

## IMMEUBLES ST-LAURENT 6-8/ARLAUD 1

**Réfection des installations techniques, transformation des bâtiments par la création de 14 logements et travaux d'amélioration et de restructuration du Théâtre Boulimie  
Transfert de l'Office de contrôle du stationnement à St-Martin 29-31/Couvaloup 2-4 et du Bureau des objets trouvés à Chauderon 7**

### Crédit complémentaire au préavis n° 73 du 12 janvier 1995

*Préavis N° 111*

Lausanne, le 21 octobre 1999

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

#### 1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'octroi d'un crédit complémentaire de Fr. 809'873.-- pour les travaux de réfection et de transformation entrepris dans les bâtiments Saint-Laurent 6-8/Arlaud 1.

Lors de sa séance du 4 avril 1995, le Conseil communal adoptait le préavis n° 73 du 12 janvier 1995<sup>1</sup> autorisant la Municipalité à :

1. Entreprendre les travaux de réfection et de transformation des bâtiments St-Laurent 6-8/Arlaud 1 en appartements, ainsi que la surélévation de la scène du théâtre Boulimie pour un montant de Fr. 5'224'000.- dont la totalité est portée au débit du compte "Immeubles du patrimoine financier" de la Bourse communale, à titre de plus-value.
2. Transférer l'office du contrôle du stationnement dans l'immeuble St-Martin 29-31/Couvaloup 2-4 et le Bureau des objets trouvés ainsi que le poste de quartier de Chauderon dans le bâtiment place Chauderon 7, pour un montant de Fr. 516'000.--, à titre de crédit d'investissement du patrimoine administratif.

Ce préavis concerne uniquement le point 1 ci-dessus, soit l'octroi du crédit complémentaire de Fr. 809'873.-- au montant autorisé de Fr. 5'224'000.--, la totalité de l'opération étant arrêtée à Fr. 6'033'873.--.

#### 2. Historique

---

<sup>1</sup> BCC, 1995, Tome I, pages 843 et ss

Comme mentionné dans les chapitres 3 et 4 du préavis n° 73 du 12 janvier 1995, ces immeubles, dont l'origine remonte au XIII<sup>ème</sup> siècle, n'ont bénéficié que d'un entretien minimum car il était question, dans les années 1970, de démolir toute l'aile située côté Arlaud.

Lesdits bâtiments étaient, au moment d'entreprendre les travaux, dans un état de dégradation avancé, plus particulièrement s'agissant des toitures (ferblanterie, couverture), des charpentes (structures en bois de la toiture et planchers) et de certains éléments de maçonnerie.

Lors de l'établissement du devis en décembre 1994, il était impossible de procéder à des sondages destructifs, compte tenu de la présence de tous les locataires, notamment de l'association culturelle à but non lucratif "Tir-Groupé" qui ont occupé les lieux jusqu'au démarrage des travaux en septembre 1995, voire jusqu'en juin 1996 pour certains d'entre eux.

Les études et les travaux réalisés sous la conduite de l'architecte mandaté et le service d'architecture se sont déroulés de septembre 1995 à mai-juin 1997.

### 3. Coût des travaux supplémentaires

Par communication du 13 septembre 1996<sup>2</sup>, la Municipalité informait le Conseil sur l'avancement des travaux, notamment sur l'évolution des coûts. Le dépassement prévisible ascendait Fr. 778'000.--, montant auquel le poste "divers et imprévus" non utilisé de Fr. 213'000.-- à la date de la situation provisoire laissait entrevoir un dépassement net de Fr. 565'000.--.

Seuls les travaux de démontage et de démolition intérieurs ont permis de juger de l'importance des dégradations subies par le bâtiment.

Les plus-values qui en découlent sont décrites ci-après :

#### CFC 21 *Structure du bâtiment*

Augmentation considérable du volume des maçonneries à démolir, du remplacement des planchers défectueux par des dalles, du renforcement/réfection des murs, remplacement de poutres et de pièces pourries ou attaquées de la charpente.

env. Fr. 600'000.--

Restauration d'encadrements de fenêtres en molasse ou grès au lieu de pierres artificielles, revêtements en grès de marches et paliers au lieu d'un revêtement textile.

env. Fr. 90'000.--

#### CFC 25 *Installations sanitaires et cuisines*

Remplacement d'anciens écoulements corrodés, réfection partielle des installations dans les étages inférieurs et dans les locaux du théâtre. Pose de lave-vaisselles dans les cuisines des appartements.

env. Fr. 55'000.--

#### CFC 27 *Plâtrerie*

Réfection d'enduits fusés ou décollés.

env. Fr. 55'000.--

*A reporter*

env. Fr. 800'000.--

<sup>2</sup> BCC, 1996, Tome II, pages 330-331

<i>Report</i>	env. Fr. 800'000.--
CFC 28 <u>Chapes</u>	
Travaux de mise à niveau au moyen de matériaux légers pour permettre l'exécution de chapes d'épaisseur constante.	env. Fr. 10'000.--
<b>Total</b>	<b>env. Fr. 810'000.--</b> =====

**Récapitulation**

Coût final de l'ouvrage	:	Fr.	6'033'873.--
Crédit approuvé selon préavis n° 73	:	Fr.	5'224'000.--

<b>Crédit complémentaire demandé</b>	<b>Fr.</b>	<b>809'873.--</b>
		=====

Ce crédit complémentaire de Fr. 809'873.-- est à porter au débit du compte "Immeubles du patrimoine financier" de la Bourse communale, à titre de plus-value.

**4. Aspects financiers**

Conformément au préavis n° 73, l'état locatif après travaux devait s'élever à Fr. 441'696.--. Le coût final étant supérieur aux prévisions, l'état locatif global a été majoré en partie pour atteindre Fr. 469'892.--. Relevons que la participation des pouvoirs publics pour les logement subventionnés a été réajustée pour tenir compte des coûts supplémentaires.

Dès lors, le nouveau rendement brut après travaux se présente comme suit :

La valeur au bilan de ces immeubles était de Fr. 1'226'000.-- au 31 décembre 1993. En activant l'entier du coût des travaux réalisés, on obtient une nouvelle valeur de Fr. 7'259'873.-- (Fr. 1'226'000.-- + Fr. 6'033'873.--).

Le nouveau rendement brut s'établira dès lors à

$$\frac{\text{Fr. } 469'892.--}{\text{Fr. } 7'259'873.--} \times 100 = \mathbf{6.47 \%}$$

====

**5. Conclusions**

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis n° 111 de la Municipalité, du 21 octobre 1999;  
où 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 complémentaire de Fr. 809'873.-- pour la réfection et la transformation des bâtiments St-Laurent 6-8/Arlaud 1 en appartements, ainsi que la surélévation de la scène du théâtre Boulimie;
2. la totalité de l'opération, qui est arrêtée à Fr. 6'033'873.--, sera portée au débit du compte "Immeubles du patrimoine financier" de la Bourse communale à titre de plus-value.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :  
*Jean-Jacques Schilt*

Le secrétaire :  
*François Pasche*