis dans la zone des loges ;
- pose de 2 portes coulissantes sur la scène ;
- création d'un quai de déchargement - prolongement du radier et structure, (Fr. 10'000.--) ;
- doublages intérieur et extérieur du sas, (Fr. 20'000.--) ;
- lissage et exécution d'une peinture anthracite sur le lambrissage des murs, plafonds des zones publiques et planchers des galeries, initialement prévus en bois naturel, (Fr. 51'000.--) ;
- câblage et installations électriques, (Fr. 70'000.--) ;
- création d'un guichet de billetterie - ouverture de la façade et agencement, (Fr. 13'000.--) ;
- doublage en bois du sas d'entrée et travaux de peinture ;
- peinture de locaux et de portes supplémentaires initialement prévus bruts, (Fr. 27'000.--) ;
- choix de marches d'escaliers en tôle pliée avec revêtement anti-dérapant en lieu et place de marches de type caillebotis, (Fr. 10'000.--) ;
- déplacement d'un contreventement, modification de portes métalliques existantes et pose de seuils en inox consécutivement à la modification des accès de scène et des loges, (Fr. 12'000.--) ;
- pose de 10 trappes techniques dans le faux plafond de la salle, (Fr. 8'000.--) ;
- modification des barrières de la galerie, (Fr. 12'000.--) ;
- renforcement des cloisons intérieures par la pose d'une 2^{ème} structure d'appui, (Fr. 30'000.--) ;
- pose d'une tôle d'acrotère afin de renforcer la fixation de l'étanchéité ;
- modification du local chaufferie – pose d'un support pour le chauffe-eau et d'un plancher anti-feu, (Fr. 20'000.--) ;
- modification des gaines de ventilation sur le passage d'une sortie de secours ;
- renforcement de l'isolation acoustique et asservissement feu des exutoires de fumée, (Fr. 16'000.--) ;
- modification des raccordements des exutoires de fumée et de la ventilation ;
- achat, mise en place et transformation d'un conteneur sanitaires ;
- déplacement du positionnement des locaux techniques, modification de l'emplacement des introductions d'eau et de gaz, (Fr. 25'000.--) ;
- travaux de démolition, sciages, sondages et modifications diverses effectuées en cours de chantier, (Fr. 14'500.--) ;
- taxe des SI pour introduction puissance électrique de 600A, sous estimé au devis, (Fr. 118'000.--) ;
- taxe des divers services de la Ville (enquête complémentaire, etc.), (Fr. 59'000.--).

Plus-value inhérente à l'évolution du projet initial

Fr. 651'500.--

3.3 Divers et imprévus

Le préavis prévoyait un montant de Fr. 21'000.-- (0.8% du coût des travaux) pour le CFC 600, divers et imprévus. Le crédit était établi sur la base du projet initialement projeté sans les apports concrets des futurs utilisateurs. Le budget et le planning ne comprenaient aucune réserve. Dès le départ, le gros œuvre a pris plusieurs semaines de retard, en raison d'une sous-évaluation par l'entreprise mandatée de l'ampleur du travail et de quelques complications au niveau des terrassements. Un accident à la livraison du monobloc de ventilation a endommagé irrémédiablement l'installation. La façade est restée ouverte 6 semaines dans

l'attente d'une nouvelle livraison, créant d'importantes difficultés pour la réalisation du radier et des travaux de second œuvre.

- *démolition d'un bloc béton/ferraille découvert lors des terrassements ;*
- *assèchement du radier suite aux intempéries, la façade ayant dû rester ouverte, (Fr. 14'000.--) ;*
- *pose d'une tour d'échafaudage et d'une barrière de sécurité en toiture pour la mise en place du complexe étanchéité/isolation, (Fr. 10'000.--) ;*
- *pose d'une barrière de sécurité provisoire sur la galerie en attente d'un nouveau prototype demandé par la fondation ;*
- *disparition et dégradation de 800 m² d'isolation entreposée aux abattoirs, (Fr. 20'000.--) ;*
- *préparation et raccordement pour la pose d'un luminaire extérieur pour l'éclairage public ;*
- *mise en place de 2 purges chauffage dans le plafond de la salle ;*
- *cérémonie de la 1^{ère} pierre et bouquet de chantier ;*
- *réalisation par étapes d'un complément d'installations électriques pour les besoins du chantier ;*
- *fourniture de matériel de sécurité incendie.*

Plus-value sur poste divers et imprévus

Fr. 67'000.--

3.4 Conséquences liées au planning

Afin de garantir une ouverture de la salle au début décembre 2005, certains travaux de finitions ont été reportés au début 2006. Ce report a nécessité la mise en œuvre de mesures provisoires et d'organisation de chantier qui ont engendré des plus-values.

- *giclage du plafond de la salle et de sa structure métallique pour finition anthracite provisoire et protections, (Fr. 27'000.--) ;*
- *fermeture provisoire de trappes techniques du plafond sur scène ;*
- *démontage puis remontage du grill de scène et de la sono, (Fr. 15'000.--) ;*
- *protection par panneaux en Pavatex des sols, (Fr. 9'000.--) ;*
- *nettoyages après travaux ;*
- *pose d'une structure provisoire permettant le travail simultané de plusieurs équipes et entreprises sur la galerie, (Fr. 12'000.--) ;*
- *création d'un chemin pédestre provisoire pour l'accès à l'entrée des artistes ;*
- *pose de protections provisoires sur les ouvertures en façades ;*
- *mise en service du chauffage en 2 étapes ;*
- *surveillance du chantier en dehors des heures de travail, par des tiers, (Fr. 15'000.--).*

Plus-value inhérente au planning des travaux

Fr. 96'000.--

3.5 Exigences supplémentaires des autorités

Plusieurs exigences ont été formulées, notamment par le service de secours et d'incendie ainsi que par l'office communal de l'hygiène, après la délivrance du permis de construire en vue de l'obtention du permis d'exploiter.

- *pose d'un escalier de secours supplémentaire en façade sud et doublage anti-feu du sas d'entrée ;*

- *augmentation du débit d'air de l'installation de ventilation du club, sur la base d'un pourcentage de fumeurs de 100%.*

Plus-value inhérente aux exigences supplémentaires **Fr. 128'000.--**

3.6 Economies

Des économies pour un montant de Fr. 151'000.-- ont été réalisées en cours de projet (suppression des gradins sur la galerie, simplification des détails de façades, simplification de l'agencement des sanitaires, réalisation du plancher technique en panneaux bois 3 plis plutôt qu'en plâtre, etc.).

Le crédit complémentaire se résume comme suit :

3.1 Mise à jour du devis	Fr. 138'500.--
3.2 Evolution du projet	Fr. 651'500.--
3.3 Divers et imprévus	Fr. 67'000.--
3.4 Conséquences liées au planning	Fr. 96'000.--
3.5 Exigences supplémentaires des autorités	<u>Fr. 128'000.--</u>
Sous-total	Fr. 1'081'000.--

A déduire, économies réalisées	./.	Fr. 151'000.--
--------------------------------	-----	----------------

Total du crédit complémentaire **Fr. 930'000.--**

=====

Ce crédit complémentaire de Fr. 930'000.-- porte le montant du crédit d'ouvrage à Fr. 3'590'000.--.

4. Agenda 21

Ce projet se caractérise par le recyclage d'une structure existante, marquant la pérennité d'un témoin de l'Expo 02 et l'utilisation du bois de Lothar pour la construction de l'enveloppe intérieure acoustique (doublage et structure des murs intérieurs, du plafond) et les planchers de scène et de la galerie, soit quelques 60 m3 d'épicéa provenant des forêts lausannoises et 20 m3 de douglas de suisse centrale.

L'analyse de l'enveloppe du bâtiment, des gains sensibles (chaleur) et latents (humidité) dégagés par les occupants, de l'éclairage et des équipements techniques a permis de planifier la mise en place d'une récupération de chaleur. Le solde des besoins, soit 30% d'énergie thermique (chauffage et eau chaude) du bâtiment, est produit par une chaudière à condensation équipée d'un brûleur atmosphérique au gaz de ville. Une régulation numérique pilote les installations afin d'optimiser les consommations.

Par les caractéristiques précitées, le projet est en accord avec la politique de l'Agenda 21 de la Ville de Lausanne. Dès lors, une participation Fr. 150'000.-- par le biais du fonds du développement durable est proposée.

5. Incidences financières

Les charges d'exploitation - eau, électricité, gaz - sont à la charge de la Fondation.

Les charges liées à l'entretien courant et à la maintenance des installations techniques et du bâtiment - ventilation, chauffage, éclairage de secours, extincteurs, coupoles, toiture, brûleur, etc. - sont estimées à Fr. 26'000.-- par année et figureront dès l'année 2007 au budget de fonctionnement du service immobilier. Pour l'année courante, les éventuels frais seront pris en charge par le budget de fonctionnement.

Quant aux charges financières additionnelles, calculées selon la méthode de l'annuité constante avec un taux d'intérêt de 4 % et une durée d'amortissement de dix ans, elles peuvent être estimées à Fr. 96'200.--, après déduction de la part financée par le fonds du développement durable.

6. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2006/29 de la Municipalité, du 15 juin 2006;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire de Fr. 930'000.-- pour les travaux de réhabilitation et d'aménagement du Théâtre des Roseaux d'Expo 02 en une salle pour les musiques actuelles rebaptisée Les Docks, montant composé comme suit : Fr. 603'000.-- pour les hausses légales et l'évolution du projet, Fr. 177'000.-- pour les taxes versées à la Ville, et Fr. 150'000.-- pris en charge par le fonds du développement durable ;**
- 2. de porter en amortissement du crédit susmentionné la participation de Fr. 150'000.-- à prélever du fonds du développement durable ;**
- 3. d'amortir annuellement le solde à raison de Fr. 86'700.-- par la rubrique 3302.331.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche