

**Location d'un dépôt pour les Archives de la Ville
aux Plaines-du-Loup 4**

Préavis N° 2010/60

Lausanne, le 10 novembre 2010

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de louer et d'équiper une surface brute de 550 m² dans l'immeuble propriété de La Poste Suisse (DDP n° 1748 du 16 janvier 1979 d'une durée de 80 ans), sis aux Plaines-du-Loup 4, à titre de dépôt pour les besoins des Archives de la Ville de Lausanne (AVL). Cette location doit permettre de répondre au besoin urgent de soulager la statique des bâtiments du Maupas 47 où sont installées les AVL. Par cette mesure, le personnel des Archives pourra poursuivre son activité d'accueil de fonds, actuellement gelée. Le montant de la location est de fr. 80'200.- par an, charges comprises. Les frais d'équipements et de déménagement des collections se montent à fr. 350'000.-.

2. Historique

La Ville de Lausanne a repris, en date du 30 septembre 1985, les locaux laissés vacants par l'Etat de Vaud (Archives cantonales) afin d'y loger les Archives communales. Celles-ci ont été ouvertes au public le 1^{er} avril 1986.

L'adresse Maupas 47 regroupe deux immeubles construits, l'un en 1927, l'autre en 1964, et transformés entre octobre 1985 et février 1986. De sept étages chacun, ces deux bâtiments comprennent une surface utile de 2'324 m². Les immeubles sont sis sur la parcelle n° 1'100, entre les rues du Maupas et des Echelettes, d'une superficie de 461 m².

De par sa vocation administrative et publique, la localisation des Archives de la Ville de Lausanne est importante. Le quartier du Maupas a l'avantage de se trouver dans une zone urbaine centrale proche des transports en commun et des locaux de l'administration communale. Cela contribue à la bonne fréquentation des AVL. La Ville est locataire de la Fondation Jacqueline Petit, représentée par PricewaterhouseCoopers S.A. à Lausanne.

Le bail liant la Ville de Lausanne à la propriétaire prend fin le 31 décembre 2015. Sauf avis de résiliation donné de part et d'autre deux ans à l'avance, soit avant le 31 décembre 2013, le dit contrat se renouvellera de plein droit aux mêmes conditions pour deux ans et ainsi de suite de deux ans en deux ans. Le loyer annuel net est de fr. 301'680.- pour une surface totale de 2'324 m², soit environ fr. 130.-/m². En outre, l'installation de chauffage, à charge du locataire, a été déclarée non conforme par le SEVEN. Le délai d'assainissement est fixé au 31 mai 2016.

Depuis 1986, les AVL, en dépit d'une politique de tri sévère, stockent un volume croissant de documents issus de l'administration et de personnes physiques ou morales privées dont les archives documentent la vie lausannoise. Elles offrent une bibliothèque de référence scientifique et patrimoniale également croissante. Le déménagement de l'administration de Beau-Séjour au Flon a engendré des versements massifs, sources d'une situation critique en matière d'espace de stockage.

Pour faire face à cette situation et garantir la réception de nouveaux fonds, la solution la plus facile à mettre en œuvre aurait consisté à densifier l'espace de stockage disponible. Toutefois, pour des raisons évidentes de sécurité, une vérification préalable de l'adaptation des bâtiments à l'usage qui en devait être fait, notamment en terme de portance des dalles, fut entreprise. Une étude approfondie fut menée par un bureau d'ingénieurs à Lausanne pour savoir si la limite de charge des dalles était atteinte ou non.

2.1 Vérification de la capacité portante des dalles

Les dalles des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages des immeubles mitoyens ont été examinées. Voilà les conclusions :

- La partie sud-est, plus ancienne, est constituée d'une dalle nervurée s'appuyant sur les façades et deux sommiers intermédiaires. Ces derniers sont soutenus par des piliers en béton armé. La charge utile maximale calculée est de 200 kg/m². Cette classe de charge correspond à des surfaces d'habitation.
- La partie nord-ouest est constituée d'une dalle pleine en béton armé appuyée sur les murs périphériques et quatre piliers en béton armé. La charge utile maximale calculée est de 300 kg/m². Cette classe de charge correspond à des surfaces de bureaux.

Le rapport de l'ingénieur a mis en évidence deux problèmes graves :

- 1) Dans le cas de locaux d'archives, les charges utiles devraient être au strict minimum de 500 kg/m². Toutefois la norme NF P 06-001 de juin 1986 précise que, pour les archives de bureaux et les dépôts de bibliothèques classiques à casiers fixes et pour un pourcentage d'occupation au sol du rayonnage de 50% (ce qui globalement correspond à l'occupation de l'espace dans un magasin avec des rayonnages fixes), la charge à prendre en compte est de 800 kg/m². Pour des rayonnages mobiles, sources de gains de surface, la charge passe à 1'300 kg/m².
- 2) Les bâtiments font face à une surcharge inquiétante qui n'est pas sans risque pour le personnel, le public, les voisins et les riverains. Dans plusieurs zones, les charges utiles maximales calculées sont d'ores et déjà dépassées et imposent un déstockage pour sécuriser la place.

Trois possibilités d'action furent alors envisagées pour s'attaquer au problème de surcharge des planchers des immeubles abritant les AVL :

- 1) Renforcer les dalles des bâtiments avec ou sans dépôts complémentaires.
- 2) Répartir au mieux les archives existantes et disposer de locaux complémentaires.
- 3) Transférer l'ensemble des archives dans de nouveaux locaux.

La 1^{ère} possibilité consistait à trouver des solutions techniques de renforcement des dalles. Elle a été initialement privilégiée pour autant que les travaux envisagés puissent garantir une utilisation à moyen voire long terme et pour autant que les charges financières résultant de l'opération soient acceptables. La densification du stockage actuel, condition d'un maintien d'un dépôt unique au Maupas, est évidemment dépendante des conditions de renforcement.

Le même bureau d'ingénieur a donc soumis un projet de renforcement qui aurait permis d'augmenter de 200 kg/m² la charge utile pour chaque zone soit 400 kg/m² pour le corps sud-est et 500 kg/m² pour le corps nord-ouest. Ce gain s'avérait donc insuffisant pour autoriser une densification des stockages et laissait donc irrésolue la question des accroissements à moyen terme.

De plus, le coût des travaux, sur devis d'entreprises et estimations d'ingénieur et d'architecte, fut évalué à Fr. 1'620'000.- (700.-/m²). Ces travaux impliquaient par ailleurs un certain nombre d'interventions comprises dans le coût de cette opération, soit :

- Le déménagement provisoire des archives.
- La protection contre le feu des structures métalliques et des piliers.
- La réfection des sols, des murs et des plafonds ainsi que divers travaux de menuiserie.
- L'adaptation du chauffage, de l'électricité, des conduites sanitaires et de la détection incendie.

Il n'a donc pas été possible de poursuivre dans cette voie.

Vu l'analyse et l'inadaptation constatée à l'affectation des bâtiments, la 2^{ème} possibilité a été envisagée comme solution d'urgence fondée sur un déstockage massif pour la sécurité des occupants comme du bâti environnant. Aucun local, propriété de la Ville de Lausanne, n'a pu être retenu pour accueillir les fonds. A la rue St-Martin 18, une surface était disponible mais le coût des travaux à entreprendre pour assainir le local avoisinait là encore le million de francs. La proposition de location de locaux sis Plaines-du-Loup 4 par La Poste, s'est avérée très vite intéressante et adaptée aux besoins.

Quant à la 3^{ème} possibilité, elle représente la seule solution à long terme rationnelle à condition de trouver, ou de construire, les volumes adéquats en tenant compte de l'évolution des besoins en matière d'archivage pour les 20 à 30 années à venir. La création en 2009 du service Bibliothèque & Archives de la Ville et les orientations prises par la Municipalité en faveur des axes forts touchant la place Chauderon, imposent cette réflexion.

Si le déménagement de la bibliothèque municipale de Chauderon est rendu nécessaire pour répondre aux besoins des axes forts, un regroupement du service incluant les Archives, la bibliothèque de Chauderon et la bibliothèque Jeunesse serait bienvenu, tant pour la bonne marche du service que pour le service au public. En complément, le centre de la bande dessinée annoncé dans le préavis de politique culturelle, trouverait un espace complémentaire des autres activités patrimoniales et de lecture publique. La réflexion engagée doit déboucher sur une prise de position de la Municipalité avant la fin de l'année 2010.

3. Projet

Afin de ne pas entraver plus longtemps le travail des archivistes confrontés à des difficultés d'accueil depuis 2007, faute de local propriété de la Ville de Lausanne adapté aux besoins, et sans certitude sur la solution à retenir en lien avec les axes forts, la Municipalité, en réponse à la question de la commission de gestion 2008, a soutenu le projet de location d'un dépôt complémentaire pour les Archives. La location proposée constitue une solution raisonnable en attendant de pouvoir statuer sur un projet de rassemblement du service Bibliothèque & Archives de la Ville.

Les locaux actuellement vacants sont situés aux rez et sous-sol de l'immeuble des Plaines-du-Loup 4 utilisé comme office postal. Ces locaux sont dotés d'un espace de livraison avec monte-charge. L'objet en location, situé à une distance raisonnable du Maupas, offre des espaces sains et ne nécessitant pas d'intervention lourde pour accueillir les documents déstockés du Maupas ainsi que les fonds nouveaux.

Outre les besoins en étagères pour quelque 500 mètres linéaires, des investissements sont nécessaires pour garantir de bonnes conditions de conservation aux documents, notamment l'hygrométrie. Un dispositif d'alerte performant en cas de catastrophe (eau, feu et effraction) est également prévu.

Le déstockage concernant les archives manuscrites et certaines séries d'imprimés se fera en considérant trois paramètres : le poids des documents, l'existence ou non de reproductions (microfilms, numérisation) et la fréquence constatée du recours aux séries documentaires. Le but est de limiter autant que possible le recours aux originaux déplacés. Les archives historiques en attente de versement pour autant que leur inventaire ne soit pas prioritaire seront également stockées dans le dépôt. Les archives anciennes, comme la réserve précieuse de la bibliothèque demeureront au Maupas. Une redistribution des archives classées dans les locaux du Maupas sera effectuée après le déménagement pour garantir une répartition optimale des charges pesant sur les dalles.

4. Coûts

4.1 Location annuelle

Le prix de base des surfaces des Plaines-du-Loup est de fr. 120.-/m², soit un loyer annuel net de fr. 66'400.- ; les charges annuelles, de fr. 13'800.-, sont en sus. Le loyer annuel brut se monte ainsi à fr. 80'200.-. Afin de pouvoir réserver ces locaux, une location provisoire du 1^{er} octobre au 31 décembre 2010 a été conclue. Une demande de crédit supplémentaire 2^{ème} série a été présentée pour les charges relatives à l'exercice 2010.

La Municipalité propose à votre Conseil la conclusion d'un bail pour une durée de 5 ans.

4.2 Travaux d'aménagement et frais d'équipement

Le rez-de-chaussée sera utilisé comme lieu de réception et de stockage des archives alors que le sous-sol sera entièrement voué au stockage. Exception faite de quelques travaux d'aménagement et d'adaptation (peinture, luminaires complémentaires), ces espaces, utilisables en l'état, nécessiteront dans leur utilisation future des équipements spécifiques liés à la sécurité des lieux et des documents conservés. A savoir, la pose d'appareils pour la régulation hygrométrique des locaux, l'installation d'une détection incendie, d'une alarme effraction et d'un éclairage de secours ainsi que la mise en place de postes à incendie et d'une détection eau. Le coût des aménagements est estimé à fr. 50'000.- et celui des équipements à fr. 110'000.-.

4.3 Travaux de mise en conformité feu

Après vérification auprès de l'ECA, il s'avère que ces locaux nécessitent des aménagements complémentaires pour répondre aux prescriptions de protection incendie et ce pour deux raisons : la cage d'escaliers servant de voie d'évacuation ne constitue pas un compartiment coupe-feu et la longueur des voies d'évacuation excède la limite autorisée des 35 mètres.

Des mesures constructives sont dès lors nécessaires. Il s'agit de compartimenter la cage d'escaliers en érigeant des parois coupe-feu au sous-sol et au rez-de-chaussée, de remplacer les fermetures existantes par des portes ayant une résistance au feu d'au moins 30 minutes et de créer une sortie de secours supplémentaire en façade.

Ces travaux de mise en conformité feu de l'immeuble seront soumis à enquête administrative. Leur coût, estimé à fr. 50'000.-, est pris en charge par le propriétaire.

4.4 Prestations et nettoyages

Le coût estimatif pour le déménagement des collections est de fr. 25'000.-.

Les locaux seront nettoyés par du personnel de l'unité de nettoyage. On peut estimer que le temps de nettoyage se montera à 96 heures par année ce qui représente un 0.05 EPT, soit fr. 3'500.-/an, y compris les charges sociales. Le coût d'acquisition du matériel (chariot, aspirateur) du personnel de nettoyage est estimé à fr. 1'000.-.

4.5 Mobilier, appareils et informatique

La configuration des locaux des Plaines-du-Loup 4 nécessite d'acquérir du mobilier de stockage (rayonnages fixes) pour un montant et de prévoir un espace de travail pour les collaborateurs, soit bureaux, chaises, lampes de travail et tables larges de tri, échelles, chariots, transpalette et caisses de transport. La mise en place du réseau Recolte se limite à l'installation d'un poste de téléphonie interne et de 3 antennes WIFI pour un montant estimé à fr. 6'000.-, armoire de brassage et câblage universel compris.

Récapitulatif des dépenses uniques en 2011 :

Travaux d'aménagement	fr.	50'000.-
Appareils de régulation hygrométrique + raccordement sanitaire	fr.	35'000.-
Installation des centrales d'alarme (eau, incendie, effraction)	fr.	65'000.-
Eclairage de secours	fr.	10'000.-
Déménagement des collections	fr.	25'000.-
Matériel de nettoyage	fr.	1'000.-
Rayonnages	fr.	120'000.-
Mobilier de travail	fr.	30'000.-
Installation informatique et téléphonie	fr.	6'000.-
Divers et imprévus (~ 5%)	fr.	8'000.-
Total des dépenses uniques	fr.	350'000.-

Le montant relatif à la mise en conformité ECA n'est pas compris dans le total des dépenses uniques prévu pour 2011.

4.6 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Les charges d'exploitation annuelles s'articulent comme suit :

Amortissement annuel du mobilier (rayonnages) dès 2012	fr.	12'000.-
Abonnements aux centrales d'alarme (eau, incendie, effraction)	fr.	8'000.-
Contrat d'entretien des appareils de régulation hygrométrique	fr.	2'000.-
Entretien du bâtiment	fr.	10'000.-
Personnel de nettoyage	fr.	3'500.-
Loyer annuel (sans charges)	fr.	66'400.-
Eau, énergie et chauffage	<u>fr.</u>	<u>13'800.-</u>
Total	fr.	115'700.-

4.7 Crédit spécial de fonctionnement 2011

Les charges correspondant à l'année 2011 sont estimées à:

3302.301	Traitement (salaire 12 mois)	fr.	2'700.-
3302.303	Cotisations aux assurances sociales	fr.	200.-
3302.304	Cotisations à la caisse de pensions	fr.	600.-
3302.311	Matériel de nettoyage	fr.	1'000.-
3302.312	Eau, énergie et chauffage (12 mois)	fr.	13'800.-
3302.314	Entretien des biens immobiliers	fr.	194'000.-
	Travaux d'aménagement/équipement	fr.	160'000.-
	Entretien du bâtiment (301, 303, 304)	fr.	20'000.-
	Installation informatique	fr.	6'000.-
	Divers et imprévus	fr.	8'000.-
3302.316	Loyer (12 mois)	fr.	66'400.-
3700.311	Mobilier	fr.	30'000.-
3700.318	Déménagement	<u>fr.</u>	<u>25'000.-</u>
	Total des charges nettes	fr.	333'700.-

4.8 Crédit spécial pour les autorisations d'achats 2011

3700.1462 Matériel (rayonnages)	fr.	120'000.-
Total	fr.	120'000.-

Pour les rayonnages, conformément aux directives comptables, le montant est amorti sur 10 ans, soit fr. 12'000.- par année, dès 2012.

5. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2010/60 de la Municipalité, du 10 novembre 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'approuver la conclusion, par la Municipalité, d'un bail à loyer pour entrer en jouissance de locaux supplémentaires sis aux Plaines-du-Loup 4 pour les besoins du service Bibliothèque & Archives de la Ville ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit spécial de fonctionnement pour l'exercice 2011 de fr. 333'700.-, montant à porter en augmentation des rubriques suivantes :

3302.301	Traitement	fr.	2'700.-
3302.303	Cotisations aux assurances sociales	fr.	200.-
3302.304	Cotisations à la caisse de pension	fr.	600.-
3302.311	Matériel de nettoyage	fr.	1'000.-
3302.312	Eau, énergie et chauffage	fr.	13'800.-
3302.314	Entretien des biens immobiliers	fr.	194'000.-
3302.316	Loyers et redevances d'utilisation	fr.	66'400.-
3700.311	Mobilier	fr.	30'000.-
3700.318	Autres prestations de tiers	fr.	25'000.-

3. d'allouer à la Municipalité un crédit spécial d'un montant de fr 120'000.-, à porter en augmentation des autorisations d'achat pour l'exercice 2011 sous la rubrique suivante :

3700.1462	Matériel (rayonnages)	fr.	120'000.-
-----------	-----------------------	-----	-----------

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre