

Culture et logement

Programme d'entretien et importants travaux de remise en état de divers bâtiments des patrimoines financier et administratif Demande de crédit-cadre *Quatrième étape (2013-2017)*

Préavis N° 2012/34

Lausanne, le 12 juillet 2012

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit de 12'700'000 francs destiné à la poursuite de son programme d'entretien et de remise en état de certains immeubles des patrimoines communaux financier et administratif sur une période de cinq ans (2013-2017).

2. Préambule

La commune de Lausanne est propriétaire d'un important portefeuille immobilier qui représente 372 immeubles pour le patrimoine financier et 59 bâtiments pour le patrimoine administratif. La gestion de ce portefeuille est confiée au Service du logement et des gérances, qui gère également des immeubles pour le compte d'autres directions de la Commune (logements de service, par exemple) et de la Caisse de pensions du personnel communal qui ne sont pas concernés par le présent préavis.

Un grand nombre de ces bâtiments sont anciens et vétustes. Dans son rapport-préavis N° 166 du 16 septembre 1988, la Municipalité mettait en évidence la nécessité de consentir un important effort financier pour maintenir à niveau l'ensemble de ses immeubles. En 1997, la Municipalité présenta alors successivement trois préavis sous forme de crédit-cadre d'entretien et de rénovation des patrimoines financiers et administratifs : N° 280 du 13 octobre 1997, couvrant la période de 1998 à 2002, d'un montant de 11'000'000 francs ; N° 2002/5 du 14 février 2002, pour la période de 2002 à 2005, d'un montant de 14'000'000 francs ; N° 2005/29 du 12 mai 2005 pour la période 2006-2009 d'un montant de 14'000'000 francs.

Cette troisième étape arrive aujourd'hui à échéance. La Municipalité désire maintenir sa politique de remise en état des immeubles nécessitant des travaux impératifs de rénovation, conformément aux termes figurant dans le préavis de gestion immobilière N° 2010/39. A cet effet, elle présente la quatrième étape de son programme de rénovation sous la forme du présent préavis.

3. Situation du crédit-cadre 3^{ème} étape (2006-2011)

Ce crédit-cadre, accordé par le préavis N° 2005/29, allouait un montant de 14'000'000 francs visant à la rénovation d'une partie du portefeuille immobilier des patrimoines financier et administratif. Les opérations financées par ce crédit devaient s'étendre durant la période 2006-2009. En juin 2009, la durée d'utilisation de ce crédit-cadre a été prolongée jusqu'à fin 2011. A cette date, en raison notamment de deux dossiers particulièrement complexes dont les travaux se sont vus retardés, une ultime prolongation jusqu'à fin 2012 a été communiquée à la Commission des finances, en confirmant que le montant total de 14'000'000 francs ne serait pas dépassé. Les dossiers complexes faisant l'objet de ce retard sont, d'une part, l'avenue du Théâtre 12, où des travaux de rénovations techniques doivent se faire en parallèle avec le chantier de l'Opéra et, d'autre part, le chantier du Parc de Mon-Repos 3 où, après avoir entrepris les travaux de réfection de la charpente plus importants que prévu

initialement, des travaux de mise aux normes – en cours d'étude dans le respect des monuments historiques – sont nécessaires.

La Municipalité tient à relever que, bien que tous les chantiers ne sont pas terminés et que, par voie de conséquence, toutes les factures y relatives ne sont pas réglées, le crédit total de 14'000'000 francs ne sera pas dépassé.

4. Crédit-cadre 4ème étape (2013-2017)

4.1 principe du crédit-cadre

Le présent crédit-cadre repose sur les principes retenus lors de l'élaboration des précédents préavis et se fonde sur les éléments suivants :

- programme général d'entretien d'immeubles, réactualisé chaque année ;
- divers rapports établis au fil du temps par les architectes, les ingénieurs, les adjoints techniques ou encore les gérants d'immeubles ;
- estimations effectuées en fonction des volumes construits, des surfaces de façades et de toitures, ainsi que de la connaissance des immeubles constituant le portefeuille communal, acquise par les techniciens du Service du logement et des gérances

La Municipalité rappelle que les dossiers jugés sensibles sur les plans urbanistique, architectural ou politique ou ceux qui requièrent d'importants investissements ne sont pas inclus dans le crédit-cadre mais feront cas échéant l'objet de préavis distincts.

Les tableaux ci-dessous mentionnent les interventions prévues pour les patrimoines financier et administratif pour les années 2013 à 2017 :

Immeubles patrimoine financier	Désignation des travaux envisagés	Montants devisés coûts réels
Florimont 1 (Maison de la Presse)	Enlèvement citerne (70'000 l)	117'000 francs
Ruchonnet 59 (abri ex. TL)	Réfection façades pierre nat. + dalle + toiture	207'000 francs
Blécherette 2 (restaurant "Stand de Vernand")	Rénovation de l'enveloppe ext. & technicités	1'600'000 francs
Ansermet 1 (restaurant "Le Myo")	Réfection façades bois et peinture ext.	80'000 francs
Escaliers-du-Marché 27	Réfection de l'enveloppe ext.	221'000 francs
Escaliers-du-Marché 19/21	Entretien (volets & escalier bois)	25'000 francs
Grand-Pré 3-5 (Ecole de Théâtre)	Remplacement des vitrages sur sheds (toiture)	600'000 francs
Jorat 80, 80B et C Hôtel "Les Chevreuils" 4 bât.	Réfection de l'enveloppe ext. des bâtiments	932'000 francs
Ansermet 2 (tribunal cantonal)	Mise en place de filtres UV et entretien des fenêtres	265'000 francs
Vallon 3 (gare ancien funiculaire)	Rénovation de l'enveloppe ext.	253'000 francs
Bois-de-Vaux 36 (Auberge de jeunesse)	Réfection complète des salles de bains et WC	434'000 francs
Théâtre 12 (2 ^{ème} étape)	Création d'une buvette et réaménagement ext. - Réfection toilettes hommes + vestiaire femmes	374'000 francs
Mise en séparatif divers + mise aux normes des garde-corps (SIA358) + mise en conformité des ascenseurs		1'800'000 francs
Divers et imprévus env. 5 %		592'000 francs
	Totaux	7'500'000 francs

Immeubles patrimoine administratif	Désignation des travaux envisagés	Montants devisés Coûts réels
Bergières 7-9-11 - Collection de l'Art Brut	Production de chaleur	325'000 francs
Figuier 28 - Bâtiment administratif	Assainissement des façades et toiture	250'000 francs
Louve 1 - Annexe de l'Hôtel de Ville	Modernisation installation technique	209'000 francs
Cathédrale 2-4 - Musée historique de Lausanne	Réfection de la toiture et mise à niveau technique	2'360'000 francs
Emile-H.-Jacques-Dalcroze 5 - Théâtre de Vidy	Renforcement du cintre, remplacement de la cuisine et installations sanitaires	585'000 francs
Chauderon 4 - Surfaces administratives	Installations CVCS - MCR	330'000 francs
Bergières 44 - CVE Bergières	Const. métallique et plafonds	220'000 francs
Prairie 52 - CVE Mezzanine (La Rotonde)	Travaux de rénovation	107'000 francs
Planemard, Château-d'Oex - Ecole à la montagne	Réfection de l'enveloppe extérieure et intérieure des deux bâtiments	360'000 francs
Ensemble du patrimoine administratif	Mise en conformité des garde-corps (SIA 358)	200'000 francs
Divers & Imprévus 5 %		254'000 francs
	Totaux	5'200'000 francs
	RESUME	
	Patrimoine financier	7'500'000 francs
	Patrimoine administratif	5'200'000 francs
	TOTAL GENERAL	12'700'000 francs

4.2 Descriptif, coût et calendrier des travaux

Le devis total des travaux, établi conformément aux principes évoqués plus haut et réparti sur cinq ans, s'élève à 12'700'000 francs à raison de 7'500'000 francs pour les immeubles du patrimoine financier et de 5'200'000 francs pour le patrimoine administratif. La nature des opérations est détaillée ci-dessous.

Patrimoine financier

- **Florimont 1** : enlèvement de la citerne à mazout de chauffage de l'ancien Hôtel de Police sous le hors ligne. Dite citerne sert actuellement de réserve « tampon » pour les immeubles propriété de la Bourse communale.
- **Ruchonnet 59** : porté à l'inventaire des monuments et sites avec la note 2, l'édicule a suscité en 1994 un certain intérêt à la suite d'un concours d'apprenti. La toiture a été traitée provisoirement et doit être assainie tout comme l'enveloppe en pierre.
- **Blécherette 2** : le remplacement des fenêtres ainsi que la pose d'une isolation thermique des façades s'avèrent nécessaires. La mise aux normes des cages d'escalier sera effectuée ainsi que la création d'un WC handicapé. Au niveau des technicités, l'installation électrique sera mise à jour et les ventilations générales de l'immeuble seront reprises.
- **Ansermet 1** : le restaurant **LE MYO** verra son enveloppe extérieure en bois ainsi que sa structure métallique repeintes.
- **Escaliers-du-Marché 27** : porté à l'inventaire des monuments et sites avec la note 2, l'immeuble verra son enveloppe extérieure de molasse et pierre naturelle traitée. Les volets seront repeints comme les portes et les fenêtres.
- **Escaliers-du-Marché 19-21** : la cage d'escalier extérieure, la coursive en bois ainsi que les volets seront repeints.
- **Grand-Pré 3-5** : les vitrages actuels sur les sheds seront remplacés par des modèles en verre isolant. Les canalisations d'eaux usées feront l'objet d'une rénovation.
- **Jorat 80 et 80b** : l'enveloppe extérieure des 4 bâtiments fera l'objet d'un rafraîchissement.

- **Ansermet 2** : dans le but d'atténuer le rayonnement solaire provoquant une surchauffe des locaux du Palais de Justice, des filtres UV seront posés sur les fenêtres existantes en chêne qui seront entretenues par la même occasion.
- **Vallon 3** : réfection de l'enveloppe extérieure, pièces de charpente à remplacer, les travaux sont souhaités par la section des Monuments et Sites, l'immeuble ayant une valeur de témoin historique du quartier.
- **Bois-de-Vaux 36** : réfection des salles de bains et des WC de l'hôtel ; compte tenu de la particularité de l'objet, les travaux sont conduits par le locataire avec une participation financière de la propriétaire.
- **Théâtre 12** : remise en état de la terrasse, amélioration de l'esthétique et reconstruction de l'office extérieur détruit dans le cadre de la rénovation de l'opéra.

Patrimoine administratif

- **Bergières 7-9-11** : remplacement des deux chaudières au mazout par une seule chaudière au gaz ou chauffage à distance si disponible.
- **Figuiers 28** : traitement des façades et remplacement de l'étanchéité des balcons-terrasses ainsi que de la toiture.
- **Louve 1** : mise en conformité et modernisation de l'ascenseur.
- **Cathédrale 2-4** : réfection totale de la toiture, mise en conformité des équipements incendie, remplacement partiel des installations techniques soit chauffage, ventilation, froid, sanitaires et régulation.
- **Emile H.-Jacques-Dalcroze 5** : renforcement du cintre, remplacement de la cuisine et installations sanitaires.
- **Chauderon 4** : remplacement et raccordement électrique de la régulation de zone.
- **Bergières 44** : construction d'une verrière métallique, remplacement du revêtement de sol.
- **Prairie 52** : réfection des peintures extérieures, remplacement de l'agencement de cuisine.
- **Planemard, Château-d'Oex** : réfection de l'enveloppe extérieure et intérieure des deux bâtiments.

