

**Programme d'entretien et de remise en état du patrimoine immobilier
des Services industriels - Crédit-cadre quadriennal 2010-2013**

Préavis N° 2009/56

Lausanne, le 21 octobre 2009

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 3'450'000 francs, destiné à l'entretien et la remise en état du patrimoine immobilier des Services industriels (SIL) pour une période de quatre ans, de 2010 à 2013.

2. Préambule

2.1. Historique du crédit-cadre

Le principe du crédit-cadre quadriennal des SIL a été adopté par la Municipalité et approuvé par votre Conseil en 2002 pour permettre plus de souplesse dans la planification des travaux d'entretien des bâtiments. Préalablement ces dépenses étaient financées par le budget de fonctionnement. Votre Conseil a donc déjà approuvé deux préavis portant sur cet objet : les crédits-cadre 2002-2005¹ et 2006-2009².

2.2. Principe du crédit-cadre 2006-2009

Le présent crédit-cadre repose sur les principes retenus lors de l'élaboration des précédents. Il doit permettre d'assurer la durabilité du patrimoine immobilier des SIL et de le mettre en conformité avec les règles de sécurité et les normes en vigueur.

Le programme des travaux est établi en fonction du degré de vétusté des bâtiments. Le coût des interventions pour les quatre ans à venir est évalué à 3'450'000 francs. Il faut souligner que ce montant est une estimation et une anticipation des travaux à effectuer qui se basent sur la connaissance actuelle du parc immobilier concerné.

Des événements imprévus (dégâts dus aux éléments naturels, par exemple) ou la découverte de vétustés importantes non connues à ce jour d'un élément constructif d'un bâtiment peuvent venir modifier l'ordre des priorités et entraîner des coûts supplémentaires. En fonction de ces paramètres, il est possible que le crédit-cadre sollicité se révèle insuffisant et rende nécessaire une demande de crédit complémentaire, qui sera alors effectuée en 2013.

¹ Préavis N° 2002/8, « Entretien des immeubles des SIL et du service des eaux de la direction des travaux. Crédit cadre quadriennal 2002-2005 », *Bulletin du Conseil communal (BCC)*, séance n° 10/1 du 1er juillet 2002, pp. 15-23.

² Préavis No 2006/10 « 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 », BCC, séance no 18 du 30 mai 2006, pp. 1001-1006

3. Le parc immobilier des SIL

Les SIL sont actuellement propriétaires d'un parc immobilier comprenant des bâtiments administratifs et techniques, ainsi que des immeubles d'habitation, qui se répartissent de la manière suivante :

- le site de Chauderon (10 immeubles administratifs : Chauderon 23, 25 et 27 ; Genève 32, 34, 36 et 38 ; Arches II, III et V ; l'escalier Nord du pont Chauderon appartient également au patrimoine des SIL) ;
- le site de Pierre-de-Plan ;
- le site de Malley (logistique, ateliers et formation) ;
- l'aménagement de Lavey ;
- 16 postes de transformation électrique haute tension et 720 postes de transformation moyenne tension ;
- un couvert pour véhicules deux roues avec panneaux photovoltaïques à Vidy ;
- 5 postes de comptage pour le réseau de gaz (Bellerive, Vidy, Malley, Tolochenaz et Gland) ;
- des immeubles d'habitation (conçus historiquement comme logements de fonction pour permettre une intervention rapide en cas d'urgence à proximité de certains sites d'exploitation - Boisy, Pierre-de-Plan, Malley, barrage de Lavey -, ces appartements sont aujourd'hui loués à des privés) ;

L'entretien du local technique situé à l'arrière de l'horloge animée et parlante de la Place de la Palud, pour laquelle la Ville dispose d'une servitude, est également à la charge des SIL.

Les immeubles d'habitations sont gérés par le service du logement et des gérances de la direction Culture, logement et patrimoine, mais le financement de leur entretien est assuré par les SIL.

