

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis municipal 2/12

"Demande de crédit d'étude pour les transformations de l'Esplanade "

Au Conseil Communal d'Aubonne,
Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission, composée de Madame Marie-Christine Saxer Studer, de Messieurs Jean-Philippe Egger, Alexandre Liardet, Alain Biedermann et du soussigné rapporteur, s'est réunie à 2 reprises sous la présidence du soussigné rapporteur. Il a été fait appel aux suppléants Madame Catherine Zweifel et Monsieur Marc-Henri Vallon.

La commission a entendu Monsieur Guy Mercier, architecte et Monsieur Michel Crottaz, Municipal responsable. Elle les remercie pour leur disponibilité et leurs éclaircissements.

1. INTRODUCTION

Sans vouloir plagier la Municipalité, la commission aimerait rappeler que le Conseil avait prié la Municipalité, après la troisième tranche de travaux effectués pour la rénovation de la cuisine, de dresser un inventaire des besoins de tous les utilisateurs potentiels de l'Esplanade.

L'étude avait débouché sur un projet complet dont le coût s'élevait à 4.8 Mio. La Municipalité avait alors demandé à l'architecte de faire maigrir la note par le choix de solutions plus économiques. Le montant de la variante répondant à l'entier du catalogue des besoins avait été ramené à 3.6 Mio plongeant Municipalité et Conseil dans un certain embarras.

Pour élargir le champ de ses réflexions, la Municipalité avait alors sollicité l'avis du Conseil Communal pour trancher entre 3 options :

- La vente du bâtiment.
- une variante à 3.6 Mio répondant à l'entier des besoins décrits.
- une variante à 1.8 Mio correspondant à des travaux de rénovation du bâtiment devenus indispensables, une rénovation des installations scéniques et quelques compléments encore indispensables pour parachever les installations du restaurant.

Le Conseil s'est clairement déterminé pour la 3^{ème} variante, et dans ce sens, la commission appuie la Municipalité avec votre aval, bien entendu, pour terminer l'ouvrage sans retard.

Le présent préavis a pour objectif de donner les moyens à la Municipalité de terminer l'étude afin de rédiger un préavis de demande de crédit de construction avec des montants précis basés sur les retours de soumissions.

2. ASPECT FINANCIER

- Pour l'étude des variantes 1 à 6, un montant d'environ 150'000.- ont été dépensé en frais d'étude d'architecte et d'ingénieurs spécialisés pour établir les diverses variantes de projets et chiffrer celles-ci sur la base de devis et d'estimations des coûts. Les frais comprennent également la mise à l'enquête de la variante n°6
- La part des frais d'étude de la variante 7 retenue "définitivement" a déjà engagé des frais d'étude à hauteur de 100'000.-.
- La Municipalité demande un complément de crédit d'étude de 145'000.- pour terminer la conception et le chiffrage du projet sur la base de soumissions rentrées. Cette opération débouchera sur la demande d'un crédit de construction.
- Le montant total des honoraires décrits dans le préavis pour la réalisation de la variante 7 se compose comme suit :

RECAPITULATIF DES HONORAIRES VARIANTE 7

HONORAIRES ARCHITECTE PRE-ETUDE	Déjà effectué et payé à ce jour	100'000
HONORAIRES ARCHITECTES + REGTEC PHASE SOUMISSION DE DEVIS	Demande de crédit d'étude	70'000
HONORAIRES INGENIEURS SPECIALISES SOUMISSION DE DEVIS	Demande de crédit d'étude	75'000
HONORAIRES ARCHITECTES + REGTEC PHASE EXECUTION		178'000
HONORAIRES INGENIEURS SPECIALISE PHASE EXECUTION		32'000

TOTAL HONORAIRES VARIANTE 7 "FINALE"

455'000

Cette synthèse reprise par la Commission est approuvée par la Municipalité. La synthèse globale fait partie du présent rapport et se trouve à la fin.

- L'estimation du coût de la variante 7 ascende actuellement à 2.1 Mio portés au budget. Ce montant sera contrôlé par l'étude prévue dans le cadre du crédit demandé.

La Municipalité demande encore d'ajouter environ 120'000.- non-prévus initialement pour la réfection de la toiture qui s'avère en plus mauvais état que prévu.

De plus, suite à une opposition de l'AVACAH (Association Vaudoise pour la construction Adaptée aux personnes Handicapées) un lift devra être installé pour accéder à l'étage. Ces travaux sont devisés à 50'000.-

Soit un montant total 2.27 Mio incluant 5 % de divers et imprévus **et les**

honoraires pour le montant décrit ci-dessus.

Le montant global des transformations hors honoraires et hors TVA s'élève donc à 1.7 Mio (à mettre en relation avec le montant de 2.27 Mio mentionné ci-dessus). Soit un taux d'honoraires d'env. 26 %

3. ANALYSE DE LA COMMISSION

L'analyse de la commission s'est portée sur 4 axes :

- Nature des travaux et honoraires y relatifs :

Par rapport aux projets initiaux qui prévoyaient une profonde refonte des locaux, la variante 7 consiste en grande partie en des travaux de rénovation (toiture, fenêtre, facade, molasses, électricité, sanitaires, chauffage, scène,...)

A fin d'éviter tout risque de redondances, **ou pire, des oublis**, il est souhaitable que les soumissions soient rédigées par le même mandataire.

La commission enjoint la Municipalité de trouver la formule la plus appropriée pour assurer une réalisation optimum, une conduite rigoureuse du projet et une gestion serrée des coûts et diminuer drastiquement les frais d'étude (architectes et bureaux d'ingénieurs spécialisés) qui représentent tel que demandés, env. 26 % du montant des travaux hors TVA.

- Mise à l'enquête :

La mise à l'enquête ne sera pas nécessaire vu que la nouvelle variante reste dans les gabarits de la précédente variante et que les opposants ont fait savoir qu'ils retiraient leur opposition.

Conséquence : une potentielle économie d'honoraires.

- Conduite du projet :

Toutes les personnes en connaissance du projet s'accordent à dire que la conduite du projet de valorisation/rénovation de l'Esplanade depuis son début est une problématique compliquée et que le traitement par des Municipalités successives n'a pas facilité la chose.

Le saucissonnage, parfois décrié, a tout de même permis d'aller de l'avant et de proposer un établissement de restauration dont la qualité n'est pas à mettre en avant.

Nous sommes à bout touchant pour terminer l'ouvrage dans les fonctionnalités qui lui ont été confirmées et pour une enveloppe pour laquelle le Conseil Communal s'est déterminé.

Même si la Commission n'est pas appelée à se déterminer sur le futur crédit de construction, elle aimerait tout de même rappeler exhaustivement la nature des travaux prévu dans la variante 7.

A savoir (Extrait du rapport de la Commission Préavis d'intention portant sur

l'Esplanade 3/11) :

- l'assainissement et la rénovation du bâtiment principal (charpente, façades, fenêtres, utilisation optimale des volumes existants, ferblanterie, électricité, peinture, etc.) ainsi que les transformations nécessaires de l'entresol, du 1er et du 2^{ème} étage).
- La consolidation des travaux résiduels à réaliser pour l'exploitation du restaurant. (séparateur de graisses, local à poubelles, installation définitive du chauffage, camouflage de la ventilation, etc.)
- la rénovation de la salle de spectacle et de la scène pour permettre d'offrir un lieu de représentation dans un cadre plus intimiste que le Centre Culturel du Chêne.

Après avoir déjà dépensé près de 250'000.- (219'000 + 29'850.-) en honoraires de pré-étude pour les variantes 1 - 6 + la variante 7, la poursuite de dépenses à hauteur de 145'000.- devient vraiment **engageante** pour la suite des travaux.

Le chiffre de 1.8 Mio adopté initialement, pouvant ascender raisonnablement à 2.2 - 2.3 Mio, devra être contenu à ce niveau.

La commission prie la Municipalité de contenir les coûts au niveau retenu par le Conseil. La commission est consciente de la nécessité et de l'urgence de réaliser ces travaux. Elle suit dans ce sens la Municipalité pour aller rapidement en besogne. Par contre, elle émet des réserves quand à l'approbation ultérieure des travaux par le Conseil pour un montant sensiblement plus élevé que les chiffres articulés ci-dessus et est soucieuse d'un refus toujours possible malgré les efforts et investissements déjà réalisés.

- Nature des transformations :

Afin d'éviter des variantes 8, 9, et suivantes... et les notes d'honoraires qui s'ensuivent, la commission se permet de faire part de quelques observations sur la variante 7 :

- La création de loges sur la galerie. Quelle est l'opportunité de créer des loges si les acteurs doivent sortir du bâtiment ou traverser la salle pour accéder à la scène ? De plus, est-ce que la galerie tient la charge de cloisons nécessaire à la création de ces locaux ?
- La création d'une buvette et d'un local de rangement dans la salle diminuent de 20 % la surface de la salle de spectacle. Est-ce bien judicieux de réduire encore la capacité la salle que l'on a déjà amputé de sa galerie ?

Là encore, la Commission prie la Municipalité d'appréhender tous les détails conceptuels pour présenter un projet cohérent lors de la demande du crédit de construction. **Et d'établir un cahier des charges ou descriptif précis des travaux inclus dans la variante 7.**

4. RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Voir rapport en annexe.

5. CONCLUSION :

La Commission son unanimité, vous recommande d'appuyer la Municipalité dans sa recherche de finaliser l'étude de la variante 7 jusqu'à la réception des soumissions qui lui permettront de présenter un projet chiffré et parfaitement bordé.


La Commission vous propose donc, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter le décret suivant :

Le Conseil communal d'Aubonne

1. approuve la demande de crédit d'étude de 145'000.- pour les transformations de l'Esplanade.
2. autorise la Municipalité à financer cette somme sur la trésorerie courante.
3. autorise l'amortissement de ce crédit d'études par un prélèvement à la réserve "Etude et rénovation globale de l'Esplanade", compte n° 9282.13 du bilan.

Ainsi délibéré par la commission ad hoc, le 20 mars 2012

Pour la commission.


Le rapporteur - Charles Gabella

TRANSFORMATION ET ENTRETIEN DU BATIMENT DE L'ESPLANADE A AUBONNE**RECAPITULATIF DES HONORAIRES ARCHITECTE, REGTEC ET INGENIEURS SPECIALISES****DOCUMENTS DE REFERENCE :**

FACTURES ARCHITECTE DE 2005 à 2011

DEVIS HONORAIRES ARCHITECTES POUR LA VARIANTE 7 DATE DU **17.11.11**

RECAPITULATIF DE M. MERCIER (mail du 7.12.2011)

ARCHITECTE

HONORAIRES PRE ETUDE 2005 - 2007 ET VARIANTE 1 à 6 Versés à ce jour 119'000

HONORAIRES VARIANTE 7 Versés à ce jour 100'000

TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE VERSES A CE JOUR 219'000**HONORAIRES ARCHITECTE + REGTEC - VARIANTE 7**Calculés sur la base du devis honoraires architecte du 17.11.11

PHASE PROJET Versés à ce jour 100'000

PHASE SOUMISSION DEVIS 70'000

PHASE EXECUTION 178'000

TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE + REGTEC - VARIANTE 7 348'000**INGENIEURS SPECIALISES****HONORAIRES INGENIEURS VERSES A CE JOUR:**

(selon recapitulatif architecte du 5.12.11)

INGENIEUR CIVIL 3'830.-

INGENIEUR EN ELECTRICITE 5'680.-

INGENIEUR CHAUFFAGE ET VENTILATION 18'900.-

GEOMETRE 1'440.-

TOTAL HONORAIRES INGENIEURS SPECIALISES VERSES A CE JOUR - VARIANTE 1 - 6 29'850.-

PHASE SOUMISSION DEVIS - VARIANTE 7 75'000

PHASE EXECUTION - VARIANTE 7 32'000

TOTAL HONORAIRES INGENIEURS SPECIALISES - VARIANTE 7 107'000**RECAPITULATIF DES HONORAIRES VARIANTE 7**

HONORAIRES ARCHITECTE PRE-ETUDE Déjà effectué et payé à ce jour 100'000

HONORAIRES ARCHITECTES + REGTEC Demande de crédit d'étude 70'000
PHASE SOUMISSION DE DEVISHONORAIRES INGENIEURS SPECIALISES Demande de crédit d'étude 75'000
SOUMISSION DE DEVIS

HONORAIRES ARCHITECTES + REGTEC PHASE EXECUTION 178'000

HONORAIRES INGENIEURS SPECIALISE PHASE EXECUTION 32'000

TOTAL HONORAIRES VARIANTE 7 "FINALE" 455'000