La Municipalité tient à préciser qu'il s'agit d'un programme d'intention qui pourrait subir des modifications pour les raisons principales suivantes :

- Événements imprévisibles nécessitant de revoir l'ordre des priorités et la nature des travaux pour un ou plusieurs immeubles.
- Interventions indispensables mais non prévues dans la liste annexée nécessitant le report d'une ou plusieurs opérations comprises dans la planification, dans le strict respect du crédit accordé.
- Report d'une opération prévue en raison de son coût nettement supérieur à celui estimé auparavant (rapport mentionnant, par exemple, des travaux beaucoup plus importants que prévu).

Les modifications éventuelles qui pourraient intervenir au cours de la période 2013-2017 feront l'objet d'une information dans le rapport annuel de gestion par la Municipalité à l'intention du Conseil communal ou précisées dans le préavis municipal dans le cas où finalement le crédit se ferait par cette voie.

5. Conséquences sur le développement durable

S'agissant des travaux envisagés dans le cadre de ce préavis, il est nécessaire de différencier l'entretien courant des rénovations/transformations pouvant se traduire par un assainissement énergétique total ou partiel des bâtiments. A ce titre, parmi la liste d'objets mentionnés au paragraphe 4.1, les bâtiments pouvant prétendre à une optimisation énergétique qui se traduira par une réduction de la consommation sont :

- Patrimoine Financier : Blécherette 2 et Grand-Pré 3-5.
- Patrimoine Administratif : Bergières 7-9-11, Figuiers 28, Cathédrale 2-4, Planemard, Château-d'Oex.

Pour l'ensemble des objets précités et sauf contradiction manifeste entre les aspects énergétiques et de préservation du patrimoine bâti, l'ensemble des éléments d'enveloppe rénovés satisfera aux valeurs cibles de la norme SIA 380/1. Cette systématique évitera de devoir réintervenir sur ces éléments quelques temps plus tard pour des questions d'obsolescence énergétique tout en postulant à l'obtention des subventions prévues dans le cadre du programme bâtiments.

De manière à systématiser et amplifier ce type de démarches, un préavis d'intention traitant de l'assainissement énergétique du patrimoine financier sera prochainement déposé. Ce dernier aura pour principale vocation de fixer une ambition énergétique claire portant sur l'ensemble du parc, tout en proposant une enveloppe budgétaire

associée à une planification établie à long termes. Dans le but de tracer un chemin vers la société 2000 watts qui soit socialement acceptable et financièrement praticable, cette étude fera la synthèse de l'ensemble des paramètres définissant la qualité actuelle et le potentiel d'évolution du parc. A ce titre, la priorisation des travaux sera établie en considérant notamment la vétusté des immeubles, leur valeur patrimoniale, les niveaux de loyers ou de rendement avant et après travaux, ainsi que le potentiel d'optimisation énergétique de chaque immeuble. Ce préavis constituera en outre une réponse au postulat Florence Germond « Pour un assainissement énergétique des bâtiments sur la commune de Lausanne grâce aux aides fédérales et cantonales ».

6. Aspects financiers

6.1 Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements du PF	1'370	1'470	1'780	1'080	1'800	7'500
Dépenses d'investissements du PA	890	2'200	1'000	530	580	5'200
Total net	2'260	3'670	2'780	1'610	2'380	12'700

Ce crédit-cadre figure au plan des investissements à raison de 7'500'000 francs pour le patrimoine financier et 5'200'000 francs pour le patrimoine administratif, soit un total de 12'700'000 francs.

7. Conséquences sur le budget de fonctionnement

7.1 Travaux à plus-value ou assimilés sur le patrimoine financier

Le crédit-cadre pour la réalisation des différents travaux prévus au chapitre 4 s'élève à 7'500'000 francs. Une partie de ces travaux constitue une plus-value pour les bâtiments concernés et, par conséquent, augmente leur valeur actuelle inscrite au bilan. L'analyse, cas par cas, permet de déterminer une plus-value globale de 1'905'600 francs, montant qui sera porté en augmentation de la valeur au bilan de chacun des immeubles concernés. La valeur totale de ces bâtiments passera ainsi de 36'548'155 à 38'453'755 francs. Il s'agit toutefois à ce jour d'estimations qui seront précisées en fonction du coût final des travaux et de la part exacte de travaux à plus-value.

7.2 Revenu locatif du patrimoine financier

Une partie des travaux envisagés dans les immeubles entre dans la catégorie des importantes réparations au sens de la législation actuelle en la matière. L'augmentation totale des loyers attendue est de l'ordre de 110'000 francs, en chiffre rond, sur la base de la situation économique actuelle. Ces chiffres peuvent toutefois fluctuer en raison de la part exacte de travaux à plus-value pouvant être reportés sur les loyers et de l'évolution du droit du bail et de la jurisprudence relative. Cette réserve locative escomptée de 110'000 francs est donc ici mentionnée mais non incluse dans le tableau.

7.3 Incidences financières des travaux sur le patrimoine financier

Sur un coût total budgétisé de 7'500'000 francs, un montant de 1'905'600 francs sera porté en augmentation de la valeur au bilan. La différence de 5'594'400 francs représente la part à la charge de la propriétaire au titre de frais d'entretien différé.

Charges d'intérêts : calculés sur les travaux amortissables et sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à 92'300 francs par année, à compter de l'année 2014. La part calculée sur les travaux à plus-value se monte à 31'400 francs. Les intérêts annuels totaux calculés sur l'investissement du patrimoine financier s'élèvent donc à 123'700 francs.

Charges d'amortissement : en fonction de la durée d'amortissement retenue de 15 ans pour ce type d'objet, les charges d'amortissement s'élèvent à 373'000 francs par année. Compte tenu de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2014.

7.4 Incidences financières des travaux sur le patrimoine administratif

Le coût total des travaux est budgétisé à 5'200'000 francs.

Charges d'intérêts : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à 85'800 francs par année à compter de l'année 2014.

Charges d'amortissement : en fonction de la durée d'amortissement retenue de 15 ans pour ce type d'objet, les charges d'amortissement s'élèvent à 346'700 francs par année. Compte tenu de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2014.

7.5 Récapitulation des conséquences sur le budget de fonctionnement

(en milliers de CHF)	2014	2015	2016	2017	Total
Charges d'intérêts calculées sur l'investissement du PF	123.7	123.7	123.7	123.7	494.8
Charges d'intérêts calculées sur l'investissement du PA	85.8	85.8	85.8	85.8	343.2
Amortissements du PF	373.0	373.0	373.0	373.0	1'492.0
Amortissements du PA	346.7	346.7	346.7	346.7	1'386.8
Total charges	929.2	929.2	929.2	929.2	3'716.8

8. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2012/34 de la Municipalité, du 12 juillet 2012

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 principe du crédit-cadre 4^{ème} étape 2013-2017, destiné à la mise en œuvre sur cinq ans d'un programme d'entretien et d'importants travaux de rénovation, de transformation et de démolition de divers bâtiments des patrimoines financier et administratif ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement de 12'700'000 francs répartis de la manière suivante :
 - a) 7'500'000 francs pour les immeubles du patrimoine financier ;
 - b) 5'200'000 francs pour les immeubles du patrimoine administratif ;
3. de porter une somme de 1'905'600 francs au débit du compte « immeubles du patrimoine financier » de la Bourse communale à titre de travaux à plus-value découlant du crédit prévu au point 2a) ci-dessus ;

4. d'amortir annuellement le solde du crédit mentionné sous point 2a) ci-dessus, soit 5'594'400 francs, à raison de 373'000 francs par la rubrique 3306.331 du budget du Service du logement et des gérances ;
5. d'amortir annuellement le crédit de 5'200'000 francs mentionné sous point 2b) ci-dessus à raison de 346'700 francs par la rubrique 3306.331 du budget du Service du logement et des gérances ;
6. de faire figurer sous la rubrique 3306.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits susmentionnés.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter