- 1. Acquisition des parcelles no 6.933 (place Chauderon 4) et no 6.934 (rue de l'Ale 43), propriété de la Nationale Suisse Assurances.**
- 2. Décision de principe et demande d'un crédit d'études pour l'abandon de l'immeuble administratif de Beau-Séjour et l'acquisition d'un terrain pour la construction d'un immeuble sur les parcelles nos 526, 861, 863 et 866 situées dans la vallée du Flon, à l'angle de la rue de Genève et de la rue de la Vigie.**

Préavis N° 2002/50

Lausanne, le 24 octobre 2002

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

Objet du préavis

Les besoins en surfaces des services communaux et la nécessité de regrouper certains locaux administratifs dans un souci de rationalisation incitent la Municipalité à proposer à votre Conseil l'acquisition des parcelles no 6.933 et no 6.934 situées à la place Chauderon 4/rue de l'Ale 43, propriété de la Nationale Suisse Assurances, sur lesquelles sont érigés deux bâtiments accolés, dont l'un entièrement à usage administratif et commercial; ce dernier est occupé actuellement, pour plus de la moitié, par l'administration communale et va être libéré pour la quasi totalité du solde par la société ci-dessus qui déménage à l'avenue des Figuiers. La Municipalité sollicite donc de votre Conseil un crédit d'achat de fr. 14'150'000.--, frais compris. A cette somme, il convient d'ajouter les frais d'exploitation et d'entretien des bâtiments, non prévus au budget de l'année 2003, de fr. 330'000.--. Une diminution des loyers payés à des tiers de fr. 535'000.-- sera enregistrée, ainsi qu'une recette de fr. 477'900.-- au titre de loyers perçus de tiers.

Par ailleurs, le coût disproportionné d'une rénovation indispensable du bâtiment administratif de Beau-Séjour 8, par rapport à une utilisation qui ne pourrait être optimum, a conduit la Municipalité à envisager l'abandon de ce bâtiment et la vente du site à L-O Immeubles SA. Cette société céderait à la Commune en contrepartie une fraction de ses parcelles nos 526, 861, 863 et 866 situées sur la plate-forme du Flon, à l'angle des rues de Genève et de la Vigie, pour la construction d'un immeuble administratif. L'aménagement de cette zone de la vallée du Flon ferait l'objet d'un concours d'architecture. Dès lors, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil sur le principe de l'acquisition précitée, sur celui de l'abandon de l'immeuble de Beau-Séjour 8 et sur l'octroi d'un crédit d'études englobant les frais de concours, d'un montant de fr. 1'500'000.--.

1. Acquisition des parcelles no 6933 (place Chauderon 4) et no 6934 (rue de l'Ale 43), propriété de la Nationale Suisse Assurances

1.1 But de l'acquisition

La Nationale Suisse Assurances est propriétaire des immeubles ci-dessus dans lesquels elle a installé sa direction générale pour le canton de Vaud (Chauderon 4). Cette société achève la construction d'un immeuble administratif, commercial et de logements à l'avenue des Figuiers et va quitter les bâtiments susmentionnés.

L'obligation de trouver de nouvelles surfaces, de réorganiser celles existantes à Chauderon 7-9, ainsi que la nécessité de regrouper certaines entités administratives ont incité la Municipalité à profiter du départ de la Nationale Suisse Assurances pour acquérir les immeubles de cette dernière, dont l'Administration communale occupe déjà 69 % des surfaces de bureaux, pour un loyer annuel, sans les charges, de fr. 535'000.--.

Il est ainsi envisagé de transférer de Chauderon 7 à Chauderon 4 les collaborateurs du Service social et du travail, lequel souhaite rapatrier également dans les immeubles à acquérir les fonctionnaires occupant les locaux situés à Jean-Jacques Mercier 11 et Chauderon 5; environ quarante personnes sont concernées par ce déménagement. De plus, la directrice de la sécurité sociale et de l'environnement ainsi que son secrétariat général viendront occuper les locaux laissés vides par le Service social et du travail à Chauderon 7, l'espace de Chauderon 9 ainsi libéré faisant l'objet d'une réorganisation.

Le crédit relatif à ces transferts et aux travaux nécessaires d'aménagement, estimé actuellement fr. 520'000.--, sera demandé ultérieurement à votre Conseil.

L'acquisition des parcelles nos 6933 et 6934 contribuera à développer le pôle administratif de Chauderon (Bâtiments des Services industriels, Chauderon 7-9, rue des Terreaux 33, Chauderon 4), lequel se verra encore renforcé en cas de construction d'un nouveau bâtiment pour l'Administration sur la plate-forme du Flon.

Ainsi, l'achat des biens-fonds ci-dessus s'inscrit dans la perspective d'une rationalisation des forces administratives et d'une amélioration du service à la population.

1.2 Situation des parcelles

1.2.1 Situation géographique

La parcelle no 6.933 est située à la place Chauderon 4, en face et à l'Est de la place piétonne aménagée devant le bâtiment de la Banque Cantonale Vaudoise; elle est entièrement construite (ou presque) et le bâtiment est orienté Est-Ouest, le côté Est donnant sur la cour intérieure constituée par la parcelle no 6.930 dont le 1/3 appartient à la parcelle no 6.933 (copropriété).

La parcelle no 6.934 est contiguë, au Nord, à la parcelle no 6.933 et porte le numéro 43, soit le dernier numéro impair de la rue de l'Ale.

1.2.2 Environnement

L'environnement est urbain ; les parcelles sont proches des transports publics, des commerces et du centre-ville. Le no 4 de la place Chauderon est à quelques dizaines de mètres des bâtiments de l'Administration communale, place Chauderon 7 et 9.

Si le quartier présente des avantages de proximité, il faut relever un point négatif : l'absence de places de parc dans les bâtiments. A ce sujet, signalons que le PPA interdit le parking des véhicules dans la cour

intérieure sise sur la parcelle no 6.930, l'accès à ladite cour étant limitée aux livraisons et aux véhicules de service. Il est vrai que la proximité du parking de Chauderon et des transports publics (TL, LEB) compense largement cette situation.

1.2.3 Plan partiel d'affectation

Le PPA no 551 qui régit le périmètre incluant les parcelles no 6.924 à 6.938 classe les parcelles 6.933 et 6.934 en zone B et, en partie pour la parcelle no 6.934, en zone A.

L'affectation prévue par le plan est la suivante :

zone B : les bâtiments sont destinés au commerce et à des bureaux

zone A : les bâtiments sont destinés au commerce, à des bureaux et au logement.

Les parcelles no 6.933 et 6.934 ont été bâties sur la base de ce PPA.

1.3 Bâtiments

Deux bâtiments distincts par leur affectation, mais liés par leur implantation, ont été construits sur les deux parcelles ci-dessus : un immeuble entièrement commercial et administratif sur la parcelle no 6.933 et en partie sur la parcelle no 6.934, ainsi qu'un immeuble locatif avec un café-restaurant au rez, sur le solde de la parcelle no 6.934. La chaufferie est commune et se trouve à la place Chauderon 4, une sous-station étant aménagée à la rue de l'Ale 43.

Il est évident que la société propriétaire ne veut et ne peut séparer ces deux immeubles imbriqués l'un dans l'autre, ce qui fait que la Commune acquerrait également un établissement public et des logements.

1.4. Descriptif cadastral

Parcelle no	:	6.933	
Adresse	:	Place Chauderon 4	
Surface	:	* Habitation-bureau	: 511 m ²
		Place-jardin	: 37 m ²
			<u>548 m²</u>

* dont 322 m² sur P. 6.934

Parcelle no	:	6.934	
Adresse	:	Rue de l'Ale 43	
Surface	:	Empiètement de P. 6.933	: <u>322 m²</u>
		Surface totale des deux parcelles	: <u><u>870 m²</u></u>

Les bâtiments ont été construits en 1976 et totalisent 22'000 m³ SIA.

1.5 Répartition des locaux

Les différents locaux se répartissent comme il suit dans les deux bâtiments :

	<u>Chauderon 4</u>	<u>Ale 43</u>
2 ^{ème} sous-sol :	Chaufferie, groupes frigos, caves, dépôts, sous-station SI	
1 ^{er} sous-sol :	Salles de conférences, cafétéria, école de Coiffure, vestiaire, dépôts	Sous-station chauffage, caves, dépôt, buanderie, étendage
Rez-de-chaussée :	Magasins 128.00 m ² 40.00 m ² 88.00 m ² 66.00 m ² 101.00 m ² 3 places de parc dans la cour	Café-restaurant 123.00 m ²
1 ^{er} étage :	Bureaux 561.00 m ²	4 chambres indépendantes 12.00, 12.10, 14.60, 17.00 m ² 1 pièce 50.00 m ²
2 ^{ème} étage :	Bureaux 509.50 m ²	1 pièce 35.00 m ² 4 ^{1/2} pièces 86.20 m ²
3 ^{ème} étage :	Bureaux 509.50 m ²	2 pièces 50.00 m ² 3 pièces + hall 71.60 m ²
4 ^{ème} étage :	Bureaux 509.50 m ²	2 pièces 50.00 m ² 3 pièces + hall 71.60 m ²
5 ^{ème} étage :	Bureaux 509.50 m ²	2 pièces 50.00 m ² 3 pièces + hall 71.60 m ²
6 ^{ème} étage :	Bureaux 509.50 m ²	5 ^{1/2} pièces 111.30 m ²
Attique :	Bureaux 340.00 m ²	1 pièce 30.70 m ² 1 pièce 28.00 m ²
Combles :	Centrale, ventilation, tour de refroidissement, machinerie, ascenseurs.	Centrale ventilation, machinerie, ascenseur

Il y a lieu de relever, à Chauderon 4, qu'avec une surface de 2'303 m², l'Administration communale occupe actuellement 69 % des surfaces de bureaux et 67 % des surfaces des étages (le rez étant affecté au commerce) ; après l'acquisition du bâtiment, ces proportions passeront respectivement à 93 % et à 90 %, ce qui justifie le transfert des deux objets au patrimoine administratif.

En outre, la Commune loue environ 102 m² de surfaces de dépôts.

Quant au bâtiment situé à l'adresse Ale 43, tous les logements sont loués.

1.6 Etat d'entretien des bâtiments

L'état d'entretien des bâtiments est globalement satisfaisant, sous réserve de problèmes d'étanchéité au niveau de l'attique à Chauderon 4. De plus, indépendamment des frais liés à l'installation de nouveaux bureaux de l'Administration, il y aura lieu d'envisager un certain nombre de travaux (ferblanterie-couverture, chauffage, ventilation, revêtements de sols, etc.) liés à l'âge du bâtiment, travaux qui seront effectués à court terme et que l'on peut actuellement estimer à un coût de fr. 1'000'000.-- à fr. 1'500'000.--.

1.7 Prix d'acquisition des parcelles 6.933 et 6.934

1.7.1 Méthode

La méthode retenue est celle de la valeur vénale, qui résulte d'une moyenne entre la valeur intrinsèque et celle de rendement, la valeur de reconstruction n'entrant pas en ligne de compte en l'occurrence. La valeur intrinsèque correspond à la valeur de l'ouvrage et à celle du terrain; la valeur de l'ouvrage résulte du coût total du bâtiment et des coûts annexes, diminuée d'une dépréciation due au vieillissement et à l'obsolescence. Quant à la valeur de rendement, elle est obtenue par capitalisation du revenu locatif à un taux tenant compte de la nature de l'objet, de son état et de ses perspectives de location.

1.7.2 Prix d'acquisition

Calculé sur les bases ci-dessus, le prix d'acquisition a été déterminé par la Commission immobilière à un montant de fr. 14'100'000.--, que le vendeur a accepté après négociations.

Au prix ci-dessus s'ajoutent les frais d'acquisition estimés fr. 50'000.--, ce qui constitue un montant maximum; rappelons à ce sujet que la Commune ne paie pas de droits de mutation.

1.8 Aspects financiers

1.8.1 Plan des investissements

L'acquisition de cet immeuble du patrimoine administratif ne figure pas au plan des investissements 2002-2003.

1.8.2 Charges financières

Les charges financières annuelles, calculées selon la méthode de l'annuité constante au taux de 4 ¾ % et avec un amortissement sur trente ans, s'élèvent à fr. 894'400.--.

1.8.3 Charges d'exploitation

Les charges d'entretien et d'exploitation supplémentaires sont supputées à fr. 330'000.-- par année, en augmentation du budget du Service des gérances; un crédit spécial de ce montant est sollicité pour 2003.

1.8.4 Incidences sur l'effectif du personnel

L'acquisition projetée entraînera l'engagement d'un concierge, ou la reprise du contrat de conciergerie actuel, ainsi que le recours à une personne chargée des nettoyages. Ces deux postes sont estimés à 40 % et représentent une charge supplémentaire annuelle de fr. 71'000.--, compris dans les fr. 330'000.-- indiqués ci-dessus.

1.8.5 Loyers

Les loyers payés à la rubrique 3302.316 du budget du Service susmentionné diminueront de fr. 639'600.-- par année, soit de fr. 535'000.-- du fait de l'achat de Chauderon 4/Ale 43 et de fr. 104'600.-- ensuite des transferts de Chauderon 5 et de Jean-Jacques Mercier 11.

De plus, les loyers perçus de tiers à Chauderon 4/Ale 43, soit fr. 477'900.--, figureront sous la rubrique 3302.427 du Service susmentionné, alors que les loyers des services communaux seront comptabilisés en imputation interne sous la rubrique 3302.4290.

1.8.6 Bilan de l'opération

En résumé, on peut établir le bilan de l'opération, qui tient compte des loyers économisés et des nouvelles surfaces obtenues, de la manière suivante (en chiffres arrondis) :

	Charges fr.	Revenus fr.
Annuité	894'400.--	
Frais d'entretien et d'exploitation :	330'000.--	
<u>Loyers</u>		
Loyers économisés à Chauderon 4	fr. 535'000.--	
Valeur des surfaces obtenues (libérées par la NSA)	fr. 232'000.--	
Loyers perçus de tiers à Chauderon 4	<u>fr. 477'900.--</u>	1'244'900.--
Loyers économisés à l'extérieur		104'600.--
« Gain »	125'100.--	
	<u>1'349'500.--</u>	<u>1'349'500.--</u>
	=====	=====

1.9 Proposition

Compte tenu des objectifs en jeu et du prix de l'objet, il est juste d'affirmer que l'acquisition des parcelles nos 6933 et 6934 constitue pour la Commune une occasion à saisir. C'est pourquoi la Municipalité sollicite de votre conseil un crédit d'investissement du patrimoine administratif de fr. 14'150'000.--, ainsi qu'un crédit spécial de fonctionnement fr. 330'000.-- pour 2003, ce dernier étant à porter en augmentation des charges du budget du service des gérances.

2. Décision de principe et demande d'un crédit d'études pour l'abandon de l'immeuble administratif de Beau-Séjour et l'acquisition d'un terrain pour la construction d'un immeuble sur les parcelles nos 526, 861, 863 et 866 situées dans la vallée du Flon, à l'angle de la rue de Genève et de la rue de la Vigie.

Lors de sa séance du 12 juin 2001¹, votre Conseil, en adoptant le préavis 208, du 29 mars 2001, a accepté de porter de fr. 250'000.-- à fr. 815'000.-- le montant du compte attente ouvert par décision municipale du 15 septembre 1998, en vue de compléter les études du projet de rénovation de l'immeuble de Beau-Séjour 8. A ce jour, le montant disponible sur ce compte s'élève à fr. 421'000.--, compte tenu des montants payés et engagés. Le préavis susmentionné relevait, notamment, ce qui suit :

« Depuis l'intervention de 1964, le bâtiment n'a bénéficié que de légères rénovations intérieures et l'installation d'équipements pour le réseau informatique. Malgré un entretien courant assidu, l'état général s'est fortement péjoré.

Le vieillissement de la toiture provoque de fréquentes infiltrations d'eau. La dégradation des menuiseries extérieures ne permet plus d'assurer le minimum d'étanchéité à l'air. Les façades, indépendamment de leur manque d'isolation thermique, présentent un aspect lépreux qui s'ajoute à l'austérité architecturale imposée dans les années 60. Ceci donne une image qui n'est pas digne d'un bâtiment administratif de cette importance.

L'installation de production de chaleur obsolète ne correspond pas aux normes en vigueur en matière d'économie d'énergie.

Les accès à l'immeuble, de même que la circulation intérieure du public, ne sont pas en adéquation avec l'activité qui s'est considérablement développée depuis sa dernière grande transformation. Les normes en matière de sécurité contre les incendies sont plus qu'insuffisantes, et la Municipalité n'ose pas imaginer ce qui pourrait arriver en cas d'incendie durant les heures ouvrables où les services de l'administration accueillent un nombreux public.

Les dispositifs de transports de personnes, outre le fait qu'ils sont complètement au bout du rouleau après bientôt quarante années de bons et loyaux services, ne présentent aucune mesure de sécurité pour les personnes qui les empruntent. »

Les travaux envisagés devaient porter, entre autres, sur une rénovation complète de l'enveloppe extérieure, y compris la toiture, sur la modernisation des installations de production de chaleur, sur la mise en conformité et la sécurisation contre les incendies, sur le remplacement des installations de transports de personnes et sur le réaménagement de la zone publique des entrées Nord et Sud.

¹ BCC 2001, tome I, pages 626 à 630

Les études relatives à cette rénovation ont abouti à un coût supérieur à 20 millions de francs, bien au-delà de ce qui avait été estimé au départ.

Devant l'importance de l'investissement et constatant que ce dernier ne permettrait pas de créer un véritable centre administratif fonctionnel et rationnel, la Municipalité a estimé qu'il était plus judicieux d'abandonner le bâtiment actuel et de reconstruire un immeuble administratif où, dans un volume moindre, on pourrait placer tous les services communaux de Beau-Séjour. Toutefois, il est apparu impossible de loger ceux-ci durant la reconstruction. De plus, il est important que l'Administration communale, relativement dispersée, se concentre sur un ou deux lieux. D'où l'idée d'abandonner Beau-Séjour et de construire un immeuble administratif sur la plate-forme du Flon.

A cet effet, des contacts pris avec LO immeubles SA ont abouti à une proposition consistant à abandonner l'immeuble de Beau-Séjour et à vendre ce dernier, avec la surface de terrain nécessaire, à la société précitée, celle-ci cédant à son tour un bien-fonds sur la plate-forme du Flon, à l'angle des rues de Genève et de la Vigie, afin de permettre à la Commune de construire un nouveau bâtiment administratif. Précisons que, compte tenu du déroulement des opérations (le bâtiment du Flon serait évidemment construit avant l'abandon de Beau-Séjour), un droit d'emption serait accordé par la Commune au LO sur Beau-Séjour 8. De plus, la démolition du bâtiment serait prise en charge par LO immeubles SA, la Commune supportant le surcoût résultant d'une dépollution éventuelle du terrain.

La nouvelle construction serait entreprise dans le cadre du plan partiel d'affectation « Plate-forme du Flon », du 22 décembre 1999. La zone concernée par le bâtiment communal envisagé étant prévue à l'affectation de constructions de nature administrative et de bureaux, la Municipalité et LO immeubles SA sont convenus, en cas d'accord de votre Conseil, de mettre sur pied un concours d'architecture, afin d'assurer la qualité et la cohérence des constructions dans le secteur.

Une convention entre la Commune et LO immeubles SA fixera les droits et les obligations de chaque partie, les éléments du prix des terrains respectifs et le calendrier des opérations.

A ce stade de l'affaire, il est indispensable que votre Conseil se prononce sur le principe de l'opération, à savoir : abandon de Beau-Séjour 8, avec octroi d'un droit d'emption en faveur de LO immeubles SA et acquisition d'un terrain sur la plate-forme du Flon; de plus, votre Conseil est sollicité d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de fr. 1'500'000.--, qui comprend le coût des études relatives au futur bâtiment et la participation de la Commune aux frais du concours qui sera organisé pour cette partie de la plate-forme du Flon.

Ces décisions de votre Conseil sont nécessaires, afin que la Municipalité puisse poursuivre les négociations avec LO immeubles SA. En cas d'accord de votre part, un préavis ultérieur vous sera soumis, qui présentera les enjeux financiers et urbanistiques de l'opération et répondra à la motion déposée par M. Alain Hubler et intitulée "Pour du logement mixte à Beau-Séjour".

Enfin, il y a lieu d'amortir le compte d'attente ouvert pour la rénovation de Beau-Séjour, au vu du projet ci-dessus.

3. Conclusions

L'acquisition du bâtiment de Chauderon 4/Ale 43, l'abandon de Beau-Séjour 8 et la construction d'un immeuble sur la plate-forme du Flon témoignent de la volonté de la Municipalité de rationaliser et de concentrer l'administration de la Commune, afin d'en améliorer l'efficacité et le service aux usagers.

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2002/50 de la Municipalité, du 24 octobre 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'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de fr. 14'150'000.-- pour l'acquisition des parcelles nos 6933 et 6934 sises rue de l'Ale 43/place Chauderon 4, propriété de la Nationale Suisse Assurances ;
2. d'amortir annuellement le montant ci-dessus à raison de fr. 471'600.-- par la rubrique 3302.331 « Amortissement du patrimoine administratif » du budget du Service des gérances;
3. d'accorder à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement de fr. 330'000.-- pour les frais d'entretien et d'exploitation de l'immeuble mentionné au chiffre 1, à porter en augmentation du budget de 2003 du Service des gérances, sous les rubriques suivantes :

3302.301	Traitements	fr. 41'000.--
3302.303	Cotisations aux assurances sociales	fr. 3'000.--
3302.312	Eau, énergie et chauffage	fr. 106'000.--
3302.314	Entretien des biens immobiliers	fr. 180'000.--

4. d'approuver le principe de l'abandon de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, de l'octroi à LO immeubles SA d'un droit d'emption sur cet immeuble et sur la surface de terrain nécessaire en vue de la vente de ce bien-fonds à la société précitée, ainsi que d'approuver le principe de la construction d'un nouveau bâtiment administratif sur la plate-forme du Flon, à l'angle des rues de Genève et de la Vigie, après acquisition du terrain nécessaire propriété de LO immeubles SA.
5. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'études de fr. 1'500'000.--, à balancer sur le crédit d'ouvrage qui sera demandé ultérieurement, pour les études relatives à la construction du bâtiment communal envisagé sur la plate-forme du Flon, ainsi que pour couvrir la part de la Commune aux frais du concours d'architecture qui sera organisé pour la mise en valeur de la zone.
6. de faire figurer sous la rubrique 3302.390 "Imputations internes" du budget du Service des gérances les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits mentionnés sous chiffres 1 et 5.

7. d'amortir en cinq ans les dépenses relatives au compte d'attente ouvert pour les études du projet de rénovation de l'immeuble rue Beau-Séjour 8, totalisant fr. 421'000.--, par la rubrique 3302.331 "Amortissements du patrimoine administratif" du budget du Service des gérances.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche