

**Immeubles Grand-Pré 3-5 à Lausanne**

**Rénovation et restructuration de l'ensemble des bâtiments et intégration  
de la future Haute Ecole de Théâtre de Suisse Romande (HETSR)**

*Préavis N° 2002/20*

Lausanne, le 2 mai 2002

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 10'700'000 francs destiné à la rénovation et à la restructuration de l'ensemble des bâtiments et à l'intégration de la future Haute Ecole de Théâtre de Suisse Romande (HETSR) sis à la rue Grand-Pré 3-5.

**2. Table des matières**

|     |                                                |        |
|-----|------------------------------------------------|--------|
| 1.  | Objet du préavis.....                          | page 1 |
| 2.  | Table des matières.....                        | page 1 |
| 3.  | Préambule et historique.....                   | page 2 |
| 4.  | Caractéristiques des bâtiments et du site..... | page 2 |
| 5.  | Etat des bâtiments existants.....              | page 2 |
| 6.  | Descriptif des travaux.....                    | page 3 |
| 7.  | Aspects énergétiques.....                      | page 4 |
| 8.  | Coût des travaux.....                          | page 4 |
| 9.  | Calendrier des opérations.....                 | page 5 |
| 10. | Aspects financiers.....                        | page 5 |
| 11. | Conclusions.....                               | page 7 |

### 3. Préambule et historique

L'ensemble d'immeubles qui compose le complexe de Grand-Pré 3-5 est situé aux abords immédiats du nouveau complexe administratif et commercial de Malley-Lumières. Ces bâtiments, construits en 1956, ne figurent pas au recensement des constructions. Toutefois, la caractéristique architecturale de cet ensemble rappelle l'activité industrielle qui y régnait autrefois.

Ces immeubles, acquis en 1991 par la Commune dans le cadre d'un échange immobilier<sup>1</sup>, abritaient les activités de l'entreprise de bijouterie et d'horlogerie Golay-Buchel et Cie SA. Actuellement, certains locaux de dépôt sont encore loués par cette dernière alors que l'Etat de Vaud, pour les besoins de l'EPSIC, occupe la majeure partie du site depuis 1997 et le quittera au mois de juillet 2002.

En septembre 2001, la Conférence intercantonale des directeurs de l'instruction publique de Suisse romande et du Tessin (CIIP) a retenu le dossier de candidature du Canton de Vaud et de la Ville de Lausanne en vue d'accueillir, à partir de l'été 2003, la future HETSR dans les locaux sis au Grand-Pré 5. Les qualités architecturales du bâtiment, son emplacement et la rapidité d'exécution du projet ont plaidé en faveur de ce projet.

Le départ de l'EPSIC et l'intégration de la HETSR ont amené la Municipalité à entreprendre une rénovation et une restructuration de l'ensemble des bâtiments.

### 4. Caractéristiques des bâtiments et du site

Les principales caractéristiques des bâtiments et du site sont les suivantes :

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Grand-Pré 3                      | 3'670 m <sup>2</sup>       |
| Grand-Pré 5                      | <u>2'523 m<sup>2</sup></u> |
| Surface totale brute de plancher | 6'193 m <sup>2</sup>       |
| Cube selon SIA 116               | 25'800 m <sup>3</sup>      |
| Places de parc voitures          | 56 places                  |
| Places de parc vélos/motos       | 35 places                  |
| Surface de la parcelle no 635    | 5'995 m <sup>2</sup>       |
| Valeur ECA                       | Fr. 13'999'200.00          |

### 5. Etat des bâtiments existants

Les fenêtres et les vitrages, qui sont vétustes et ne sont plus étanches, doivent être remplacés. Certains éléments de couverture, qui sont en Eternit contenant de l'amiante, doivent impérativement être remplacés.

Les installations techniques, sanitaires et électriques, sont dans un état de vétusté tel qu'il est nécessaire de les remplacer entièrement. La production de chaleur doit être remplacée. La distribution du chauffage et les corps de chauffe sont, par contre, en bon état et peuvent être conservés en grande partie.

Les aménagements intérieurs et les revêtements, vu l'usage intensif des locaux, doivent être remplacés. Pour les besoins du chantier, tous les locaux seront libérés par les utilisateurs actuels.

Les structures porteuses ainsi que les éléments de l'enveloppe, façades, toitures, etc., sont généralement en bon état et peuvent être conservés.

---

<sup>1</sup> BCC 1991, Tome I, pages 59 et ss.

## 6. Descriptif des travaux

### *CFC 11, 13, 14 – Travaux préparatoires*

Les installations techniques doivent être entièrement démontées. Certaines parois intérieures, ainsi que la dalle située dans le futur théâtre, seront démolies. Les fenêtres seront démontées et évacuées. Tous les déchets seront traités conformément à l'Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets.

### *CFC 21 et 22 – Gros œuvre 1 et 2*

Les piliers situés au milieu des classes dans les étages de Grand-Pré 3 seront supprimés. La rampe au Nord du foyer de la HETSR sera transformée et sa pente inversée, de manière à créer un accès technique au théâtre directement depuis l'extérieur. Le couvert extérieur en béton, situé au Nord, sera restauré et traité contre les effets de la carbonatation.

Les fenêtres seront entièrement remplacées par des vitrages en aluminium et verre isolant double. Les lanterneaux et les verrières seront rénovés, avec mise en œuvre de nouveaux vitrages performants. Les toits plats seront rénovés et isolés. Les ferblanteries seront remplacées sur les toits plats et seront maintenues sur les toits en pente. Une révision des toitures à pans est également prévue.

### *CFC 23, 24, 25 et 26 - Installations électriques, sanitaires, chauffage, ventilation, ascenseurs*

Les installations techniques, notamment les installations électriques et sanitaires, répondront aux normes et au confort actuels. L'équipement de production de chauffage et eau chaude sera remplacé. La distribution de chauffage sera généralement conservée. Un nouveau chauffage par le sol sera prévu dans la salle de théâtre.

Un nouvel ascenseur extérieur sera créé, distribuant les étages de Grand-Pré 5, et permettant une utilisation par des personnes à mobilité réduite. L'ascenseur sis dans le bâtiment Grand-Pré 3 sera rénové et sécurisé.

### *CFC 27 et 28 – Aménagements intérieurs I et II*

Tous les murs et plafonds, sauf au sous-sol, seront enduits de plâtre, prêts à recevoir une peinture email. Toutes les portes intérieures seront remplacées selon les besoins et les prescriptions incendie en vigueur. Les revêtements de sol et les faux-plafonds répondront aux besoins des différentes affectations des locaux.

### *CFC 3 – Equipement d'exploitation*

Le présent préavis ne comprend aucun équipement d'exploitation. Les utilisateurs et locataires en assumeront eux-mêmes les frais.

### *CFC 4 – Aménagements extérieurs*

Les surfaces en revêtement bitumé seront rénovées. Les murets situés à l'Ouest du Grand-Pré 3 seront supprimés. La végétation sur le talus Nord et dans la zone à l'Est du Grand-Pré 5 sera remise en ordre. Des nouveaux bancs seront placés dans les zones de détente.

### *CFC 9 Ameublement et décoration*

Le présent préavis ne comprend aucun équipement d'ameublement et de décoration. Les utilisateurs et locataires en assumeront eux-mêmes les frais.

## 7. Aspects énergétiques

Conformément aux conclusions du service de l'énergie, une nouvelle installation de chauffage raccordée au réseau de chauffage à distance remplacera les chaudières à mazout, qui sont vétustes. Les corps de chauffe seront en grande partie conservés et équipés de vannes thermostatiques. Un chauffage au sol équipera partiellement les locaux de la future HETSR. La régulation des installations sera assurée par le centre de télégestion du service de l'énergie. Une installation de conditionnement d'air assurera le renouvellement d'air et le rafraîchissement du théâtre.

Quant à l'enveloppe des bâtiments, les fenêtres seront remplacées par des vitrages isolants et performants, les toitures et les dalles sous combles seront isolées. L'ensemble des améliorations apportées aux bâtiments permettra une économie d'un tiers de l'énergie de chauffage.

## 8. Coût des travaux

| <i>CFC</i> | <i>Désignation des travaux</i>                     |     | <i>Coûts</i> | <i>Totaux TTC</i>   |
|------------|----------------------------------------------------|-----|--------------|---------------------|
| <b>1</b>   | <b>Travaux préparatoires</b>                       |     | <b>Fr.</b>   | <b>486'300.00</b>   |
| 10         | relevés, sondages                                  | Fr. | 8'600.00     |                     |
| 11         | démolitions                                        | Fr. | 335'400.00   |                     |
| 13         | installation de chantier en commun                 | Fr. | 115'500.00   |                     |
| 14         | adaptation du réseau                               | Fr. | 26'800.00    |                     |
| <b>2</b>   | <b>Bâtiment</b>                                    |     | <b>Fr.</b>   | <b>8'869'700.00</b> |
| 21         | gros œuvre 1                                       | Fr. | 1'175'000.00 |                     |
| 22         | gros œuvre 2                                       | Fr. | 1'574'500.00 |                     |
| 23         | installations électriques                          | Fr. | 1'020'500.00 |                     |
| 24         | chauffage - ventilation                            | Fr. | 685'500.00   |                     |
| 25         | installations sanitaires                           | Fr. | 495'500.00   |                     |
| 26         | ascenseurs                                         | Fr. | 109'700.00   |                     |
| 27         | aménagements intérieurs 1                          | Fr. | 806'000.00   |                     |
| 28         | aménagements intérieurs 2                          | Fr. | 1'157'000.00 |                     |
| 29         | honoraires (architectes, ingénieurs, spécialistes) | Fr. | 1'846'000.00 |                     |
| <b>4</b>   | <b>Aménagements extérieurs</b>                     |     | <b>Fr.</b>   | <b>207'000.00</b>   |
| 42         | jardinage                                          | Fr. | 59'000.00    |                     |
| 44         | installations techniques, terrassements            | Fr. | 31'000.00    |                     |
| 46         | revêtements extérieurs                             | Fr. | 117'000.00   |                     |
| <b>5</b>   | <b>Frais secondaires</b>                           |     | <b>Fr.</b>   | <b>257'000.00</b>   |
| 51         | Autorisations, taxes                               | Fr. | 156'000.00   |                     |
| 52         | échantillons, frais de reproduction                | Fr. | 67'000.00    |                     |
| 53         | assurances                                         | Fr. | 5'000.00     |                     |
| 56         | frais de surveillance                              | Fr. | 18'000.00    |                     |
| 57         | panneau de chantier                                | Fr. | 11'000.00    |                     |
|            | <b>Total intermédiaire</b>                         |     | <b>Fr.</b>   | <b>9'820'000.00</b> |
| <b>6</b>   | <b>Provision pour divers et imprévus</b>           |     | <b>Fr.</b>   | <b>880'000.00</b>   |
|            | <b>Total de l'opération</b>                        |     | <b>Fr.</b>   | <b>10'700'00.00</b> |

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 relatifs à l'intégration de la future HETSR figurent au budget des investissements 2002-2003 de Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances, à raison de 3'400'000 francs. L'augmentation des coûts de l'opération à 10'700'000 francs résulte du fait de la restructuration et de la rénovation de l'ensemble du complexe de Grand-Pré 3-5. La part relative à l'intégration de la future HETSR à Grand-Pré 3-5 est estimée à 2'660'000 francs sans les installations de chauffage, ventilation, sanitaire et électricité. D'autre part, le montant de 990'000 francs qui figure au crédit-cadre 2<sup>ème</sup> étape 2002-2005 de Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances, destiné à la rénovation partielle de l'enveloppe, sera utilisé pour une autre opération et fera l'objet d'une information dans le rapport annuel de gestion établi par la Municipalité à l'intention du Conseil communal.

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 31 janvier 2002, le compte d'attente n° 3301.581.396 de 250'000 francs a été ouvert. A ce jour, ce compte n'accuse pas encore de dépenses.

## 9. Calendrier des opérations

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique et n'a pas enregistré d'opposition. Les travaux commenceront après le départ de l'EPSIC en septembre 2002 et dureront jusqu'en juillet 2003, soit pendant onze mois. Les locataires prendront possession des nouveaux locaux vers fin juillet - début août 2003, afin de garantir la rentrée scolaire 2003 - 2004.

## 10. Aspects financiers

### 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> |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Grand-Pré 3 (env. 280 m2)    | Golay-Buchel et Cie SA | Fr. 16'440.00           |
| Grand-Pré 3-5 (env. 4300 m2) | Etat de Vaud (EPSIC)   | <u>Fr. 470'250.00</u>   |
|                              | Total annuel           | <u>Fr. 486'690.00</u>   |

### 10.2 Loyers futurs

Les locaux seront mis à disposition des futurs utilisateurs selon le principe des murs finis (aménagements fixes) pour les sols, les murs, les plafonds, les sanitaires, l'électricité et l'eau. Les aménagements mobiliers seront à la charge des utilisateurs. La répartition précise des surfaces entre les différents utilisateurs sera déterminée en cours de réalisation.

#### *Locaux repris par l'Etat de Vaud*

L'Etat de Vaud reprendra pour les besoins de l'Ecole professionnelle de commerce de Lausanne (EPCL) et du Service des affaires culturelles du Canton (SERAC) la plus grande partie des locaux sis dans le complexe de Grand-Pré 3-5. Pour une surface locative totale d'env. 2'828 m2 et un prix au m2 de 230 francs par an, le loyer annuel net total sera de 650'440 francs arrondi à 650'000 francs. Les charges réelles seront facturées en sus.

### *Locaux repris par l'Association romande technique-organisation-spectacles (ARTOS)*

L'association ARTOS occupera une surface locative d'env. 223 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment Grand-Pré 5. Au prix de 230 francs le m<sup>2</sup>/an, le loyer annuel net sera de 51'290 francs arrondi à 51'000 francs. Les charges réelles seront facturées en sus.

### *Locaux repris par la Haute école de théâtre de Suisse romande (HETSR)*

Les locaux de la future HETSR représentent une surface locative totale d'environ 2'200 m<sup>2</sup>. Le loyer annuel net a été convenu à 400'000 francs entre la Municipalité et le Conseil d'Etat du canton de Vaud. La Fondation de la future HETSR s'acquittera d'un loyer annuel net de 200'000 francs ainsi que des charges réelles qui seront facturées en sus. Quant au solde du loyer de 200'000 francs, la Municipalité et l'Etat de Vaud assumeront chacun pour moitié ce montant.

A cet effet, la Municipalité fera figurer le montant correspondant sous la rubrique 1300.390 "Imputations de subvention" de l'Administration générale et finances, service des études générales et des relations extérieures. Ce montant sera versé sous forme d'une imputation interne au profit du compte 3301.490 "Immeubles du patrimoine financier" de Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances.

### *Places de parc*

Les 56 places de parc pour véhicules automobiles, qui seront réparties entre les différents utilisateurs, seront louées au prix de 80 francs par mois et par place et permettront de dégager un revenu locatif annuel de 53'760 francs. Quant aux 35 places de parc pour les motos et les vélos, elles seront mises à disposition gratuitement.

## *10.3 Nouvel état locatif de l'immeuble*

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

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Etat de Vaud   | Fr. 650'000.00                 |
| ARTOS          | Fr. 51'000.00                  |
| HETSR          | Fr. 400'000.00                 |
| Places de parc | Fr. 53'760.00                  |
| <b>Total</b>   | <b><u>Fr. 1'154'760.00</u></b> |

## *10.4 Valeur au bilan et rendement de l'immeuble*

La valeur actuelle au bilan (31.12.2001) est de 8'042'400 francs comprenant l'ensemble des immeubles de Grand-Pré 3-5. Après l'achèvement des travaux, l'investissement total sera le suivant :

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Valeur actuelle au bilan    | Fr. 8'042'400.00                |
| Montant devisé des travaux  | Fr. 10'700'000.00               |
| <b>Investissement total</b> | <b><u>Fr. 18'742'400.00</u></b> |

La Municipalité propose de fixer la nouvelle valeur au bilan à hauteur de l'investissement total soit 18'742'400 francs. Dès lors, la totalité du crédit d'ouvrage de 10'700'000 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 1'154'760 francs et un investissement total de 18'742'400 francs, on obtient une valeur de rendement de l'immeuble de 6.16 %.

## 11. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne*

vu le préavis N° 2002/20 de la Municipalité, du 2 mai 2002,  
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 rénovation et de restructuration de l'ensemble des bâtiments et l'intégration de la future Haute Ecole de Théâtre de Suisse Romande, sis au Grand-Pré 3-5 ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de 10'700'000 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 Culture, Sports, Patrimoine, 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 ajouter à la rubrique 1300.390 "Imputations de subventions" de l'administration générale et finances, service des études générales et des relations extérieures, le montant de la participation au loyer.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche