

**Entretien des immeubles d'exploitation d'eauservice
Demande de crédit - cadre quinquennal
2007 - 2011**

Préavis N° 2007/30

Lausanne, le 31 mai 2007

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit-cadre quinquennal de 1'867'500 francs destiné à l'entretien courant des immeubles d'exploitation d'eauservice. Ce préavis fait suite au préavis n° 2002/8 du 7 mars 2002¹, portant sur l'entretien des immeubles des SIL et d'eauservice pour les années 2002 – 2005, d'un montant de 2'500'000 francs, dont 741'000 francs pour eauservice.

2. Préambule

eauservice est gestionnaire d'un parc immobilier diversifié comprenant des bâtiments d'exploitation et des immeubles locatifs. Jusqu'en 2001, l'entretien courant de ce parc était financé par les rubriques budgétaires 4700.314 « Entretien des biens immobiliers ». Depuis 2002, les travaux sont financés par le crédit cadre obtenu par le préavis précité. Les montants alloués n'ont pas permis d'envisager d'autres travaux que ceux destinés à assurer un entretien courant minimal, ces derniers ayant même entraîné en 2005 une demande de crédit complémentaire de 250'000 francs².

Le patrimoine des bâtiments d'exploitation comprend l'ensemble des ouvrages nécessaires à la production et à la distribution d'eau. Ceux-ci sont en grande partie enterrés et leur entretien porte la plupart du temps sur des éléments internes. Ils ont été construits entre le début du siècle passé et aujourd'hui.

Ce patrimoine est composé de :

- 30 réservoirs, soit 45 cuves d'un volume total d'environ 150'000 m³ ;
- 3 usines de production d'eau (Lutry, St-Sulpice, Bret) ;
- plus de 200 ouvrages divers composés de galeries, de captages, de petites stations de pompage, de chambres de vannes, de jauge, de réunion, etc.

¹ BCC, 2002, tome II, pages 15 à 23

² BCC, 2005-2006, tome I, pages 414 à 429

Le patrimoine locatif est constitué de bâtiments construits entre les années 1920 et 1970. Les objets concernés sont de petites à moyennes dimensions et vont de l'habitation unifamiliale à l'immeuble d'habitation collective. La construction du patrimoine locatif s'est faite parallèlement à la construction du patrimoine d'équipements techniques d'**eauservice** (usines de traitement ou réservoirs).

Tous ces ouvrages ont été réalisés à l'attention du personnel d'exploitation d'**eauservice** aux environs de bâtiments de production et de distribution afin de garantir leur mission d'entretien et de surveillance à proximité des ouvrages stratégiques.

Le montant annuel des loyers encaissés est de 460'000 francs environ. De plus, un local industriel permettant le stockage d'objets divers est loué au service des écoles primaires et secondaires pour un montant de 140'000 francs. La construction du patrimoine locatif s'est faite parallèlement à la construction du patrimoine d'équipements techniques d'**eauservice** (usines de traitement ou réservoirs).

Sous le coup de changements techniques et de nouvelles structurations, la vocation de ce parc locatif a évolué au cours de ces dernières années. La location des appartements s'est progressivement ouverte aux employés d'autres services de la Ville et à des personnes ne travaillant pas à la Ville.

La gestion de l'ensemble a donc évolué et les objets gérés en interne jusqu'en 2001 sont aujourd'hui sous la responsabilité partielle du service du logement et des gérances, plus à même de conduire les contacts avec les locataires extérieurs à **eauservice**. Contrairement à ce qui était prévu dans le plan des investissements pour les années 2007 et 2008 le présent préavis ne concerne que les immeubles d'exploitation d'**eauservice** ; un préavis sera présenté ultérieurement à votre Conseil pour proposer **une nouvelle gestion des immeubles locatifs** et pour assurer le financement de leur entretien.

3. Immeubles d'exploitation

3.1 Préambule

Les immeubles d'exploitation, de par leur nature, sont soumis à l'humidité, aux sollicitations dues aux remplissages et vidanges ainsi que, parfois, aux vibrations engendrées par les pompes. Il s'ensuit une série de travaux qui doivent être faits régulièrement pour éviter de gros dégâts (revêtements de cuve à revoir, catelles à recoller, corrosion d'armatures, etc.). De plus, pour les ouvrages neufs, le curage des drainages doit être prévu pour éviter que ces derniers ne se bouchent à cause du calcaire du jeune ciment entraîné par les eaux.

Les montants indiqués ci-dessous correspondent généralement à un coût prévisionnel pour un entretien courant. Concernant les risques de dégâts importants consécutifs à la défectuosité d'un élément constructif ou technique (étanchéité de toiture, rupture d'une conduite intérieure, etc.), ils ne peuvent pas être évalués dans ce préavis. Si de tels événements survenaient, les demandes de crédits complémentaires éventuelles devraient être soumises au Conseil communal par voie de préavis distinct.

3.2 Usines de production

	2007	2008	2009	2010	2011	Totaux
Entretien courant usine de Lutry 3	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	25'000
Curage des drainages usine de Lutry 3	2'500		2'500		2'500	7'500
Injections dans galerie usine de Lutry 3				8'000		8'000
Revêtement de la cuve de neutralisation, usine de Lutry 3			20'000			20'000
Réfectoire, vestiaire et douches pour le personnel de l'unité stations à Lutry		60'000	60'000			120'000
Sous-total usine de Lutry	7'500	65'000	87'500	13'000	7'500	180'500
Entretien courant usine de St-Sulpice	10'000	10'000	10'000	10'000	10'000	50'000
Réparation des infiltrations d'eau dans local CAB usine de St-Sulpice			30'000			30'000
Sous-total usine de St-Sulpice	10'000	10'000	40'000	10'000	10'000	80'000
Entretien courant usine de Bret	8'000	8'000	8'000	8'000	8'000	40'000
Réfection isolation toiture usine de Bret				4'500		4'500
Réparation infiltration d'eau			36'000			36'000
Révision du monte-charge usine de Bret		40'000				40'000
Sous-total usine de Bret	8'000	48'000	44'000	12'500	8'000	120'500
Entretien courant des cuves dans les usines	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	30'000
Total usines	31'500	129'000	177'500	41'500	31'500	411'000

3.3 Réservoirs

Dans le tableau ci-dessous, il convient de signaler une dépense importante au réservoir de Haute-Pierre. En effet, la galerie d'accès à ce réservoir se dégrade prématurément à cause du gonflement de la molasse entamant la galerie et la solution la plus économique proposée consiste à remplir celle-ci de béton. Les autres dépenses sont prévues pour des réfections de revêtement ainsi que pour un entretien courant.

	Nbre cuves	Capacité en m³	2007	2008	2009	2010	2011	Totaux
Réfection crépi Bellevaux	2	2'272	1'500					1'500
Garde-corps échelle Bois-de-l'Hôpital	1	677		3'000				3'000
Réfection arrivée Calvaire nouveau	3	11'246			18'000			18'000
Réfection catelles et cadre porte cuve 2 Chablière	2	6'936		2'000				2'000
Réparation infiltration eau Chablière	2	6'936		12'000				12'000
Peinture entrée Chandelar	1	313				3'500		3'500
Ventilation + catelles cuve Châtaignier	1	4'147	1'000	30'000				31'000
Fermeture prise d'air + revêtement cuves Crissier	2	15'532	5'000	5'000				10'000

	Nbre cuves	Capacité en m3	2007	2008	2009	2010	2011	Totaux
Barrière + peinture extérieure Dailles "ancien"	1	1'810	6'000					6'000
Nettoyage sous-toiture + peinture rez Dailles "nouveau"	1	6'886	6'000					6'000
Travaux intérieurs Grangette ancien	1	3'433				13'000		13'000
Infiltration d'eau Grangette "nouveau"	1	11'521				12'000		12'000
Remplissage galerie Haute-Pierre	2	9'872	150'000	50'000				200'000
Marjolatte	2	3'157			30'000			30'000
Remplacement vanne vidange Montalègre ancien	1	4'017		2'000				2'000
Peinture barrières internes Montalègre nouveau	1	5'016			2'000			2'000
Ventilation Montétan nord	1	11'570				30'000		30'000
Infiltration eau local filtres Orme	2	5'396	15'000					15'000
Réfection cuve 2 Petite- Croix	2	6'844		65'000				65'000
Réparation béton + supports cuve 1 Sauvabelin	2	3'221	3'000	6'500				9'500
Vers-chez-les-Blanc "nouveau"	1	2'525					30'000	30'000
Curage canalisations des 30 réservoirs	45	148'813	15'000	15'000	15'000	15'000	15'000	75'000
Entretien et maintenance des 30 réservoirs	45	148'813	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	150'000
Total réservoirs			232'500	220'500	95'000	103'500	75'000	726'500

3.4 Ouvrages divers

Au fil des décennies, de nombreuses galeries, captages, chambres de jauges, de pompages, etc. ont été construites ou « héritées » lors de rachats de réseaux de communes. On en dénombre plus de 200 qui sont en train d'être répertoriés de manière exhaustive, en évaluant leur état. Beaucoup de ces ouvrages sont peu visités car, soit ils ne nécessitent pas d'opérations particulières pour leur fonctionnement, soit ils sont inutiles, car issus de conceptions d'exploitation anciennes. Aussi, on constate aujourd'hui un certain sous-entretien et une vétusté qu'il est nécessaire de corriger en remettant ces ouvrages à niveau ou en les démolissant.

Les dépenses ci-après sont prévues pour l'entretien courant à l'exception de la création de deux locaux de désinfection pour les sources des Cases (Belmont) et de Prévondavaux (La Chaux) de manière à se mettre en conformité avec les normes.

	2007	2008	2009	2010	2011	Totaux
Entretien des galeries		30'000	30'000	30'000	30'000	120'000
Création de deux locaux de désinfection		50'000	50'000			100'000
Autres petites stations de pompage, chambres de vannes	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	150'000
Démolition d'ouvrages obsolètes et inutiles			30'000	30'000		60'000
Total	30'000	110'000	140'000	90'000	60'000	430'000

3.5 Glissement de terrain à Bret

Un glissement de terrain s'est produit ce printemps sur la rive est du lac ; sur une trentaine de mètres, le terrain s'est avancé de 2 à 3 mètres dans l'eau. Des travaux doivent être entrepris pour stabiliser cette zone afin de l'empêcher de bouger. Le montant des dépenses est estimé à 50'000 francs.

3.6 Agrandissement dépôt En Marin

Le dépôt du réseau Jorat ne dispose pas de suffisamment de place pour abriter ses véhicules, en particulier le camion. Ces dernières années, après plusieurs effractions sur le camion, une solution pour le mettre à l'abri a été trouvée en collaboration avec le service de FODOVI. Malheureusement, cette solution n'est plus possible. Le dépôt va donc être agrandi (dimensions finales env. 8 m x 11 m) afin de servir de garage au camion et au fourgon et de dépôt pour le matériel.

CFC 2	Bâtiment	210'600
CFC 4	Aménagements extérieurs	15'000
CFC 5	Frais secondaires	4'000
CFC 9	Frais secondaires	400
5 % du CFC 2	Divers et imprévus	20'000
	Montant total TTC	250'000

4. Aspects financiers

4.1. Coût des travaux - Récapitulation

	2007	2008	2009	2010	2011	Totaux
3.2 Usines	31'500	129'000	177'500	41'500	31'500	411'000
3.3 Réservoirs	232'500	220'500	95'000	103'500	75'000	726'500
3.4 Ouvrages divers	30'000	110'000	140'000	90'000	60'000	430'000
3.5 Glissement de terrain à Bret	50'000					50'000
3.5 Agrandissement dépôt En Marin		250'000				250'000
Totaux	344'000	709'500	412'500	235'000	166'500	1'867'500

4.2. Conséquences sur le budget

Les charges financières annuelles, calculées selon la méthode des annuités constantes, avec un taux d'intérêt de 4 % l'an et une durée d'amortissement de 5 ans, s'élèvent à 419'500 francs.

Quant aux charges d'exploitation, elles resteront pratiquement inchangées.

5. Développement durable

L'entretien régulier des ouvrages d'exploitation est indispensable afin d'assurer leur durabilité à long terme.

6. Plan des investissements

Le montant du crédit nécessaire à la réalisation de ces travaux figure au plan des investissements des années 2007-2008 pour un montant de 5'600'000 francs. Comme mentionné plus haut, le présent préavis ne tient pas compte des bâtiments locatifs d'**ea**uservice, ce qui explique la diminution du montant.

7. 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 2007/30 de la Municipalité, du 31 mai 2007 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cette affaire a été portée à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit-cadre quinquennal d'investissement du patrimoine administratif de 1'867'500 francs, destiné à l'entretien courant des immeubles techniques d'**ea**uservice, pour la période 2007 à 2011 ;
2. d'autoriser la Municipalité à enregistrer les charges d'amortissement et d'intérêts en fonction des dépenses réelles, respectivement sous les rubriques 4700.331 et 4700.390 du budget de la Direction des travaux.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire remplaçant :
Jean Borloz