

Ferme de l'Hermitage, route du Signal 2 à Lausanne

Réfection de l'enveloppe extérieure et
de certains éléments intérieurs

Préavis N° 32

Lausanne, le 2 juillet 1998

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'500'000 francs pour la réfection de l'enveloppe extérieure et de certains éléments intérieurs de la ferme de l'Hermitage sise à la route du Signal 2 à Lausanne.

2. Rappel chronologique

Avant d'aborder l'objet du présent préavis, il paraît utile de rappeler quelques données chronologiques. La campagne de l'Hermitage à Lausanne, d'une superficie totale de 127'923 m², appartenait à la famille Bugnion depuis 1842. Située à l'est de l'avenue Vulliemin et de la route du Signal, elle jouxte le quartier du Parc de la Rouvraie et, dans sa partie supérieure, au nord, un quartier d'habitation. La partie est se compose d'une forêt d'environ trois hectares qui domine le vallon du Flon.

Au cœur de la propriété de l'Hermitage est implantée une maison de maître datant de la première moitié du XIX^{ème} siècle, à proximité de laquelle se trouve l'ancienne ferme.

Le 27 septembre 1977, le Conseil communal adoptait le préavis n° 175¹ qui présentait, outre les caractéristiques du plan de quartier, l'historique de la campagne de l'Hermitage ainsi que le texte de la convention passée entre la Commune de Lausanne et le propriétaire.

En résumé, l'acte précité indiquait que la famille Bugnion vendait à la Commune un terrain d'environ 32'377 m² qui comprenait la ferme pour le prix de 3'900'000 francs. Elle céda également, pour le prix symbolique d'un franc, des hors-ligne d'une surface de 2'705 m² ainsi que le terrain soumis à l'emprise de la route de ceinture projetée, d'une superficie de 7'620 m². En outre, la famille Bugnion s'engageait à faire don à la Ville d'une surface de 12'0630 m², comprenant la maison de maître ainsi que des forêts dont la superficie représente environ 28'030 m². En contre-partie, la Commune prenait l'engagement de rénover ce bâtiment, d'en assurer l'entretien, la conciergerie et la surveillance, et de constituer une Fondation destinée notamment à maintenir un spécimen de maison bourgeoise lausannoise du XIX^{ème} siècle ainsi qu'à accueillir des collections d'un intérêt artistique ou historique manifeste. Cette Fondation a été créée en 1977.

¹ BCC, 1977, pages 394-467, 1060-1066, 1106,1121

Le 22 juin 1982, le Conseil communal adoptait le préavis n° 9² relatif à la réfection de la maison de maître. La volonté municipale de maintenir à terme la ferme qu'il était initialement prévu de démolir y était clairement exprimée. Ce préavis rappelait également qu'entre temps l'Etat de Vaud et la Commune avaient racheté la partie nord de l'Hermitage.

Sur le plan réglementaire, la zone est régie par le plan de quartier n° 584, ratifié par le Conseil d'Etat le 26 octobre 1977. A noter que ce plan permettait la démolition de la ferme, jugée à l'époque irrécupérable. Le plan de quartier n° 610, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 août 1982, complète et corrige sur certains points le plan précité. Il confirme le maintien de la ferme, laquelle, à l'initiative de la Municipalité, est inscrite à l'inventaire cantonal depuis le 28 octobre 1987 avec la note 2 (intérêt régional).

3. Etapes de développement de la ferme

La ferme de l'Hermitage est, dans sa forme actuelle, le résultat d'un développement par étapes. A l'origine doivent se trouver les trois travées est du corps principal, surmontées d'une charpente à poteaux, une typologie archaïsante qui pourrait remonter au XVII^e siècle. Le plan Gignillat de 1727 indique la présence récente d'un bâtiment rectangulaire d'un seul tenant, mais divisé en maison, écurie et grange.

Le bâtiment d'origine a vraisemblablement été agrandi vers l'ouest, en une ou plusieurs fois, de trois nouvelles travées, à une époque difficile à dater. La dernière tranche à l'ouest, ainsi peut-être que l'aile arrière est, qui définissent une cour arrière, pourraient dater du milieu du XIX^e siècle.

Il en résulte un bâtiment se définissant au rez comme une série d'espaces juxtaposés par des murs plus ou moins importants. L'étage offre en revanche des espaces plus libres grâce à sa charpente à poteaux.

Après la construction de la première maison de maître au XVIII^e siècle, ce bâtiment sera désormais dévolu aux fermiers.

D'importantes études pour la mise en valeur de cette ferme ont été réalisées depuis 1983. A cette date, un compte d'attente³ fut ouvert, puis augmenté en 1989⁴. Les dépenses mises à la charge du compte s'élèvent à 189'677,45 francs. Ces études débouchèrent au début des années 1990 sur un projet réalisé par un architecte lausannois qui prévoyait dans le corps central du bâtiment un foyer, un office, divers espaces de réception et de restauration, une salle polyvalente, des dépôts, etc. L'aile est aurait abrité une extension de la cafétéria, une cuisine, un studio indépendant ainsi que des dépôts. L'aile ouest aurait été réservée à un logement de 4½ pièces.

Face à l'importance de cet investissement (4'500'000 francs), la Municipalité décidait en 1991 de renoncer à ce projet et de reprendre à zéro les discussions avec la direction de la Fondation dans une perspective d'intervention plus modeste. C'est ainsi que le projet qui vous est présenté prévoit la rénovation du bâtiment nécessaire à assurer sa pérennité.

4. Etat du bâtiment

4.1. Extérieur

La toiture présente des ondulations entre les fermes indiquant une fatigue du lattage supportant les tuiles fusées ou cassées qui ont été partiellement remplacées. De nombreuses pièces de charpente sont très dégradées (pourries), de même que la toiture de la remise-bûcher qui menace de tomber en ruine. Les éléments de ferblanterie sont rouillés, défectueux ou percés et doivent également être remplacés.

² BCC, 1982, pages 972-986, 1071-1074

³ BCC, 1983, pages 614-615

⁴ Communication municipale à la commission des finances du 13.03.1989

En façade, le crépi, complètement fusé par endroits avec des traces d'humidité au bas des murs, les descentes d'eau pluviale et les chéneaux sont à rénover complètement.

La façade nord a été remaniée (fenêtres et portes murées). Son état général est préoccupant car il présente de grosses fissures entre les éléments construits à des dates différentes et un tassement important dans l'angle nord-ouest où les eaux de pluie s'infiltreraient directement dans le sol.

Sur la façade ouest, en plus des mêmes phénomènes, on constate une grosse fissure entre les blocs de molasse et la maçonnerie au droit de l'appui de la charpente.

L'auvent en façade sud est à restaurer complètement.

Quant à la façade est, préservée des grosses intempéries, elle présente des dégâts moindres dus à l'usure du temps.

En général, les encadrements en molasse des portes et fenêtres sont très abîmés, certains ont été maltraités, rhabillés en ciment, en taille ou remplacés par du « simili ».

La menuiserie extérieure, portes, fenêtres et volets, est très dégradée et nécessite de gros travaux de rénovation voire de remplacement.

4.2. Intérieur

L'absence de caves (sauf sous la remise-bûcher) ou de vide sanitaire favorise la montée d'humidité dans les murs, de même dans le sol fait de boulets, de terre battue ou de dallage en ciment.

Le plancher de la grange est pourri en plusieurs endroits en raison d'infiltrations d'eau depuis la toiture.

L'installation électrique est obsolète et le chauffage inexistant dans le corps central.

5. Programme d'intention

La problématique à laquelle la décision de votre Conseil est soumise n'est pas simple et exige quelques explications.

Un bâtiment d'une telle valeur historique et patrimoniale ne peut pas être laissé à lui-même plus longtemps alors que des dégâts irréversibles apparaissent déjà. La démarche est donc essentiellement celle d'une mesure de protection de ce bel immeuble, entreprise en coordination avec la Fondation de l'Hermitage qui approuve le projet. Il s'agit d'un programme d'intervention minimum destiné à sauvegarder l'intégrité du bâtiment tout en s'assurant de possibles aménagements futurs.

En l'absence d'une affectation déterminée et précise de ces très grands volumes, la proposition est donc de sauvegarder l'ensemble en exécutant les gros travaux sur la toiture et l'enveloppe, en assainissant le bâtiment tout en limitant au strict minimum la restructuration intérieure. On réserve ainsi une certaine liberté de choix quant à l'utilisation future de cette ferme historique.

L'habitation sera conservée dans sa forme actuelle, une rénovation légère des locaux est toutefois prévue. La cafétéria annexée au bâtiment, gérée actuellement par la Fondation de l'Hermitage, ne subira pas de modification.

Le corps principal et la remise-bûcher, pour une partie de leur surface (100 m² env.), pourront accueillir des dépôts et ateliers. Mais la plus grande partie de cette surface intérieure (90 m² au rez et 220 m² à l'étage) sera conservée en un espace brut. Ce dernier sera pour l'instant non aménagé, autorisant à l'avenir une utilisation pour des expositions temporaires ou toute autre activité en rapport direct ou indirect avec le musée. Le rez-de-chaussée, accessible de plain-pied par une entrée abritée grâce à l'auvent, communiquera avec l'étage par un escalier rénové.

D'une manière générale, ce programme permet à la ferme de garder un aspect extérieur inchangé, alors que la conservation des murs de refends et la mise en valeur de la charpente à poteaux en renforcent le caractère.

6. Descriptif des travaux

6.1. Toiture

Toutes les tuiles seront remplacées de même que la ferblanterie (placage, chéneaux, descentes).

La charpente sera contrôlée, les pièces défectueuses changées. Un traitement curatif (insecticide et fongicide) est prévu.

Une isolation thermique (10 cm) et un lambrissage (lames sapin) seront posés sur les chevrons qui seront donc visibles depuis l'intérieur du 1er étage.

6.2. Façades

Les murs seront consolidés, le crépi refait, la pierre de taille (molasse) réparée, certaines pièces seront remplacées.

Un réseau de canalisations sera créé pour écouler les eaux de la toiture. De même, un drainage sera réalisé sur le pourtour du bâtiment, pour éviter, entre autres, des remontées d'humidité dans les murs.

La menuiserie extérieure (volets, portes et fenêtres) sera rénovée ou remplacée dans l'esprit et la forme de celles existantes.

6.3. Installations techniques

6.3.1. Chauffage

- * Raccordement au chauffage urbain depuis la cave de la cafétéria (bâtiment annexe).
- * Alimentation de parois chauffantes dans tous les locaux.

6.3.2. Electricité

- * Nouveau tableau général.
- * Alimentation dans tous les locaux permettant à l'utilisateur d'installer des prises et des luminaires sur rails.
- * Raccordement téléphonique.
- * Il n'est pas prévu de système de sécurité et d'alarme.

6.3.3. Sanitaires

- * Aucune installation prévue.
- * Les WC sont à disposition dans les locaux attenants.

6.4. Intérieur

6.4.1. Rez-de-chaussée

Les sols des locaux accessibles au public sont prévus en carrelage.

Les sols des dépôts et de l'atelier seront simplement rénovés (plancher bois, chape ciment, etc.).

Le crépi des murs sera restauré, sans peinture.

6.4.2. Etage

Plancher en lames de chêne sur une poutraison partiellement rénovée (visible depuis le rez).

Traitement des murs selon le même principe qu'au rez-de-chaussée.

En conclusion, les travaux prévus, bien qu'importants, seront simples et mis en œuvre selon l'esprit de la ferme pour ne pas nuire à la maison principale, le musée de l'Hermitage.

7. Coût des travaux

Le devis des travaux est réparti de la manière suivante :

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>		<u>Montant (francs)</u>
1	Travaux préparatoires		20'000.-
11	Démolition	20'000.-	
2	Bâtiments		1'313'000.-
21	Gros-œuvre 1 (maçonnerie, charpente, poutraison, échafaudages, travaux de pierres naturelles)	628'000.-	
22	Gros-œuvre 2 (fenêtres, portes extérieures, ferblanterie, couverture, contrevents)	501'000.-	
23	Installation électrique	45'000.-	
24	Installation chauffage	60'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1 (serrurerie, menuiserie)	10'000.-	
28	Aménagements intérieurs 2 (revêtements sols, peinture, nettoyage)	54'000.-	
29	Honoraires (spécialistes)	15'000.-	
4	Aménagements extérieurs		14'000.-
42	Jardin	14'000.-	
5	Frais secondaires		153'000.-
51	Autorisations, taxes	17'000.-	
52	Reproduction	6'000.-	
58	Honoraires (études antérieures)	130'000.-	
	TOTAUX		1'500'000.-

Le contrôle des travaux est assuré par le service d'architecture. Pour mémoire, les honoraires d'architecte peuvent être estimés à 150'000 francs environ.

Ces travaux figurent au plan des investissements des années 1998 à 2001, pour un montant de 1'200'000 francs. Ce montant est donc dépassé, d'une part à cause d'une évaluation trop optimiste du bâtiment lors de l'établissement du plan, mais également par l'aggravation ultérieure de la dégradation.

8. Aspect énergétiques

La composition de la nouvelle toiture, couverture et isolation thermique, est conforme aux exigences de la norme SIA 180 et le coefficient de transmission de chaleur (coefficient k) est égal à la valeur cible.

Dans ces circonstances, le chauffage nécessaire pour tempérer les locaux devrait engendrer une faible consommation d'énergie.

9. Aspects financiers

Calculées selon la méthode de l'annuité fixe, avec un intérêt de 5½ % et une durée d'amortissement de quinze ans, les charges financières annuelles moyennes s'élèvent à 149'400 francs.

10. 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° 32 de la Municipalité, du 2 juillet 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 certains éléments intérieurs de la ferme de l'Hermitage sise à la route du Signal 2 à Lausanne;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'500'000 francs;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2 à raison de 100'000 francs, par la rubrique 3400.331 du budget de la Direction des finances, service des gérances, section des bâtiments administratifs;
4. de faire figurer sous la rubrique 3400.390 du budget de la Direction des finances, service des gérances, section des bâtiments administratifs, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit susmentionné;
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 Municipalité

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche