

Immeuble locatif et commercial rue Neuve 6 / rue Pré-du-Marché 5, à Lausanne
Projet de rénovation et de restructuration du bâtiment

Préavis N° 2003/32

Lausanne, le 3 juillet 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de fr. 3'920'000.-- destiné à la rénovation et à la restructuration de l'immeuble locatif et commercial, sis rue Neuve 6 / rue Pré-du-Marché 5, à Lausanne.

2. Historique et état du bâtiment

Cet immeuble, construit entre 1823 et 1826 par le maçon Abraham Maget, a été acquis en 1960 par la Ville de Lausanne. "La rue Neuve, dont le nom ne date que de 1832, n'était au XVIII^{ème} siècle qu'un simple chemin longeant les murs de ville de la porte Chaucrau à la porte de Saint-Laurent. Des constructions importantes commencèrent à s'y édifier surtout dans le deuxième quart du XIX^{ème} siècle. Aux numéros 6 et 8 de cette dernière, subsistent les deux bâtiments locatifs à la rue Neuve et à la rue de la Tour".¹

Excepté la création en 1986-1987 de l'aménagement de la place publique "Pré-du-Marché" et l'adjonction de deux niveaux au sous-sol de celle-ci (hors emprise du bâtiment), ce bâtiment, qui a reçu la note 3 au recensement des constructions, n'a fait l'objet, ces dernières années, que de simples réfections ponctuelles dans le cadre du budget d'entretien courant. Il est actuellement occupé et abrite des logements et des commerces.

L'immeuble est en maçonnerie de moellons de pierre de Meillerie. Des fissures verticales courent sur toutes les façades. Suite à des infiltrations en pied de façade et à des remontées capillaires, les murs du sous-sol comportent d'importantes traces d'humidité le long de la ruelle piétonne.

Un sondage effectué laisse entrevoir que la charpente est saine. Seul un constat en cours de travaux permettra de déceler d'éventuels problèmes d'attaques de pourriture ou d'insectes.

La couverture et la ferblanterie sont en mauvais état. Les planchers des étages et des combles sont constitués de solivages en bois sans adjonction de marin. Leur planimétrie n'est plus bonne, surtout au niveau des combles. Les revêtements de sols ont suivi les mouvements et les carrelages sont largement décollés. La composition des planchers n'assure plus un niveau suffisant d'isolation phonique entre les étages.

¹ Marcel Grandjean, les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome III, pages 392 et 393

Les poutrelles de la dalle à hourdis au sous-sol sont attaquées par la rouille. Ceci provoque le déchaussement de certains appuis. De fortes résurgences de sels, ainsi que des éclatements de la terre cuite, sont également visibles. Les volets sont défraîchis et attaqués par la pourriture. Les fenêtres d'époque, simple vitrage, sont en chêne peint et leur état d'entretien est satisfaisant. Une réfection avec les survitrages est nécessaire.

L'état général de l'ensemble des installations techniques (électricité, chauffage et sanitaires) est vétuste et ne correspond plus aux normes et standards actuels. Aussi, les appartements et les commerces sont chauffés individuellement par des fourneaux à mazout dont les "citernes individuelles" sont regroupées au sous-sol.

3. Distribution des locaux

Les commerces situés au rez-de-chaussée sont accessibles depuis la rue Neuve où ils trouvent leurs vitrines. Ils sont articulés en deux parties décalées par demi-niveaux : les locaux donnant sur la rue Neuve et les dépôts enterrés sous la placette du Pré-du-Marché.

Une cage d'escalier distribue deux appartements par palier, un de 3 et un de 5 pièces. L'ensemble des appartements sera rénové et restructuré. Deux appartements seront créés dans les combles, un de 3 et un de 5 pièces.

Rue Neuve 6

Etage	Situation actuelle		Après travaux	
	Type d'objet	Surface	Type d'objet	Surface
Sous-sol	caves local dépôt	80 m ² 100 m ²	caves local dépôt	80 m ² 100 m ²
Rez-de-chaussée	magasins (dépôts)	437 m ²	magasins (dépôts) chaufferie	423 m ² 10 m ²

Rue Pré-du-Marché 5

Etage	Situation actuelle		Après travaux	
	Type d'objet	Surface	Type d'objet	Surface
Rez-de-chaussée	appartement 3 pièces appartement 5 pièces	80 m ² 110 m ²	appartement 3 pièces appartement 4 pièces local vélos-dépôt	78 m ² 98 m ² 6 m ²
1 ^{er} étage	appartement 3 pièces appartement 5 pièces	80 m ² 114 m ²	appartement 3 pièces appartement 5 pièces	78 m ² 119 m ²
2 ^{ème} étage	appartement 3 pièces appartement 5 pièces	80 m ² 114 m ²	appartement 3 pièces appartement 5 pièces	78 m ² 119 m ²
Combles (3 ^{ème} étage)	chambres galetas	36 m ² 158 m ²	<i>Nouveau</i> : appartement 3 pièces appartement 5 pièces	78 m ² 119 m ²

Total général

	Situation actuelle	Surface	Après travaux	Surface
Total général	sans cave, galetas et dépôt	1'051 m²	sans cave, dépôt et chaufferie	1'190 m²
soit :	magasins (dépôts)	437 m ²	magasins (dépôts)	423 m ²
	logements	614 m ²	logements	767 m ²

4. Descriptif des travaux

CFC 10 et 11 - Relevés, études géotechniques et travaux préparatoires

Des relevés ont déjà été effectués. Des sondages complémentaires sont nécessaires pour les études géotechniques. Les éléments de partition intérieure (cloisons, revêtements de sols, murs et plafonds à remplacer) seront démolis en fonction des nouvelles répartitions et modifications typologiques. Les installations de chauffages, ventilation, sanitaires et électricité seront démolies.

CFC 21 et 22 - Gros-œuvre I et II

Un échafaudage des façades avec écran de protection et toiture provisoire sera monté. Un tunnel piétonnier sera créé sur la rue Neuve.

Les raccordements aux réseaux publics des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone et du télé-réseau seront refaits à neuf. Les évacuations seront mises en conformité et le réseau de canalisation sera créé en système séparatif.

Les travaux suivants seront également effectués : traitement des fissures, construction de galandages intérieurs, réfection des crépis des façades et remplacement des éléments en pierres naturelle et artificielle.

Une réfection complète du toit à la Mansart sera effectuée, ainsi que des travaux de sous-couverture et d'isolation des combles avec couverture en ardoise et ferblanterie. Suite aux adaptations typologiques, la structure sera renforcée et modifiée. La restauration des façades permettra le remplacement des volets en bois, identiques aux existants, ainsi que la réparation et la modification des fenêtres existantes y compris la pose de verres isolants.

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

La réfection complète de l'ensemble des installations permettra de répondre aux normes et au confort actuels. Le chauffage central et la production de l'eau chaude seront assurés par une chaudière télé-gérée et raccordée au gaz.

CFC 27 et 28 - Aménagements intérieurs

Les locaux commerciaux feront l'objet d'une rénovation, d'un assainissement des murs et subiront le passage des technicités des étages supérieurs. Les appartements seront restructurés avec une rénovation lourde sur la partie située au nord et une rénovation douce sur la partie située au sud. La suppression des galetas et des chambres indépendantes existantes dans les combles permettra la création de deux appartements identiques aux niveaux inférieurs.

CFC 6 - Divers et imprévus

Une réserve d'environ 10 % est prévue afin de pallier les imprévus liés notamment à la situation et à la qualité architecturale et historique de cet immeuble locatif et commercial.

5. Aspects énergétiques

A l'exception des murs de façade, les qualités thermiques des composants de l'enveloppe du volume chauffé seront améliorées : pose de vitrages isolants sur les cadres existants des fenêtres, isolation de la toiture. En effet, dans le respect des règles de la physique du bâtiment, on ne peut pas appliquer d'isolation intérieure ou extérieure sur des murs de moellons de pierre de Meillerie. Cependant, le confort intérieur est favorablement influencé par l'inertie thermique due à leur masse importante.

Les chauffages individuels des appartements et des commerces seront remplacés par un chauffage central raccordé au gaz naturel, avec production d'eau chaude sanitaire. L'installation, équipée d'un comptage de chaleur séparé pour les commerces, sera régulée par le centre de télé-gestion du service marketing industriel.

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

6. Coût des travaux

CFC	Désignation	Montant	Total
1	Travaux préparatoires		Fr. 163'000.00
10	Relevés, études géotechniques	Fr. 18'000.00	
11	Déblaiement, préparation du terrain	Fr. 127'000.00	
19	Honoraires	Fr. 18'000.00	
2	Bâtiment		Fr. 3'234'000.00
21	Gros-œuvre I	Fr. 688'000.00	
22	Gros-œuvre II	Fr. 767'000.00	
23	Installations électriques	Fr. 132'000.00	
24	Chauffage, ventilation	Fr. 161'000.00	
25	Installations sanitaires	Fr. 337'000.00	
27	Aménagements intérieurs I	Fr. 252'000.00	
28	Aménagements intérieurs II	Fr. 408'000.00	
29	Honoraires architectes, ing. civil + CVSE	Fr. 489'000.00	
5	Frais secondaires		Fr. 183'000.00
50	Frais de concours	Fr. 34'000.00	
51	Autorisations, taxes	Fr. 29'000.00	
52	Echantillons, maquettes, reproductions	Fr. 42'000.00	
53	Assurances	Fr. 2'000.00	
55	Prestations du maître de l'ouvrage	Fr. 12'000.00	
56	Autres frais secondaires/indemnisations de voisinage	Fr. 64'000.00	
6	Divers et imprévus		Fr. 340'000.00
60	Divers et imprévus (10 %)	Fr. 340'000.00	
	Total TTC		Fr. 3'920'000.00

Pour la plupart, les prix sont établis sur la base de soumissions rendues au printemps 2002 et selon l'indice zurichois du coût de la construction du 1^{er} avril 2002 à 110.00 points. Ces travaux figurent au plan des investissements 2003/04, à raison de fr. 4'000'000.--. Les honoraires relatifs aux prestations du service immobilier ne sont pas compris dans le total ci-dessus.

Par une communication du mois de mars 1999², la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de fr. 200'000.--. Elle le portait à fr. 250'000.-- en août 2001. A ce jour, il accuse des dépenses pour fr. 254'554.20.

7. Calendrier des opérations

La mise à l'enquête du projet n'a fait l'objet d'aucune opposition et le permis de construire a été délivré le 16 janvier 2003. L'ouverture du chantier, après déménagement des locataires, est programmée pour l'automne 2004; il durera environ 15 mois. Les locataires pourront prendre possession des nouveaux locaux au début de l'année 2006.

² BCC 1999, Tome I, page 292

8. Aspects financiers

8.1 Etat locatif actuel

Neuve 6

Magasins, bureaux Fr. 65'820.--

Pré-du-Marché 5

Chambres indépendantes (2x)	Fr. 2'236.--	
Appartements de 3 pièces (2 x)	Fr. 8'364.--	
Appartements de 5 pièces (3x)	Fr. 25'236.--	Fr. 35'836.--
Total annuel net (sans les charges)		Fr. 101'656.--

8.2 Nouvel état locatif après travaux

En raison des travaux lourds de rénovation prévus dans cet immeuble, les logements existants seront en fait de nouveaux objets. A part les commerces, le nouvel état locatif n'est pas établi sur la base des dispositions légales régissant les augmentations de loyer après l'exécution d'importantes réparations, mais dressé en regard des objets mis sur le marché.

Le nouvel état locatif se présente comme suit :

Etage	Type d'objet	Surface	Loyer net	
			Mensuel	Annuel
Sous-sol	Caves	80 m2		
	Local-dépôt	100 m2		
Rez inférieur	Magasins et dépôts	423 m2	5'750.-- + charges	69'000.--
	Local à vélos	6 m2		
Rez supérieur	Appartement 3 pièces	78 m2	1'400.-- + charges	16'800.--
	Appartement 4 pièces	98 m2	1'750.-- + charges	21'000.--
1 ^{er} étage	Appartement 3 pièces	78 m2	1'440.-- + charges	17'280.--
	Appartement 4 pièces	119 m2	2'130.-- + charges	25'560.--
2 ^{ème} étage	Appartement 3 pièces	78 m2	1'450.-- + charges	17'400.--
	Appartement 4 pièces	119 m2	2'160.-- + charges	25'920.--
3 ^{ème} étage (combles)	Appartement 3 pièces	78 m2	1'440.-- + charges	17'280.--
	Appartement 4 pièces	119 m2	2'150.-- + charges	25'800.--
Total			19'670.-- + charges	236'040.--

8.3 Montant rentabilisé

En capitalisant au taux de 6,5 % le revenu locatif annuel net (sans les charges) de fr. 236'040.--, on obtient une valeur de rendement de fr. 3'631'000.-- en chiffre rond. Après déduction de la valeur actuelle au bilan de fr. 937'000.--, il en résulte un montant rentabilisé de fr. 2'694'000.--.

Le coût total des travaux étant devisé à fr. 3'920'000.--, il subsiste un montant de fr. 1'226'000.-- à amortir qui peut être considéré comme des travaux périodiques à charge du propriétaire. Ce montant sera amorti sur dix ans.

8.4 Nouvelle valeur au bilan

L'immeuble étant entièrement rénové, la Municipalité propose de fixer la valeur au bilan sur la base de sa nouvelle valeur de rendement. Dès lors, la nouvelle valeur au bilan passe de fr. 937'000.-- à fr. 3'631'000.--.

8.5 Charges financières

Fondées sur le montant à amortir de fr. 1'226'000.-- et calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 4,75 % pendant 10 ans, les charges financières annuelles s'élèvent à fr. 156'800.--.

9. Conclusions

Au vu de 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° 2003/32 de la Municipalité, du 3 juillet 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 restructuration du bâtiment ainsi que la création de nouveaux logements, sis rue Neuve 6 / rue Pré-du-Marché 5, à Lausanne;**
2. **d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de fr. 3'920'000.--, dont**
 - 2a) **fr. 2'694'000.-- seront portés au débit du compte "immeubles du patrimoine financier de la bourse communale" à titre de plus-value;**
 - 2b) **fr. 1'226'000.-- seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir;**
3. **d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2b, à raison de fr. 122'600.--, par la rubrique 3301.331 du budget de la direction culture, sports, patrimoine, service immobilier;**
4. **de faire figurer sous la rubrique 3301.390 "imputation interne" du budget de la direction culture, sports, patrimoine, service immobilier, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2;**
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