

Immeuble rue de l'Ale 2, à Lausanne
Transformation et rénovation du bâtiment

Préavis N° 212

Lausanne, le 26 avril 2001

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 1'982'000 francs, destiné à la transformation et à la rénovation du bâtiment sis à la rue de l'Ale 2, à Lausanne.

2. Préambule et historique

L'édifice, acquis par la Ville de Lausanne en 1852, a probablement été construit sur l'alignement des murs de la ville qui bordaient la rue de la Tour. Cette hypothèse est renforcée par la présence de murs d'une épaisseur inhabituelle dans les niveaux inférieurs de cette rue¹.

L'examen des anciens plans cadastraux ne montre aucune modification de l'implantation du bâtiment entre le levé Rebeur (1679) et celui de Deluz (1886)². Ces relevés diffèrent uniquement par l'adjonction d'un péristyle sur la façade orientale construite en 1882³ en concomitance avec l'installation d'un poste de police. A cette même époque, la fontaine qui occupait le centre de la place a également été déplacée contre la façade⁴.

Ce bâtiment, érigé en tête d'îlot, est bordé par trois rues : la rue de l'Ale sur la façade Sud, la rue Neuve à l'Est et la rue de la Tour au Nord. La façade Ouest est mitoyenne au n° 4 de la rue de l'Ale. La façade orientale est fortement imprégnée par la présence de la fontaine ornée d'une figure féminine et d'un péristyle à six colonnes, surmonté d'un fronton triangulaire avec horloge. La façade Sud est quant à elle marquée par l'escalier d'accès construit en dehors du bâtiment et de façon moins heureuse par la présence d'un WC public accolé à la façade.

Par la suite, l'édifice a accueilli diverses activités, dont notamment la Fédération vaudoise des consommatrices. Actuellement, le rez-de-chaussée est occupé par un commerce, alors que les étages supérieurs sont inoccupés depuis peu.

^{1, 2 et 4} François Christe, rapport du bureau d'archéologie monumentale et urbaine, octobre 1999, pages 1 et 2

³ Marcel Grandjean, les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome I, page 146

3. Etat du bâtiment

Structure verticale

La structure verticale est constituée par les trois murs de façade et le mur mitoyen. De construction monolithique, ces murs sont sains et pourront être conservés moyennant une réfection de surface et une consolidation du mur mitoyen au niveau de la toiture.

Structure horizontale

Les planchers sont constitués de solives en bois, doublés par un faux plafond plâtre. D'une façon générale et bien qu'aucune pourriture de bois ne soit à déplorer, le dimensionnement des solives est insuffisant et de nombreux assemblages sont en mauvais état. La faiblesse de ces éléments est facilement visible par la déclivité des sols et des plafonds. Du point de vue de l'isolation acoustique, la construction est largement insuffisante et aucune amélioration n'est envisageable du fait de la faible hauteur à disposition sans remplacer la structure existante.

Toiture

Les pannes et chevrons sont en mauvais état, des traces de pourriture et d'attaque d'insectes ont pu être constatées à plusieurs endroits. La couverture et la ferblanterie doivent être entièrement remplacées.

Circulation verticale et revêtements

L'accès aux différents niveaux et au bâtiment voisin est assuré par un escalier en bois situé le long de la façade mitoyenne. D'une largeur insuffisante (80 centimètres par endroits) et d'une pente trop importante, cet élément ne permet pas de garantir un confort et une sécurité suffisante notamment en regard des normes de protection contre l'incendie et devra être entièrement reconstruit. Le bâtiment n'est pas équipé d'un ascenseur.

Les revêtements de sols, murs et plafonds sont pour la plupart fortement dégradés, l'état des supports ne permet pas une réfection adéquate.

Menuiserie extérieure

Les fenêtres sont en bois peint avec simples vitrages. L'état de conservation est très variable. Afin de répondre aux normes actuelles en matière d'isolation thermique et phonique, les vitrages devront être entièrement remplacés.

Les volets à jalousie sont en bois peint. Une révision ou un remplacement total est envisagé.

Installations électriques, sanitaires, de chauffage et de ventilation

Les installations ne sont plus conformes aux normes actuelles et devront être remplacées.

Le chauffage est assuré par une chaudière alimentée au gaz qui n'est plus conforme aux normes actuelles de protection de l'air et contre l'incendie.

Le rez inférieur est équipé d'une installation de ventilation à l'usage de l'ancien poste de police et actuellement hors d'usage.

4. Distribution des locaux

4.1. Situation actuelle

Rez inférieur

La surface est occupée par les anciennes cellules du poste de police et le local technique. A l'heure actuelle, la présence du WC public ne permet pas l'exploitation commerciale de ce niveau.

Rez supérieur, étages et combles

Un commerce avec accès direct sur la rue Neuve occupe le rez supérieur. Le 1^{er} étage était encore récemment occupé par un atelier de peinture, alors que l'appartement du 2^{ème} étage et les combles sont désaffectés et difficiles d'accès.

4.2. Situation après travaux

L'immeuble offre d'intéressantes possibilités de densification, notamment au rez inférieur et dans les combles. Outre une rénovation totale, le projet prévoit la création d'un logement duplex au niveau du 2^{ème} étage et des combles, en remplacement du logement de 2 pièces, ainsi que la création d'une surface commerciale au rez inférieur, rendue possible par la suppression des WC publics. A noter que le projet prévoit une éventuelle liaison entre les deux commerces.

Le détail de l'occupation future du bâtiment s'établit comme suit :

<i>Etage</i>	<i>Type d'objet</i>	<i>Surface</i>
Rez inférieur	commerce	44 m ²
Rez supérieur	commerce	51 m ²
1 ^{er} étage	atelier / bureau	41 m ²
2 ^{ème} étage)	duplex 4,5 pièces	124 m ²
Combles)		
Surcombles)		
Total général		<u>260 m²</u>

5. Description des travaux

Le projet respecte le plan d'extension n° 559 et les dispositions relatives à la sauvegarde des bâtiments à l'inventaire. Il porte sur une réfection complète de l'enveloppe extérieure, soit façades, menuiserie extérieure et toiture. Les installations techniques à savoir électricité, chauffage et sanitaire seront totalement remplacées.

La cage d'escalier de l'immeuble sera entièrement reconstruite afin de la rendre conforme aux exigences de protection contre l'incendie. Tous les planchers intérieurs seront démontés et reconstruits en bois dans le respect du caractère originel du bâtiment, tout en permettant, contrairement à la situation actuelle, de disposer des hauteurs minimums sous plafond.

Après la démolition du WC public, la surface disponible sera transférée du domaine public à la parcelle communale n° 6949, conformément au plan d'enquête établi par le service du cadastre.

CFC 11 – Démolition

Il est prévu de démolir toutes les cloisons intérieures ainsi que les structures horizontales. Durant les travaux, une installation provisoire devra être mise en place pour maintenir un accès à l'immeuble voisin.

CFC 21/22 – Gros-œuvre I/II

Un nouveau dallage sera créé sur l'ensemble du rez inférieur, les murs extérieurs seront assainis et un drainage sera posé. La cage d'escalier sera entièrement reconstruite en maçonnerie et béton armé et servira au contreventement et à la stabilisation générale du bâtiment.

Les anciens crépis fusés seront piqués et refaits.

Les solivages démolis seront rétablis en bois et isolés en fonction des normes en vigueur.

La charpente sera entièrement reconstruite en bois selon sa configuration actuelle et sera isolée thermiquement afin de rendre les combles habitables.

Les éléments en pierre naturelle, notamment le péristyle à six colonnes, seront réparés ou changés selon leur état.

Les fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages seront remplacées par de nouvelles fenêtres, munies de verre isolant thermique et phonique. Les volets seront remplacés ou remis en état selon les cas.

La ferblanterie et la couverture existantes seront entièrement remplacées.

Les vitrines des commerces, la porte d'entrée principale du bâtiment et les lucarnes des combles seront réalisées en serrurerie.

CFC 28 – Aménagements intérieurs

Les sols seront revêtus de bois, carrelage ou pierre selon la destination et la situation des locaux. Les plafonds seront exécutés en plâtre dans les étages courants et en bois dans les combles.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

La surface récupérée sur l'ancien WC public sera revêtue d'un sol en pierre et sera aménagée de façon à compenser la pente naturelle du trottoir.

6. Aspects énergétiques

Conformément aux conclusions du service de l'énergie, l'amélioration de la qualité d'isolation thermique des éléments constitutifs de l'enveloppe du volume chauffé sera réalisée dans le respect des contraintes architecturales. Dans ces conditions, les murs de pierre dont l'épaisseur est dégressive avec les niveaux d'étages ne peuvent pas être dotés d'une isolation périphérique. Seuls les murs les plus minces des combles seront isolés du côté intérieur.

La toiture sera isolée, entre chevrons, avec de la laine minérale de 12 cm d'épaisseur. Les fenêtres seront remplacées par un système à châssis bois et vitrages isolants doubles performants.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par une installation raccordée au gaz naturel.

7. Coûts des travaux

<i>CFC</i>	<i>Désignation des travaux</i>		<i>Montants</i>
1	Travaux préparatoires		Fr. 164'000.--
10	relevés, sondages	Fr. 17'600.--	
11	démolitions	Fr. 68'900.--	
12	protection d'ouvrages existants	Fr. 43'000.--	
15	adaptation au réseau	Fr. 14'500.--	
19	honoraires	Fr. 20'000.--	
2	Bâtiment		Fr. 1'661'600.--
21	gros-œuvre I	Fr. 411'500.--	
22	gros-œuvre II	Fr. 288'000.--	
23	installations électriques	Fr. 58'000.--	
24	installations de chauffage	Fr. 59'000.--	
24	installations de ventilation	Fr. 11'500.--	
25	installations sanitaires, cuisine	Fr. 105'000.--	
27	aménagements intérieurs I	Fr. 165'000.--	
28	aménagements intérieurs II	Fr. 200'600.--	
29	honoraires architecte, ing. civil, ing. CVSE	Fr. 363'000.--	
4	Aménagements extérieurs (y c. honoraires)		Fr. 48'000.--
5	Frais secondaires		Fr. 75'000.--
51	autorisations, taxes, énergie	Fr. 14'000.--	
52	reproduction de documents	Fr. 25'000.--	
56	indemnisation voisins, loc. domaine public	Fr. 20'000.--	
56	expertises avant travaux	Fr. 3'000.--	
56	panneaux de chantiers	Fr. 5'000.--	
58	divers	Fr. 8'000.--	
6	Divers et imprévus		Fr. 33'400.--
	Total		Fr. 1'982'000.--

Pour mémoire, les honoraires relatifs aux prestations du service des gérances, qui peuvent être estimés à 49'000 francs, ne sont pas compris dans le total ci-dessus. Les travaux figurent au budget des investissements 2001-2002 de la direction des finances, service des gérances, à raison de 1'400'000 francs. L'approche plus précise de cet immeuble vétuste et à caractère historique engendre des coûts plus élevés.

Par une communication du 31 mai 2000⁵, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de 150'000 francs destiné à couvrir les frais d'étude. A ce jour, ce compte accuse des dépenses pour 55'139,75 francs.

8. Calendrier de l'opération

Le projet est actuellement mis à l'enquête publique.

L'ouverture du chantier est programmée en octobre 2001 et les travaux dureront environ 12 mois.

L'entrée des locataires est prévue en automne 2002.

9. Aspects financiers

9.1 Revalorisation locative

Les travaux envisagés modifient profondément les espaces actuels qui, de plus, vont bénéficier d'une installation de chauffage central. On doit dès lors en conclure que les logements et les commerces (anciens et nouveaux) seront en fait de nouveaux objets, situés au centre et à proximité des transports publics. Notons par contre que les logements ne bénéficient pas de balcons, ni de terrasses ou de jardins.

Compte tenu de tous ces éléments, le nouvel état locatif n'est pas établi sur la base des dispositions légales régissant les augmentations de loyer après l'exécution d'importants travaux, mais dressé en regard des objets mis sur le marché. Il se présente comme suit :

<i>Etage</i>	<i>Surface</i>	<i>Loyer net sans charges / annuel</i>	<i>Loyer net sans charges / mensuel</i>
<i>Rez inférieur</i>			
Commerce	44 m ²		
Place extérieure			
	à Fr. 320.--/m ² /an	arrondi 14'100.-- Fr.	1'175.--
<i>Rez supérieur</i>			
Commerce	51 m ²		
	à Fr. 300.--/m ² /an	15'300.-- Fr.	1'275.--
<i>1^{er} étage</i>			
bureau, atelier	41 m ²		
	à Fr. 250.--/m ² /an	arrondi 10'260.-- Fr.	855.--
<i>2^{ème} étage, combles et galerie</i>			
logement duplex 4,5 pièces	124 m ²		
	à Fr. 230.--/m ² /an	arrondi 28'500.-- Fr.	2'375.--
Revenu locatif net (sans les charges)		68'160.-- Fr.	5'680.--

9.2 Nouvelle valeur au bilan

L'immeuble étant entièrement rénové, la Municipalité est d'avis de fixer la valeur au bilan sur la base de sa nouvelle valeur de rendement.

La valeur actuelle au bilan de cet immeuble est de 65'000 francs. Capitalisé, le revenu locatif annuel net au taux de 6,5 % permet d'obtenir une valeur de rendement de 1'048'000 francs en chiffre rond. Ce montant étant la nouvelle valeur au bilan, c'est une somme de 983'000 francs qui sera admise comme travaux à plus-value sur le crédit total accordé de 1'982'000 francs.

⁵ BCC 2000, tome I, page 645

10. Conclusions

Nous fondant sur 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 N° 212 de la Municipalité, du 26 avril 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'adopter le projet de transformation et de rénovation du bâtiment sis rue de l'Ale 2 ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de Fr. 1'982'000.-- dont :
 - a) Fr. 983'000.-- seront portés au débit du compte « immeuble du patrimoine financier de la bourse communale » à titre de plus-value ;
 - b) Fr. 999'000.-- seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir ;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2 b) à raison de Fr. 66'600.-- par la rubrique 3301.331 du budget de la direction des finances, service des gérances ;
4. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 « Imputations internes » du budget de la direction des finances, service des gérances, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
4. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'étude par le prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche