Logement et sécurité publique

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

Demande de crédit pour la rénovation complète de l'immeuble

Préavis N° 2013/64

Lausanne, le 19 décembre 2013

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 4'500'000 francs destiné à financer la rénovation complète de l'immeuble Pré-du-Marché 1 – Neuve 2 à Lausanne comportant la reconversion du café-restaurant en établissement de petite restauration avec alcool, la création d'une surface de bureaux au 1er étage, la rénovation des trois appartements existants, la création d'un appartement « loft » dans les combles, l'assainissement des installations de chauffage, ventilation, sanitaire et électricité et la mise en conformité des dispositifs de sécurité par rapport aux normes incendie.

2. Table des matières

1. Objet du préavis 1
2. Table des matières 1
3. Préambule 2
4. Historique du bâtiment 2
5. Etat du bâtiment et des installations 2
6. Projet de rénovation 3
7. Durabilité et pérennité du bâtiment 4
8. Etat locatif actuel 4
9. Dates clés de l'opération 4
10. Demande de crédit pour l'exécution des travaux 5
    10.1. Descriptif des travaux et devis estimatif 5
11. Etat locatif futur 9
12. Conséquences du préavis 9
    12.1. Conséquences sur le budget d'investissement 9
    12.2. Travaux à plus-value 10
    12.3. Revenu locatif 10
    12.4. Rendement de l'opération 10
    12.5. Incidences financières des travaux 10
        12.5.1. Charges d'intérêts 10
        12.5.2. Charges d'amortissement 10
    12.6. Conséquences sur le budget de fonctionnement 11
13. Conclusions 11

3. Préambule

Lors de sa séance du 15 février 2011, le Conseil communal a accepté les conclusions du préavis N° 2010/44 du 22 septembre 2010, allouant un complément de 460'000 francs au montant de 340'000 francs du compte d'attente 3301.581.330 adopté par la Municipalité le 22 avril 2009, portant ainsi à 800'000 francs le montant du crédit d'étude (compte 3301.582.380) destiné au financement des honoraires d'architectes et spécialistes jusqu'à l'obtention du permis de construire et le retour de toutes les soumissions pour les travaux de rénovation et transformation de l'immeuble cité en titre.

4. Historique du bâtiment [1]

Le bâtiment a été construit entre 1873 et 1875 par les architectes François Sudheimer (1844-1886) et Paul Charton (1844-1895). Nommé architecte cantonal en 1874, Sudheimer laissa à son confrère Charton la réalisation du « Pointu », nom familier qui sera donné par la suite à ce bâtiment qui, depuis 1902, abrite au rez-de-chaussée le café-restaurant « Le Lavaux ».

L'immeuble, acquis par la Commune en 1972 à Mme Liliane Maurer-Schwartz, est situé à la limite nord-ouest de la ville *intra-muros* et il a reçu en 1975 une note **3** au recensement architectural du canton de Vaud. Cette note signifie qu'il s'agit d'un objet intéressant au niveau local qui mérite d'être conservé ; il peut toutefois être modifié, à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note.

« Le Pointu » joue un rôle important de repère urbain et il est fortement constitutif du site et du quartier de la Riponne. Il est probablement le premier exemple lausannois d'une implantation en carrefour à angle aigu, fréquente dans le Paris haussmannien. À ce titre, il constitue un modèle lausannois d'immeuble en tête d'îlot, comme « La Tourelle », rue du Simplon 2, immeuble construit au début des années 1890 par Jean-Jacques Mercier-Marcel, sur des plans de son architecte attitré, Francis Isoz.

Selon M. Dave Lüthi, historien des monuments, son style architectural peut être qualifié « d'éclectisme à tendance néo-grecque directement importé du courant d'architecture parisienne post-Labrouste ». En d'autres termes, il témoigne de l'influence de l'enseignement donné à l'Ecole des Beaux-Arts de Paris sur les architectes actifs dans notre région.

Avec sa rotonde d'angle engagée, entièrement appareillée en molasse et surmontée d'une toiture en cône tronqué percée de trois œils-de-bœuf, son balcon soutenu par quatre caryatides engainées, ce bâtiment présente des qualités architecturales et urbaines remarquables.

Les affectations des différents niveaux n'ont pas changé depuis son édification. Les deux premiers niveaux ainsi que le sous-sol sont exploités par l'établissement public à l'enseigne « Le Lavaux ». Un appartement de cinq pièces occupe chacun des trois étages situés au-dessus du restaurant. Les combles abritent un appartement de deux pièces ainsi que d'anciennes chambres réservées au personnel du restaurant, actuellement utilisées comme dépôts.

Depuis sa construction, ce bel édifice n'a pas fait l'objet de transformations marquantes si ce n'est dans le restaurant, avec la rénovation du groupe sanitaire clients en 1992, de la cuisine en 1993 et le remplacement des vitrines en 2004.

5. Etat du bâtiment et des installations

Le bâtiment 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 inadaptées en matière d'utilisation, notamment la ventilation des locaux du restaurant qui, aspirant l'air des appartements, génère un inconfort notoire et des déperditions thermiques très importantes.

Sur les façades, des éléments en pierre de Meillerie doivent être consolidés, ceux en molasse sont fortement effrités et nécessitent des interventions partielles de ravalement. Pour des raisons budgétaires, les interventions se limiteront principalement à la « rotonde ».

[1] D'après le rapport du 20 octobre 2009 rédigé par M. B. Apothéloz, délégué à la protection du patrimoine bâti.

De récents sondages ont mis en évidence un bon état général des poutraisons en bois datant de la construction de l'immeuble. La toiture est en bon état, mais elle doit être isolée pour la création de l'appartement « loft ». La ferblanterie doit être contrôlée et sera adaptée au projet d'aménagement des combles. Les fenêtres de l'immeuble sont disparates entre celles qui sont d'origine, en chêne, et celles qui ont été remplacées, en PVC, qui ne sont pas en adéquation avec le caractère historique du bâtiment. En outre, toutes deux ne répondent pas aux normes thermiques et acoustiques.

Les appartements ont été régulièrement entretenus, mais les revêtements des parois sont hétérogènes et, datant de différentes époques, ils nécessitent, comme les boiseries, une réfection dans l'esprit de la construction.

6. Projet de rénovation

Compte tenu de la valeur patrimoniale de l'édifice, l'étude de rénovation a débuté par l'organisation d'une procédure sélective pour des mandats d'étude parallèles afin de choisir le groupe de mandataires qualifiés (architecte et spécialistes) apte à mener à bien l'opération.

Sur les douze groupes qui ont manifesté leur intérêt à concourir, le 10 décembre 2009 le jury a sélectionné quatre candidats pour le développement du projet de rénovation de l'immeuble sous la forme d'un mandat d'étude parallèle, soit la défense des projets par leurs auteurs devant le jury du concours.

Comme prévu par le règlement SIA en la matière, chaque candidat a reçu une indemnité de 25'000 francs.

Parmi les projets présentés, le jury a choisi à la majorité celui élaboré par le bureau « Kaden Architekten » de Zürich qui a su le mieux répondre aux exigences du programme en relation avec les caractéristiques structurelles, formelles et historiques du bâtiment.

Architecturalement, le projet répond avec précision à la conservation de la valeur patrimoniale du bâtiment. Les réflexions reposent sur une lecture sensible des qualités matérielles extérieures et intérieures en adéquation à la valeur de recensement. Les caractéristiques urbaines sont reconnues et la réfection des éléments extérieurs renforce la démarche. Le traitement intérieur des espaces publics résulte de la même démarche.

Initialement, le programme des locaux respectait les affectations existantes dans les différents étages de l'immeuble. Ce projet, budgétisé à 5'500'000 francs a été stoppé au début de la présente législature, en raison de sa trop faible rentabilité, alors que les mandataires avaient terminé les études de projet jusqu'au dépôt de mise à l'enquête. Une économie d'au moins un million a été demandée sur le devis initial. Le programme a donc été revu afin de correspondre à l'enveloppe budgétaire de 4'500'000 francs. Il a notamment été décidé d'intégrer au 1er étage des surfaces de bureaux (en lieu et place de salles pour le restaurant), de revoir les équipements de cuisine à la baisse, le restaurant étant réaffecté en établissement de petite restauration avec alcool, ce qui nécessitera des équipements moins importants et, par conséquent, moins onéreux. Les mandataires ont dû reprendre en partie les prestations d'étude de ce nouveau cahier des charges.

L'insertion de cet étage de bureaux constituera en outre un « tampon acoustique » entre l'établissement et les appartements, diminuant ainsi les nuisances sonores qu'il pourrait occasionner.

Le programme a été revu de la manière suivante :

- sous-sol : locaux de service de l'établissement et toilettes clients ;
- rez-de-chaussée : salle de consommation, cuisine et toilette pour handicapés ;
- 1er étage : bureaux ;
- 2ème, 3ème et 4ème étage : appartement de cinq pièces (existant) ;
- combles : appartement « loft » (nouveau) et galetas pour les appartements ;
- sur combles : local technique (ventilation).

L'entier des installations techniques sera remplacé et une importante amélioration de l'isolation phonique des locaux est prévue. L'état de vétusté et d'obsolescence des installations techniques du restaurant a nécessité la formulation de demandes de dérogation auprès de différents services du Canton (police du commerce) et de

la Ville (assainissement, hygiène, police du feu, secours et incendie) pour obtenir un report des délais pour leur assainissement afin de maintenir en activité l'exploitation jusqu'à la rénovation complète de l'immeuble. Ces délais ont été accordés jusqu'aux mois d'août et septembre 2014.

La demande de permis de construire, accompagnée de ses annexes, a été déposée le 16 juillet 2013.

Dès l'adoption du présent préavis, il sera possible de dresser les plans d'exécution et d'établir les soumissions initialement prévues dans le montant du crédit d'étude qui n'ont pas pu être concrétisées.

7. Durabilité et pérennité du bâtiment

Le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation conséquente au niveau de la toiture, du plancher contre terre et des zones chauffées en sous-sol. Des triples vitrages avec remplissage au gaz « argon » seront mis en œuvre là où cela est techniquement possible, notamment au niveau des baies vitrées du restaurant qui représentent une part importante de la surface des façades, ainsi que pour les menuiseries extérieures du nouvel appartement. Les fenêtres des appartements existants seront remplacées par des menuiseries à double vitrage avec cadre bois et remplissage « argon ».

Des réseaux de ventilation double flux avec récupération de chaleur seront mis en œuvre pour la zone restaurant et cuisine ainsi que pour la partie logements et bureaux. Ces systèmes permettront de réduire les besoins de chaleur et assureront la pérennité du bâtiment rendu plus hermétique, notamment par le remplacement des menuiseries, tout en évitant d'éventuels problèmes de condensation.

L'ensemble de ces mesures permettra de réduire les besoins de chaleur d'un facteur 2.

Finalement, la production de chaleur actuelle sera remplacée par une chaudière gaz à condensation bénéficiant d'un rendement élevé, réduisant les émissions de gaz à effet de serre.

8. Etat locatif actuel

Le bail à loyer du café-restaurant « Le Lavaux » a été résilié en bonne et due forme. A ce jour, la société SANIRI Sàrl occupe et exploite encore les locaux sans bail en versant une indemnité mensuelle d'occupation au Service du logement et des gérances (SLG).

Après avoir reçu l'aval de l'ensemble des services communaux et cantonaux concernés, le SLG vient de confirmer à cette entreprise qu'elle pourra continuer l'exploitation de cet établissement jusqu'au 31 août 2014, et évacuer ses effets durant le mois de septembre 2014.

S'agissant des logements, deux sont mis à disposition sous forme de contrat de prêt à usage (contrat de confiance), l'un à une association d'étudiant (ALJF), l'autre à une ancienne locataire. Le seul logement encore loué est celui du 4ème étage, loué à la Fondation Solidarité pour Etudiants (FSLE). Cette location est de caractère précaire et perdurera jusqu'à la fin de l'été 2014.

9. Dates clés de l'opération

Les dates clés de l'opération sont les suivantes :

-	ouverture du compte d'attente de 340'000 francs :	avril 2009
-	lancement procédure sélective préalable au mandat d'étude parallèle	septembre 2009
-	jugement du concours d'architecture :	avril 2010
-	dépose dossier d'enquête 1er projet :	janvier 2011
-	augmentation du compte d'attente à 800'000 francs :	février 2011
-	arrêt de l'étude pour recherche d'économies :	décembre 2011
-	élaboration 2ème projet :	janvier – décembre 2012
-	devis général :	janvier – avril 2013

-	dépose dossier d'enquête 2ème projet :	juillet 2013 – janvier 2014
-	préavis pour crédit d'ouvrage :	janvier 2014 – mars 2014
-	ouverture du chantier :	octobre 2014
-	fin du chantier :	novembre 2015

10. Demande de crédit pour l'exécution des travaux

L'immeuble est inscrit au patrimoine financier pour un montant de 1'119'000 francs. En 2010 son rendement locatif était de 9.4 % et le rendement net se montait à 67'136 francs, soit 6 %. Le bâtiment a été évalué en 2010 à 1'437'921 francs par la Commission immobilière. Le montant inscrit au bilan de la Ville ne peut toutefois pas être modifié (loi sur les communes) avant l'introduction des nouvelles normes comptables.

Le projet de rénovation figurait au plan des investissements pour les années 2010-2013 pour un montant de 5'200'000 francs. Dans le courant de l'année 2011, le coût prévisionnel de l'opération a été estimé par l'architecte mandaté et le Service d'architecture à 5'500'000 francs, comme spécifié dans le préavis N° 2010/44 du 22 septembre 2010, adopté le 15 février 2011.

Fin 2011, la Direction de la culture et du logement a demandé que le projet soit revu en raison de son coût excessif, eu égard aux revenus locatifs possibles de l'immeuble.

Dès lors, décision a été prise de reconsidérer les objectifs du projet de rénovation pour diminuer l'impact de ce projet sur le plan des investissements et pour atteindre la rentabilité cible minimale.

La Municipalité a ainsi décidé le 14 décembre 2011 de recalibrer le projet et de créer un établissement public de petite restauration avec alcool en lieu et place du café-restaurant actuel.

Parallèlement à cette modification du programme, les réflexions portées à la recherche d'économies se sont concentrées sur l'étendue des travaux minimaux de rénovation strictement nécessaires à la préservation du bien immobilier, dans le respect des exigences qualitatives requises pour ce bâtiment recensé en note 3 à l'inventaire des monuments historiques, pour s'approcher au mieux de la cible énergétique du label minergie-rénovation.

L'ensemble de ces mesures a permis de réduire d'un million de francs les coûts de la rénovation (estimation 2011).

10.1. Descriptif des travaux et devis estimatif

Le descriptif ci-dessous présente les travaux envisagés et les frais annexes nécessaires à leur réalisation (+/- 10%). Ces données ont été établies par le bureau Kaden Architekten de Zürich, lauréat du concours et concepteur du projet.

1	**Travaux préparatoires**	**CHF**	**144'400.-**
10	Relevés, études géotechniques Constat et relevés des bâtiments adjacents avant et après travaux.	CHF	1'500.-
11	Déblaiement, préparation du terrain Etablissement du diagnostique amiante et désamiantage des lieux selon le cahier des charges de l'Association suisse des consultants amiante. Travaux de démolition	CHF	142'900.-

2	**Bâtiment**	**CHF**	**3'486'300.-**
21	Gros-œuvre 1	CHF	660'900.-
	Installation de chantier comprenant vestiaires, toilettes et réfectoire pour les ouvriers. Mise en place des échafaudages Exécution de fouilles en rigole et pose des canalisations des eaux claires et usées. Travaux de bétonnage et maçonnerie liés aux modifications des cloisons à l'intérieur de l'immeuble ainsi qu'aux travaux de crépissage des murs extérieurs. Assainissement et modifications ponctuelles (lucarnes) de la charpente de l'immeuble. Travaux de pierre de taille (nettoyage, ravalement et remplacement des blocs de pierre trop abimés).		
22	Gros-œuvre 2	CHF	382'100.-
	Remplacement total des fenêtres et portes-fenêtres par des nouvelles « à l'ancienne », en chêne, répondant aux normes thermiques et acoustiques en vigueur. Dépose et repose des ferblanteries. Les remplacements se feront de cas en cas si nécessaire. Rénovation des volets en bois existants ou remplacement selon leur état. Remplacement des volets roulants de la « rotonde ».		
23	Installations électriques	CHF	113'700.-
	Mise à disposition de tableaux de chantier provisoires pendant les travaux. Elimination des installations électriques obsolètes ou non conformes. Fourniture, pose et raccordement d'un tableau général basse tension (TGBT) dans le niveau –1 de l'immeuble. Mise en œuvre de liaisons équipotentielles reliant les conduites et les parties métalliques des installations avec contrôle des mises à terre existantes. Installation des colonnes principales et montantes depuis le TGBT jusqu'aux sur-combles (monoblocs de ventilation). Installation d'éclairage générale de tous les locaux avec allumages par détecteurs de présence (lieux de transit) ou par interrupteurs (locaux fermés). Alimentation et raccordement des installations de chauffage, ventilation et sanitaires. Installation de lustreries. Contrôle OIBT à la fin des travaux.		
24	Installations de chauffage et ventilation	CHF	388'100.-

Remise à neuf de la production de chaleur de l'immeuble (gaz), ébouage des conduites verticales et horizontales ainsi que des radiateurs maintenus, changement et ajout de radiateurs dans les combles et dans la salle de consommation en raison de la modification des locaux.

Réfection complète des installations de ventilation de l'immeuble avec un réseau à double-flux avec récupération de chaleur. Séparation du système de ventilation de la cuisine de l'établissement public de ceux du reste de l'immeuble.

25	Installations sanitaires	CHF	234'500.-
	Remise à neuf de l'ensemble des sanitaires du restaurant, des bureaux et des appartements avec pose d'appareils standards. Création d'un WC pour personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée de l'établissement public.		
	Installation d'agencements de cuisine dans les appartements.		
26	Installations de transport	CHF	27'000.-
	Mise en place d'un élévateur permettant l'évacuation des déchets depuis le sous-sol de l'établissement public jusqu'au niveau de la rue Pré-du-Marché et d'une plate-forme pour personnes à mobilité réduite permettant l'accès à l'établissement public.		
27	Aménagements intérieurs 1	CHF	268'100.-
	Plâtrerie		
	Fermeture des gaines techniques et pose de nouvelles cloisons en plaques de plâtre compressé standards ou hydrofuges selon les locaux.		
	Serrurerie		
	Mise en conformité des garde-corps de fenêtres des étages (norme SIA 358) avec pose de panneau de verre feuilleté.		
	Assainissement avec remplacement des parties endommagées de la barrière en fer forgé du balcon du 1er étage.		
	Remplacement des doubles vitrages existants au rez-de-chaussée par des triples vitrages avec maintien des cadres et adaptation des parcloses (ce remplacement est indispensable pour atteindre les standards énergétiques requis par les normes actuellement en vigueur).		
	Menuiserie, cylindres et cloisons fixes		
	Adaptation des portes palières des appartements pour répondre aux normes incendie avec amélioration du confort acoustique et pose de cylindres de sécurité avec mise en passe des locaux.		
	Mobilier fixe de l'établissement public (tablettes et banquettes)		
	Pose de cloisons fixes de séparation des toilettes pour les clients et le personnel de l'établissement public.		
28	Aménagements intérieurs 2	CHF	529'000.-
	Revêtements de sol		
	Réfections ponctuelles, ponçage et imprégnation des parquets existants. Pose d'un nouveau parquet dans l'appartement situé dans les combles.		
	Pose de carrelages dans les locaux sanitaires et les cuisines des appartements ainsi que dans la partie publique de l'établissement.		
	Revêtements de paroi		
	Pose de faïences dans les locaux sanitaires et les cuisines (entre-meuble)		

	des appartements. Faux-plafonds Pose de faux-plafonds en plaques de plâtre cartonné dans tous les locaux (conduites de ventilation double-flux) et en plaques de plâtre armé de fibres (coupe-feu) dans les combles. Peinture intérieure Peinture de tous les locaux de l'immeuble avec produits sans solvants. Nettoyage Nettoyage de fin de chantier de tous les locaux de l'immeuble y compris vitres.		
29	Honoraires Honoraires pour mandataires et experts : architecte, ingénieurs (civil, CVSE, physique du bâtiment et acoustique), experts en restauration et pierres naturelles.	CHF	882'900.-
5	**Frais secondaires et comptes d'attente**	**CHF**	**571'700.-**
50	Frais de concours Frais relatifs à l'organisation du concours, la rétribution des membres du jury et les indemnités des concurrents.	CHF	127'000.-
51	Autorisations, taxes Frais relatifs aux émoluments communaux et cantonaux pour les permis de construire et d'habiter et aux taxes de raccordement (canalisations, électricité, télécommunication et eaux).	CHF	86'400.-
52	Echantillons, maquettes, reproduction de documents Frais des reproductions des documents nécessaires pour l'étude et la réalisation du projet.	CHF	29'700.-
53	Assurances Assurances TC (travaux en cours) RCMO (responsabilité civile maître de l'ouvrage).	CHF	13'300.-
55	Prestations du maître de l'ouvrage Frais de pilotage de l'opération.	CHF	12'000.-
56	Autres frais secondaires Frais de surveillance du chantier, d'inauguration, de publicité (panneau de chantier), etc.	CHF	29'500.-
59	Comptes d'attente pour honoraires Honoraires des mandataires pour l'étude de l'ancien projet.	CHF	273'800.-
6	**Divers et imprévus**	**CHF**	**270'000.-**
	Montants de réserve pour l'indexation au coût de la vie et pour frais imprévisibles et imprévus (10 % des CFC 1 et 2 sans honoraires)	CHF	270'000.-
9	**Ameublement et décoration**	**CHF**	**27'600.-**
98	Œuvres d'art Montant versé au Fond des arts plastiques (FAP) pour des réalisations artistiques.	CHF	27'600.-
	TOTAL	**CHF**	**4'500'000.-**

Indice suisse des prix de la construction, région lémanique, avril 2013 : 134.3. Base octobre 1998 : 100.0.

11. Etat locatif futur

Le nouvel état locatif engendrera des entrées nettes annuelles de 214'320 francs réparties selon la simulation suivante fondée sur les pratiques des loyers d'objets similaires rénovés récemment dans des zones semblables :

Etage	Type	Surface	Prix/m^2/an	Loyer net mensuel	Loyer net annuel
Logements					
5ème – combles	loft	90.00	265.33	1'990.-	23'880.-
4ème	5.5 pièces	120.95	252.99	2'550.-	30'600.-
3ème	5.5 pièces	120.95	243.07	2'450.-	29'400.-
2ème	5.5 pièces	120.95	233.15	2'350.-	28'200.-
Totaux resp. moyennes logements		**452.85**	**247.49**	**9'340.-**	**112'080.-**
Commerces					
1er	bureaux	121.05	348.94	3'520.-	42'240.-
Rez-de-chaussée	salles – cuisine – WC hand.	(120.50)	(390.00)		
Sous-sol	dépôts – vestiaires – WC	(108.60)	(110.00)		
	établissement public	229.10	261.89	5'000.-	60'000.-
Totaux resp. moyennes commerces		**350.15**	**291.98**	**8'520.-**	**102'240.-**
Totaux resp. moyennes immeuble		**803.00**	**266.89**	**17'860.-**	**214'320.-**

L'état locatif des logements a été autorisé le 17 octobre 2013 par le Service cantonal en charge du logement, conformément à l'application de la LDTR, en tenant compte des investissements plus conséquents nécessaires au respect des exigences de préservation des éléments historiques de l'immeuble, dont le report sur les loyers est admissible.

12. Conséquences du préavis

12.1. Conséquences sur le budget d'investissement

Le plan des investissements 2014-2017 prévoit un montant total de 4'500'000 francs dont 3'200'000 francs à répartir entre les années 2014 et 2015.

La modification du programme a eu comme conséquence l'obligation de déposer une nouvelle demande de permis de construire et a occasionné le report du démarrage du chantier. La planification financière est modifiée comme suit :

(en milliers de CHF)	Dépenses au 31.12.2012	2013	2014	2015	Total
Dépenses d'investissement	511	189	1'500	2'300	4'500
Recettes d'investissement					
Total net	511	189	1'500	2'300	4'500

L'enveloppe globale de l'opération fixée dans le plan des investissements à 4'500'000 francs est respectée.

12.2. Travaux à plus-value

La réalisation des différents travaux prévus au chapitre 10 s'élève à 4'500'000 francs. Une partie de ces travaux constitue une plus-value pour le bâtiment et par conséquent augmente sa valeur actuelle au bilan. L'analyse permet de déterminer une plus-value de 2'787'000 francs, montant qui sera porté en augmentation de la valeur au bilan de l'immeuble. La valeur de ce bâtiment passera ainsi de 1'119'000 francs à 3'906'000 francs. Il s'agit toutefois à ce jour d'une estimation qui sera précisée en fonction du coût final des travaux et de la part exacte de travaux à plus-value.

12.3. Revenu locatif

Au 1er janvier 2010, le revenu net de l'immeuble était de 105'260 francs par année. La nouvelle mise en valeur des locaux dans le cadre du projet va permettre à la Ville de générer un revenu supplémentaire de 109'060 francs par année, et ceci dès la fin des travaux, soit un revenu annuel net total de 214'320 francs par année.

12.4. Rendement de l'opération

Partant d'un revenu locatif après travaux de 214'320 francs et d'une valeur de l'immeuble après travaux de 3'906'000 francs. Un rendement brut d'environ 5.5 % et un rendement net d'environ 4.4 % seront dégagés par l'immeuble. Le rendement moyen de l'opération, avec prise en compte de l'entretien différé sera d'environ 3.3 %.

12.5. Incidences financières des travaux

Sur un coût total budgétisé de 4'500'000 francs, un montant de 2'787'000 francs sera porté en augmentation de la valeur du bilan. La différence de 1'713'000 francs représente la part à charge de la propriétaire au titre de frais d'entretien différé (environ 38 % de l'investissement).

12.5.1. Charges d'intérêts

Calculés sur les travaux amortissables et sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75 %, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à 25'900 francs par année, à compter de l'année 2015. La part calculée sur les travaux à plus-value se monte à 42'200 francs. Les intérêts annuels totaux calculés sur l'investissement s'élèvent donc à 68'100 francs.

12.5.2. Charges d'amortissement

En fonction de la durée d'amortissement retenue de 10 ans pour ce type d'objet, les charges d'amortissement s'élèvent 171'300 francs par année. Compte tenu de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2015.

12.6. Conséquences sur le budget de fonctionnement

(en milliers de CHF)	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charge d'intérêts	68.1	68.1	68.1	68.1	68.1	340.5
Amortissement	171.3	171.3	171.3	171.3	171.3	856.5
Total charges suppl.	**239.4**	**239.4**	**239.4**	**239.4**	**239.4**	**1'197.0**
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	-109.1	-109.1	-109.1	-109.1	-436.4
Total net	**239.4**	**130.3**	**130.3**	**130.3**	**130.3**	**760.6**

13. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2013/64 de la Municipalité, du 19 décembre 2013 ;

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 4'500'000 francs pour la rénovation de l'immeuble rue Pré-du-Marché 1 / rue Neuve 2 ;
2. de balancer les dépenses du crédit d'étude 3301.582.340 par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 1 ;
3. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 par la rubrique 3306.331 du budget du Service du logement et des gérances ;
4. de faire figurer sous la rubrique 3306.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter