

**Location et aménagement d'un local  
destiné à la section Jeunesse de la Bibliothèque municipale  
à l'avenue d'Echallens 2a**

*Préavis No 197*

Lausanne, le 25 janvier 2001

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité – conformément à l'article 17, chiffre 10, du règlement du Conseil communal – requiert l'autorisation de conclure un bail portant sur la location de surfaces commerciales, situées au rez-de-chaussée du 2a de l'avenue d'Echallens, à l'usage de la Bibliothèque municipale, pour y déménager la section Jeunesse aujourd'hui située à la place Chauderon 9. Le loyer annuel de ces locaux s'élèvera à 95'400 francs, les charges (éclairage compris) à 24'000 francs. La Municipalité sollicite également :

1. un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 285'000 francs pour procéder aux travaux et aménagements contractuellement à la charge du locataire, ainsi que pour acquérir l'équipement nécessaire à l'utilisation rationnelle de cette succursale;
2. un crédit spécial de 120'000 francs pour couvrir le loyer, les charges et les nettoyages dus pour la période du 1er mai au 31 décembre 2001 et le déménagement.

**2. Situation**

La section Jeunesse de la Bibliothèque municipale centrale était située depuis sa fondation en 1945 à la rue des Terreaux 33. En 1973, elle déménagea à la place Chauderon 9 à l'étage E1, en dessous de la section Adultes. Dès 1985, la section adultes occupa les locaux de la place Chauderon 11 (anciennement Möwenpick, Silberkugel et Wohnshop). Depuis ce moment, on chercha avec persévérance des locaux proches de la section Adultes pour y installer la section Jeunesse.

En effet, la situation d'une bibliothèque à l'intérieur d'un bâtiment administratif ne s'est pas révélée très heureuse pour des raisons d'image et surtout de fonctionnement. Les horaires d'ouverture, en particulier, ne sont pas compatibles. A Chauderon 9, l'horaire est tributaire du fonctionnement du bâtiment administratif : chauffage de plusieurs étages, ouverture des portes, circulation des personnes, sécurité. La

section Jeunesse est enterrée au lieu d'avoir pignon sur rue. De plus, le loyer y est cher. Enfin, les locaux devenaient exigus, au vu de la fréquentation en progression constante : 45'303 prêts de livres en 1973, 127'304 en 1999. Divers projets furent esquissés, dont deux complètement élaborés : déménagement de l'ensemble à Chauderon 14-18 (immeuble Galfetti) ou une "jupe" pour la section Jeunesse sur la terrasse de Chauderon 9. Ils furent tous deux refusés, notamment pour des raisons financières. Perspectives 2001, dans sa note à la Municipalité du 24 août, adoptée le 31 août 2000 recommande dans ses conclusions : "En collaboration avec le service d'architecture, la bibliothèque municipale étudie une solution pour une nouvelle implantation du site jeunesse à proximité de celui des adultes."

### **3. Solution**

Les locaux d'une surface de 680 m<sup>2</sup> sont situés à l'avenue d'Echallens 2a. Ils sont dotés d'un accès de plain pied depuis le trottoir et de grandes vitrines. La distance depuis la section Adultes est de moins de 500 m, ce qui est raisonnable. Un seul passage piétons, protégé par des feux, relie les deux lieux. Les objectifs souhaités sont donc remplis : surface agrandie, proximité satisfaisante, indépendance de fonctionnement totale, situation bonne, loyer bon marché. Concrètement, les locaux actuels mesurent 425 m<sup>2</sup> bruts, leur loyer ascende à 139'000 francs et les charges à 11'262 francs. Le loyer des nouveaux locaux de 680 m<sup>2</sup> s'élèvera à 95'400 francs et les charges à 24'000 francs. Les nouveaux locaux, de 60 % plus grands, coûteront 20 % de moins. Le bail sera conclu pour une durée de dix ans.

### **4. Aménagements**

Une mise à l'enquête administrative pour changement d'affectation, de surface commerciale à surface d'utilité publique, ne devrait pas poser de problème.

Les locaux datent de 1930 environ, mais la toiture, dotée d'un éclairage zénital, a été refaite en 1990.

La pose d'une barrière de sécurité amovible au bord du trottoir, en face de la porte, évitera de possibles accidents.

Les aménagements nécessaires ont été étudiés conjointement par la Bibliothèque municipale et le service des Gérances. Ils concernent la porte d'entrée, les toilettes et diverses parois, les sols et les peintures murales. Une somme de 105'000 francs est mise à disposition par la régie immobilière : soit 50'000.- pour les travaux à plus-value et 55'000 francs pour les travaux d'entretien (sol et peinture murale).

L'installation électrique, la lustrerie, l'installation de l'informatique, ainsi que le meuble de réception seront pris en charge par le présent préavis. Un modeste complément de mobilier est indispensable.

Le loyer et ses charges, y compris l'électricité et le nettoyage de la section Jeunesse, étaient jusqu'à présent pris en charge par le budget du service des Gérances. Ils passeront désormais au budget de la Bibliothèque municipale.

### **5. Aspects financiers**

#### *5.1 Estimation des coûts de transformation*

<b>Devis estimatif des coûts par CFC</b>		<b>fr. 390'000.--</b>
CFC 21	Gros-œuvre I	fr. 30'000.--
CFC 22	Gros-œuvre II	fr. 27'000.--
CFC 23	Installations électriques	fr. 82'000.--
CFC 24	Chauffage / ventilation	fr. 15'000.--
CFC 25	Installations sanitaires	fr. 15'000.--
CFC 27	Aménagements intérieurs I	fr. 86'000.--
CFC 28	Aménagements intérieurs II	fr. 115'000.--
CFC 9	Ameublement	fr. 20'000.--
 <u>Part du propriétaire :</u>		
	Travaux à plus-value : sas, sanitaires, etc...	fr. 50'000.--
	Travaux d'entretien : revêtements de sol et peinture	fr. 55'000.--
Coût brut	fr. 390'000.--	
Part du propriétaire	<u>fr. 105'000.--</u>	
Coût à la charge de la commune	<b>fr. 285'000.--</b>	

### 5.2 Plan des investissements

Le montant ne figure pas au plan des investissements car il n'y avait pas de projet chiffré et celui-ci a surgi comme un météore. Il a fallu saisir cette occasion.

### 5.3 Charges financières

Les charges financières annuelles, calculées sur l'investissement de fr. 285'000.-- avec un taux d'intérêt de 4,75 % et une durée d'amortissement de cinq ans, s'élèvent à fr. 65'400.--.

### 5.4 Charges d'exploitation

Elles se présentent de la manière suivante :

Loyer annuel :	fr. 95'400.--
Charges :	fr. 14'000.--
Electricité :	fr. 10'000.—environ

Le nettoyage des locaux sera effectué par une entreprise aux conditions habituelles des locaux ouverts au public. Les frais y relatifs devraient se monter à fr. 15'000.-- l'an.

Le déménagement n'aura pas d'incidence sur les abonnements et taxes téléphoniques.

La location de deux lignes Swisscom, fr. 1'080.-- l'an, sera prise en charge par le SOI.

Le bail courant dès le 1er mai 2001, un **crédit spécial** 2001 de fr. 120'000.-- est sollicité pour couvrir le loyer et diverses charges, dont le nettoyage, du 1er mai au 31 décembre 2001, ainsi que le déménagement, dont le coût a été estimé à fr. 30'000.--.

## 6. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis no 197 de la Municipalité, du 25 janvier 2001;  
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'approuver le projet de déménagement de la section Jeunesse de la bibliothèque municipale dans de nouveaux locaux, avenue d'Echallens 2a
2. d'autoriser la Municipalité à signer un bail portant sur la prise en location de surfaces destinées à la section Jeunesse de la Bibliothèque municipale à l'avenue d'Echallens no 2a.
3. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 285'000 francs;
4. d'amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus à raison de 57'000 francs par la rubrique 5700.331 "Amortissement du patrimoine administratif"
5. de faire figurer sous la rubrique 5700.390 "Imputation des intérêts" les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit précité;
6. d'accorder à la Municipalité un crédit spécial de 120'000 francs à inscrire au budget de fonctionnement de la Ville pour l'année 2001, crédit qui se répartit comme suit :
  - fr. 16'400.-- sous la rubrique 5700.312 "Eau, énergie et chauffage"
  - fr. 10'000.-- sous la rubrique 5700.314 "Entretien de biens immobiliers"
  - fr. 63'600.-- sous la rubrique 5700.316 "Loyers et redevances d'utilisation"
  - fr. 30'000.-- sous la rubrique 5700.318 "Prestations effectuées par des tiers".

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :  
François Pasche