

Immeuble rue Pré-du-Marché 1 et rue Neuve 2 à Lausanne,

Rénovation complète du bâtiment

Augmentation du plafond du compte d'attente

Préavis N° 2010/44

Lausanne, le 22 septembre 2010

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

A la suite de l'ouverture en date du 22 avril 2009 d'un compte d'attente de 340'000 francs, la Municipalité sollicite aujourd'hui un complément de 460'000 francs. Cette augmentation a pour objectif de permettre le financement des honoraires d'architecte et de spécialistes sous forme de mandats jusqu'à l'obtention d'un permis de construire et le retour de toutes les soumissions. Ces éléments permettront d'établir un préavis pour l'obtention d'un crédit pour la phase de rénovation de l'immeuble cité en titre.

Le montant du crédit est destiné à mandater les bureaux techniques afin de poursuivre leurs études et de trouver les meilleures solutions pour rénover l'entier du bâtiment, assainir les installations CVSE et mettre en conformité les autres dispositifs de sécurité par rapport aux normes incendie.

2. Préambule et historique

Le bâtiment est recensé aux monuments historiques en note 3 (fiche dressée le 8 juillet 1975 - J.-D. Rickli). Cette note signifie que le bâtiment est un objet intéressant au niveau local. A ce titre, il mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités architecturales qui ont justifié son classement.

Situé aux confins nord-ouest de l'intra-muros, acquis par la Ville en 1972 de Mme Maurer-Schwartz Liliane, ce bâtiment a été élevé entre 1873 et 1875 d'après les plans dressés par les architectes François Sudheimer (1844-1886) et Paul Charton (1844-1895). M. F. Sudheimer fut nommé architecte cantonal en 1874 et laisse donc M. P. Charton œuvrer seul à la réalisation du « Pointu », nom familier qui sera donné par la suite à ce bâtiment et qui abrite au rez-de-chaussée la Brasserie Café Restaurant « Lavaux » depuis 1902.

L'ensemble rue Neuve 2-4 / rue Pré-du-Marché 1-3, « Le Pointu », est un bâtiment proue fortement constitutif du site et du quartier. Il est probablement le tout premier exemple à Lausanne d'une implantation (en carrefour, à angle aigu) telle que l'a conçue et réalisée Haussmann à Paris dès 1853, et donc, à ce titre, il représente un *modèle* d'urbanisation à Lausanne. « Le Pointu », à proximité de la Riponne, joue un rôle important de repère urbain. Ce modèle d'implantation sera reconduit, à plus grande échelle, sous-gare, dès 1904 (planification simultanée d'immeubles et d'avenues) avec le bâtiment d'habitation avenue Edouard-Dapples 22, préambule à cette urbanisation. « Le Pointu » joue donc un rôle de bâtiment de signalétique urbaine. Son style architectural peut être qualifié d'« éclectisme à tendance néo-grecque, directement importé du courant d'architecture parisienne post-Labrousse », selon l'historien des monuments Dave Lüthi.

Avec sa rotonde d'angle engagée, entièrement appareillée et sommée d'un toit à cône tronqué percé de trois œils-de-bœuf, son ample balcon du deuxième étage soutenu par quatre caryatides engainées, ce bâtiment présente des qualités d'urbanité remarquables en bordure de l'intra-muros et escorte le passage des piétons et des transports en commun.

Les affectations des différents niveaux n'ont pas changé depuis des générations. Les deux premiers niveaux ainsi que le sous-sol sont exploités par un établissement public à l'enseigne « Le Lavaux » ou « Le Pointu » selon l'expression populaire. Un appartement occupe chacun des trois étages au-dessus du restaurant. Les combles abritent un deux pièces ainsi que d'anciennes chambres pour le personnel actuellement utilisées comme dépôts.

Ce bel édifice n'a pas fait l'objet de transformations marquantes depuis sa construction si ce n'est la rénovation du groupe sanitaire clients en 1992, de la cuisine du restaurant en 1993 et de ses vitrines en 2004. Il nécessite d'importants travaux de rénovation, notamment au niveau de l'isolation thermique et surtout de l'isolation phonique ainsi qu'un remplacement complet des installations techniques.

Le bail du restaurant sera résilié pour la fin septembre 2011, compte tenu des ultimes échéances données par la police cantonale du commerce et le service d'assainissement de la ville de Lausanne pour l'équiper d'un séparateur à graisse. Pour ce faire, un local doit être créé au sous-sol et les canalisations d'eaux usées complètement modifiées.

De plus, l'exploitation de cet établissement ne serait plus possible de par la vétusté et l'obsolescence de ses installations techniques qui ne répondent plus aux normes actuelles, de même pour les exigences de la police du feu et d'hygiène. Des échéances ont également été données par le laboratoire cantonal, contrôle des denrées alimentaires et le service secours et d'incendie de la ville de Lausanne.

3. Etat du bâtiment et des installations

Depuis de nombreuses années, le bâtiment n'a bénéficié que de réparations ponctuelles et d'actions limitées d'entretien. Il souffre de détériorations diverses liées à son âge et à son utilisation continue. En effet, usées par le temps, toutes les installations techniques sont devenues caduques en matière de sécurité et inconfortables en matière d'utilisation, surtout la ventilation des locaux du restaurant qui aspire l'air des appartements créant ainsi un inconfort notoire et des déperditions thermiques très importantes.

Les façades en pierre de Meillerie doivent être consolidées et les encadrements des fenêtres en molasse sont fortement effrités. Les poutres en bois datent de la construction et certaines pièces doivent être remplacées. La toiture est en bon état mais doit être isolée et les ferblanteries contrôlées. Les fenêtres du bâtiment sont disparates entre les anciennes en bois, et celles en plastique qui ne correspondent pas à la qualité architecturale de l'édifice. Les appartements ont été régulièrement entretenus mais leurs revêtements sont disparates et datent de diverses époques. Les boiseries nécessitent une réfection dans l'esprit de la construction.

4. Projet de rénovation

A la suite de l'ouverture du compte d'attente de 340'000 francs destiné à la rénovation de l'édifice, l'étude a débuté par un concours d'architectes.

Après la sélection de quatre candidats sur les douze inscrits, un jury a nommé le bureau Dimitri Kaden de Zürich comme lauréat. Cet architecte a su le mieux concevoir un concept de rénovation tenant compte du caractère historique du bâtiment.

Sans toucher à la modénature des façades, les seules modifications touchant le restaurant sont la création d'une nouvelle cage d'escalier à l'usage des utilisateurs sans mélange avec les locataires de l'immeuble et un remodelage des sous-sols anciennement utilisés surtout pour le stockage de vin, comme en témoigne les nombreuses cuves encore visibles aujourd'hui.

Un système de ventilation à double flux permettra d'éviter tout problème de détérioration des parties en bois de la construction et assurera un bon confort aux futurs locataires.

L'entier des installations techniques sera remplacé et une très large amélioration de l'isolation phonique est également envisagée.

Pour ce faire, les planchers et plafonds seront démontés et les éléments de valeurs, réparés si nécessaire, et remis en place à la fin de l'opération.

Une demande de permis de construire accompagnée, selon la réglementation, d'un calcul thermique complet sera déposée.

Parallèlement, les plans d'exécution seront terminés, permettant ainsi l'établissement des soumissions qui seront envoyées en respectant la loi sur les marchés publics. La rentrée des offres permettra d'obtenir les montants qui serviront à l'établissement du devis général, base du futur préavis qui pourrait être déposé en milieu de printemps 2011.

A ce jour, il apparaît que les 340'000 francs du compte d'attente ne suffiront pas pour terminer les études permettant de présenter un préavis. Il convient dès lors de solliciter une augmentation dudit compte.

5. Calendrier des opérations

Le calendrier des opérations se présente comme suit :

➤	Projet définitif	:	de mai à novembre 2010
➤	Enquête publique	:	novembre 2010
➤	Préavis pour crédit d'ouvrage	:	mai 2011
➤	Ouverture du chantier	:	octobre 2011
➤	Fin du chantier	:	octobre 2012

6. Augmentation du compte d'attente

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 22 avril 2009, le compte d'attente no 3301.581.330 a été ouvert à hauteur de 340'000 francs.

Afin de poursuivre les études qui permettront d'élaborer la demande de crédit d'ouvrage par voie de préavis, il conviendrait d'augmenter le crédit d'étude de 340'000 francs et le porter à 800'000 francs selon le tableau estimatif ci-après.

CFC	DESCRIPTION	MONTANTS
5	Frais secondaires	
50	Frais de concours	101'500.00
52	Echantillons, maquettes, reproductions	35'000.00
56	Autres frais secondaires, expertises	7'700.00
59	Honoraires architecte (jusqu'aux soumissions rentrées)	447'400.00
	Honoraires ingénieur civil	43'900.00
	Honoraires ingénieurs électricité, chauffage, ventilation, sanitaire	98'300.00
	Honoraires spécialistes (acousticien, géomètre, etc.)	66'200.00
	TOTAL CREDIT D'ETUDE	800'000.00

Le projet figure au plan des investissements pour les années 2010 à 2013 avec un montant de 5'200'000.--. En l'état actuel des études, sur la base des estimations du service d'architecture, il s'avère que le coût prévisionnel est de l'ordre de 5'500'000.--.

7. 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° 2010/44 de la Municipalité, du 22 septembre 2010 ;
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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de fr. 800'000.-- pour l'étude de rénovation de l'immeuble rue Pré-du-Marché 1 et rue Neuve 2, montant qui sera balancé par le crédit d'investissement demandé pour la réalisation ;
- 2) de balancer le compte d'attente 3301.581.330 par prélèvement sur le crédit prévu sous chiffre 1 ;
- 3) de faire figurer sous la rubrique 3301.390 «Imputations internes» les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre