



**Ville de Lausanne**

Municipalité

A Mesdames et Messieurs  
les membres du Conseil communal  
1001 Lausanne

Lausanne, le 12 décembre 2024

**Travaux de rénovation des salles de concerts Le Romandie et La Brèche – Annonce de dépassement de crédit**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Le 13 septembre 2022, le Conseil communal adoptait le préavis N° 2022/15 «Musiques actuelles : Rénovation, mise aux normes et augmentation de la jauge de la salle de concerts Le Romandie. Création d'une deuxième salle sous les arches du Grand-Pont au bénéfice de l'association du Salopard ». Il octroyait à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement brut de CHF 2'317'000.-.

Ce crédit d'ouvrage se basait sur une estimation financière effectuée très tôt en amont du projet (phase 21 SIA 112 – étude de faisabilité), présentant une marge d'erreur de +/- 25% (CHF 579'250.-), en raison du caractère complexe et particulier du projet.

Lors des phases de développement du projet ultérieures à l'adoption du préavis, le Maître d'ouvrage a été contraint de revoir certains éléments du projet, impliquant dans plusieurs cas des modifications conséquentes des aménagements. Il a également dû faire face à divers manquements des mandataires ainsi qu'aux effets du renchérissement de l'indice des prix de la construction. Ces différents éléments induisent un dépassement du crédit voté qui fait l'objet de la présente communication et qui impliquera une demande de crédit complémentaire au Conseil communal qui sera présentée par voie de préavis une fois les coûts définitifs connus.

A ce jour, le dépassement net du coût du chantier est estimé à CHF 657'000.-.

**1. Explications du dépassement du crédit d'ouvrage**

Il convient de rappeler en préambule le contexte de ce chantier qui a démarré dans l'urgence. En raison de problèmes d'infiltrations d'eau survenues au printemps 2020 durant la période de fermeture en raison de la pandémie, le Romandie a été immédiatement interdit de toute réouverture en l'état. Par la suite, l'opportunité de pouvoir rénover ces locaux dans le prolongement direct de la réfection du tablier du Grand-Pont a incité la Municipalité à présenter un seul préavis de crédit d'ouvrage, sans crédit d'étude préalable.

Si cette manière de faire a permis de gagner de longs mois sur la réouverture de ces locaux, elle induisait par la force des choses une plus grande incertitude financière qui plus dans un site compliqué, qui s'était déjà révélé être un chantier difficile et coûteux en 2008, lors de la création de la salle du Romandie.

La réalisation des travaux de ce chantier s'est révélée extrêmement difficile dans un contexte constructif peu ordinaire. Les deux salles de concerts prennent place dans le cadre d'un ouvrage d'art situé sur le domaine public et non dans un bâtiment traditionnel. De nombreuses étapes du chantier ont ainsi révélé des éléments bloquants ou complexes, qui ont nécessité une mise à l'enquête complémentaire.

La présence de deux bâtiments mitoyens abritant des activités de service ou de commerce a par ailleurs entraîné de nombreuses difficultés, certaines interventions ne pouvant se faire qu'en accord avec les propriétaires voisins, induisant un ralentissement des travaux et un surcoût.

Le dépassement important du coût du chantier s'explique par un cumul de mauvaises nouvelles : des plus-values après adjudications, une hausse générale de l'indice des prix de la construction, des imprévus liés à la complexité du chantier, des manquements sur le chantier, des exigences normatives et d'exploitation non anticipées par les mandataires au moment de l'étude de faisabilité ainsi que des travaux complémentaires nécessaires à la future exploitation des lieux.

— Plus-values après adjudications

Après adjudication d'une grande partie des mandats liés au projet initial (hors imprévus et compléments), la marge d'erreur SIA s'est concrétisée à la hausse, expliquant un surcoût d'environ CHF 310'000.-.

— Hausse générale de l'indice des prix à la consommation

La reprise économique post-pandémie a engendré une pénurie de matériaux et une hausse des prix, aggravées par la crise énergétique. Ce contexte a notamment conduit la Municipalité à adopter le 12 mai 2022 une note détaillant les impacts sur les chantiers municipaux.

Le projet des deux salles de concerts a subi ces mêmes effets : entre octobre 2021 et avril 2024, l'indice des prix de la construction dans le canton de Vaud a augmenté de 9,02 % (source OFS), entraînant un surcoût d'environ CHF 210'000.-.

— Manquements et imprévus liés au chantier, évolution des contraintes normatives

Un certain nombre de contraintes normatives et d'exploitation, non prises en compte par les mandataires dans l'étude de faisabilité et dans le devis initial, ainsi que des améliorations qui se sont révélées comme impératives durant la phase d'avant-projet ont conduit à modifier de nombreux aspects du projet :

- la création d'une nouvelle voie d'évacuation traversant une travée partagée avec le propriétaire de la parcelle voisine, ainsi que la modification des installations CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) de ladite travée ;
- l'extension des exigences en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite, impliquant notamment la démolition du dallage existant ;
- L'adaptation et le renforcement des mesures de protection incendie ;
- la modification de l'isolation thermique, en lien avec la réalisation des travaux de rénovation du Grand-Pont ;
- l'adaptation de la puissance électrique aux besoins d'exploitation
- l'engagement d'un bureau externe d'assistance au maître d'ouvrage ;

- les honoraires supplémentaires induits par la prolongation du chantier.

L'ensemble de ces éléments entraîne un surcoût d'environ CHF 784'000.-.

- Travaux complémentaires nécessaires à l'exploitation des lieux

Des modifications ont dû être apportées au cahier des charges initial afin de permettre l'exploitation des deux salles conformément aux exigences de production, de technique et de logistique d'aujourd'hui. Ces travaux complémentaires découlent d'une part d'éléments qui n'avaient pas été bien anticipés dans le cadre de l'étude de faisabilité, d'autre part de besoins qui se sont révélés nécessaires à l'exploitation des lieux. Ils comprennent notamment :

- la modification des installations CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité) pour répondre aux contraintes de production dans les deux salles ;
- des modifications structurelles et techniques qui se sont révélées nécessaires pour permettre l'exploitation simultanée des deux salles à plein volume ;
- l'amélioration de la compartimentation des lieux et du traitement des surfaces pour répondre aux contraintes acoustiques et logistiques ;
- l'ajustement des installations et des équipements, pour répondre aux contraintes d'une gestion professionnelle et durable des débits de boissons ;
- la création d'une loge supplémentaire, d'un espace de bureau supplémentaire d'appoint et d'un nouvel espace de stockage ;
- l'installation d'équipements professionnels pour la cuisine et la buanderie.

L'ensemble de ces éléments entraîne un surcoût d'environ CHF 695'000.-.

Ces surcoûts découlent en grande partie de demandes formulées par les deux associations futures exploitantes des lieux qui participent au financement du projet à hauteur de CHF 925'000.-.

Ces éléments constitueront le cœur de ce qui composera la demande de crédit complémentaire dont le coût total brut se monte à ce jour à environ CHF 1'999'000.- pour un dépassement net du crédit d'investissement d'environ CHF 657'000.-.

## 2. Crédit complémentaire et financement

A ce jour, le crédit d'investissement initial n'a pas été entièrement dépensé.

La demande de crédit complémentaire correspondante sera établie par voie de préavis et soumise au Conseil communal dans un second temps afin de régulariser les dépenses engagées. Les montants définitifs pourront encore connaître quelques variations.

Dans la continuité du préavis initial et conformément au modèle de financement du projet, le surcoût sera financé de la sorte :

- un montant complémentaire de CHF 417'277.- sera prélevé sur le Fonds de risque pour institutions culturelles, conformément à l'article 3 de son règlement, et sera porté en amortissement du crédit ;
- un montant de CHF 925'000.- versé par les deux associations sera porté en amortissement du crédit.

A ce jour, le dépassement net du crédit d'investissement se monte à environ CHF 657'000.-. Le solde non-couvert total sera entièrement compensé par une augmentation du loyer facturé par le Service des gérances pour l'utilisation des nouveaux espaces, dès réception de ceux-ci. Le loyer sera pris en charge par le Service de la culture, dans le cadre de ses dotations budgétaires. Au final, l'impact sur la Ville de Lausanne du surcoût important des

travaux des Arches du Grand-Pont a pu être limité : l'augmentation du crédit net d'investissement d'environ CHF 657'000.- sera entièrement compensée par des revenus locatifs futurs.

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

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod



Le secrétaire  
Simon Affolter

