

Programme d'entretien, de remise en état et de sécurisation des immeubles administratifs, techniques et locatifs des Services industriels

**Demande de crédit-cadre
2006-2009**

Préavis N° 2006/10

Lausanne, le 23 février 2006

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 2'500'000 francs, destiné à la poursuite du programme d'entretien, de remise en état et de sécurisation des immeubles administratifs, techniques et locatifs des Services industriels (SIL) pour une période de quatre ans, de 2006 à 2009.

2. Préambule

Les SIL sont actuellement propriétaires d'un parc immobilier diversifié comprenant des bâtiments administratifs et techniques, ainsi que des locatifs :

- 11 bâtiments technico-administratifs, y compris le MAGESI, les Arches II, III, V et l'escalier Nord du pont Chauderon ;
- 16 grands postes de transformation, 657 postes de transformation moyenne tension, l'usine de Lavey, l'usine de Pierre-de-Plan (partie électrique) ;
- l'usine de Pierre-de-Plan (partie gaz et chauffage à distance), 5 postes de comptage (Bellerive, Vidy, Malley, Tolochenaz et Gland) ;
- des immeubles locatifs.

Les immeubles locatifs sont gérés par le service immobilier de la direction Culture, sports et patrimoine. Les montants des travaux relatifs à ces immeubles sont également inclus dans le présent préavis.

La plupart des bâtiments des SIL sont anciens, voire vétustes pour certains, et ne correspondent ni aux normes en vigueur, ni aux contraintes de sécurité actuelles. Le crédit-cadre demandé pour maintenir l'ensemble de ce patrimoine est indispensable pour éviter que les dégradations se poursuivent et assurer la sécurité des usagers.

3. Principe du crédit-cadre 2006-2009

Le présent crédit-cadre repose sur les principes retenus lors de l'élaboration du crédit-cadre précédent qui portait sur la période 2002-2005, soit :

- assurer la durabilité du patrimoine immobilier ;
- mettre ce patrimoine en conformité avec les règles de sécurité et les normes en vigueur.

Le programme général des travaux et interventions de remise en état est établi en fonction du degré de vétusté des bâtiments et des priorités connues à ce jour. Tous les travaux touchant à l'efficacité énergétique seront compatibles avec l'ordonnance fédérale de Suisse Energie (OFEN)

La Municipalité souhaite mettre à disposition des SIL et du service immobilier un crédit-cadre de 2'500'000 francs pour permettre la réalisation des travaux courants indispensables. Il faut toutefois relever que ce montant est sujet à des aléas :

- le récapitulatif des interventions planifiées à ce jour donne au total un montant *prévisionnel*, il mentionne le coût *estimé* des travaux ;
- en fonction d'événements imprévisibles, l'ordre des urgences et des priorités est susceptible d'être changé et le coût effectif des opérations d'assainissement modifié ;
- en cas de découverte de dégâts ou vétusté importants d'un élément constructif ou technique d'un bâtiment, non connus à ce jour, des interventions supplémentaires pourraient être nécessaires.

En fonction de ces paramètres, il est possible que le crédit-cadre sollicité se révèle insuffisant et rende nécessaire une demande de crédit complémentaire.

4. Descriptif, coûts et calendrier prévisionnel des travaux envisagés

Le devis total des travaux, établi conformément aux principes évoqués sous le point 3 et réparti sur quatre ans, s'élève à 2'500'000 francs, à raison de 967'000 francs pour les bâtiments technico-administratifs, 93'000 francs pour le bâtiment du Magesi, 218'000 francs pour les bâtiments techniques du service du gaz & chauffage à distance, 890'000 francs pour les immeubles techniques du service de l'électricité (postes de transformation) et 332'000 francs pour les immeubles locatifs gérés par le service immobilier de la direction Culture, sports et patrimoine. Les tableaux en annexe établissent un résumé, année par année, des interventions présentées par bâtiments (tab.1) et par services (tab. 2).

La Municipalité tient à préciser qu'il s'agit d'un programme d'intention qui pourrait subir des modifications pour les raisons évoquées sous point 0.

Plusieurs travaux exceptionnels sont compris dans cette planification. Ils permettront de rétablir la sécurité des bâtiments et de bloquer le processus de dégradation. Ils comprennent les interventions suivantes :

- **bâtiment sis à Genève 36** (objet n° 6, tab. 1, en annexe) : une étude interne du service énergétique a montré que la valeur énergétique et phonique de l'enveloppe de ce bâtiment est quasiment nulle. Cette étude préconise une série de mesures correctives, dont, dans un premier temps, le changement de toutes les fenêtres de la façade. Ces travaux permettront une économie de chauffage en hiver et assureront un confort minimal aux collaborateurs tout au long de l'année. Le coût de ces travaux est estimé à 80'000 francs.

- **mur de soutènement** (objet n° 8, tab. 1, en annexe), construit en 1924, se situant entre les immeubles place Chauderon 23, 25, 27 et les immeubles rue de Genève 32, 34, 36 : la partie haute du mur doit impérativement être assainie suite à des chutes de pierres d'une taille d'environ 20 cm³ sur le passage reliant les immeubles. Le coût des travaux est estimé à 162'000 francs ;
- **bâtiment des chaudières à Pierre-de-Plan** (objet n° 10b, tab. 1, en annexe) : sa construction date de plus de 50 ans et la toiture subit de fortes infiltrations d'eau qui causent des dégâts de plus en plus fréquents. La réfection complète du toit est indispensable. Le coût des travaux est estimé à 130'000 francs ;
- **poste HT de Sébeillon** (objet n° 11b, tab. 1, en annexe) : par mesure de sécurité, le mur d'ancrage du bâtiment doit être renforcé par gunitage (projection de béton). Le coût des travaux est estimé à 100'000 francs.

5. Aspects financiers

5.1. Répartition des coûts

Service	Classe admin.	Technico-administratifs (en francs)	Locatifs (en francs)	Total (en francs)
Développement stratégique				
Bâtiments technico-administratifs	7001	967'000		967'000
Magesi	7020	93'000		93'000
Gaz et C&D				
Distribution de gaz	7400	49'000		49'000
Autres activités	7402	39'000	32'000	71'000
CAD : productions et achats	7412	130'000		130'000
Electricité				
Production	7610	128'000		128'000
Distribution	7630	758'000		758'000
Energie et services	7640	4'000	300'000	334'000
Coût des travaux		2'168'000	332'000	2'500'000

Les montants du crédit demandé sont conformes à ceux qui figurent au plan des investissements pour les années 2006 et 2007 (voir également les tableaux en annexe).

5.2. Charges annuelles

Etant donné la nature de ces dépenses, la Municipalité propose à votre Conseil de les amortir au fur et à mesure des dépenses annuelles.

6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2006/10 de la Municipalité du 23 février 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'adopter le principe du crédit-cadre 2006-2009 destiné à la mise en œuvre sur quatre ans d'un programme d'entretien, de remise en état et de sécurisation des bâtiments du patrimoine des SIL ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 2'500'000 francs, somme à porter au débit du bilan des Services industriels ;
3. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus au fur et à mesure des dépenses annuelles par les rubriques budgétaires 331 « Amortissement du patrimoine administratif » des services concernés.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche

Annexes

Le tableau 1 ci-dessous indique par objet le coût estimé des travaux ainsi que l'année de réalisation prévue.

Tableau 1

n°	Objet	Description des travaux	2006 (en francs)	2007 (en francs)	2008 (en francs)	2009 (en francs)	Total (en francs)
1	Place Chauderon 23	Remises en état, réparations et entretien	16'000	32'000	64'000	47'000	159'000
2	Place Chauderon 25	Remises en état, réparations et entretien	7'000	9'000	39'000	27'000	82'000
3	Place Chauderon 27	Remises en état, réparations et entretien	5'000	18'000	30'000	44'000	97'000
4	Rue de Genève 32	Remises en état, réparations et entretien	10'000	25'000	38'000	54'000	127'000
5	Rue de Genève 34	Remises en état, réparations et entretien	12'000	6'000	37'000	19'000	74'000
6	Rue de Genève 36	Assainissement énergétique			80'000		80'000
7	Rue de Genève 38	Remises en état, réparations et entretien	5'000	3'000	30'000	62'000	100'000
8	Mur de soutènement	Assainissement et sécurisation		131'000	31'000		162'000
9	Magesi	Remises en état, réparations et entretien	5'000	18'000	15'000	55'000	93'000
10a	Usine PP - Gaz	Remises en état, réparations et entretien	4'000	5'000	30'000	10'000	49'000
10b	Usine PP - Càd	Réfection complète de la toiture				130'000	130'000
11a	PP + 16 postes HT	Remises en état, réparations et entretien	128'000	79'000	145'500	115'500	468'000
11b	Poste HT Sébeillon	Assainissement et sécurisation	100'000				100'000
12	657 postes MT	Remises en état, réparations et entretien	30'000	30'000	45'000	45'000	150'000
13	Usine de Lavey	Remises en état, réparations et entretien	64'000	10'000	30'000	20'000	124'000
14	App. B. - O.	Entretien courant	75'000	75'000	75'000	75'000	300'000
15	App. PP						
16	Boisy 41						
17	Sallaz 22						
18	App. Lavey						
19	App. Evionnaz						
20	Autres bâtiments	Remises en état, réparations et entretien	39'000	59'000	54'000	53'000	205'000
Totaux			500'000	500'000	743'500	756'500	2'500'000

Abréviations : PP : Pierre-de-Plan, B.-O : Banlieue-Ouest.

Le tableau 2 ci-dessous indique la répartition du montant des travaux envisagés par service et par année.

Tableau 2

Service	2006 (en francs)	2007 (en francs)	2008 (en francs)	2009 (en francs)	Total (en francs)
Développement stratégique	65'000	252'000	372'000	278'000	967'000
MAGESI	5'000	18'000	15'000	55'000	93'000
Gaz & càd	13'000	18'000	39'000	148'000	218'000
Electricité	334'000	129'000	234'500	192'500	890'000
Immobilier	83'000	83'000	83'000	83'000	332'000
Total (en francs)	500'000	500'000	743'500	756'500	2'500'000