

Construction d'un bâtiment multi-usage Rama II Extension d'une servitude de superficie

Préavis N° 2017/49

Lausanne, le 12 octobre 2017

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 160'000.- destiné à financer la part communale aux coûts de construction d'un bâtiment qui permettra, notamment, de créer une nouvelle piste d'exercice pour les sapeurs-pompiers porteurs d'appareils de protection respiratoire ainsi qu'un garage pour les véhicules lourds.

La construction de ce bâtiment sera effectuée en collaboration avec l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA), sur le terrain d'exercice de La Rama, afin de permettre la formation et l'entraînement des sapeurs-pompiers vaudois porteurs d'appareils de protection respiratoire. Pour permettre l'implantation de ce nouveau bâtiment, la Municipalité demande également à votre Conseil l'autorisation d'étendre, à l'ECA et à la Ville, qui seront propriétaires communs dudit bâtiment (au sens des articles 652 et suivants du Code civil), la servitude de superficie octroyé sur la parcelle N° 15545 lors de la construction du simulateur incendie (préavis N° 2011/16).¹

Cette réalisation s'inscrit dans l'objectif du programme de législature 2016-2021, à savoir la poursuite de « la collaboration instaurée entre le Service de protection et sauvetage et l'ECA dans l'agglomération lausannoise » (point 5, page 33).

2. Préambule

Le Conseil communal a octroyé le 30 mai 1980 les crédits nécessaires à l'édification, sur le territoire communal lausannois, d'un centre d'instruction pour la protection civile. Cet ouvrage,

¹ Préavis N° 2011/16 du 2 mars 2011 « Refection et aménagement du Centre de formation de la Rama - Constitution d'un droit de superficie »

désormais dénommé Centre de formation de la Rama (CFR), occupe une surface globale de 21'290 m².

Une annexe, située dans le prolongement du bâtiment principal, a été construite dans le courant de l'année 2002. Ces locaux, construits grâce au crédit octroyé par le préavis N° 2000/148,² sont aujourd'hui occupés par les collaboratrices et collaborateurs de la protection civile du service de protection et sauvetage (SPSL). Selon la volonté de la Municipalité, le CFR s'est alors transformé en véritable centre de formation permettant une intensification de l'utilisation tant à l'interne qu'à l'externe de l'Administration lausannoise pour l'organisation de séminaires, manifestations ou rencontres réunissant un grand nombre de personnes.

Enfin, le Conseil communal a octroyé deux nouveaux crédits via le préavis N° 2011/16. Le premier crédit, d'un montant de CHF 2'578'200.- afin de financer des travaux de réfection et d'aménagement du CFR. Le second, d'un montant de CHF 2'240'000.-, afin de couvrir la part communale aux coûts de construction d'un simulateur incendie, en partenariat avec l'ECA. Dans le même temps, afin de permettre la construction du simulateur incendie, votre Conseil a octroyé un droit de superficie sur la parcelle n° 15545 propriété de la Commune de Lausanne constitué en servitude de superficie le 29 mars 2012.

3. Valorisation du site de La Rama

Au printemps 2016, l'ECA a décidé de réaffecter ses installations sises sur le site de la Grangette (avenue du Grey 113) afin d'y installer la nouvelle centrale cantonale d'alarme 117/118/144 qui entrera en fonction en 2020. Il a donc dû se résoudre à trouver un nouveau site qui permette d'héberger un bâtiment accueillant la piste d'exercice pour les porteurs d'appareils de protection respiratoire (piste APR). Fort de l'excellente collaboration constatée et reconnue pour la construction et l'exploitation du simulateur incendie (appelé Rama I), l'ECA s'est donc tout naturellement approché du service de protection et de sauvetage afin d'étudier la possibilité de l'édification d'un nouveau bâtiment multi-usage sur le site de la Rama. Dite construction permettrait :

- à l'ECA de remplacer sa piste d'exercice pour les porteurs d'appareils de protection respiratoire et la réunion sur un même site avec d'autres installations de formation existantes, dont profitent prioritairement les sapeurs-pompiers lausannois ;
- à la Ville de bénéficier de nouvelles surfaces qui manquent sur le site (WC, douches, garage pour véhicules lourds) ;
- d'augmenter significativement le nombre de visiteurs du Centre de formation de La Rama.

Il a alors été décidé que l'ECA mandaterait, à ses frais, un bureau d'ingénieurs afin d'élaborer une nouvelle construction permettant de renforcer les infrastructures construites en commun dans le cadre du préavis N° 2011/16. La répartition des coûts se veut dans le même esprit que celui qui a prévalu lors de la construction du projet Rama I et intègre une prise en charge à 100% par l'ECA des surfaces et coûts liés au transfert de la piste APR. Il convient de relever que les charges d'exploitation seront réparties selon la même clé de répartition que pour le projet Rama I.

Selon le projet réalisé par un bureau spécialisé, le coût total des constructions s'élèverait à CHF 32 millions, dont CHF 160'000.- seraient à la charge de la Ville de Lausanne. Cette dépense serait accompagnée de la mise à disposition du terrain (extension de la servitude de superficie existante ID 007-2012/1553/0 échéant le 28 mars 2062), dont la valeur a été estimée par la commission immobilière à CHF 160'000.- ainsi que par certaines prestations faites par le

² Préavis N°2000/148 du 18 mars 2000 « Réaffectation de la valorisation du centre d'instruction de la protection civile de la Rama à Montheron. Regroupement et réorganisation de l'office de la sécurité civile »

Service d'architecture. Ce mode de répartition permettrait à la Ville d'être, d'entente avec l'ECA, propriétaire à part égale du bâtiment nouvellement construit, comme cela a été le cas lors de la construction du simulateur incendie en 2012.

4. Cohérence avec le développement durable

Le bâtiment multi-usage répond aux exigences de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Il sera équipé de panneaux photovoltaïques afin de couvrir 20% des besoins en électricité du bâtiment. De plus, le bâtiment vise à atteindre les exigences Minergie ECO. Cela a pour conséquence un confort thermique élevé ainsi qu'une qualité de l'air intérieur accrue exempte de polluant. Conformément à la volonté de la Ville de Lausanne, la toiture sera végétalisée afin de renforcer la biodiversité et favoriser la rétention d'eau.

Le restaurant du Centre de formation de la Rama qui accueillera les utilisateurs du bâtiment multi-usage répond à un cahier des charges en faveur d'une consommation durable, afin d'assurer le déploiement de la politique alimentaire de la Ville liée au Plan restauration collective durable/(RCD).

5. Aspects financiers

5.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2019	2020	2021	2022	Total
Dépenses d'investissements	40	40	40	40	160
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0
Total net	40	40	40	40	0

Cet objet n'est pas inscrit au plan des investissements des années 2017 à 2020. En effet, ce bâtiment est né du besoin urgent pour l'ECA de déplacer la piste d'exercice pour les porteurs d'appareils de protection respiratoire, dû à la réaffectation de ses installations sises sur le site de la Grangette, afin d'y installer la nouvelle centrale cantonale d'alarme 117/118/144 qui entrera en fonction en 2020. Il s'agit d'une réelle opportunité pour la Ville de compléter son offre sur le site de La Rama tout en profitant de se doter de surfaces qui manquent actuellement sur le site (douches, WC, garages pour véhicules lourds).

5.1.1 Bâtiment multi-usage

Ce devis est indexé à 98.1 points de l'indice lémanique des prix de la construction du 1^{er} octobre 2016 (base octobre 2015 = 100). Le coût global des travaux se monte à CHF 3'231'360.-, dont CHF 160'000.- sont à la charge de la Ville de Lausanne, coût global qui se répartit comme suit :

CFC

0	Terrain	43'200
01	Acquisition du terrain, droit superficic	43'200
1	Travaux préparatoires	43'200
11	Déblaiement, préparation du terrain	43'200
2	Bâtiment	2'426'760
20	Excavation	118'800
21	Gros œuvre 1	766'800
22	Gros œuvre II	270'000
23	Installations électriques	205'200
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'aire, réfrigération (installation)	129'600
25	Installations sanitaires	151'200
27	Aménagements intérieurs 1	216'000
28	Aménagements intérieurs 2	162'000
29	Honoraires	407'160
3	Equipements d'exploitation	270'000
36	Installation transport, stockage	270'000
4	Aménagements extérieurs	162'000
28	Aménagements intérieurs 2	162'000
	Frais secondaires et comptes d'attente	70'200
51	Autorisations, taxes	43'200
53	Assurances	10'800
56	Autres frais secondaires	16'200
6	Réserve	97'200
60	Divers & Imprévus	97'200
9	Ameublement et décoration	86'400
90	Meubles	86'400
	TOTAL	3'198'960

5.1.2 Bâtiment multi-usage – répartition des frais entre la Ville et l'ECA

L'ECA prendra en charge, par paiement direct aux fournisseurs et entrepreneurs concernés, l'intégralité des coûts liés à l'infrastructure de base ainsi qu'à la piste APR, à savoir un montant de CHF 3'038'960.-.

La Ville de Lausanne devra, quant à elle, couvrir le solde du prix de revient, à savoir un montant de CHF 160'000.-, auquel il convient, pour avoir une juste représentation de l'effort financier lausannois, d'ajouter la valeur du droit de superficie qu'il est nécessaire d'étendre et qu'il est prévu d'accorder à titre gratuit pour une durée de cinquante ans sur la parcelle n° 15545, propriété de la Ville, valeur qui ascende à CHF 160'000.-.

CFC	Partie de l'ouvrage	Répartition (francs)	
		Commune de Lausanne	ECA
0	Terrain	9'000	34'200
1	Travaux préparatoires	9'000	34'200
2	Bâtiments (hors CFC 29)	0	2'019'560
2	Bâtiments (CFC 29)	83'500	323'700
3	Equipements d'exploitation	0	270'000
4	Aménagements extérieurs	33'500	128'500
5	Frais secondaires	15'000	55'200
6	Réserve	10'000	87'200
9	Ameublement et décoration	0	86'400
	Totaux devis	160'000	3'038'960
	Total des coûts	3'198'960	

5.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5
(en milliers de CHF)					
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	2.0	2.0	2.0	6.0
Charges d'intérêts	0.0	2.4	2.4	2.4	7.2
Amortissement	0.0	8.0	8.0	8.0	24.0
Total charges suppl.	0.0	12.4	12.4	12.4	37.2

L'entretien des surfaces au profit des installations de l'ECA sera prise en charge par celui-ci. L'entretien des surfaces résiduelles pourra quant à lui être absorbé par le personnel chargé de l'entretien du site de La Rama. Les charges d'exploitation de ce nouvel édifice seront réparties selon la même clé de répartition que la construction. La part à charge de la Ville de Lausanne, estimée à CHF 2'000.-, pourra être absorbée par le budget usuel du service.

6. Forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne

Le choix de la forme juridique de la collaboration entre l'ECA et la Commune de Lausanne doit permettre aux deux parties :

- de définir leurs devoirs et leurs droits, ainsi que la répartition des coûts, dans le cadre de la construction de ce nouveau bâtiment et de son exploitation ;
- de pérenniser à long terme l'engagement pris.
- À l'instar de ce qui a prévalu lors de la construction du simulateur incendie, la forme juridique retenue est la suivante :
- modification du droit en faveur de l'ECA et de la Commune de Lausanne, actuellement d'une surface de 4'977 m², à une surface de 7'680 m² de la parcelle n° 15545, propriété de la Commune de Lausanne ;
- construction, conjointement entre l'ECA et la Commune de Lausanne, en tant que maîtres de l'ouvrage communs, d'un bâtiment multi-usage;
- régime de propriété commune à parts égales sur l'ouvrage réalisé, au sens des articles 652 et suivants du Code civil, à l'achèvement des travaux.

A cet effet, deux conventions ont été rédigées et signées par les deux parties, à savoir :

1. convention concernant la réalisation et la construction d'un bâtiment comprenant des locaux et une piste d'exercice pour les porteurs d'appareils de protection respiratoire sur le site de La Rama, à Montheron ;
2. convention concernant l'utilisation, ainsi que la répartition des coûts d'exploitation et d'entretien du Simulateur incendie ECA – SPSL et du Bâtiment de la piste de gaz de La Rama.

Une clause particulière figure dans la convention maître, à savoir que la validité de la convention est soumise à la condition suspensive de l'approbation, par le Conseil communal de Lausanne, du préavis concernant le financement du projet et l'acceptation de l'extension du droit de superficie existant.

7. Modification du droit distinct et permanent de superficie

Les articles suivants sont modifiés :

Article 1 – Constitution de servitude

Cette servitude grève environ sept mille six cent quatre vingt mètres carrés (7680 m²) de la parcelle n° 15'545 de la Commune de Lausanne, conformément au plan annexé.

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées au chiffre 3 ci-dessous.

Article 3 – Constructions autorisées

Les constructions autorisées sont celles mentionnées dans le permis de construire numéro P-132-73-4-2009-ME/99476 délivré le 22 décembre 2009 ainsi que celles mentionnées dans le futur permis de construire.

Il s'agit pour les constructions déjà existantes d'une maison du feu en béton, d'une citerne à gaz, de deux containers pour l'instruction et le matériel d'un couvert pour l'instruction de deux containers dévolus à la reproductin des phénomène de feu d'un couvert pour le stockage du bois, de diverses fosses feu et d'une place de feu ouvert. Pour les constructions à ériger, il s'agit d'une construction comprenant une piste d'entraînement pour les porteurs d'appareils de protection respiratoire, de vestiaires, d'un séchoir pour les tenues, d'une salle de gymnastique, d'une infirmerie, de deux salles de conférence, d'une cafétéria et d'un garage permettant de stationner deux véhicules lourds.

8. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la-les résolution-s suivante-s :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/49 de la Municipalité, du 12 octobre 2017 ;

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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 160'000.- destiné à couvrir la part communale aux coûts de construction, en collaboration avec l'ECA, d'un bâtiment multi-usage sur le terrain de La Rama ;
2. d'autoriser la Municipalité à mettre à disposition, par extension du droit de superficie existant, le terrain sous forme de prestations en nature à hauteur de CHF 160'000.- ;
3. d'amortir annuellement sur une durée de vingt ans les dépenses mentionnées sous chiffre 1 ci-dessus, par la rubrique 2501.331 « Amortissement du patrimoine administratif » du budget de la Direction de la sécurité et de l'économie, Service de protection et sauvetage ;
4. de faire figurer sous la rubrique 2501.390 « Imputations internes » du budget de la Direction de la sécurité et de l'économie, Service de protection et sauvetage, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-syndic :
Jean-Yves Pidoux

Le secrétaire :
Simon Affolter