

**CHEMIN DE LA VALLOMBREUSE 14B, A LAUSANNE**

**FERME DE LA CHABLIERE**

**Aménagement de l'espace intérieur à l'usage de dépôts et atelier  
pour le Musée romain de Lausanne-Vidy  
Réfection du solde des façades**

*Préavis no 140*

Lausanne, le 30 mars 2000

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 320'000.--, destiné à la transformation et à l'aménagement d'une partie de l'espace intérieur de la Ferme de la Chablière, non utilisé actuellement, en vue d'y installer des dépôts pour l'entreposage et la conservation des collections du Musée romain de Lausanne-Vidy, ainsi que pour la création d'une salle de travail avec atelier pour la préparation des diverses expositions organisées par ledit musée.

**2. Table des matières**

1.	Objet du préavis.....	p. 1
2.	Table des matières .....	p. 1
3.	Préambule et historique .....	p. 2
4.	Situation actuelle des dépôts du Musée romain de Lausanne-Vidy .....	p. 3
5.	Aménagement d'un nouveau dépôt.....	p. 4
6.	Descriptif des travaux.....	p. 5
7.	Coût des travaux.....	p. 6
8.	Aspects financiers.....	p. 7
8.1	Montant rentabilisé.....	p. 7
8.2	Valorisation locative.....	p. 7
8.3	Incidence comptable.....	p. 7
9.	Conclusions .....	p. 8

### 3. Préambule et historique

La Ferme de la Chablière fait partie d'un site unique à Lausanne où l'on trouve également sur la même propriété, une maison de maître, un pavillon de jardin, ainsi qu'une maison d'habitation destinée primitivement au fermier. Le tout, dans un environnement de verdure exceptionnel, est resté dans un état tel qu'il en fait un témoin vivant de l'architecture rurale et patricienne de l'époque.

L'histoire de la "campagne de la Chablière" est relatée dans l'excellent ouvrage de M. Marcel Grandjean intitulé "Les Monuments d'Art et d'Histoire du Canton de Vaud" <sup>1</sup>. On y lit notamment qu'une "grange" existait déjà au XVII<sup>ème</sup> siècle sur le domaine et qu'un plan cadastral de 1771, déposé aux archives cantonales fait déjà figurer les différents bâtiments de cette propriété. On y apprend également le nom de ses propriétaires successifs dont, entre autres, Benjamin Constant qui la posséda dès 1790, lui donnant une certaine notoriété. La comtesse Anne de Fries en fit l'acquisition en 1801 et la céda en 1825 au colonel Charles Guiger de Prangins. En 1855, elle passa aux mains de la famille Gaulis et le peintre du même nom y installa ses ateliers. La propriété fut acquise par la Commune de Lausanne en deux étapes, soit en 1962 pour ce qui concerne la maison de maître et la ferme (Vallombreuse 10 et 14B), et en 1978 pour la maison du fermier (Vallombreuse 14), laquelle appartenait à l'ancien syndic lausannois Jean Petrequin.

L'ensemble du site est classé en note 1 au recensement architectural de 1987; la ferme, par contre, est classée en valeur 2 et est située presque intégralement en zone de non bâtir. Ce fait n'a pas favorisé la mise en valeur dudit bâtiment et toutes les études entreprises par le service des gérances pour trouver une affectation et une meilleure rentabilité à cette ferme ont dû être abandonnées.

Parmi ces études, il faut rappeler celle qui a fait l'objet de l'ouverture d'un compte d'attente en 1993, confiée à un architecte de la place, pour la transformation de cette ferme en habitation. Ce projet a dû finalement être abandonné à la suite des interventions du Mouvement pour la défense de Lausanne, ainsi que pour des raisons urbanistiques (accès, places de parc) et financières.

En 1995 diverses solutions ont été évoquées pour maintenir l'intégrité de ce bâtiment dont la toiture menaçait de s'effondrer, et une solution de rénovation par le biais d'un programme d'occupation avait même été envisagée. Cette solution dut être finalement écartée en raison de l'ampleur et de la difficulté de la tâche et des interventions nécessaires au niveau de la réfection de la charpente et de la couverture de l'immeuble.

C'est finalement en séance du 10 février 1998 que le Conseil communal adoptait le préavis n° 280 <sup>2</sup> relatif au crédit cadre dans lequel figurait un montant de Fr. 400'000.--, nécessaire aux travaux pour le "maintien de la pérennité de l'ouvrage".

Ces travaux ont pu être exécutés, sous la direction du service d'architecture, et le budget a été respecté. Les murs contre terre ont été assainis, la charpente renforcée et remplacée selon les nécessités et la couverture, ainsi que la ferblanterie, refaites à neuf. On a profité des échafaudages en place pour réhabiliter la façade Sud (pignon sur rue de la Vallombreuse).

L'ensemble offre un volume intérieur utilisable d'environ 2670 m<sup>3</sup>, dont 790 m<sup>3</sup> sont déjà loués, aux locataires de la maison de maître et de la ferme, à l'usage de dépôts et de garage. Il reste donc un volume inoccupé d'environ 1880 m<sup>3</sup> à disposition pour les locaux du Musée romain de Lausanne-Vidy, objet du présent préavis. Il faut souligner que la première phase des travaux avait laissé l'intérieur en l'état, par manque d'une affectation pour cette vieille bâtisse.

---

<sup>1</sup> M. Grandjean, Monuments d'art et d'histoire du Canton de Vaud, tome IV, pages 157/162

<sup>2</sup> BCC, 1998, tome 1, page 128

#### 4. Situation actuelle des dépôts du Musée romain de Lausanne-Vidy

Les collections du Musée romain de Lausanne-Vidy, constituées par le produit des fouilles archéologiques réalisées à Vidy depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle, comprennent des objets en céramique, en majeure partie fragmentaires, qui forment l'essentiel du matériel conservé, des objets en métal, en verre, en os, ainsi que des pièces lapidaires (blocs architecturaux, sculptures, ...). Dépendant des découvertes archéologiques effectuées, le volume des "acquisitions" nouvelles n'est pas prévisible.

La collection est actuellement préservée dans trois dépôts distincts, la répartition correspondant au type de matériel et aux conditions de conservation exigées par celui-ci :

- au Musée romain de Lausanne-Vidy, les objets métalliques et en os nécessitant un taux d'hygrométrie, une température et une surveillance particulières et constantes sont conservés dans un dépôt aménagé selon les normes en vigueur.
- dans un sous-sol du collège de la Vallée de la Jeunesse (ancien garage souterrain), il y a place pour les pièces lapidaires et en céramique de grandes dimensions (amphores) qui n'exigent pas de conditions de conservation particulières.  
Ce dépôt est mis à disposition gratuitement par le propriétaire du collège, l'Etat de Vaud. Il n'existe cependant aucune garantie de prolongation de cette mise à disposition pour les années à venir. La sécurité offerte par ce dépôt est médiocre (ouvertures donnant sur le préau de l'école). Sa surface est de 250 m<sup>2</sup> environ.
- à la rue des Côtes-de-Montbenon n° 2, un dépôt abrite les objets en céramique et en verre (tessons) stockés dans des cartons (environ 115 m<sup>3</sup>). Ce dépôt est loué à la Ville par la société LO Gestion, Fr. 16'000.--/an, portés au budget du Musée romain. Il sert également de lieu de stockage pour du matériel d'exposition et d'économat; un atelier nécessaire à la préparation des expositions temporaires y a également été aménagé. D'une surface de 330 m<sup>2</sup> environ, ce dépôt n'offre actuellement plus aucune place disponible.

Il est à noter qu'il a été à plusieurs reprises partiellement inondé, cependant sans dégâts majeurs à la collection. Un projet de réhabilitation du bâtiment est prévu (restaurant, magasins, galeries, ...), ce qui laisse présager à moyen terme une résiliation du bail.

D'autre part, l'atelier qui a dû être installé dans le local par nécessité – aucune place n'existant au Musée romain de Lausanne-Vidy – ne correspond pas aux normes fixées par l'Inspection du travail (sécurité, chauffage, lumière).

## 5. Aménagement d'un nouveau dépôt

Le projet d'aménagement d'un local dévolu entièrement au Musée romain de Lausanne-Vidy offre les avantages suivants :

- Réunion en un seul lieu de la collection du musée (sauf pour les objets métalliques et en os nécessitant des conditions de conservation particulières; ceux-ci restent au musée).

Une meilleure surveillance peut être assurée par les collaborateurs du musée. L'efficacité du travail de ces derniers est renforcée (gain en temps de déplacement).

- La surface au sol du nouveau dépôt devra être complétée par un aménagement des volumes, deux niveaux de stockage peuvent être mis en place afin de répondre à l'accroissement prévisible de la collection et un 3<sup>ème</sup> peut être encore envisagé par la suite, selon les besoins.

- Conditions de sécurité et de conservation renforcées.

Les aménagements prévus doivent absolument tenir compte de ce paramètre (vol, feu, isolation).

- Conditions de travail des collaborateurs améliorées.

Les dépôts actuels ne sont pas chauffés ni éclairés par la lumière du jour; aucune place de travail (tables) n'a pu être convenablement aménagée.

Une salle de travail, chauffée et bénéficiant de la lumière du jour est prévue; elle est mise à disposition tant des collaborateurs du musée que des chercheurs étudiant la collection.

- Aménagement d'un atelier pour la préparation des expositions correspondant aux normes de l'inspection du travail.

Les conditions de sécurité et l'ergonomie sont prises en compte dans le nouveau projet.

En conclusion, l'aménagement d'un dépôt dans la Ferme de la Chablière, permettant de réunir l'essentiel de la collection du Musée romain de Lausanne-Vidy, est justifié par les conditions de conservation médiocres et précaires offertes par les dépôts actuels. Il permet d'envisager à long terme le stockage du patrimoine mobilier antique lausannois. Il résout également le problème de l'utilisation des espaces intérieurs de cette grande et vénérable bâtisse. L'amélioration des conditions de travail et de fonctionnement de cette infrastructure du musée s'ajoute à l'avantage de supprimer un loyer de fr. 16'000.-- payé annuellement à des tiers. Il convient encore de relever que le permis de construire pour ces aménagements a été délivré en date du 17 septembre 1999.

## 6. Descriptif des travaux

### A) Transformation des locaux pour les dépôts du musée

- Maçonnerie  
Création d'un dallage dans le local de préparation et dans les locaux sanitaires.  
Aménagement du sol dans le dépôt.  
Crépissage des murs intérieurs.
- Construction en bois  
Réfection de la poutraison intérieure, pose d'une isolation thermique et de plancher sur la zone atelier et création d'un plancher intermédiaire avec escalier d'accès pour le stockage.
- Pierre naturelle  
Réfection des encadrements en molasse des fenêtres et portes d'accès.
- Menuiserie extérieure  
Pose de fenêtres et de portes extérieures, rénovation des volets et de la porte de grange.
- Installations électriques  
Pose d'un nouveau tableau général, augmentation de la puissance.  
Alimentation et pose de prises électriques et de luminaires.
- Détection vol et incendie  
Pose d'un système de sécurité simple dans les locaux.
- Installation de chauffage  
Pose de radiateur électrique / pompe à chaleur, en accord avec le service de l'énergie.
- Installations sanitaires  
Remise en service de l'alimentation en eau, batterie et compteurs.  
Installation d'un WC, d'un lavabo et d'un évier.
- Aménagements intérieurs  
Pose de portes de séparation pour le WC et le dépôt.  
Pose de carrelage et faïences dans le local WC.  
Peinture des murs et menuiserie.
- Aménagements extérieurs  
Création d'un chemin d'accès à travers le jardin.

### B) Réfection des façades

- Maçonnerie  
Réfection du crépi de la façade principale Est.
- Pierre naturelle  
Réfection des encadrements de la porte de grange.  
Réfection de la façade pignon Nord.
- Menuiserie extérieure  
Rénovation d'une porte de grange et des portes extérieures.  
Transformation de la porte de garage.

## 7. Coût des travaux

CFC	Désignation des travaux	Montants
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>275'700.--</b>
21	Gros-œuvre 1 (maçonnerie, bois, pierre naturelle)	195'700.--
22	Gros-œuvre 2 (fenêtres, portes extérieures, volets)	19'900.--
23	Installations électriques	10'000.--
24	Installation de chauffage	5'000.--
25	Installations sanitaires (WC, détection feu et effraction)	29'000.--
27	Aménagements intérieurs I (portes intérieures)	2'100.--
28	Aménagements intérieurs II (sols, peinture)	14'000.--
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>6'800.--</b>
42	Jardinage et plantations	2'500.--
46	Chemins d'accès	4'300.--
	<b>Total travaux TTC</b>	<b>282'500.--</b>
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>8'500.--</b>
51	Autorisations, taxes, raccordements	7'500.--
52	Frais reproduction	1'000.--
<b>6</b>	<b>Divers et imprévus</b>	<b>29'000.--</b>
	<b>TOTAL TTC</b>	<b>320'000.--</b>

La direction des travaux est assurée par le service d'architecture. Pour mémoire, les honoraires d'architecte pour cette affaire peuvent être estimés à Fr. 58'000.-- environ et les honoraires du service des gérances représentent un montant de Fr. 10'200.--. Ces montants non facturés ne sont donc pas compris dans le coût des travaux.

Ces travaux ne figurent pas au plan des investissements 2000 – 2003, car l'affectation du bâtiment n'était pas connue lors de l'établissement dudit plan en 1999.

## 8. Aspects financiers

### 8.1 Montant rentabilisé

La grande majorité des travaux prévus qui apporte manifestement une amélioration des locaux peut être assimilée à des travaux à plus-value au sens des dispositions légales.

La Municipalité propose de rentabiliser l'entier du coût des travaux, y compris les prestations non facturées par les services d'architecture et des gérances.

### 8.2 Valorisation locative

Comme mentionné en préambule, le volume mis à disposition est aujourd'hui inoccupé. En tenant compte des travaux faisant l'objet du présent préavis et des travaux entrepris pour le maintien de la pérennité de l'ouvrage par prélèvement sur le crédit-cadre, le loyer annuel peut être fixé à Fr. 30'000.-- + charges pour une surface locative de respectivement 80 m<sup>2</sup> d'atelier à Fr. 120.--/m<sup>2</sup>/an et de 297 m<sup>2</sup> de dépôt à Fr. 70.--/m<sup>2</sup>/an, soit en tout 377 m<sup>2</sup>.

Le loyer sera perçu sous forme d'imputation interne puisque le locataire est entièrement dépendant de l'Administration générale, service des affaires culturelles. En revanche, le bail à loyer pour le dépôt sis à la Rue des Côtes-de-Montbenon no 2 sera résilié et permettra une économie annuelle de Fr. 16'000.--.

A noter que les dépôts et garages loués aux locataires de la maison de maître et de la ferme font partie intégrante du bail à loyer pour les habitations et ne contribuent pas directement au revenu locatif du bâtiment de la Vallombreuse 14b.

En résumé, ce dernier bâtiment n'enregistre pas, aujourd'hui, de revenu locatif.

### 8.3 Valeur au bilan

Au bilan, la valeur actuelle de ce bâtiment (inscrit sous Vallombreuse 14b) est de Fr. 94'750.--.

Tenant compte des travaux réalisés jusqu'à présent par prélèvement sur le crédit-cadre et des travaux objet du présent préavis nous obtenons la valeur actualisée suivante au bilan:

Financements	Travaux	Montants en Fr.	Observations
Valeur bilan au 1.1.2000		94'750.--	
Crédit-cadre préavis no 280	Enveloppe	398'389,50	
Présent préavis	Travaux		(Fr. 320'000.-- à amortir)
	Honoraires du service d'architecture		(Fr. 58'000.-- pour mémoire)
	Honoraires du service des gérances		(Fr. 10'200.-- pour mémoire)
Total		493'139,50	
<b>Valeur arrondie à</b>		<b>494'000.--</b>	

La Municipalité propose donc d'arrêter la nouvelle valeur au bilan à Fr. 494'000.--.

### 8.4 Incidences comptables et calcul de rendement

Objectivement, on peut retenir un taux de capitalisation de 6,5 % pour ce genre de bâtiment.

Compte tenu d'un loyer annuel de Fr. 30'000.--, on obtient un rendement de l'immeuble de 6,1 % par rapport à la nouvelle valeur au bilan de Fr. 494'000.--.

La Municipalité propose d'amortir le montant de Fr. 320'000.-- objet du présent préavis sur dix ans, à raison de Fr. 32'000.-- par année.

## 9. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis no 140 de la Municipalité, du 30 mars 2000;  
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 transformation et d'aménagement d'une partie de l'espace intérieur de la Ferme de la Chablière, non utilisé actuellement, en vue d'y installer des dépôts pour l'entreposage et la conservation des collections du Musée romain de Lausanne-Vidy, ainsi que pour la création d'une salle de travail avec atelier pour la préparation des diverses expositions organisées par ledit musée;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 320'000.--;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2, à raison de Fr. 32'000.-- 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.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :  
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :  
François Pasche