

Construction du Centre intercommunal de logistique de Malley

Demande de crédit complémentaire

Préavis n° 2007/10

Lausanne, le 15 février 2007

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite, en complément au crédit voté par votre Conseil le 7 février 2006¹, un crédit complémentaire de 5'094'000 francs pour la construction du nouveau Centre intercommunal de logistique de Malley. Ce montant servira pour 3'120'000 francs au paiement de la rente superficielle unique et pour 1'974'000 francs au financement des augmentations liées à la décontamination du sol et à des modifications du projet.

2. Rappel historique

Le projet de construction d'un nouveau centre de logistique a été initié dès 2001 par le lancement d'un concours public. Initialement, ce centre devait se situer à l'emplacement des anciens abattoirs et ne comprenait ni centre de compactage, ni déchèterie intercommunale. Suite à la motion de Mme Sylvie Favre, une réflexion menée conjointement avec les communes de Renens et Prilly, ainsi qu'avec le service cantonal de l'aménagement du territoire et les CFF, a permis de définir le meilleur emplacement pour cette activité afin de garantir le potentiel de développement de la zone de Malley.

Ces réflexions ont abouti également à un redimensionnement du projet qui a intégré le centre de compactage (d'abord prévu à Sébeillon), ainsi qu'une déchèterie intercommunale. Sur la base d'un avant-projet, un préavis de demande de crédit d'investissement a été présenté à votre Conseil, qui l'a adopté dans sa séance du 7 février 2006.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 15 juillet au 4 août 2005 et le permis de construire délivré par la Commune de Renens le 2 décembre 2005. La mise en soumission du projet a eu lieu dès le 22 mars 2006. Le chantier a débuté dès le 15 août 2006 et sera achevé pour la fin 2007.

3. Droit de superficie

Le terrain sur lequel est situé le centre est propriété des Chemins de fer fédéraux suisses (CFF). Il s'agit d'une partie du terrain de l'ancienne usine à gaz de la Ville de Lausanne.

A la suite des discussions menées entre la Commune de Lausanne et les CFF, il avait été décidé de constituer un droit de superficie avec une rente annuelle. Celle-ci, définie à 157'020 francs, était

¹ BCC 2006, T13/I, pp. 555 à 583

imputée au budget annuel du service d'assainissement (voir chapitre 6.2 Charges annuelles du rapport-préavis n° 2005/81) et faisait l'objet d'une indexation automatique.

La Municipalité avait toutefois demandé aux CFF la possibilité d'acquérir la parcelle. Après de longues discussions, les CFF ont admis le principe d'une rente unique. Ils ont par contre souhaité conserver la propriété du bien-fonds dans la mesure où des voies ferroviaires seront construites de part et d'autre du centre pour la réalisation du projet Cargo-Domino.

Sur cette base, il est nécessaire d'augmenter de 3'120'000 francs le crédit d'investissement objet du rapport-préavis n° 2005/81. Le montant servira au paiement de la rente unique en lieu et place de la rente annuelle initialement prévue.

Cette augmentation du crédit d'investissement sera amortie aux mêmes conditions que les coûts de construction.

4. Hausse des coûts de construction

Le devis initial qui a servi à l'élaboration du rapport-préavis n° 2005/81 a été établi à $\pm 20\%$ sur la base d'un avant-projet. La mise en soumission, l'analyse des conditions du permis de construire et le démarrage du chantier ont fait apparaître quatre problèmes principaux, à savoir :

- des modifications du projet ;
- la nécessité de traiter les terres polluées ;
- l'obligation de renforcer la stabilité du terrain ;
- la couverture des hausses contractuelles.

Lors de la mise à l'enquête, différents services cantonaux et communaux ont formulé des exigences ayant nécessité la modification du projet. Il s'agit principalement d'exigences liées à la diminution des nuisances, à la sécurité incendie du bâtiment (transformation et augmentation des sorties de secours, détection incendie dans la halle à véhicules, installation d'extinction sprinkler dans la zone de tri, stockage dans un local en dur et fermé des déchets spéciaux) et aux conditions de travail du personnel (agrandissement du réfectoire et des vestiaires, création de places de parc extérieures). Ces remaniements ont engendré une augmentation des coûts de construction de 426'000 francs HT.

Le début des travaux de fouilles a mis en évidence un problème de pollution du sol que les études préliminaires n'avaient pas identifié. Rappelons que la parcelle appartenait par le passé à la Commune de Lausanne et supportait les installations de l'usine à gaz. Elle a été échangée avec les CFF pour la construction du Centre intercommunal de glace de Malley. Ce terrain est inscrit au cadastre cantonal des sites pollués. Il n'est pas considéré comme site contaminé et ne requiert donc pas de travaux de décontamination.

Pour limiter les risques, le projet, fondé sur pieux, a volontairement été réalisé sans autres sous-sols que celui du bâtiment administratif.

Lors de la mise en œuvre des travaux de fondation des infrastructures routières et des bâtiments, deux problèmes majeurs sont apparus : d'une part, une pollution de la couche superficielle du terrain et d'autre part, une portance insuffisante qui a nécessité une stabilisation du sol.

La pollution superficielle mise à jour exige une mise en décharge bioactive d'une partie des terres dégrappées afin de respecter l'Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD). Cette pollution, sous forme de goudron liquide, n'a pas été identifiée par l'étude globale du site effectuée selon l'Ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés, Osites), étude qui s'est essentiellement axée sur les couches inférieures. Enfin, d'anciennes fosses et caniveaux de l'usine à gaz, qui ne figuraient sur aucun plan, ont dû être démolis et les matériaux contaminés évacués dans des décharges spécifiques. Le coût supplémentaire lié aux problèmes de pollution s'élève à 680'000 francs HT. Mentionnons pour rappel que le calcul de la rente de superficie tient compte d'un risque lié à ce problème de traitement des terres.

Les essais de portance du sol ont montré une insuffisance pour supporter les différentes voies de roulement extérieures, ainsi que le radier du bâtiment. Dès lors, il a fallu stabiliser le terrain par une adjonction de ciment. Ces travaux imprévus ont renchéri le projet de 205'000 francs HT.

Enfin, la demande de crédit d'investissement a été établie sur la base d'un devis élaboré en mai 2005. Elle ne tenait pas compte d'éventuelles hausses. Les résultats des mises en soumission ont montré une augmentation d'environ 83'000 francs, principalement sur le matériel électromécanique en raison de la variation des cours des matériaux (acier et cuivre notamment). Il convient également de tenir compte et d'intégrer une estimation des hausses contractuelles qui surviennent entre le moment de la mise en soumission et la fin du chantier. Cette réserve est estimée à 440'000 francs. Dès lors, le montant total des plus-values s'élève à 523'000 francs.

En conclusion, les augmentations des coûts de construction peuvent être résumées comme suit :

Modification du projet, exigences contenues dans le permis de construire	fr.	426'000.-
Traitement des terres excavées, selon OTD	fr.	680'000.-
Stabilisation du terrain	fr.	205'000.-
Hausses contractuelles	fr.	<u>523'000.-</u>
Total	fr.	1'834'000.-
TVA, 7.6%	fr.	<u>140'000.-</u>
Total	fr.	1'974'000.-

Cette augmentation de 1'974'000 francs représente 9.2% par rapport au devis initial de mai 2005.

5. Conséquences sur le budget

Compte tenu d'une durée d'amortissement de trente ans et d'un taux d'intérêt de 4 %, l'augmentation du coût des constructions et le paiement de la redevance unique pour le droit de superficie, au total 5'094'000 francs, entraîne une charge financière annuelle supplémentaire de 294'600 francs. De cette somme, il convient de retrancher la redevance annuelle de superficie, initialement prévue, qui ne sera plus versée, soit 157'020 francs; l'augmentation nette s'établit ainsi à 137'580 francs.

Après enregistrement des contributions complémentaires de GEDREL SA et des Communes de Renens et de Prilly, l'accroissement des charges annuelles supportées par la Ville de Lausanne sera de 107'720 francs.

Les autres charges d'exploitation demeurent inchangées.

6. Conclusions

Vu 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° 2007/10 de la Municipalité, du 15 février 2007 ;
 où 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 d'investissement du patrimoine administratif de 5'094'000 francs pour la construction du centre intercommunal de logistique de Malley, à raison de

- 3'120'000 francs pour payer la redevance unique de superficie et de 1'974'000 francs pour couvrir les coûts supplémentaires de construction;
2. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre un par la rubrique 4601.331 du budget du service d'assainissement, à raison de 169'800 francs par an;
 3. de faire figurer, sous la rubrique 4601.390 du budget dudit service, les intérêts découlant du crédit mentionné sous chiffre un ci-dessus.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre