

Préavis municipal no 1200/2014

Concernant un crédit d'étude pour l'assainissement du parking de la Possession.

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le parking de la Possession a été construit en 1986 pour un coût global d'environ CHF 6'900'000.- TTC. Dix ans plus tard, de nombreuses ornières (indentations) se sont formées sur les places de parc extérieures où les roues sont en contact avec le bitume.

De 1996 à 1998, des travaux de réfection ont été effectués qui ont tenu bon quelques années.

Depuis quelque temps, des ornières ont réapparu et, par endroits, la dépression mesure 2 à 3 cm, signifiant que l'étanchéité posée sur la dalle sera bientôt touchée. En effet, il est à craindre que si la déformation s'accroît, le béton soit mis à nu et que des infiltrations d'eau se produisent.

En 2011, la Municipalité s'est demandé s'il était plus judicieux de continuer à traiter ces indentations seules ou de lancer une étude pour un concept d'assainissement du parking. C'est cette deuxième solution qui a été proposée au budget 2012 et adoptée par le Conseil communal pour un montant de CHF 75'000.-.

Le périmètre de ces études a porté sur l'analyse des éléments suivants :

- ✚ Confort d'utilisation du parking, éclairage, marquage et signalétique
- ✚ Installations électriques et de ventilation, sécurité & feu
- ✚ Structure, étanchéité

Trois étapes ont été nécessaires pour aboutir à ce concept d'assainissement :

Le relevé de l'état qui a permis de reconnaître les dégâts, les défauts et déterminant ainsi les origines et les processus de dégradation. Nous avons pu nous prononcer de manière générale sur la sécurité structurale, l'aptitude au service et l'évolution de l'état.

L'évaluation de l'état qui a permis de répondre de manière générale aux questions fondamentales relatives à la sécurité (sécurité structurale, du trafic (véhicule, piétons, etc.) et d'exploitation), à l'aptitude au service et à la durabilité (prévisions quant à l'évolution de l'état).

Les recommandations pour la suite des opérations sont fondées sur l'évaluation de l'état. Selon le cas, il a été recommandé de ne rien entreprendre, d'effectuer une vérification détaillée, une remise en état ou à l'extrême de remplacer l'ouvrage ou certains de ses éléments. Pour donner les recommandations utiles, la classification suivante a été faite :

- ✚ des investigations plus approfondies sont nécessaires
- ✚ aucune intervention n'est indispensable
- ✚ une intervention est indispensable
- ✚ une intervention est pressante.

Ce concept décrit les mesures préconisées pour réparer les dégâts et les défauts. Il permet notamment de montrer les détails constructifs et de préciser les mesures de protection prévues pour éviter l'apparition de nouveaux dégâts.

2. Description du concept

2.1 Concept d'assainissement lié au confort d'utilisation du parking.

Le parking doit s'inscrire de manière plus intime avec le Bourg historique de Lutry et s'ouvrir sur les façades environnantes. L'aspect végétal du niveau extérieur (arborisation) est à maintenir avec une réorganisation des zones. Le type de plantes serait du type indigène extensif. La circulation des véhicules sur la dalle de toiture doit être rendue plus évidente. En outre, la visibilité Nord-Sud sur le Bourg doit être améliorée depuis la route de Lavaux. Le concept de revalorisation extérieur est le suivant :



L'éclairage d'une manière générale, qu'il soit en extérieur et/ou dans les 1er et 2ème sous-sols, est à mettre aux standards actuels de confort et de sécurité. La signalétique et le marquage (signalisation en général) doivent être améliorés, aussi bien pour les véhicules que pour les piétons : une signalisation accrue et visible avec couleurs et motifs est à développer tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (avec dissociation des couleurs pour le 1er et le 2^{ème} sous-sol). Le concept de revalorisation intérieur (1er & 2ème sous-sols) est le suivant :



En ce qui concerne spécifiquement l'angle Ouest du 1er sous-sol, une ouverture sur l'extérieur doit être envisagée pour un gain de luminosité et une meilleure sécurisation. Un concept d'ouverture est à analyser également pour l'angle Sud, que ce soit pour l'accès au 1er sous-sol comme pour l'accès au 2ème sous-sol.

2.2 Concept d'assainissement lié aux installations techniques.

Le concept découle de la démarche suivante :

- ✚ Une visite technique du site, le 08.10.2012.
- ✚ Récolte d'informations auprès des entreprises chargées de l'entretien du site.
- ✚ Visite de l'ECA, le 26.11.2012.
- ✚ Tests sécurité, le 26.11.2012.
- ✚ Réception du rapport ECA du 07.03.2013.

L'installation actuelle est dans un état correct compte tenu de son âge. Les installations de sécurité, éclairage de secours et détection – protection incendie doivent être remise aux normes selon indications de l'ECA. Cette mise en conformité doit être une priorité.

Si des travaux tels que réfections d'étanchéité, peinture, etc. sont envisagés, il conviendrait de refaire les installations électriques dans un souci d'uniformité. Il ne serait pas opportun de déposer et surtout reposer des installations devant être refaites d'ici quelques années. Les points suivants devraient faire l'objet d'une évaluation si des travaux de modernisation sont envisagés :

- ✚ Remplacement des luminaires pour des sources à LED.
- ✚ Optimisation des commandes d'éclairage.
- ✚ Installation de vidéosurveillance dans les parkings et accès.
- ✚ Installation de musique d'ambiance dans le parking.
- ✚ Installation de klaxon ou message d'évacuation en cas d'alarme.
- ✚ Travaux électriques liés à une transformation ou complément d'installations de chauffage, ventilation et sanitaire.

2.3 Concept d'assainissement lié au génie civil & structures & étanchéités.

Les structures sont saines et visiblement largement dimensionnées. Elles n'appellent aucune intervention d'assainissement ou de renforcement.

La réfection totale de l'aménagement du niveau extérieur induit le remplacement du revêtement et de l'étanchéité asphalte existants. L'asphalte coulé servant de finition et d'étanchéité sur la dalle du 1er sous-sol est en bon état et remplit son rôle d'étanchement, preuve en est l'absence d'infiltration d'eau au 2ème sous-sol.

Cependant, les étanchéités asphalte ont une durée de vie moyenne d'environ 30 ans. Sachant que le parking a été construit en 1985, on en conclut que la durée de vie moyenne de l'asphalte sera atteinte en 2015. Dans le cadre du concept d'assainissement, l'étanchéité asphalte du 1er sous-sol est remplacée. Le dallage béton au 2ème sous-sol est en bon état, de même que les joints d'étanchéité asphalte coulé entre les plaques de béton. Comme déjà relevé, à propos de la durée de vie de l'asphalte, les joints d'étanchéité asphalte coulés entre les plaques de béton sont à refaire. Le canal de ventilation implanté au 1er sous-sol, contre le mur d'enceinte Est, perturbe la circulation et réduit la largeur de manœuvre. Un déplacement de celui-ci hors du parking (implanté dans une galerie réalisée à cet effet parallèle au mur d'enceinte Est) est proposé.

Les WC publics implantés au droit de la sortie Ouest du 1er sous-sol sont à refaire. Divers travaux liés à la mise en conformité des installations techniques sont libellés dans les détails annexés du calcul des coûts estimatifs : portes anti feu, bac incendie de l'installation Sprinkler, fermeture anti feu du local technique de la confiserie au 1er sous-sol secteur Sud, cheminée d'extraction des fumées des 2ème & 1er sous-sols, etc.

2.4 Concept d'intervention

Pendant les travaux, un seul étage sera indisponible au parcage (100 places). Ce déficit momentané de places de parc sera comblé par l'utilisation de la place des Fêtes et une valorisation du domaine public. Il sera également étudié l'opportunité de déplacer la patinoire et de restreindre l'usage du parking Vaudaire aux embarcations pendant l'hiver.

2.5 Estimation des coûts des études et des travaux à entreprendre

Préambule

La Municipalité a la volonté de présenter au Conseil communal l'avancement étape par étape du projet d'assainissement du parking de la Possession. Elle a donc choisi un processus en trois phases pour acquérir les crédits. Celui-ci est décrit ci-dessous.

2.5.1 Coûts des études

Le coût des études est établi sur la base d'un appel d'offres de services en procédure ouverte au niveau international conformément à la loi sur les marchés publics.

C'est sur la base de ce concept d'assainissement que différents groupements de mandataires ont déposé leurs offres de prestations.

Ces prestations incluent les phases suivantes du projet :

Pour l'ingénieur civil en tant que mandataire principal sont selon SIA 103 :

- 4.1.31 – Avant-projet
- 4.1.32 – Projet définitif
- 4.1.33 – Procédure de demande d'autorisation de construire
- 4.1.41 – Appels d'offres, comparaisons des offres, propositions d'adjudications
- 4.1.51 – Projet d'exécution
- 4.1.52 – Exécution de l'ouvrage
- 4.1.53 – Mise en service et achèvement

Pour l'architecte selon SIA 102 sont :

- 4.31 – Avant-projet
- 4.32 – Projet définitif
- 4.33 – Procédure de demande d'autorisation de construire
- 4.41 – Appels d'offres, comparaisons des offres, propositions d'adjudications
- 4.51 – Projet d'exécution
- 4.52 – Exécution de l'ouvrage
- 4.53 – Mise en service et achèvement

Pour les ingénieurs spécialisés CVSE selon SIA 108 sont :

- 4.31 – Avant-projet
- 4.32 – Projet définitif
- 4.33 – Procédure de demande d'autorisation de construire
- 4.41 – Appels d'offres, comparaisons des offres, propositions d'adjudications
- 4.51 – Projet d'exécution
- 4.52 – Exécution de l'ouvrage
- 4.53 – Mise en service et achèvement
- 4.61 – Contrôle du fonctionnement

Ce présent préavis ne concerne que les honoraires pour les prestations de service nécessaires à l'établissement du dossier d'enquête.

Prestations	Montants CHF TTC
Avant-projet	41'000.-
Projet de l'ouvrage (dossier d'enquête)	118'000.-
TOTAL DES HONORAIRES RELATIFS AU PREAVIS	159'000.-

2.5.2 Coût de la suite des études et des travaux

Si ce préavis est accepté, la phase consistant à établir le dossier d'enquête sera libérée et commandée au groupement de mandataires. Avant la mise à l'enquête, le projet sera soumis à l'examen au Conseil communal dans le cadre d'une **deuxième demande de crédit** permettant d'acquérir les prestations de service pour mettre à l'enquête et en soumission les travaux. Pour affiner ces appels d'offre de travaux, 30% des prestations du projet d'exécution seront prises sur le compte de ce deuxième préavis.

	Montants CHF TTC
Estimations du coût des honoraires relatifs à la deuxième demande de crédit d'étude	
Procédure demande d'autorisation	21'000.-
Appel d'offres pour les travaux	82'000.-
Projet d'exécution à 30 %	37'000.-
Total des honoraires du 2^{ème} préavis	140'000.-

Un **troisième et dernier préavis** sera demandé au conseil communal sur la base des rentrées d'offres des travaux. Ce préavis englobera aussi les études relatives aux travaux.

Le concept d'assainissement a permis d'estimer, ci-dessous, les coûts des travaux sur la base d'un avant-métré et de prix unitaires provenant d'offres récentes :

Honoraires pour les prestations relatives aux travaux relatifs à la troisième demande de crédit (crédit d'ouvrage)	
Projet d'exécution à 70 %	86'000.-
Exécution de l'ouvrage	122'000.-
Mise en service et achèvement	37'000.-
Total des honoraires	245'000.-
Estimation du coût Travaux	
liés au confort d'utilisation du parking	1'160'000.-
liés aux installations techniques.	1'260'000.-
liés au génie civil, structures et étanchéités.	2'300'000.-
Installations de chantier	300'000.-
Total travaux	5'020'000.-
Total du 3^{ème} préavis (crédit d'ouvrage)	5'265'000.-

Récapitulation des coûts	
Coût des études	544'000.-
Coût des travaux	5'020'000.-
Coût total de l'assainissement	5'564'000.-

3. Mode de conduite du projet

La direction générale des études sera assurée par les collaborateurs du Service des Travaux, des domaines forestier et viticole. Des bureaux d'ingénieurs privés assureront l'ensemble des prestations de l'assainissement du parking.

4. Procédure et programme des études et des travaux

Suite à l'obtention du 2ème crédit d'étude, des études seront engagées et permettront de définir le coût des travaux après leur mise en soumission conformément à la loi sur les marchés publics. Sur la base des offres, un préavis spécifique sera soumis au Conseil communal pour l'obtention du crédit d'ouvrage ainsi que pour les prestations de service liées aux travaux.

Pour les travaux à l'intérieur du parking aucune mise à l'enquête n'est nécessaire. Par contre, si la Municipalité choisit les travaux d'assainissement relatifs à un nouvel aménagement du parking extérieur, ils nécessiteront une procédure d'enquête LATC.

Planification du projet	2013		2014				2015				2016			
	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Marché public prestation de service														
Approbation du 1 ^{er} crédit d'étude														
Avant-projet														
Projet de l'ouvrage														
Approbation du 2ème crédit d'étude														
Procédure demande d'autorisation														
Appel d'offres pour les travaux														
Approbation du crédit d'ouvrage														
Projet d'exécution														
Travaux niveau -2														
Travaux niveau 0														
Travaux niveau -1														

5. Risques liés à la non-réalisation de l'étude

La mise en œuvre du concept d'assainissement a conduit, entre autres, à une inspection de l'ECA (Etablissement Cantonal d'Assurance incendie) datant du 26 novembre 2012. Cette inspection a donné lieu à un rapport du 7 mars 2013 détaillant les mesures correctives à prendre pour garantir la sécurité dans le parking.

La non-réalisation de ces études pourrait être considérée comme un grave manquement de la commune en cas d'accident à l'intérieur du parking.

De plus, la non-réalisation de l'étude doit intégrer le risque de ne pas assainir l'étanchéité de la dalle du parking extérieur (niveau 0). En effet, cette dalle toiture a protégé, et protège encore, toute la structure encore en bon état du parking. Cette étanchéité est fortement sollicitée et arrive en fin de vie.

6. Financement, amortissement et charges financières

Afin de permettre à la Commune de récupérer l'entier de l'impôt préalable TVA sur le coût des études prévues représentant un montant de l'ordre de CHF. 22'000.-, il est impératif que l'amortissement de cet investissement ne soit pas couvert par des recettes issues du ménage communal ni par le fonds de réserve pour investissements futurs constitué en grande partie de ces recettes.

Par conséquent, il est prévu d'amortir l'entier de cet investissement par un prélèvement sur le fonds de réserve « routes, circulation, parking » alimenté au moyen des bénéfices issus des recettes des parkings dont le montant à disposition au 31 décembre 2013 s'élève à environ 1'150'000.- .

Compte tenu de la trésorerie dont bénéficie la Commune, il est proposé que l'entier de ce crédit d'investissement soit CHF 159'000.- soit financé par la trésorerie courante de la bourse communale.

Par conséquent, compte tenu de la méthode de financement et d'amortissement choisie, aucune charge financière n'affectera les charges de fonctionnement des exercices à venir.