La plupart des bâtiments des SIL sont anciens, vétustes pour certains.

4. Aspects financiers

4.1. Echelonnement des dépenses

Le coût (hors TVA) et l'échelonnement des travaux en fonction des bâtiments sont les suivants :

Libellés	2010 [CHF]	2011 [CHF]	2012 [CHF]	2013 [CHF]	Total H.T. [CHF]
Place Chauderon 23	160'000	55'000	40'000	57'000	312'000
Place Chauderon 25	30'000	160'000	47'000	10'000	247'000
Place Chauderon 27	50'000	19'000	36'000	6'000	111'000
Rue de Genève 32	36'000	20'000	21'000	95'000	172'000
Rue de Genève 34	20'000	25'000	190'000	170'000	405'000
Rue de Genève 36	9'000	45'000	69'000	24'000	147'000
Rue de Genève 38	36'000	87'000	90'000	32'000	245'000
Arche II pont Chauderon	1'000	1'000	2'000	3'000	7'000
Arche III pont Chauderon	1'000	1'000	2'000	2'000	6'000
Arche V pont Chauderon	2'000	2'000	2'000	2'000	8'000
Escalier Nord du Pont Chauderon	0	5'000	2'000	9'000	16'000
Site de Malley	70'000	25'000	52'000	37'000	184'000
Site de PdP (gaz & càd)	53'000	50'000	165'000	76'000	344'000
Site dePdP (électricité)	60'000	35'000	17'000	19'000	131'000
Postes de comptage gaz	4'000	4'000	45'000	4'000	57'000
Postes de transformation HT	110'000	100'000	104'000	96'000	410'000
Postes de transformation MT	57'000	57'000	57'000	57'000	228'000
Couvert photovoltaïque de Vidy	1'000	1'000	1'000	1'000	4'000
Immeubles locatifs (gaz & càd)	8'000	8'000	8'000	8'000	32'000
Immeubles locatifs (électricité)	75'000	75'000	75'000	75'000	300'000
Bâtiments de l'aménagement de Lavey	16'000	24'000	24'000	16'000	80'000
Horloge Palud	1'000	1'000	1'000	1'000	4'000
Total	800'000	800'000	1'050'000	800'000	3'450'000

Il s'agit d'un programme d'intention qui pourrait subir des modifications pour les raisons évoquées au point 2.

Le crédit-cadre 2010-2013 est supérieur au précédent du fait que ce dernier s'est révélé insuffisant pour maintenir l'état global du patrimoine immobilier. Pour mettre un terme à cette lente détérioration, il est nécessaire d'augmenter le rythme des investissements.

4.2. *Plan des investissements*

Le plan des investissements 2010 à 2013 présente l'échelonnement des dépenses mentionné au point précédent. La pointe prévue en 2012 s'explique moins par la priorité dans l'ordre des travaux que par une année, à ce jour, légèrement moins chargée en projets concurrents au plan global des investissements de la Ville, permettant ainsi d'accentuer l'effort sur le patrimoine immobilier des SIL.

Le plan des investissements 2009 à 2012 mentionnait la « réfection des façades des bâtiments de Chauderon 25 » pour un montant de 190'000 francs. Ces travaux ont été intégrés dans le crédit-cadre et ne figurent donc plus au plan des investissements 2010 à 2013.

4.3. *Impact sur le budget*

Les dépenses d'entretien sont amorties en une fois dans l'année où elles sont effectuées. L'utilisation de ce crédit n'entraîne pas de charge d'intérêts.

5. **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° 2009/56 de la Municipalité, du 21 octobre 2009 ;

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'approuver le principe d'un crédit-cadre 2010-2013 destiné à l'entretien des bâtiments des Services industriels et d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 3'450'000 francs ;
2. d'autoriser la Municipalité à amortir les dépenses effectuées avec ce crédit en une fois dans l'année où elles ont été effectuées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre