

CHALETS LOCATIFS ROUTE DU SIGNAL 27 & 27BIS A LAUSANNE

Réfection de l'enveloppe extérieure

Révision des installations techniques et des aménagements extérieurs

Préavis n° 16

Lausanne, le 2 avril 1998

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 1'600'000.-- pour la réfection de l'enveloppe extérieure ainsi que la révision des installations techniques et des aménagements extérieurs des deux chalets locatifs sis à la route du Signal 27 & 27 bis.

2. RAPPEL HISTORIQUE

Cette propriété de la Commune de Lausanne située sur la colline de Sauvabelin constitue une curiosité touristique par la présence de deux chalets reliés par un corps central. Ces bâtiments en poutres de mélèze datent de 1896 et proviennent du "Village suisse" de l'Exposition universelle de Genève. Ils furent érigés sur le site actuel en 1909 et exploités comme "chalet-pension".

Avec la disparition du funiculaire Lausanne-Sauvabelin à la fin des années quarante, ils furent réaffectés sous la dénomination "Clinique Beau-Soleil" par leur nouveau propriétaire, le Diaconat masculin de la Suisse romande.

Compte tenu de l'état de vétusté des lieux ainsi que des difficultés financières rencontrées, la clinique dut fermer ses portes et les immeubles, ainsi que leur voisin le n° 25 qui abritait l'Ecole romande de diacre, furent vendus à la Commune de Lausanne en 1971. Dans son rapport d'acquisition, la Municipalité considérait que "[...] les bâtiments existants pourront très probablement être loués à titre transitoire à l'Etat qui y installerait diverses institutions. Plus tard, l'ancien bâtiment de la Clinique Bois-Soleil (chalet) serait démoli et pourrait être remplacé par un établissement hospitalier du type C-D, la situation de ces propriétés se prêtant particulièrement bien à la construction d'un tel établissement. [...] En achetant ces propriétés, la Commune constituerait donc une réserve intéressante en vue de répondre aux besoins futurs en matière d'établissements hospitaliers".

Des logements furent aménagés dans les étages il y a bientôt une vingtaine d'années. Au début de la présente décennie, la Municipalité lança l'étude d'un PPA (plan partiel d'affectation) englobant les parcelles environnantes et remettant en question l'existence même des chalets. Ce projet fut abandonné en 1994 et, dès lors, l'avenir de cette propriété devint plus évident, à savoir : assurer la pérennité des bâtiments (valeur 3 au recensement architectural = objet intéressant au niveau local).

En automne 1996, un compte d'attente a été ouvert¹ en vue de la rénovation de ces chalets déjà centenaires et un bureau d'architecte fut mandaté pour mener à bien les études préliminaires ayant servi de base à la rédaction du présent préavis.

3. GENERALITES

3.1. Données générales

Année de construction	1896
Date d'acquisition	1971
Numéro de la parcelle	2851
Surface de la parcelle	4'158 m ²
Surface construite (bâtiment principal 703 m ² /annexe + garage 37 m ²)	740 m ²
Surface brute de plancher	2'493 m ²
Cube SIA	8'089 m ³
Valeur ECA (indice 864)	Fr. 4'693'140.--
Valeur au bilan (31.12.97)	Fr. 823'000.--
Etat locatif annuel net (01.01.98)	Fr. 151'524.--

3.2. Situation géographique

La parcelle n° 2851 est située au sud du bois de Sauvabelin. Elle est entourée au nord par la lisière de la forêt, à l'ouest par des immeubles locatifs, au sud par la route du Signal et à l'est par un pré qui est par ailleurs une propriété communale.

¹ BCC, 1996, Tome II, pages 896-897

Elle se trouve en périphérie du centre ville, dans un quartier à dominante résidentielle, comportant également certaines activités de loisirs (restaurants, promenade, etc.), ainsi que des services tels que écoles, cliniques et tribunal cantonal.

Les locataires bénéficient de tous les avantages de la proximité du centre ville (transports publics, commerces, etc.), sans en subir les inconvénients du fait de la situation privilégiée de ces chalets (forêt, pré, dégagement, calme, vue, etc.).

3.3. Environnement immédiat des bâtiments

L'immeuble, situé en retrait de la route du Signal, est composé de deux volumes (chalets) distincts reliés par un rez-de-chaussée commun en maçonnerie. Il comporte trois façades (est, sud et ouest) complètement dégagées, bénéficiant de la vue et d'un ensoleillement maximal, tandis que la façade nord, faisant front à la lisière de la forêt, est dès lors plus humide.

Au nord de l'immeuble, se trouvent l'entrée et la cage d'escalier des appartements ainsi qu'un jardin aménagé dont peuvent bénéficier les locataires. Le sud de la parcelle est constitué de l'accès principal (piétons et voitures) et de surfaces de détente (tennis de table, jeux divers, etc.) pour les besoins des classes vertes et éventuellement des autres locataires. De plus, le rez-de-chaussée comprend une large galerie couverte donnant accès à l'école et à des locaux annexes. La partie ouest du terrain est réservée principalement au stationnement des véhicules ainsi qu'à l'accès au bâtiment accueillant le Centre psychiatrique de jour (route du Signal 25, parcelle n° 2850).

3.4. Tableau de l'occupation par étage

Appartements	4 pièces	4½ pièces	5 pièces	6 pièces	6½ pièces
Sous-sol	Caves, buanderie et chaufferie (nos 27 & 27bis)				
Rez Stationnement	Ecoles (nos 27 & 27bis) + atelier 10 places				
1er étage			2	Cab. méd.*	
2ème étage	1	1			1*
Combles				1	Galetas *
Surcombles				Galetas	
Totaux	1	1	2	1	1
	6 appartements				

* n° 27

4. DESCRIPTIF ET ETAT DES BATIMENTS

Ces bâtiments, composés de deux entités sur un rez-de-chaussée commun partiellement excavé, comprennent au n° 27 trois niveaux sur rez, y compris un comble non habitable; au n° 27bis, quatre niveaux sur rez, y compris un comble habitable et un surcomble non habitable. Une toiture à deux pans couronne chacune des deux parties des immeubles. Les bâtiments ne sont pas équipés d'ascenseur. Le rez-de-chaussée est occupé par des services (écoles et bureaux) et les étages par des logements.

Tous les appartements sont traversants (nord-sud) et s'ouvrent sur trois façades aux 1er et 2ème étages du n° 27bis et sur quatre façades pour tous les autres appartements. Le rez-de-chaussée du n° 27bis est entièrement occupé par une école (classes vertes). Le rez-de-chaussée ainsi que le 1er étage du n° 27 sont composés d'un atelier et d'un cabinet médical. Quelques places de parc sont aménagées dans la cour.

Ces chalets sont dans un état de vétusté avancé. Il ne s'agit pas d'une situation nouvelle puisque la Commission communale d'achats d'immeubles de l'époque, dans sa note à la Municipalité du 1er décembre 1970 destinée à lui faire prendre la décision d'acquérir ces objets, écrivait : "*[...] ce bâtiment est vétuste et il ne pourrait pas être transformé, mais devra être démolé dans un avenir plus ou moins rapproché*".

Depuis lors, des travaux d'entretien ont certes été entrepris, mais jamais d'une grande envergure et toujours financés par le seul budget d'entretien d'immeubles du service des gérances. Les bâtiments ont inévitablement souffert des affres du temps d'une part, mais aussi des transformations effectuées lors des multiples changements d'affectation d'autre part.

De manière générale, ces objets présentent des faiblesses de quatre types :

1. usure du matériau due au temps (couvertures ou crépis de façade);
2. défaut de conception technique (absence de drainage périphérique);
3. éléments non conformes aux normes actuelles (hauteur des garde-corps);
4. inadaptation à l'affectation actuelle des locaux (aménagements extérieurs).

Descriptif de l'état de l'immeuble par corps de métier :

Maçonnerie

Des remontées capillaires dans les murs du rez-de-chaussée dues à l'absence de drainage périphérique sont constatées. Des fissures en façades sont apparentes et ont été causées par la démolition d'une annexe à l'ouest et par des tassements différentiels. Néanmoins, le gros-œuvre est sain et les tassements relevés ci-dessus sont stabilisés depuis longtemps.

Les encadrements de fenêtres du bâtiment n° 27 sont, en bien des cas, fissurés. De même, les crépis de façades sont fissurés et se décollent localement.

Construction en bois

Globalement les structures en bois sont saines. Par contre, de nombreux éléments, tels que les lambrissages, les escaliers extérieurs, les balcons et les garde-corps, sont usés ou pourris et doivent être remplacés ou révisés ponctuellement.

Les fenêtres, en mélèze à simple vitrage, avec fenêtres d'hiver rapportées dans certains cas, présentent une face extérieure en mauvais état et sont déformées dans leur géométrie. De plus, leurs performances thermiques et phoniques sont insuffisantes.

Ferblanterie/couverture

La ferblanterie est en tôle galvanisée peinte. Les chéneaux, descentes et autres garnitures ont déjà été largement colmatées, leur fonction n'est plus garantie.

Les toitures principales sont en tuiles plates et ne comprennent ni ventilation ni sous-couverture étanche. La couverture des galeries en fibro-ciment est fusée.

Etanchéité/isolation

La terrasse entre les deux chalets, recouverte de bitume, qui tend à se ramollir avec la chaleur de l'été, n'est pas isolée et l'étanchéité n'est plus garantie.

Peinture extérieure

L'enveloppe extérieure devra être entièrement traitée.

Stores et volets

Hormis les stores à rouleaux en bois d'origine, tous les stores et volets sont en bon état et ne nécessitent qu'une révision générale.

Installations techniques

Les installations électriques dans les parties communes ne sont pas en tous points conformes aux normes. De plus, l'installation devra être rééquilibrée en ce qui concerne la répartition de la puissance entre les différents locaux. La lustrerie est inadaptée et vétuste.

La chaufferie au mazout vient d'être remplacée et la cheminée tubée. La distribution de chaleur est hétéroclite et, bien souvent, les radiateurs ne sont pas équipés de vannes thermostatiques avec raccord d'arrêt.

Peinture intérieure

La cage d'escalier de l'immeuble est sombre et les peintures doivent être rafraîchies.

Revêtements de sols

Le sol de la cage d'escalier est recouvert d'un tapis de fond fortement dégradé d'une couleur très foncée.

Aménagements extérieurs

Toutes les voies de distribution à l'intérieur de la parcelle sont en tout-venant damé. Ce type de revêtement ne convient pas en l'occurrence, car il tend à ravinier par temps de pluie et est également salissant pour les piétons.

Le couvert à voitures existant, objet pour le moins "bricolé", est dans un état proche de la ruine.

Les classes ne bénéficient pas de préau ouvert clairement défini.

L'éclairage nocturne est largement insuffisant.

Par une communication du 7 novembre 1996, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 200'000.--¹ destiné à couvrir les frais d'étude. Les dépenses mises à la charge du compte d'attente s'élèvent à Fr. 92'224.--.

5. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le projet de rénovation comporte les interventions suivantes :

Rénovation lourde de l'enveloppe extérieure

Maçonnerie - socle - façades

- piquage de l'enduit, crépissage avec couche de finition
- réfection des encadrements de fenêtres en molasse
- crépissage des murs de fondation et création d'un drainage périphérique.

Bois - façades

- réfection partielle de la façade en madriers
- réfection de la structure des balcons
- remplacement des garde-corps
- réfection des poteaux et socles de la coursive du rez-de-chaussée
- réfection des avant-toits et complément des virevents et larmiers
- remplacement d'éléments isolés, volets, etc.
- révision des stores à rouleau et en toile.

Fenêtre en bois

- dépose du mastic et du verre, modification des petits bois
- pose d'un verre isolant et de baguettes à verre en bois
- décapage, ponçage, trois couches de vernis naturel.

Toiture

- remplacement complet de la ferblanterie actuelle par du cuivre
- dépose, nettoyage, remplacement partiel et repose des tuiles
- réfection du lambrissage existant
- création d'une sous-couverture étanche et ventilée
- exécution de la couverture de la coursive du rez-de-chaussée en cuivre
- réfection de l'étanchéité, création d'une isolation et d'un nouveau revêtement de la terrasse entre les deux bâtiments.

¹ BCC, 1996, Tome II, pages 896-897

Réfection de la cage d'escalier

- rhabillage au plâtre et application d'une nouvelle peinture
- remplacement du revêtement de sol des escaliers
- remplacement de la lustrerie.

Installations techniques

- mise en conformité des installations électriques dans les cages d'escaliers
- révision partielle des distributions sanitaires et de chauffage dans les couloirs.

Aménagements extérieurs

- assainissement des accès carrossables (enrobé)
- assainissement des accès piétonniers (dallage)
- pose d'un nouvel éclairage extérieur
- création d'un couvert à vélos
- remplacement de l'escalier d'accès à la terrasse nord
- suppression du couvert à voiture
- création d'un espace de rangement pour les conteneurs.

Appartements

- travaux de réfection ponctuels dans les appartements.

6. ASPECTS ENERGETIQUES

La chaudière à mazout ainsi que les distributions principales ont été rénovées en 1997. L'ensemble est régulé par le centre de télégestion du service de l'énergie.

Après remise en état des châssis des fenêtres, les verres simples seront remplacés par des doubles vitrages isolants. La diminution des pertes de chaleur et des courants d'air entraînera des économies d'énergie et une amélioration du confort.

Sous l'effet des tassements en façade, les joint en madriers se sont ouverts en maints endroits. Ceux-ci seront colmatés au moyen d'un mastic souple qui assurera l'étanchéité à l'air et à l'eau.

Dans le cadre de sa réfection, la toiture sera assainie dans le respect des règles de la physique du bâtiment. Dans le but d'éviter les dégradations par la pénétration d'eau de pluie ou l'accumulation des eaux de condensation, il est prévu de créer une sous-couverture en aménageant une ventilation entre celle-ci et les tuiles. Les pans de toiture, au-dessus des volumes chauffés, sont déjà isolés entre chevrons. L'isolation ainsi que son revêtement pare-vapeur seront réparés, notamment au niveau des joints.

7. COUT DES TRAVAUX

CFC	Désignation des travaux		Montant (Fr.)
2	Bâtiment		1'138'000.--
21	Gros-œuvre 1 (maçonnerie, charpente)	264'000.--	
22	Gros œuvre 2 (fenêtres, ferblanterie, couverture, peinture)	645'000.--	
23	Installations électriques	13'000.--	
24	Installations de chauffage	5'000.--	
25	Installations sanitaires	5'000.--	
27	Aménagements intérieurs I (plâtrerie)	15'000.--	
28	Aménagements intérieurs II (carrelage, peinture)	29'000.--	
29	Honoraires (architecte, ingénieurs)	162'000.--	
4	Aménagements extérieurs		189'000.--
41	Réfection locaux d'entretien	20'000.--	
42	Jardin	15'000.--	
44	Installations électriques	16'000.--	
46	Route et place	115'000.--	
49	Honoraires architecte	23'000.--	
5	Frais secondaires		28'000.--
51	Autorisations, taxes	2'000.--	
52	Reproductions	5'000.--	
59	Relevés	21'000.--	
6	Divers		245'000.--
60	Divers et imprévus	132'000.--	
68	Réfection d'appartements	78'000.--	
69	Honoraires de gérances	35'000.--	
	TOTAL		1'600'000.-- =====

Ces travaux figurent au plan des investissements des années 1998 à 2001, pour un montant de Fr. 1'800'000.--.

8. ASPECTS FINANCIERS

8.1. Revalorisation locative

<u>Etat locatif actuel</u>	<u>Loyer annuel net</u>
Logements	Fr. 77'652.--
Bureaux	Fr. 17'292.--
Ecole	Fr. 50'580.--
Places de parc	Fr. 6'000.--
Total	Fr. 151'524.-- =====

◦ Incidence locative

Les travaux envisagés entrent dans la catégorie des importantes réparations au sens de l'article 14 de l'Ordonnance fédérale sur le bail à ferme du 9 mai 1990 (OBLF).

En application des dispositions légales et de la jurisprudence constante en la matière, la hausse des loyers s'élève à Fr. 51'156.-- par année.

Déduction faite de la hausse pour les places de parc, représentant un montant de Fr. 2'640.-- par année, le solde de l'augmentation, soit Fr. 48'516.--, est réparti selon les surfaces des objets. La hausse moyenne est de 33.8 %.

<u>Etat locatif après travaux</u>	<u>Loyer annuel net</u>	<u>Hausse en %</u>
Logements	Fr. 107'040.--	37.9 %
Bureaux	Fr. 22'980.--	32.9 %
Ecole	Fr. 64'020.--	26.6 %
Places de parc	Fr. 8'640.--	44.0 %
Total	Fr. 202'680.-- =====	33.8 %

A titre indicatif, l'évolution moyenne du loyer des appartements est la suivante :

	<u>Loyer actuel Net moyen</u>	<u>Loyer net moyen après travaux</u>
4½ pièces	Fr. 1'055.--	Fr. 1'408.--
5 pièces	Fr. 1'190.--	Fr. 1'608.--
6 pièces	Fr. 990.--	Fr. 1'445.--

Le fait que le loyer moyen des appartements de 6 pièces soit inférieur à celui des autres logements plus petits peut surprendre. Cette situation s'explique par le fait que lors des relocations intervenues en 1993-1994, l'avenir de l'immeuble demeurait incertain, une démolition étant même envisagée, les montants des loyers n'avaient pas été réadaptés au

niveau du marché et aucune intervention de rénovation prévue à l'entrée des nouveaux locataires. Le contrat de l'appartement de 6 pièces sis au n° 27 fait d'ailleurs mention d'une clause de précarité qui pourra être supprimée. Le loyer pourra quant à lui être adapté à un niveau conforme au prix du marché.

8.2. Charges financières

La valeur au bilan de ces immeubles s'élève à ce jour à Fr. 823'000.--. La Municipalité propose de porter un montant de Fr. 800'000.-- en augmentation de cette valeur et d'amortir le solde de Fr. 800'000.-- sur une période de 10 ans.

Les charges financières annuelles moyennes résultant du présent projet se présentent comme suit :

- <u>Sur les plus-values</u>	
Intérêts à 5½ % (sur Fr. 800'000.--)	Fr. 44'000.--
- <u>Sur les travaux amortissables</u>	
Annuité constante avec un taux d'intérêt de 5½ % et une durée d'amortissement de 10 ans	Fr. 106'100.--
Total	Fr. 150'100.--
dont à déduire :	
- Adaptation des loyers	./. Fr. 51'156.--
Charges nettes supplémentaires	Fr. 98'944.--
	=====
Après 10 ans (boni)	Fr. 7'156.--

9 CONCLUSIONS

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le préavis n° 16 de la Municipalité, du 2 avril 1998;
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 réfection de l'enveloppe extérieure et de révision des installations techniques et des aménagements extérieurs des immeubles sis route du Signal 27 & 27bis;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de Fr. 1'6000'000.-- dont :
 - a) Fr. 800'000.-- seront portés au débit du compte "Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale" à titre de plus-value;
 - b) Fr. 800'000.-- seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2b) à raison de Fr. 80'000.-- par la rubrique 3301.331 du budget de la Direction des finances, service des gérances;
4. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 "Imputations internes" du budget de la Direction des finances, service des gérances, 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 prélèvement sur montant prévu sous chiffre 2.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Jean-Jacques SCHILT

François Pasche