



Rapport au conseil communal de Pully

Sur le préavis municipal no 02-2012

Bâtiment administratif et locatif de la Damataire Rénovation et adaptation des installations techniques Crédit demandé CHF 310'600.00

1. Composition de la Commission

La Commission ad hoc chargée par le bureau du Conseil communal d'étudier le préavis no 02-2012 se composait de 9 personnes :

Mme Isabelle Krenger
MM. Ariel Ben Hattar
Gérald Cuche
Martial Ostertag
Philippe Schmid
Eric Stierli
Alexandre Tolou (en remplacement de Gérard Mieli)
Philippe Diesbach, président-rapporteur

M. Louis Schneiter (en remplacement d'Eugène Roy) était absent.

Ce rapport ne retranscrit pas le contenu du préavis, mais reprend uniquement les points soulevés lors de la discussion.

2. Préambule

Notre commission s'est réunie le mardi 17 janvier 2012 de 18h00 à 19h15 dans la salle de conférence de la Damataire.

Nous avons été reçus par MM. Martial Lambert, Municipal, Philippe Daucourt, chef de service et Jean-Michel Maradan, adjoint au service de l'urbanisme. Nous les remercions pour les renseignements et explications données aux commissaires.

Avant de commencer l'analyse du préavis, les commissaires ont pu se rendre au 2^{ème} étage de l'immeuble, afin de pouvoir constater l'état d'une conduite d'écoulement d'eaux usées des WC et les cuisines des appartements.

3. Présentation du préavis

L'objet concerne une demande de crédit d'investissement de CHF 310'600.00 pour le remplacement des canalisations d'eaux usées fissurées des appartements, ainsi que pour l'amélioration de la ventilation mécanique insuffisante des salles de réunions et locaux borgnes.

Selon le constat découlant d'une expertise, seule la tuyauterie d'évacuation des eaux usées des WC et cuisines est touchée. Des traces de fuites sont visibles sur les conduites horizontales et provoquent des odeurs nauséabondes. L'une des raisons de ces dégâts provient du fait que les conduites incriminées ne possèdent pas suffisamment de pente pour assurer la bonne évacuation des eaux usées chargées et des dépôts se sont créés à l'intérieur des canalisations. De plus, la stagnation des eaux usées chargées et l'atmosphère agressive qui en résulte auraient détérioré la tuyauterie.

Les conduites défectueuses sont situées au 1^{er} sous-sol et 2^{ème} étage de l'immeuble. Selon les recommandations de l'expert, les travaux doivent être exécutés dans les meilleurs délais avant qu'une rupture ne survienne pouvant générer des dégâts importants.

Les installations sanitaires présentent des défauts d'usure et de conformité, notamment la défectuosité de canalisations, traces de rouille dans l'eau de consommation, connexion entre réseaux d'eau morte et d'eau potable. Les installations sanitaires, de ventilation (manque de renouvellement d'air dans les salles de réunions, surchauffe durant les périodes estivales et gaines de ventilation ne répondant plus aux exigences actuelles de compartimentage des normes incendie) et d'électricité (détection incendie en fin de vie, lustrerie inadaptée et obsolète, balisage et éclairage de secours insuffisants) accusent divers défauts d'usure, d'adaptation, d'obsolescence ou de conformité.

Une mise en œuvre d'un avant-projet, en coordination avec le bureau BG Ingénieurs Conseils a été exécutée pour étudier plusieurs scénarios de rénovation et d'adaptation des installations techniques.

Scénario 1 – CHF 2'260'000.00

- Remplacer et adapter les écoulements et la distribution d'eau froide
- Adapter et rééquilibrer la ventilation
- Mettre en conformité selon les normes actuelles de l'installation incendie
- Réorganiser spatialement la réception
- Remplacer les faux plafonds, la lustrerie et les revêtements de sol
- Rafraîchir les peintures

Non retenu : à cause de l'impact financier et organisationnel important.

Scénario 2 – CHF 905'000.00 (non compris frais d'études et divers)

- Remplacer les canalisations défectueuses
- Adapter et rééquilibrer la ventilation
- Mettre en conformité selon les normes actuelles de l'installation incendie
- Réorganiser spatialement la réception

Non retenu : à cause des interventions pouvant être planifiées dans le cadre de travaux d'entretien.

Scénario 3 – CHF 690'000.00 (non compris frais d'études et divers)

- Remplacer les canalisations défectueuses
- Adapter et équilibrer la ventilation
- Mettre en conformité selon les normes actuelles de l'installation incendie

Non retenu : à cause des interventions pouvant être planifiées dans le cadre de travaux d'entretien.

Scénario 4 – CHF 280'000.00 (non compris frais d'études et divers)

- Remplacer les canalisations défectueuses
- Adapter et rééquilibrer la ventilation

Retenu: tout en minimisant les coûts immédiats et l'impact sur le fonctionnement des activités des utilisateurs. De plus cette intervention permet en une seule opération de répondre aux problèmes les plus urgents.

Scénario 5 – CHF 220'000.00 (non compris frais d'études et divers)

- Remplacer les canalisations défectueuses

Non retenu : car ne répondant que partiellement aux problèmes les plus urgents.

4. Questions des commissaires

Y-a-t-il un risque au sujet de la mise en conformité incendie ?

Le bâtiment mixte est conforme selon les normes de l'époque. Une mise en conformité est à prévoir dans le cadre de travaux de rénovation importants afin de respecter les normes actuellement en vigueur. En l'état, l'immeuble répond aux prescriptions incendie.

Qu'en est-il des traces de rouille dans l'eau potable ?

Il s'agit de résidus de rouille dans les canalisations d'eau potable ; traces qui sont visibles en cas de fermeture prolongée des robinets. En l'état l'eau est tout à fait potable.

Quelle est la position de BG Ingénieurs Conseils qui a également participé à la construction de l'immeuble en 1987/1989 ?

Malheureusement, les personnes concernées ne sont plus chez BG Ingénieurs Conseils. Toutefois, il faut relever que ce système est conforme aux normes appliquées à l'époque et tient compte de la conception architecturale de l'immeuble. De plus, il s'avère que la tuyauterie en « fibrociment » ne se fabrique plus aujourd'hui.

Quelle sera la perturbation pour les occupants de l'immeuble ?

Les travaux s'exécuteront avec un minimum de perturbations pour les employés de la Commune. S'agissant des locataires, il est prévu que les travaux bruyants puissent s'effectuer durant la période de vacances.

Quelle suite sera donnée aux travaux futurs à exécuter ?

Un préavis sera déposé en temps opportun par la direction des domaines.

Pourquoi relever un degré d'urgence alors que les travaux sont planifiés en automne prochain ?

Dès l'aval du Conseil communal et après le délai référendaire, une mise en soumission sera établie selon le principe d'une procédure d'appel d'offre au sens de la Loi vaudoise sur les marchés publics. Ce n'est donc qu'après ces démarches que les travaux pourront débuter.

L'assurance « dégâts des eaux » a-t-elle été mise en œuvre ?

Non, car il n'y a pour l'instant pas eu de sinistre déclaré. Un commissaire suggère de voir avec la compagnie d'assurances si elle ne peut prendre en charge les frais d'ouverture et de fermeture, ainsi que les frais de recherches, comme cela se fait habituellement.

Qu'en est-il du montant des honoraires budgétés à CHF 55'000.00 ?

Il ne s'agit pas que des honoraires d'architecte. Ce montant est décomposé comme suit :

Direction des travaux	CHF 20'000.00
Ingénieur en installations électriques	CHF 9'200.00
Ingénieur en installations sanitaires	CHF 16'200.00
Ingénieur en installations de ventilation	<u>CHF 9'900.00</u>
	CHF 55'300.00

La Commission suggère que, pour l'avenir, le détail du montant des honoraires soit mentionné dans le préavis.

Un rapport « diagnostic d'amiante a-t-il été demandé ?

Oui un rapport a été demandé pour l'ensemble des immeubles de l'administration. Ce rapport a été reçu le 5 juillet 2010

Remarque sur le point 5 du préavis « Programme des travaux »

Le terme « attribution d'un mandat d'étude » doit être supprimé puisque celui-ci a déjà été donné à BG Ingénieurs dont le montant figure dans le montant du crédit sollicité.

5. Préavis de la Commission des finances

La Commission des finances s'est réunie le 25 janvier 2012.

Au cours de sa séance, elle a examiné le préavis 02/2012 et a donné par 10 oui et une abstention, un préavis favorable.

6. Conclusion

C'est à l'unanimité des personnes présentes que la Commission ad hoc vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter les résolutions suivantes :

- d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine locatif de CHF 310'600.00 TTC destiné à lui permettre de procéder à la rénovation et à l'adaptation des installations techniques de la Damataire.
- de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale.
- d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense sur 15 ans au maximum.

Pully, le 26 janvier 2012

Pour la Commission ad hoc
Son président-rapporteur
Philippe Diesbach