

Immeuble rue du Midi 8 à Lausanne

Projet de rénovation du bâtiment

Préavis N° 2004/7

Lausanne, le 12 février 2004

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 1'500'000 francs destiné à la rénovation de l'enveloppe extérieure, des technicités ainsi que d'une partie des aménagements intérieurs du bâtiment de la rue du Midi 8 à Lausanne.

2. Historique et état du bâtiment

Edifiée sur un parchet de vignes en 1875 par l'architecte Louis Bezencenet pour le notaire et juge cantonal Louis Gaulis, cette villa était entourée de verdure. Le square Georgette, situé à l'autre extrémité de la rue, et les maisons lui faisant face, rue du Midi 1-9, représentaient alors l'extrémité méridionale et orientale de la ville ancienne, bordée de vignes et de champs. Au-delà, des villas ou des maisons de maître constituaient ce que l'on appelait les campagnes lausannoises.

Vers 1887, la maison appartenait au pasteur et professeur de théologie Henri Vuilleumier. Elle a été acquise en 1942 par la Fondation du Conservatoire de Lausanne et occupée dès 1992 par l'Association de la Maison des Jeunes. La Ville de Lausanne a acheté cette propriété le 20 décembre 2000.

Le bâtiment est constitué de quatre niveaux, dont trois habitables. Le sous-sol est entièrement excavé et comprend les locaux techniques du chauffage ainsi que divers dépôts de matériel. Deux pièces, transformées par le locataire, devront être remises en l'état d'origine. Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont occupés par des bureaux, des parties communes et une salle de classe. Le 2^{ème} étage est partiellement désaffecté en raison du mauvais état de la toiture. Un escalier tournant en pierre relie tous les niveaux.

Depuis sa réalisation, le bâtiment n'a subi que des interventions mineures, la grande majorité des éléments constructifs étant d'origine.

Les façades de construction monolithique d'une épaisseur de 60 cm environ sont structurellement saines. Elles devront toutefois subir un important travail de réfection des encadrements de fenêtres et des corniches en molasse.

La toiture de type mansard est constituée d'une charpente et d'une sous-toiture en bois recouverte de «tuiles» d'ardoise. Les ferblanteries sont en tôle de zinc peinte. L'ensemble est en très mauvais état. Seule la charpente pourra être partiellement conservée. Une partie des ardoises sera récupérable.

Les planchers sont constitués de solives en bois doublées de plafonds en plâtre. Aucune déformation importante n'est à déplorer. Un remplissage en laine minérale entre poutres garantit une isolation phonique qui, bien que non conforme aux normes actuelles, satisfait à l'usage du bâtiment.

Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, les sols sont revêtus de parquets d'origine pour les pièces principales et de carrelage pour les dégagements et les sanitaires. Leur bon état permettra des interventions ponctuelles, complétées par des travaux d'entretien courant. Les murs sont revêtus de papier peint de type ingrain. La cage d'escalier est décorée d'une peinture faux-marbre d'origine ayant subi d'importants dégâts dus aux infiltrations d'eau au travers de la toiture. Les plafonds en plâtre sont décorés de corniches et de rosaces en stuc. Au 2^{ème} étage, tous les revêtements des sols, murs et plafonds devront être remplacés.

Les installations électriques sont apparentes et devront faire l'objet d'interventions ponctuelles pour assurer leur mise en conformité. L'ampérage actuel, qui est insuffisant, devra être augmenté. Les installations du 2^{ème} étage devront être remplacées. La production du chauffage est assurée par une chaudière à gaz située en sous-sol, conformément aux normes actuelles. Les radiateurs sont en acier ou en fonte. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffe-eau situé au 2^{ème} étage. Les installations sanitaires sont, en grande partie, vétustes.

3. L'Appar't

Permanence éducative en milieu urbain, l'Appar't s'est ouvert le 1^{er} septembre 1992. Le rapport préavis N° 152 du 20 mars 1992¹ répondait à la motion de Mme Silvia Zamora et consorts² en octroyant initialement pour le développement de cette structure une subvention de deux ans. Au terme de cette période pilote, cet appui a été confirmé par une subvention annuelle du même montant, proposée dans le préavis N° 32 du 10 juin 1994³.

Les motionnaires constataient alors que l'adoption de critères de plus en plus précis pour la sélection des personnes susceptibles d'être prises en charge avait pour conséquence d'exclure un certain nombre de jeunes adolescents, au motif qu'ils ne correspondaient pas au profil choisi. Un travail de prévention se révélait donc nécessaire, hors de ce cadre traditionnel, pour des jeunes en âge de scolarité, dont l'environnement proche ne pouvait assurer son rôle éducatif ni le soutien indispensable. Les motionnaires précisaient que l'action préventive devait être rapide et tendre à éviter une dégradation de la situation. Basée sur un contrat clairement défini, elle devait être acceptée par l'adolescent et ses parents. Une collaboration continue avec les structures sociales existantes, publiques et privées, devait être assurée.

L'équipe éducative de l'Appar't a ainsi accueilli, par tournus, 12 à 15 jeunes, scolarisés à Lausanne ou dans les communes avoisinantes, pour une prise en charge d'une durée de six mois. Elle offre une permanence en cas de crise, des devoirs surveillés, des activités éducatives et de contact, un accompagnement visant à favoriser le dialogue jeunes-adultes, un appui à des démarches diverses et des entretiens individuels à la demande. Le succès ne s'est jamais démenti, et une seconde structure du même type a dû être créée en septembre 1999 au chemin des Epinettes.

Le fonctionnement est assuré par le versement de subventions paritaires (300'500 francs en 2004) de l'Etat et de la Commune, le budget étant géré par l'Association de la Maison des Jeunes, dont dépendent formellement les Appar't.

¹ BCC 1992, Tome I, pages 1267 et ss

² BCC 1991, Tome I, pages 347/476 et ss

³ BCC 1994, Tome II, pages 663 et ss

4. Descriptif des travaux

CFC 10 et 11 – Relevés et études préparatoires

Un relevé complet du bâtiment ainsi que des sondages ont été entrepris dans le courant de l'année 2003, dans le cadre du crédit d'étude.

CFC 21 et 22 – Gros œuvre I et II

Les canalisations et drainages seront partiellement remplacés. Les pierres de taille en molasse seront réparées ou changées en fonction de leur état. La charpente sera révisée et isolée. Les pièces défectueuses seront changées, tout comme les avant-toits qui seront entièrement refaits.

Les fenêtres seront, soit remplacées par de nouvelles menuiseries réalisées à l'ancienne et dotées de verres isolants, soit selon les possibilités, conservées et dotées d'un verre isolant.

La ferblanterie et les lucarnes seront remplacées. Les ardoises de couverture seront partiellement récupérées et l'ensemble sera restitué dans son état d'origine. Une protection contre la foudre sera installée. Les parties de façades dont le crépi est dégradé seront ponctuellement rhabillées. De même, les façades anciennement recrépies de façon inadéquate, en regard de la valeur historique du bâtiment, seront piquées et recrépies. Une peinture sera appliquée sur les façades, les encadrements et les corniches en molasse ainsi que sur les avant-toits. Les volets seront réparés et repeints. Les ferronneries manquantes seront complétées.

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

L'installation électrique sera entièrement révisée au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Elle sera remplacée au 2^{ème} étage. Le dimensionnement des radiateurs sera corrigé ponctuellement et une ventilation mécanique sera installée dans les locaux sanitaires. La distribution et les écoulements des sanitaires seront remplacés. Les appareils les plus anciens seront changés.

CFC 27 et 28 – Aménagements intérieurs

Les enduits de plâtre ainsi que les plafonds du 2^{ème} étage seront révisés et entièrement remplacés selon leur état. Les menuiseries seront également révisées.

Les parquets seront ponctuellement réparés pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Ils seront remplacés au 2^{ème} étage. Les sols en carrelage des distributions seront réparés. Ils seront remplacés dans les locaux sanitaires. Le sol en PVC de la cuisine sera arraché et remplacé par un carrelage.

Le revêtement des parois du 2^{ème} étage sera remplacé. Les boiseries ainsi que les plafonds seront repeints. La peinture faux-marbre de la cage d'escalier sera restaurée.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

La courette sera remise en état avec un écoulement des eaux de surface. Les murs seront réparés et nettoyés. Les barrières métalliques et le portail seront repeints et traités contre la corrosion. Les bordures et cheminements seront remis en état.

5. Aspects énergétiques

Les caractéristiques du projet sont conformes aux objectifs d'Agenda 21. Conformément aux conclusions du service du marketing industriel, l'amélioration de la qualité de l'isolation thermique des éléments constitutifs de l'enveloppe sera réalisée dans le respect des contraintes architecturales. Dans ces conditions, les murs monolithiques d'une épaisseur moyenne de 60 cm ne peuvent pas être dotés d'une isolation périphérique.

La toiture sera isolée entre chevrons pour la partie habitée et sur solives pour la partie en sous pente. Les fenêtres seront améliorées par l'adjonction d'un vitrage isolant ou remplacées par de nouvelles fenêtres

isolantes en bois. Les doublages « isolants » intérieurs, exécutés notamment contre les murs et sols du sous-sol, doivent être éliminés. Les locaux seront ventilés afin d'éviter des dégâts dus aux moisissures.

Le chauffage raccordé au gaz naturel et la production d'eau chaude sanitaire par chauffe-eau électrique sont récents et seront conservés.

6. Coût des travaux

<i>CFC</i>	<i>Désignation des travaux</i>		<i>Coûts</i>	<i>Totaux TTC</i>
1	Travaux préparatoires			Fr. 42'000.-
10	relevés, sondages	Fr.	19'000.-	
11	démontages	Fr.	23'000.-	
2	Bâtiment			Fr. 1'266'000.-
21	gros œuvre 1	Fr.	426'000.-	
22	gros œuvre 2	Fr.	347'000.-	
23	installations électriques	Fr.	22'000.-	
24	chauffage - ventilation	Fr.	11'000.-	
25	installations sanitaires	Fr.	25'000.-	
27	aménagements intérieurs 1	Fr.	60'000.-	
28	aménagements intérieurs 2	Fr.	160'000.-	
29	honoraires (architectes, ingénieurs, spécialistes)	Fr.	215'000.-	
4	Aménagements extérieurs			Fr. 50'000.-
41	constructions	Fr.	31'000.-	
44	jardinage et clôtures	Fr.	19'000.-	
5	Frais secondaires			Fr. 28'000.-
51	autorisations, taxes	Fr.	8'000.-	
52	échantillons, frais de reproduction	Fr.	15'000.-	
57	panneau de chantier	Fr.	5'000.-	
	Total intermédiaire			Fr. 1'386'000.-
6	Provision pour divers et imprévus			Fr. 114'000.-
	Total de l'opération			Fr. 1'500'000.-

En grande majorité, les prix sont établis sur la base de soumissions publiques. Ce projet figure au plan des investissements 2004-2005 de Culture, Sports, Patrimoine, service immobilier, à raison de 1'800'000 francs. Les honoraires relatifs aux prestations du service immobilier ne sont pas compris dans le total de l'opération.

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 9 juillet 2003⁴, le compte d'attente N° 3301.581.304 de 200'000 francs a été ouvert. A ce jour, il accuse des dépenses et engagements qui s'élèvent à 124'308.75 francs.

7. Calendrier des opérations

Le projet est actuellement à l'enquête publique. L'ouverture du chantier est programmée pour le printemps 2005. Il durera environ huit mois. Pour l'essentiel, les travaux intérieurs seront réalisés durant les vacances scolaires.

⁴ BCC 2003, Tome II, n° 11/1, page 8

8. Aspects financiers

8.1. Montant rentabilisé

Les travaux prévus entrent manifestement dans la catégorie des importantes réparations au sens des dispositions de l'article 14 de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF). On peut dès lors estimer qu'un montant de 1'050'000 francs peut être assimilé à des travaux de plus-value donnant lieu à une augmentation du loyer.

Le solde non rentabilisé, de 450'000 francs, est à la charge de la propriétaire.

8.2. Nouveau loyer

En application des dispositions de l'article 14 OBLF cité ci-dessus et de la jurisprudence constante en la matière, le loyer annuel net passe de 16'000 francs à 79'200 francs. Si la hausse peut paraître très élevée, il faut relever toutefois que le nouveau loyer représente une moyenne de 225 francs le m²/an, ce qui correspond au prix actuel du marché dans ce quartier.

8.3. Nouvelle valeur au bilan

La Municipalité propose de porter un montant de 1'050'000 francs en augmentation de la valeur au bilan de ce bâtiment. La nouvelle valeur passera ainsi de 504'761.15 francs à 1'554'761.15 francs, qui sera arrondie à 1'554'000 francs.

8.4. Charges financières

Fondées sur le montant à amortir de 450'000 francs et calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 4,25% pendant dix ans, les charges financières annuelles s'élèvent à 56'200 francs.

9. 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° 2004/7 de la Municipalité, du 12 février 2004;
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 du bâtiment, sis rue du Midi 8, à Lausanne ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de 1'500'000 francs dont :
 - 2a) 1'050'000 francs seront portés au débit du compte « immeubles du patrimoine financier de la bourse communale » à titre de plus-value ;
 - 2b) 450'000 francs seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir ;

3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2b, à raison de 45'000 francs, par la rubrique 3301.331 du budget de la direction Culture, Sports, Patrimoine, service immobilier ;
4. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 « imputations internes » 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