

IMMEUBLE SIS RUE CAROLINE 16 A LAUSANNE

*Réfection après incendie
et réhabilitation partielle de l'immeuble*

Préavis n° 21

Lausanne, le 16 avril 1998

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU PREAVIS

A la suite du tragique incendie du 14 mai 1997 qui détruisit partiellement l'immeuble rue Caroline 16, la Municipalité sollicite par le présent préavis un crédit de fr. 754'000.-- destiné à la remise en état des locaux sinistrés ainsi qu'à la réhabilitation des surfaces épargnées par les flammes. Une indemnité de fr. 376'500.-- sera versée par l'Etablissement cantonal d'assurance incendie (ECA).

2. PREAMBULE

Ce bâtiment, construit en 1894, a été acquis par la Commune de Lausanne en 1969. Par un entretien régulier, son état avant le sinistre était satisfaisant. Quatre familles habitaient les logements de ce petit immeuble. Le rez-de-chaussée composé de trois grands locaux voûtés, occupés successivement par différentes sociétés ou clubs, était quant à lui vacant et en voie de rénovation pour relocation.

Le dramatique incendie qui s'est déclaré dans la nuit du 13 au 14 mai 1997 a entraîné le décès de cinq personnes, soit les occupants des logements des 1er et 4ème étages, et provoqué de gros dégâts dans l'immeuble. L'appartement du 1er étage, où le feu a débuté, a été totalement

détruit, la cage d'escaliers dévastée. La chaleur ainsi que la fumée ont fortement endommagé l'appartement du 4ème étage et la façade ouest.

Les logements des 2ème et 3ème étages ont été quasiment épargnés, hormis quelques dégâts dus à la fumée, ceci grâce au sang froid et au bon réflexe des locataires qui ont su garder leur porte palière fermée. Toutefois, ces deux ménages ont dû être relogés du fait des dommages subis dans la cage d'escaliers et de la destruction des installations techniques, notamment électriques.

Selon le procès-verbal de la police municipale du 11 juillet 1997, relatant le rapport établi par l'institut de police scientifique et de criminologie, la cause du sinistre est, selon toute probabilité, le résultat de la combustion lente d'un matelas, due à une cigarette déposée à cet endroit. Tout dysfonctionnement d'un appareil électrique ou à gaz peut être écarté.

Le bâtiment se trouve dès lors inoccupé ce qui amène la Municipalité à envisager, en plus de la réfection des dégâts causés par l'incendie, une réhabilitation plus complète de cet immeuble.

Comme la Municipalité l'a annoncé à votre Conseil en date du 24 juin 1997¹, le service des gerances a mandaté un architecte pour s'occuper des travaux de reconstruction des locaux et des éléments touchés par l'incendie, avec établissement d'un bilan général et d'un projet de réhabilitation de l'entier de l'immeuble. Ce même architecte a également établi les devis nécessaires à la détermination de l'indemnité due par l'Etablissement cantonal d'assurance incendie.

3. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le projet que la Municipalité soumet à votre Conseil vise la reconstruction des éléments et locaux touchés par l'incendie avec amélioration de la disposition des lieux. Les appartements non touchés par le sinistre seront réhabilités dans la même optique. Le rez-de-chaussée subira également une réfection totale. Il est prévu notamment :

Immeuble

- Remplacement des chauffages individuels par une installation centralisée avec production d'eau chaude, le tout raccordé au chauffage urbain.
- Démolition du massif de cheminée devenu inutile pour agrandissement des cuisines.
- Remplacement des colonnes de chute et distribution sanitaire.
- Remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres avec verre isolant et remplacement des volets.
- Réfection de la cage d'escaliers et des installations techniques détruites par l'incendie.
- Equipement du local buanderie avec machine à laver et séchoir.

¹ BCC 1997, n° 12, page 6

Rez-de-chaussée

- Réfection partielle des locaux et remplacement de la ventilation avec aérochauffeur branché sur le chauffage urbain.

Premier étage

- Reconstruction et rénovation totale avec pose d'un agencement de cuisine.

Deuxième et troisième étages

- Réfection partielle des appartements, agencement des cuisines, modification de l'installation de chauffage.
- Suppression du WC indépendant et installation de ce dernier dans la salle de bains.

Quatrième étage

- Réfection totale de l'appartement fortement endommagé par la chaleur et la fumée ainsi que modification des installations et agencement de la cuisine sur le même modèle que les étages inférieurs.

Par une communication du 24 juin 1997, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de fr. 75'000.-- destiné à couvrir les frais d'étude. Les dépenses mises à la charge du compte d'attente s'élèvent à fr. 36'633.--.

4. ASPECTS ENERGETIQUES

Les fenêtres à vitrage simple sont en mauvais état. Leur remplacement par des fenêtres composées de châssis PVC et de vitrages isolants doubles entraînera une amélioration de l'isolation thermique et phonique.

En lieu et place d'une chaudière à gaz dans chaque appartement, la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sera reliée au réseau du chauffage urbain. Cette installation utilisera un local aménagé dans l'annexe située à l'arrière de l'immeuble.

La distribution de chaleur est assurée par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques dans les appartements, et par air pulsé dans les locaux du rez-de-chaussée.

COUT DES TRAVAUX

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>	<u>Frais inhérents à l'incendie (remboursé par l'ECA)</u>	<u>Frais pour travaux à plus-value</u>	<u>Total</u>
1	Travaux préparatoires	fr. 50'300.--	fr. --	fr. 50'300.--
11	Déblaiement, évacuation	fr. 50'300.--	fr. --	fr. 50'300.--
2	Bâtiment	fr. 325'200.--	fr. 298'300.--	fr. 623'500.--
21	Gros-œuvre 1 (échafaudages, maçonnerie, construction en bois)	fr. 42'800.--	fr. 32'100.--	fr. 74'900.--
22	Gros-œuvre 2 (fenêtres, ferblanterie, étanchéité)	fr. 16'600.--	fr. 26'300.--	fr. 42'900.--
23	Installations électriques	fr. 12'300.--	fr. 11'600.--	fr. 23'900.--
24	Installations chauffage et ventilation	fr. 22'400.--	fr. 65'300.--	fr. 87'700.--
25	Installations sanitaires cuisines et buanderie	fr. 9'300.--	fr. 68'800.--	fr. 78'100.--
26	Monte-plats	fr. 12'400.--	fr. 1'000.--	fr. 13'400.--
27	Aménagements intérieurs 1 (plâtrerie, menuiserie, peinture)	fr. 102'900.--	fr. 33'200.--	fr. 136'100.--
28	Aménagements intérieurs 2 (chapes, revêtements, nettoyages)	fr. 75'200.--	fr. 48'300.--	fr. 123'500.--
29	Honoraires (architecte, ingénieurs, spécialistes)	fr. 31'300.--	fr. 11'700.--	fr. 43'000.--
5	Frais secondaires	fr. 1'000.--	fr. 29'300.--	fr. 30'300.--
51	Autorisations, taxes (permis, taxe eau, chauffage urbain)	fr. --	fr. 11'000.--	fr. 11'000.--
52	Reproductions	fr. 1'000.--	fr. 1'000.--	fr. 2'000.--
55	Prestations du Maître d'ouvrage	fr. --	fr. 17'320.--	fr. 17'320.--
8	Divers et imprévus 8 %	fr. --	fr. 49'900.--	fr. 49'900.--
	Totaux	fr. 376'500.--	fr. 377'500.--	fr. 754'000.--

6. ASPECTS FINANCIERS

6.1. Indemnité ECA

Comme mentionné plus haut, l'indemnité versée par l'Etablissement cantonal d'assurance pour la reconstruction immobilière s'élève à fr. 376'500.--. A ce montant, il y a lieu d'ajouter fr. 17'457.-- correspondant à l'indemnité relative à la perte locative. Cette somme sera répartie par moitié entre la Direction des finances, service des gérances, et la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, service social et du travail (fonds du 700ème), qui a été sollicité pour la famille occupant l'appartement au 2ème étage; celle-ci a été relogée dans le quartier, mais le loyer était supérieur à ses possibilités.

6.2. Détermination des nouveaux loyers

Le coût total prévu pour les travaux s'élève à fr. 754'000.-- dont il faut déduire une somme de fr. 376'500.-- relative à l'indemnité versée par l'ECA pour la reconstruction des éléments endommagés ou détruits. La charge réelle pour la propriétaire s'élève dès lors à fr. 377'500.--.

Compte tenu du fait qu'après l'intervention prévue l'immeuble aura été sensiblement renouvelé, l'entier des travaux à la charge de la propriétaire sera rentabilisé par les nouveaux loyers des appartements qui seront remis en location en tenant compte également des prix du marché.

Avant l'incendie, l'état locatif annuel net s'élevait à fr. 30'012.--, soit fr. 525.-- en moyenne par mois pour un logement de 4 pièces.

Le nouvel état locatif prenant en compte tous les paramètres relatifs à la fixation des loyers sera le suivant :

<u>Type</u>	<u>Etage</u>	<u>Surface</u>	<u>Loyer mensuel net</u>
4 pièces	1er	env. 67 m ²	fr. 1'080.--
4 pièces	2ème	env. 80 m ²	fr. 1'200.--
4 pièces	3ème	env. 80 m ²	fr. 1'200.--
4 pièces	4ème	env. 80 m ²	fr. 1'200.--
Locaux	rez-de-chaussée	env. 95 m ²	fr. 1'200.--
Total mensuel			fr. 5'880.--
Total annuel			fr. 70'560.--

Compte tenu de la valeur au bilan du bâtiment (fr. 243'000.-- au 31.12.1997) et de la nature des travaux, la Municipalité propose d'activer la totalité du coût de l'opération à la charge de la propriétaire (fr. 377'500.--) et de porter la valeur au bilan à fr. 620'500.--.

6.3. Plan des investissements

En raison des circonstances, ces travaux n'ont pas été inscrits au plan des investissements.

7. 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° 21 de la Municipalité, du 16 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 réhabilitation après incendie de l'immeuble sis rue Caroline 16;**
- 2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de fr. 754'000.--;**
- 3. de porter l'indemnité de l'ECA estimée à fr. 376'500.-- en diminution dudit crédit;**
- 4. de porter le solde, soit environ fr. 377'500.--, au débit du compte "Immeuble du patrimoine financier de la Bourse communale" à titre de plus-value;**
- 5. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'étude par prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Jean-Jacques SCHILT

François Pasche