

Place de la Riponne 10 à Lausanne
Rénovation et transformation du cinéma Romandie

Préavis N° 2003/3

Lausanne, le 23 janvier 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 4'570'000 francs destiné à la rénovation et à la transformation de la salle de cinéma Romandie ainsi que des WC publics, sis place de la Riponne 10.

2. Historique

Cet ensemble d'immeubles, qui abrite le cinéma Romandie, a été construit de 1963 à 1965 par les architectes B. Quillet et F. Brugger. On y trouve également des commerces, deux établissements publics ainsi que les bureaux de l'administration cantonale. Le cinéma Romandie, le plus grand de Lausanne, est situé dans la partie souterraine au sud du bâtiment principal. Dès son inauguration, en 1965, cette salle de cinéma, d'une capacité de 690 places, a été rapidement considérée pour ses qualités acoustiques et de confort comme l'une des plus belles de Suisse. Depuis son ouverture, la salle ainsi que ses installations techniques n'ont subi aucuns travaux importants de rénovation.

En 1996, lors des études de rénovation du bâtiment principal, compte tenu que les installations techniques pouvaient encore remplir leur rôle durant quelques années, la Municipalité décidait, en accord avec le locataire, de surseoir aux travaux de rénovation de la salle de cinéma. Ainsi, suite à l'adoption du préavis n° 261 du 7 août 1997¹ par votre Conseil, les travaux de réfection de l'enveloppe extérieure et de remplacement des installations techniques du bâtiment principal ont été entrepris à partir de 1998. Ces travaux, devisés initialement à 11'168'000 francs, sont terminés, avec une économie de l'ordre de 1'600'000 francs.

Entre-temps, la salle de cinéma et ses installations techniques ont vieilli. Les normes en matière de sécurité incendie ont évolué et sont devenues plus exigeantes. L'établissement cantonal d'assurance contre l'incendie (ECA) a demandé à plusieurs reprises à la Commune, propriétaire du bâtiment, ainsi qu'au locataire de mettre en conformité les installations. Face à ce constat, pour éviter une fermeture du cinéma Romandie, la Municipalité et le locataire ont décidé de procéder à la rénovation et à la transformation complètes de la salle et de ses installations techniques.

¹ BCC, 1997, Tome II, pages 469 et ss

3. Etat du bâtiment occupé par le cinéma et les WC publics

Les canalisations situées sous la dalle de l'entrée et de la salle de cinéma sont partiellement bouchées suite à l'accumulation de déchets solidifiés et aux tassements du bâtiment construit sur des remblais et la Louve. Par contre, les dalles et les murs en béton ou en maçonnerie ont parfaitement résisté.

Les installations électriques devront être modifiées suite au remplacement des installations de chauffage et de ventilation qui datent de la construction du bâtiment et qui sont de gros consommateurs d'énergie. Les installations sanitaires sont vétustes, partiellement obstruées et ne répondent plus aux exigences actuelles. Les revêtements des sols, des parois et des plafonds, usés, doivent être remplacés. Par ailleurs, certains de ces éléments, notamment les rideaux dans la salle, ne sont plus conformes aux normes en matière de sécurité incendie.

Quant à la salle des sociétés, les installations de ventilation seront remplacées en même temps que celles de la salle de cinéma. Pour le reste, cette salle ne nécessite qu'une intervention minimum.

Les canalisations des WC publics, constituées de tuyaux en fonte noyés dans la dalle de béton, sont fortement corrodées. Le système d'écoulement de l'eau de rinçage depuis les réservoirs est obsolète et entraîne une consommation excessive.

4. Distribution des locaux

Globalement, la salle de cinéma et ses locaux annexes ainsi que la salle des sociétés ne subiront pas de changements importants. Cependant, afin de respecter les nouveaux standards en matière de confort et de sécurité, le nombre de places passera de 690 sièges à 500 sièges environ. Les toilettes du cinéma, qui donnent directement sur le hall, seront déplacées et modernisées. L'entrée du cinéma sera restructurée; les accès aux personnes à mobilité réduite seront garantis notamment par l'installation d'un ascenseur. Après rénovation, les WC publics subsisteront au même emplacement.

5. Descriptif des travaux

CFC 21 et 22 - Gros œuvre I et II

Après sondages et contrôles, les canalisations seront réparées. Le remplacement des installations techniques et sanitaires nécessitera quelques travaux de maçonnerie.

CFC 23, 24 et 25 - Installations électriques et sanitaires, de chauffage et de ventilation

Les installations électriques, sanitaires, de chauffage et de ventilation répondront aux normes de sécurité et au confort actuels. Le chauffage et la production d'eau chaude resteront raccordés au réseau de chauffage à distance de la Ville de Lausanne.

CFC 26 - Ascenseur

Un ascenseur, destiné notamment aux personnes à mobilité réduite, sera installé.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

L'entrée du cinéma sera réaménagée. Pour le reste, seuls deux extracteurs de fumée, par l'intermédiaire de saut-de-loup, seront aménagés.

Les travaux suivants sont prévus dans les WC publics :

CFC 21 et 22 - Gros œuvre I et II

Après la dépose des appareils sanitaires, des percements et des rhabillages seront effectués pour le passage des nouveaux écoulements.

CFC 23 et 25 - Installations électriques et sanitaires

De nouveaux écoulements d'eaux usées seront posés. Des appareils en inox, répondant mieux aux contraintes d'exploitation et aux actes de vandalisme, seront posés. Des vannes électriques permettront le rinçage des nouveaux appareils et, de ce fait, diminueront la consommation en eau.

6. Aspects énergétiques et Agenda 21

Les équipements de la centrale technique seront démontés et remplacés par deux nouveaux échangeurs raccordés au réseau de chauffage à distance. La régulation sera adaptée aux besoins des différents utilisateurs. Les installations de ventilation seront équipées d'un système de récupération de chaleur. Le débit d'air, pulsé dans les contremarches des gradins et extrait par les gaines au plafond de la salle de cinéma, sera réglé en fonction de la qualité de l'air ambiant. L'installation d'une nouvelle machine de production de froid, assurant le rafraîchissement de l'air, permettra d'éviter une importante consommation d'eau comme c'est le cas actuellement. Afin de satisfaire aux exigences de la police du feu, deux ventilateurs de désenfumage seront installés au plafond de la salle avec sortie d'air, par l'intermédiaire de sauts-de-loup, au niveau de la place.

Les caractéristiques de ce projet sont conformes aux objectifs d'Agenda 21.

7. Coûts des travaux

Travaux du cinéma et de la salle des sociétés :

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>		<u>Montants</u>
1	Travaux préparatoires	Fr.	197'000.00
10	analyse préliminaire	Fr. 10'000.00	
11	démolitions, protections	Fr. 173'000.00	
11	terrassements	Fr. 14'000.00	
2	Bâtiment	Fr.	4'020'000.00
21	gros-œuvre I	Fr. 401'000.00	
23	installations électriques	Fr. 338'000.00	
24	installations de chauffage et de ventilation	Fr. 1'041'000.00	
25	installations sanitaires	Fr. 189'000.00	
26	ascenseur	Fr. 61'000.00	
27	aménagements intérieurs I	Fr. 770'000.00	
28	aménagements intérieurs II	Fr. 540'000.00	
29	honoraires architectes, ingénieurs civils, CVSE	Fr. 680'000.00	
3	Equipements d'exploitation	Fr.	1'000.00
33	équipements électriques	Fr. 1'000.00	
4	Aménagements extérieurs (y c. honoraires)	Fr.	25'000.00
5	Frais secondaires	Fr.	130'000.00
51	autorisations, taxes	Fr. 88'000.00	
52	reproduction de documents	Fr. 23'000.00	
53	assurances	Fr. 14'000.00	
56	inauguration	Fr. 5'000.00	
	Total intermédiaire	Fr.	4'373'000.00
6	Provision pour divers et imprévus	Fr.	127'000.00
	Total TTC	Fr.	<u>4'500'000.00</u>

Travaux WC publics :

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>		<u>Montants</u>
1	Travaux préparatoires		Fr. 9'000.00
11	démolitions, protections	Fr. 9'000.00	
2	Bâtiment		Fr. 57'000.00
21	gros-œuvre I	Fr. 11'000.00	
23	installations électriques	Fr. 1'000.00	
25	installations sanitaires	Fr. 25'000.00	
27	aménagements intérieurs I	Fr. 1'000.00	
28	aménagements intérieurs II	Fr. 10'000.00	
29	honoraires architectes, CVSE	Fr. 9'000.00	
5	Frais secondaires		Fr. 1'000.00
52	reproduction de documents	Fr. 1'000.00	
	Total intermédiaire		Fr. 67'000.00
6	Provision pour divers et imprévus		Fr. 3'000.00
	Total TTC		<u>Fr. 70'000.00</u>

Les prix sont établis sur la base d'estimations établies par les bureaux techniques. Ces travaux figurent au budget des investissements 2003-2004 de culture, sports, patrimoine, service immobilier, à raison de 3'200'000 francs. Initialement, au budget des investissements 2002-2003, un montant de 4'000'000 francs était prévu. Au vu de la conjoncture favorable et des économies réalisées dans le cadre du projet de rénovation du bâtiment de Riponne 10 entrepris en 1998, la Municipalité projetait une baisse du coût de cette opération. Or, les normes en matière de sécurité incendie sont devenues plus exigeantes depuis 1996 et ont engendré une augmentation du coût de cette opération.

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 7 mars 2002, le compte d'attente n° 3301.581.397 de 250'000 francs a été ouvert. A ce jour, il accuse des dépenses de 122'085 francs.

8. Calendrier des opérations

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique et n'a pas enregistré d'opposition. Le permis de construire a été délivré. Les travaux commenceront en avril 2004 et dureront environ cinq mois. L'inauguration est prévue en septembre de la même année.

9. Aspects financiers

9.1 Loyer actuel et futur de la salle de cinéma

La société Europlex SA (ex-Métrociné SA) est locataire de la salle depuis 1965. La fréquentation annuelle de cette salle est d'environ 120'000 spectateurs. Actuellement, le loyer annuel net (sans les charges) est fixé à 186'084 francs.

Après rénovation et transformation, le cinéma Romandie sera mis à disposition de cette société, pour une première durée de dix ans, selon le principe des murs finis (aménagements fixes) pour les sols, les murs, les plafonds, les installations techniques de chauffage et de ventilation, les sanitaires et l'électricité. Les aménagements mobiliers tels que les gradins et les sièges, les équipements de projection, les luminaires et la décoration sont estimés à 1'433'000 francs et seront pris en charge par le locataire.

Le nouveau loyer annuel net (sans les charges) est fixé à 260'000 francs au minimum et s'établira sur la base du nombre de spectateurs à raison de 2 francs l'unité. Ce loyer "au nombre de spectateurs" demeurera valable durant une période de trois ans et servira de base pour le calcul d'un loyer annuel fixe (sans les charges) compris entre 260'000 et 340'000 francs. Par la suite, il pourra varier en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

9.2 Nouvelle valeur au bilan et rendement brut

La Municipalité estime qu'une partie des travaux peut être considérée comme une amélioration de la situation actuelle assimilée à une plus-value. Par conséquent, elle propose de porter un montant de 1'500'000 francs, du coût présumé de 4'500'000 francs, en augmentation de la valeur actuelle au bilan. Cette dernière s'établira dès lors à 26'548'400 francs pour l'ensemble des immeubles place de la Riponne 10/rue de l'Université 3 et rue du Tunnel 10, sis sur la parcelle privée communale n° 10283.

Actuellement, sur la base d'un loyer annuel net de 1'884'251 francs et d'une valeur au bilan de 25'048'000 francs pour l'ensemble de cette parcelle, le taux de rendement brut est de 7,52 %. Après travaux, sur la base du nouveau loyer annuel net de 1'958'167 francs et de la nouvelle valeur au bilan de 26'548'400 francs, le taux de rendement brut s'établira à 7,37 %.

9.3 Charges financières

Sur un coût présumé de 4'500'000 francs, après déduction du montant de 1'500'000 francs porté en augmentation de la valeur au bilan, il résulte un solde de 3'000'000 francs qui, calculé sous la forme d'annuités constantes au taux de 4,75 % pendant 10 ans, représente une charge financière annuelle de 383'900 francs, pour la direction culture, sports, patrimoine, service immobilier.

Pour la direction des travaux, service des routes et voirie, la charge financière annuelle calculée selon les mêmes critères mais pour un investissement de 70'000 francs, s'élève à 9'000 francs.

10. 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° 2003/3 de la Municipalité, du 23 janvier 2003;
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 transformation de la salle de cinéma Romandie et des WC publics, sis place de la Riponne 10;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de 4'570'000 francs dont :
 - a) 1'500'000 francs seront portés au débit du compte « immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale » à titre de plus-value ;
 - b) 3'000'000 francs seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir de la direction culture, sports, patrimoine, service immobilier;
 - c) 70'000 francs seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir de la direction des travaux, service des routes et voirie ;
3. d'amortir annuellement les montants indiqués sous chiffres 2b et 2c de la manière suivante :
 - a) 300'000 francs par la rubrique 3301.331 du budget de la direction culture, sports, patrimoine, service immobilier;
 - b) 7'000 francs par la rubrique 4200.331 du budget de la direction des travaux, service des routes et voirie ;
4. de faire figurer les intérêts découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 respectivement sous la rubrique 3301.390 « imputations internes » du budget de la direction culture, sports, patrimoine, service immobilier pour les postes 2a et 2b et sous la rubrique 4200.390 « imputations internes » du budget de la direction des travaux, service des routes et voirie pour le poste 2c ;
5. 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 :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche