

Beausobre : Demande d'un crédit de construction de CHF 845'000.00 TTC pour l'assainissement de l'étanchéité de la dalle de parking et l'aménagement des surfaces correspondant

N° DE PRÉAVIS : 3/2.24



DIRECTION : Municipalité en corps

PRÉAVIS PRÉSENTÉ AU CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE DU : 7 février 2024

PREMIÈRE SÉANCE DE COMMISSION : Mardi 20 février 2024 à 18 h 30 / Salle des Pas perdus, Hôtel de Ville

DEMANDE DE DÉTERMINATION DE LA COMMISSION DES FINANCES : non

ANNEXES : non

TABLE DES MATIÈRES

1.	OBJET DU PRÉAVIS	3
2.	PRÉAMBULE	3
2.1	Résumé.....	3
2.2	Contexte	3
3.	ASPECTS TECHNIQUES	4
3.1	Périmètre d’assainissement de l’étanchéité de la dalle de parking.....	4
3.2	Évacuation des eaux de surface.....	5
3.3	Évacuation des eaux souterraines	5
3.4	Reprise de l’étanchéité.....	5
3.5	Aménagement du périmètre assaini	5
3.6	Intervention dans les bâtiments	6
4.	PLANNING GÉNÉRAL.....	7
5.	ASPECTS FINANCIERS.....	7
5.1	Coûts et recettes du projet.....	7
5.1.1	<i>Tableau de couts</i>	<i>7</i>
5.1.2	<i>Prestations fournies en interne.....</i>	<i>8</i>
5.2	Incidences sur le budget de fonctionnement (hors amortissement).....	8
5.3	Durée d’amortissement.....	8
5.4	Incidences sur le budget d’investissement.....	8
5.5	Tableau financier indicatif	9
6.	ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	9
7.	CONCLUSION.....	9

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis porte sur une demande de crédit pour la réfection de l'étanchéité de la dalle existante du parking enterré de Beausobre et les aménagements des surfaces correspondant, ainsi que les travaux nécessaires à l'achèvement des aménagements extérieurs du parc de Beausobre.

2. PRÉAMBULE

Cette demande de crédit s'inscrit dans le réaménagement global du site de Beausobre et fait suite aux divers préavis déposés entre 2015 et 2023.

2.1 Résumé

Le site de Beausobre a connu depuis l'automne 2019 de très importants travaux. Les chantiers de Beausobre IV et Beausobre V ont débuté respectivement au mois d'octobre 2019 et avril 2020 et ont permis la rénovation du théâtre et son agrandissement, l'extension du conservatoire de musique et la transformation des anciens foyers en accueil et restaurant scolaire, ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment polyvalent, le CUBE, qui accueille conférences, événements, spectacles et les séances du Conseil communal. Ces chantiers sont aujourd'hui terminés.

Le chantier de réaménagement des espaces extérieurs du site a débuté en avril 2021. Le projet a permis d'intégrer chacun des bâtiments dans une vision cohérente et unitaire du parc de Beausobre et de remplacer les conduites d'eau, de gaz et de chauffage à distance en coordination avec les Services Industriels et la Direction Bâtiments, sports et domaines.

Un grand espace public central ouvert, permettant l'accueil des manifestations diverses, apporte une lecture claire des bâtiments environnants. Dans une optique de durabilité, les pavés ont été réutilisés et les enrochements existants maintenus pour conserver un fil conducteur avec le reste du site. Les arbres emblématiques du parc ont été conservés et renforcés par une arborisation de qualité.

Une nouvelle signalétique d'orientation, aidant le public à se repérer entre les différents bâtiments et leur fonction et la réfection de l'éclairage public au centre du site complètent l'aménagement.

Ces travaux sont aujourd'hui majoritairement terminés.

Le chantier des aménagements extérieurs a cependant révélé des infiltrations d'eau qui ont retardé la finition des travaux et permis de déceler une faiblesse de l'étanchéité existante et du système de drainage au niveau de la dalle du parking. D'importants travaux d'étanchéité supplémentaires s'avèrent aujourd'hui nécessaires.

2.2 Contexte

De multiples infiltrations d'eau ont été constatées pendant et après les travaux du théâtre, entre 2021 et 2023, dans le bâtiment du théâtre à la jonction avec le parking en particulier. Ces infiltrations ont engendré des dégâts tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des bâtiments.

Dès 2021, la Ville de Morges a diligenté des investigations et interventions d'urgences pour limiter les conséquences des infiltrations et remettre en état les locaux dégradés (salle VIP

notamment). Il a également fallu réaliser des aménagements provisoires afin de permettre le maintien des activités du site jusqu'à réalisation des travaux définitifs.

Les premières expertises, effectuées par un bureau d'ingénieur-e-s spécialistes en physique des bâtiments, ont confirmé que la situation appelait une réfection intégrale des couches au-dessus de la dalle du parking existant. L'appui d'ingénieur-e-s civil-e-s et d'ingénieur-e-s hydrogéologues s'est donc avérée nécessaire pour :

Affiner le diagnostic ;

Supprimer les infiltrations d'eau de manière pérenne ;

Définir avec précision les interventions à réaliser ;

Piloter la poursuite opérationnelle de travaux complexes.

Un bureau expert a été mandaté pour établir un concept global d'évacuation des eaux pluviales et développer un projet d'assainissement de l'étanchéité et de réfection des couches au-dessus de la dalle du parking souterrain.

Le projet d'aménagement de surface a été réapprécié en conséquence en coordination avec le concept de gestion des eaux. Une adaptation du projet initial a donc été nécessaire dans le périmètre d'intervention.

Les investigations, travaux d'urgence et aménagements provisoires ont été financés par le biais du préavis 26/9.23 « *Demande d'un crédit complémentaire de CHF 2'600'000.00 TTC aux préavis N° 25/6.17, N° 20/5.19, N° 12/3.19, N° 24/6.20 et N° 42/10.20 afin de couvrir les coûts supplémentaires engendrés par la réalisation des projets de Beausobre* ». Les études nécessaires à l'établissement du présent préavis (diagnostics, établissement du concept, études de projet et appel d'offres) sont financées par le budget de fonctionnement de la Direction Urbanisme, constructions et espace public.

3. ASPECTS TECHNIQUES

3.1 Périmètre d'assainissement de l'étanchéité de la dalle de parking



Périmètre d'assainissement de l'étanchéité

Les interventions détaillées ci-dessous concernent le périmètre indiqué ci-dessus.

Il s'agit d'un sujet techniquement complexe et plusieurs actions sont à mener de front :

3.2 Évacuation des eaux de surface

Les grilles d'évacuation existantes du périmètre ci-dessus pour les eaux météoriques (issues des précipitations atmosphériques), sont inefficaces, soit en raison de leur position, soit de par leur état de vétusté avancé. Les eaux ne sont pas correctement collectées et s'infiltrent.

Les pentes doivent être modifiées et des bassins versants doivent être créés dans cette zone pour favoriser la récupération d'eau par de nouvelles grilles afin que l'eau qui ruisselle soit évacuée par les collecteurs d'eaux claires.

3.3 Évacuation des eaux souterraines

Le réseau de drainage des eaux souterraines est contemporain de la construction des bâtiment (années 80). Son inspection télévisuelle révèle un réseau vétuste et en partie bouché. Ce constat appelle diverses actions :

Un curage doit être effectué.

Une natte drainante doit être installée sur la dalle du parking souterrain afin de favoriser la collecte des eaux d'infiltration et éviter la stagnation d'eau sur la dalle.

Des drains supplémentaires doivent être installés en tête de dalle, sur le pourtour celle-ci, pour récupérer les eaux souterraines issues de l'infiltration dans le sol et captées par la natte drainante.

Ce réseau de drainage sera installé sur un lit de pose en béton et enrobé avec des boulets lavés retenus par un géotextile, qui serviront d'éléments perméables autour du réseau de drains. Le réseau à construire sera raccordé aux chambres d'eaux claires existantes.

Ces solutions permettront de collecter l'ensemble des eaux infiltrées dans le sol.

3.4 Reprise de l'étanchéité

Pour éviter toute infiltration il est en outre nécessaire de :

Garantir l'étanchéité entre les murs du sous-sol des bâtiments existants et la dalle de couverture du parking.

Garantir l'efficacité de la collecte des eaux souterraines par le réseau de drains.

L'étanchéité en bordure de la dalle supérieure et sur tout le périmètre de la pose des drains sera donc reprise sur environ 50 centimètres, et remontée le long des murs du théâtre et du bâtiment B3, afin de garantir l'uniformité de l'étanchéité.

3.5 Aménagement du périmètre assaini

Une fois que ces travaux seront effectués, les travaux d'aménagement extérieur du parc pourront être achevés, depuis la barrière actuelle jusqu'à l'entrée du théâtre, tels qu'initialement définis dans le projet de réaménagement mais laissés en attente au vu des problèmes d'étanchéité constatés.

Les aménagements paysagers s'inscrivent en parallèle des travaux d'assainissement et de la réfection d'étanchéité des dalles souterraines du parking souterrain et de la liaison enterrée entre BIII et BIV. Ils sont adaptés aux contraintes de pentes et des points bas du concept d'évacuation des eaux de surface.

Ces aménagements doivent intégrer de nombreuses contraintes :

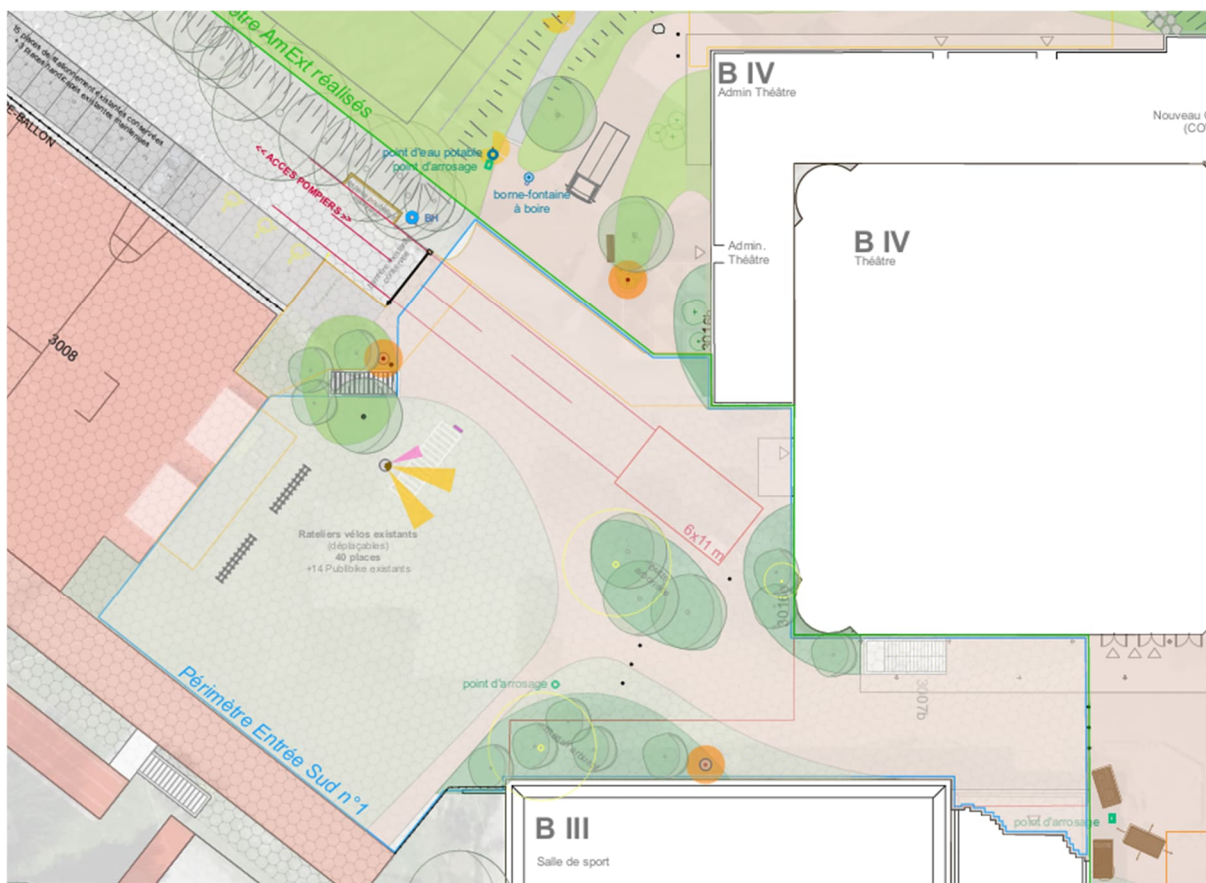
Besoins de stationnements vélos.

Accessibilité logistique au Théâtre.

Service du feu et véhicules de secours.

Besoins d'exploitation du théâtre avec la tenue régulière d'évènements sur cette partie du parc.

Ces aménagements ont été élaborés en lien avec les besoins des utilisatrices et utilisateurs du site et les différents services concernés. Ils s'appuient sur les qualités des aménagements récents du site : palette de matériaux, palette végétale, simplicité d'aménagement et polyvalence des espaces.



Aménagements de surface du périmètre assaini

3.6 Intervention dans les bâtiments

Bien que les travaux de réparations d'urgence des désordres causés par les infiltrations aient été effectués (réparation ou remplacement des revêtements de sol endommagés notamment, au sous-sol du théâtre), un budget pour les réfections complémentaires a été intégré au présent

préavis. Il s'agit d'une provision destinée à couvrir les frais de réparations définitive des dégâts directement imputables aux infiltrations et pour l'élimination des traces d'eau diverses.

Un diagnostic final sera effectué suite à l'assainissement de l'étanchéité, pour identifier les dégâts imputables aux infiltrations. Les cas seront signalés à l'assurance et les réparations nécessaires effectuées dans la mesure du budget disponible.

4. PLANNING GÉNÉRAL

Sous réserve d'attribution du crédit en mai 2024 :

- Préparation des travaux : printemps 2024 (environ 2 mois)
- Travaux d'assainissement impactant l'accès au site: été 2024 pendant la pause estivale des activités du théâtre, sous réserve de conditions météorologiques favorables
- Travaux de finition et aménagements de surface : automne 2024.

Les travaux détaillés dans le présent préavis impacteront fortement l'accès au site. Les travaux liés à la réfection de l'étanchéité notamment, ne sont pas compatibles avec l'activité du Théâtre, et ne peuvent être programmés que durant l'interruption annuelle de ses activités, qui correspond également aux vacances scolaires. La mise en place d'une signalétique provisoire permettra d'orienter piétons, vélos et élèves vers des itinéraires sécurisés pendant les travaux.

Les contraintes sont donc nombreuses. La pause estivale des activités du Théâtre en 2024 est de 7 semaines et la rentrée scolaire est fixée au 19 août 2024.

5. ASPECTS FINANCIERS

5.1 Coûts et recettes du projet

5.1.1 Tableau de couts

Les couts se basent sur les offres rentrées (points 1, 2, 7, honoraires) le surplus ayant fait l'objet d'évaluations à +/- 10% (points 6, et 8). Une TVA de 8,1% a été prise en compte, ainsi qu'un montant de 10% divers et imprévu selon les normes SIA pour les projets de rénovation.

Périmètre assainissement étanchéité	
1. Réfection de l'étanchéité	CHF 485'000.00
2. Aménagements de surface correspondants	CHF 155'000.00
3. Honoraires	CHF 65'000.00
4. Réparation dégâts d'eau : 7%	CHF 45'000.00
5. Divers et imprévus : 10%	CHF 64'000.00
6. frais complémentaires (assurances, frais juridiques etc.)	CHF 31'000.00
TOTAL	CHF845'000.00

5.1.2 Prestations fournies en interne.

Le suivi du projet sera assuré par le bureau des nouvelles constructions et nécessitera les ressources suivantes :

- Responsable de projet : 6 mois, 15 % ETP.
- Support administratif.
- Chef de service, Responsable du bureau des constructions.

5.2 Incidences sur le budget de fonctionnement (hors amortissement)

Dans le cadre de ce préavis, l'installation de nouvelles grilles influencera les responsabilités et activités de l'Office de la conciergerie. Cette modification impliquera un accroissement du temps alloué au contrôle et à l'entretien de ces nouvelles structures. Il sera essentiel de prévoir des tâches additionnelles comme le contrôle régulier et le nettoyage approfondi des grilles, surtout en automne avec la chute des feuilles et en été, après les orages, périodes durant lesquelles les grilles pourraient se retrouver obstruées et requérir un entretien plus soutenu.

En conséquence, une augmentation de quelques milliers de francs sera nécessaire, prélevée annuellement sur l'enveloppe budgétaire des bâtiments (59000.3141.00). Concernant l'impact de ces changements sur les ressources humaines de l'Office de la conciergerie, l'intégration de ces tâches dans le cahier des charges du site de Beausobre devrait être réalisable avec les ressources actuelles.

5.3 Durée d'amortissement

Le montant de CHF 845'000.00 TTC sera amorti en règle générale, en 40 ans, à raison de CHF 21'125 TTC par année à porter en compte dès le début d'utilisation de l'immobilisation.

5.4 Incidences sur le budget d'investissement

La dépense sera financée par la trésorerie générale et sera imputée sur les comptes d'investissement N° 3517.42800.5090.00. Ce préavis correspond au N° : 104.03.07 dans le plan des investissements.

5.5 Tableau financier indicatif

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

Montant en CHF (TTC)	Total	2024	2025	2026	2027	2028
						et suivantes
Dépenses	845 000.00	845 000.00				
Subventions, participations ou autres	-					
Utilisation fonds	-					
Total investissements	845 000.00	845 000.00	-	-	-	-

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissement	40
Année début de l'amortissement	2025
Année bouclage du préavis	2025
Taux d'intérêt au 31 décembre 2023	1.21 %

2024	2025	2026	2027	2028
				et suivantes

Charge d'intérêts	5 240.06	5 240.06	5 240.06	5 240.06	5 240.06
--------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

Charge d'amortissement	-	21 125.00	21 125.00	21 125.00	21 125.00
-------------------------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------

Autres charges	Chapitre					

Recettes	Chapitre					

Total fonctionnement	5 240.06	26 365.06	26 365.06	26 365.06	26 365.06
-----------------------------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------

6. ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

En conformité avec la politique énergétique de la Ville, la construction est réalisée de manière exemplaire offrant une consommation en ressource énergétique moindre, ainsi qu'une intégration harmonieuse dans le site. Le projet d'aménagements extérieurs prend en compte les enjeux climatiques et de biodiversité et porte une dimension environnementale forte. La certification Nature & Économie du site a été renouvelée en 2023. Le projet dans son ensemble a pour but d'améliorer l'attractivité du théâtre et vise à maintenir le rayonnement du site, mais aussi à améliorer son accessibilité par toutes et tous. Les aménagements du site prévus offrent des conditions favorables à la réalisation de prestations culturelles et sportives diverses, que ce soit pour des manifestations régulières ou ponctuelles (festivals ou événements), et garantissent la sécurité de l'ensemble des publics, notamment celle des nombreux élèves.

7. CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- Vu le préavis de la Municipalité,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide :

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 845'000.00 TTC pour la réfection de l'étanchéité sur dalle existante du parking enterré de Beausobre ainsi que les aménagements des surfaces correspondant.
2. De financer cette dépense par la trésorerie courante.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 29 janvier 2024.

au nom de la Municipalité

la syndique

le secrétaire

Mélanie Wyss

Giancarlo Stella