

Immeuble rue Haldimand 3 / place Arlaud 2 à Lausanne

**Projet de démolition de deux bâtiments et reconstruction d'un immeuble
avec logements, dont 9 à subventionner, commerces, bureaux et salles de réunions**

Préavis N° 255

Lausanne, le 6 décembre 2001

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 7'300'000 francs destiné à la démolition de deux bâtiments et à la construction d'un immeuble d'habitation avec 13 logements dont 9 appartements subventionnés, deux commerces, des bureaux et des salles de réunions sis à la rue Haldimand 3 / Place Arlaud 2.

2. Table des matières

1.	Objet du préavis.....	page 1
2.	Table des matières.....	page 1
3.	Préambule et historique.....	page 2
4.	Etat des bâtiments existant.....	page 2
5.	Distribution des locaux.....	page 3
6.	Descriptif des travaux.....	page 4
7.	Aspects énergétiques.....	page 4
8.	Coût des travaux.....	page 5
9.	Calendrier des opérations.....	page 6
10.	Revenus locatifs.....	page 6
11.	Subventionnement.....	page 7
12.	Aspects financiers.....	page 8
13.	Conclusions.....	page 9

3. Préambule et historique

Les deux immeubles qui composent l'entité sise rue Haldimand 3 / Place Arlaud 2 sont placés dos-à-dos aux abords immédiats de la place de la Riponne. Ces deux bâtiments, construits vers 1860, ont reçu la note 3 au recensement des constructions. Leur état de vétusté, la dysharmonie avec les immeubles voisins et la faible valorisation de l'espace disponible justifient leur démolition pour faire place à un nouveau bâtiment.

Le premier immeuble, situé sur la parcelle n° 10'190, d'une superficie de 83 m², rue Haldimand 3, comprend quatre niveaux sans sous-sol. Contemporain de la création de la rue, il a abrité une mercerie puis un magasin de corsets; la Ville de Lausanne l'a acquis en 1968.

Le deuxième immeuble situé sur la parcelle n° 10'191, d'une superficie de 331 m² (construction 182 m², jardin 149 m²), comprend deux niveaux sans sous-sol. Propriété de la Ville de Lausanne dès sa construction, il fut occupé par une boulangerie jusqu'en 1916, puis par une boucherie avant de devenir depuis 1946 le centre des activités de la Fraternité puis du Centre social protestant, le locataire actuel. Les éléments historiques concernant la vie de ces bâtiments sont peu nombreux.

L'idée de valoriser et densifier ces parcelles est apparue dès 1990, elle est concrétisée par la communication de la Municipalité au Conseil communal du 16 décembre 1993 demandant l'ouverture d'un compte d'attente. Le projet présenté en 1994 par l'architecte mandaté souffrait de deux défauts imputables au PPA de l'époque exigeant un retrait de la façade sur la rue Haldimand et le maintien d'un passage Haldimand-Arlaud. L'adoption d'un nouveau PPA en 1998¹ a levé ces obstacles. Une augmentation du compte d'attente, acceptée dans sa séance du 28 novembre 2000² par le Conseil communal, a permis de finaliser l'étude dont le résultat fait l'objet du présent préavis.

4. Etat des bâtiments existants

Les différentes études se succédant, l'entretien de l'ensemble des bâtiments a été reporté.

Immeuble Haldimand 3

La toiture, les fenêtres, les installations sanitaires et électriques sont dans un état menaçant la salubrité de l'immeuble. Le chauffage central à mazout a dû être provisoirement remplacé par un chauffage électrique.

Immeuble place Arlaud 2

La toiture exige une réfection urgente, la cuisine du café-restaurant n'est plus conforme aux normes d'hygiène et de sécurité, le chauffage central au mazout et sa citerne doivent être remplacés au plus vite.

Sans grande originalité, ces deux bâtiments constituent un hiatus, une incohérence dans l'unité de la rue Haldimand et l'harmonie de la place Arlaud. Les grands murs borgnes des immeubles voisins qui les dominent donnent une impression d'inachevé. La terrasse arborée au charme certain et apprécié sera conservée.

Considérant l'ensemble des points rappelés ci-dessus, la Municipalité propose de procéder à une démolition-reconstruction des deux bâtiments. La section cantonale des monuments historiques n'est pas opposée à cette opération, en raison du peu d'intérêt historique et architectural de l'ensemble.

¹ BCC, 1997, Tome II, pages 619-638

² BCC, 2000, Tome II, à paraître

5. Distribution des locaux

5.1 Situation actuelle

Depuis 1982, l'immeuble sis sur la rue Haldimand est occupé par un commerce de corsets Perosa SA au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, alors que le 2^{ème} étage et les combles sont abandonnés vu leur état de vétusté très avancé.

Quant au bâtiment sis sur la place Arlaud, une antenne du Centre social protestant (CSP) communément appelée « la Frat » occupe depuis 1946 l'entier du bâtiment, soit 320 m².

5.2 Situation après travaux

Compte tenu des nouvelles possibilités de construire selon le plan partiel d'affectation n° 693, adopté le 2 décembre 1997 et légalisé le 12 février 1998, les principales caractéristiques de la nouvelle construction sont les suivantes :

Volume SIA	8'045	m ³	
Nombre de niveaux y compris sous-sol	9		
Surface totale brute de plancher	1'846	m ²	
soit :			
locaux administratifs et réunions	422	m ²	ou 23 %
locaux commerciaux	322	m ²	ou 17 %
logements	1'102	m ²	ou 60 %
- 13 appartements, soit :			
5 appartements de 2 pièces (dont 4 subventionnés)			
4 appartements de 3 pièces subventionnés			
4 appartements de 4 pièces (dont 1 subventionné)			
- Commerces (donnant sur la rue Haldimand), soit :			
locaux de vente 226 m ² avec local sanitaire			
locaux de dépôt ou vente 96 m ²			
- Bureaux (donnant sur la place Arlaud), soit :			
bureaux d'environ 127 m ² avec local sanitaire			
- Locaux de réunion, soit :			
surface totale de 227 m ² , divisible selon besoins			
- Locaux de dépôts de 68 m ² , divisibles selon besoins.			

Conforme à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la construction bénéficiera de l'aide des pouvoirs publics pour 9 appartements. Les locaux destinés aux autres utilisateurs tiendront compte de leurs demandes, en recherchant une certaine flexibilité pour adapter bureaux, commerces et salles de réunions aux locataires à plus long terme. Un simple pilier central servant d'élément porteur remplira cette exigence. Le bâtiment sera accessible aux personnes à mobilité réduite et certains appartements pourront être adaptés à des besoins spécifiques.

6. Descriptif des travaux

CFC 11, 12 et 13 – Travaux préparatoires

Le chantier prévu, situé dans un environnement difficile d'accès, nécessite des mesures particulières avec l'implantation de moyens de levage par grue. Les travaux spéciaux de creuse sur plus de deux niveaux en contrebas de la rue Haldimand et la présence d'immeubles voisins exigent la pose de parois ancrées et un étayage en hauteur.

CFC 21 et 22 – Gros œuvre I et II

La plupart des murs ainsi que les dalles et les escaliers seront réalisés en béton armé pour des raisons aussi bien statiques que phoniques. Les façades seront constituées de doubles murs avec une isolation intercalée. Des encadrements en béton lisse seront utilisés pour les fenêtres et les portes-fenêtres de l'immeuble qui seront également équipées de protections solaires sous forme de stores à lamelles.

La toiture sera recouverte de tuiles plates, à l'image du quartier. La ferblanterie sera réalisée en cuivre avec descentes d'eau pluviale visibles. Quant à la charpente, de type traditionnel, elle recevra une isolation entre chevrons.

CFC 23, 24, 25, 26 – Installations électriques et sanitaires, de chauffage, de ventilation, et d'ascenseur

Les installations techniques, notamment les installations électriques et sanitaires, répondront aux normes et au confort actuels. Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par une chaudière télégérée et raccordée au gaz.

Tous les locaux techniques, sanitaires, cuisines et caves seront ventilés mécaniquement, de même que les salles de réunions de « La Frat ». Un ascenseur, permettant une utilisation par des personnes à mobilité réduite, desservira toutes les entrées des appartements et des locaux.

CFC 27 et 28 – Aménagements intérieurs I et II

Tous les murs et plafonds des locaux, sauf sous-sol, seront recouverts de plâtre, prêts à recevoir peinture ou revêtements muraux. Les sols en fonction de leur affectation recevront du parquet ou du carrelage. Les portes seront en bois, à l'exception de celles du sous-sol qui seront métalliques. Les cuisines des logements seront agencées.

CFC 3 – Equipements d'exploitation

Les équipements d'exploitation notamment cuisine, ventilation et séparateur à graisse, nécessaires aux activités de « la Frat », seront conformes aux nouvelles réglementations en matière d'hygiène et de police du commerce.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

Ils sont constitués de la seule terrasse actuelle, à l'Est du bâtiment. Le sol de cet espace sera dallé et agrémenté de trois arbres avec une place de jeux destinée aux enfants de l'immeuble. Un escalier d'accès reliera cette terrasse à la place Arlaud.

7. Aspects énergétiques

Conformément aux conclusions du service de l'énergie, le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par une chaudière à haut rendement, raccordée au gaz naturel. Les radiateurs seront équipés de vannes thermostatiques et la ventilation de l'immeuble permettra la récupération de chaleur. La régulation des installations sera assurée par le centre de télégestion du service de l'énergie.

Quant à l'enveloppe du bâtiment, elle respectera les valeurs en la matière, notamment les fenêtres seront équipées de vitrages à haut pouvoir isolant thermique et phonique.

8. Coûts des travaux

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>		<u>Montants</u>
1	Travaux préparatoires		Fr. 986'000.00
10	relevés, sondages	Fr. 9'000.00	
11	démolitions	Fr. 173'000.00	
11	terrassements	Fr. 152'000.00	
12	protection d'ouvrages existants	Fr. 60'000.00	
17	pieux et parois ancrées	Fr. 397'000.00	
19	honoraires	Fr. 195'000.00	
2	Bâtiment		Fr. 5'188'000.00
21	gros-œuvre I	Fr. 1'445'000.00	
22	gros-œuvre II	Fr. 407'000.00	
23	installations électriques	Fr. 246'000.00	
24	installations de chauffage	Fr. 280'000.00	
24	installations de ventilation	Fr. 160'000.00	
25	installations sanitaires	Fr. 302'000.00	
26	ascenseur	Fr. 72'000.00	
27	aménagements intérieurs I	Fr. 776'000.00	
28	aménagements intérieurs II	Fr. 532'000.00	
29	honoraires architectes, ingénieurs civils, CVSE	Fr. 968'000.00	
3	Equipements d'exploitation		Fr. 200'000.00
4	Aménagements extérieurs (y c. honoraires)		Fr. 81'000.00
5	Frais secondaires		Fr. 509'000.00
51	autorisations, taxes énergie	Fr. 161'500.00	
52	reproduction de documents	Fr. 100'000.00	
53	assurances	Fr. 40'000.00	
56	indemnisation voisins, location domaine public	Fr. 55'000.00	
56	expertise avant travaux	Fr. 12'500.00	
56	frais de surveillance	Fr. 10'000.00	
56	panneau de chantier	Fr. 10'000.00	
56	consommation d'énergie	Fr. 20'000.00	
58	déménagement et locaux provisoires Frat	Fr. 100'000.00	
	Total intermédiaire		Fr. 6'964'000.00
6	Divers et imprévus		Fr. 336'000.00
	Total de l'opération		Fr. 7'300'000.00

Pour la plupart, les prix sont établis sur la base de soumissions publiques. Les travaux seront adjugés après l'adoption du présent préavis.

Les travaux figurent au budget des investissements 2002-2003 de la direction des finances, service des gérances, à raison de 7'600'000 francs.

Par le préavis no 162 du 20 juillet 2000, votre Conseil dans sa séance du 28 novembre 2000 a augmenté le plafond du compte d'attente à 615'000 francs destiné à couvrir les frais de l'étude. A ce jour, ce compte accuse des dépenses pour 576'384.95 francs.

9. Calendrier des opérations

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique qui a enregistré trois oppositions et deux interventions. La Municipalité a délivré le permis de construire le 20 septembre 2001. L'ouverture du chantier, après déménagement des locataires, est programmée en avril 2002 et durera environ treize mois. Les locataires pourront prendre possession des nouveaux locaux dans le courant de l'été 2003.

10. Revenus locatifs

10.1 Etat locatif actuel

L'état locatif annuel se présente actuellement comme suit :

<u>Immeuble</u>	<u>Locataire</u>	<u>Loyer annuel net</u>
Haldimand 3	Perosa	Fr. 31'860.00
Arlaud 2	CSP	<u>Fr. 13'740.00</u>
	Total annuel	<u>Fr. 45'600.00</u>

10.2 Loyers futurs des logements non subventionnés

La surface brute de plancher de l'immeuble s'élèvera à 1'846 m² soit 1'102 m² seront affectés au logement, 322 m² aux commerces et 422 m² au locaux administratifs et de réunion.

Soucieuse de trouver un bon équilibre entre logements à loyer modéré et marché libre notamment dans le centre ville, la Municipalité ne souhaite pas faire appel au subventionnement pour la totalité des appartements de l'immeuble. C'est ainsi que sur les 13 appartements prévus, 9 bénéficieront de l'aide des pouvoirs publics et 4 ne seront pas subventionnés.

<u>Type de logements non subventionnés</u>	<u>Loyers nets</u>
2 pièces (54,00 m ²)	1'080.00
4 pièces (133,00 m ² , triplex)	2'660.00
4 pièces (136,00 m ² , triplex)	2'720.00
4 pièces (148,00 m ² , triplex)	<u>2'960.00</u>
Revenu locatif annuel net (sans les charges)	<u>113'040.00</u>
Revenu locatif au m ²	240.00

10.3 Loyers futurs des deux commerces, des locaux administratifs et de réunions

Locaux repris par la Frat

Avant le début des travaux, le CSP transférera ses activités dans des locaux provisoires qui seront aménagés à la place de la Riponne 10. Avec la nouvelle construction, ce locataire bénéficiera de locaux plus spacieux mais avant tout conformes aux conditions actuelles de travail et d'accueil liées aux activités de « la Frat ». Les nouveaux loyers se présenteront comme suit :

- locaux à l'usage de dépôts/archives d'environ 68 m² à Fr. 100.--/m² par an = Fr. 6'800.--,
- surfaces administratives à l'usage de bureaux et de réunions d'environ 354 m² à Fr. 250.--/m² par an = Fr. 88'500.--.

Total loyer annuel net (sans les charges) = Fr. 95'300.--.

Une participation au paiement du nouveau loyer sera accordée au CSP par la Direction de la Sécurité sociale et de l'environnement sous forme d'une subvention communale.

Les frais de déménagement et d'aménagement des locaux provisoires sis à Place de la Riponne 10 sont pris en compte dans les coûts des travaux de construction.

Deux commerces

Perosa reprendra un des deux commerces, alors que l'autre sera mis en location. Quelques amateurs ont déjà fait part de leur intérêt. Les loyers s'établiront à Fr. 520.-/m² par an pour les surfaces commerciales donnant sur la rue Haldimand et à Fr. 200.-/m² par an pour les locaux du sous-sol. Les commerces bénéficieront de liaisons intérieures et individuelles entre les surfaces du rez et du sous-sol.

Le revenu locatif annuel net (sans les charges) est estimé à Fr. 136'620.--.

11. Subventionnement

11.1 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Comme mentionné sous chiffre 10.2, sur les 13 appartement prévus, 9 bénéficieront de l'aide des pouvoirs publics et 4 ne seront pas subventionnés.

La Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit une aide qui se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers de 40 % par le subventionnement des immeubles à raison de 20 % par le Canton et 20 % par la Commune. Cet appui sera dégressif et s'étendra sur une période de 15 à 20 ans, une réduction intervenant en principe dès la 4^{ème} année.

Prise en charge initiale **cantonale** annuelle à fonds perdus (Fr. 2'265'000.-- x 6,2 %) x 20 % Fr. 28'092.--,

Prise en charge initiale **communale** annuelle à fonds perdus (Fr. 2'265'000.-- x 6,2 %) x 20 % Fr. 28'092.--.

Le coût de Fr. 2'265'000.-- est celui qui a été admis pour les 9 logements subventionnés, valeur de terrain incluse.

Le pourcentage de 6,2 % représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975. Ce taux est calculé sur la base d'un taux hypothécaire en 1^{er} rang accordé dans le cas particulier à 4 % .

11.2 Loyer initial moyen des logements

<u>Type de logements</u>	<u>Loyers nets sans aide</u>	<u>Loyers nets abaissés</u> (Canton et Commune)
1 x 2 pièces (52,50 m2)	1'029.00	619.00
3 x 2 pièces (57,50 m2)	1'105.00	667.00
2 x 3 pièces (70,00 m2)	1'285.00	775.00
2 x 3 pièces (82,30 m2)	1'542.00	930.00
1 x 4 pièces (99,60 m2)	<u>1'799.00</u>	<u>1'085.00</u>
Revenu locatif annuel net (sans les charges)	<u>141'564.00</u>	<u>85'380.00</u>
Revenu locatif au m2	225.00	135.00

11.3 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

11.4 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la commune de Lausanne, maître de l'ouvrage et les autorités subventionnantes au niveau communal et cantonal s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires.

12. Aspects financiers

12.1 Nouvel état locatif de l'immeuble

Après travaux, le nouvel état locatif annuel net (sans les charges) de l'immeuble se présentera comme suit :

Locaux CSP	Fr. 95'300.00
Commerces	Fr. 136'620.00
Logements y c. aides cantonale et communale	Fr. 141'564.00
Logements non subventionnés	<u>Fr. 113'040.00</u>
Total	<u>Fr. 486'524.00</u>

12.2 Valeur au bilan et rendement de l'immeuble

La valeur actuelle au bilan (31.12.2000) est de 310'000 francs comprenant les deux immeubles Haldimand 3 et Place Arlaud 2. Après l'achèvement des travaux, l'investissement total est le suivant :

Valeur actuelle au bilan	Fr. 310'000.00
Montant devisé des travaux	<u>Fr. 7'300'000.00</u>
Investissement total	<u>Fr. 7'610'000.00</u>

La Municipalité propose de fixer la nouvelle valeur au bilan à hauteur de l'investissement total soit 7'610'000 francs. Dès lors, la totalité du crédit d'ouvrage de 7'300'000 francs peut être portée à titre de plus-value au débit du compte « Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale ».

Avec un revenu locatif annuel de 486'524 francs et un investissement total de 7'610'000 francs, on obtient une valeur de rendement de l'immeuble de 6,39 %.

13. 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° 255 de la Municipalité, du 6 décembre 2001 ;
où 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 démolition des deux bâtiments et la construction d'un immeuble d'habitation avec 13 logements dont 9 appartements subventionnés, deux commerces, des bureaux et des salles de réunions sis à la rue Haldimand 3 / Place Arlaud 2 ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de 7'300'000 francs à porter au débit du compte « Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale » à titre de plus-value ;
3. 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.
5. d'autoriser la Municipalité à accorder les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour la création de 9 appartements subventionnés dans l'immeuble sis à la rue Haldimand 3/Place Arlaud 2.
6. d'autoriser la Municipalité à ajouter à la rubrique 6200.635 « participations aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement les montants prévus devant être pris en charge par la Commune ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche