

**Avenue de Beaumont 4-6-8, à Lausanne
Ferme de Béthusy**

Réhabilitation et transformation des bâtiments

Préavis N° 170

Lausanne, le 7 septembre 2000

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 4'290'000 francs destiné à la réhabilitation et à la transformation de l'ensemble des bâtiments de la ferme de Béthusy sis aux numéros 4, 6 et 8 de l'avenue de Beaumont.

2. Table des matières

1.	Objet du préavis	page 1
2.	Table des matières	page 1
3.	Préambule et historique	page 2
4.	Etat des bâtiments	page 3
5.	Distribution des locaux	page 3
	5.1. <i>Situation actuelle</i>	<i>page 3</i>
	5.2. <i>Situation après travaux</i>	<i>page 4</i>
6.	Descriptif des travaux	page 5
7.	Aspects énergétiques	page 7
8.	Coût des travaux	page 7
9.	Calendrier des opérations	page 8
10.	Aspects financiers	page 8
	10.1. <i>Revalorisation locative</i>	<i>page 8</i>
	10.2. <i>Montant rentabilisé</i>	<i>page 9</i>
	10.3. <i>Valeur au bilan</i>	<i>page 9</i>
11.	Conclusions	page 9

3. Préambule et historique¹

A l'époque gallo-romaine, un domaine des hauts de Lausanne appartenant au citoyen romain Bitutius donna vraisemblablement son nom au quartier de Béthusy. En 906, le fief rural de Bitusiacum faisait partie des biens de l'église St-Pierre de Lausanne pour passer, au Moyen-Age, aux mains de Guillaume et Michel, nobles de Vennes, premiers propriétaires connus du domaine. Au cours des siècles qui suivirent, ce dernier changea plusieurs fois de propriétaire.

En 1771, Paul d'Huc, Comte d'Empire, acquiert le domaine, fait entreprendre la reconstruction de la grange et de la maison de maître. Citons, pour la petite histoire, qu'il obtient alors de la Ville du bois de construction pour plus de 2700 florins, représentant une quantité impressionnante de poutres et chevrons. Suite à ces travaux, la maison de maître reçoit le qualificatif de château. Quelques propriétaires se succèdent encore à la tête du domaine dont, entre autres, en 1924, Gustave Bonnard, propriétaire des magasins du même nom, puis d'une société immobilière, laquelle vend une partie des terrains et se propose même de raser le château et ses dépendances. Ceci incite la commune de Lausanne, en 1947, à racheter la propriété de Béthusy, pour un montant de 550'000 francs.

En 1925 et 1948 d'importants travaux mettent définitivement un terme à la vocation agricole de la ferme où sont créés cinq appartements.

Le 2 août 1984, la Municipalité adopte une note du service des gérances pour l'ouverture d'un compte d'attente² destiné à l'étude de la transformation et de la rénovation des bâtiments. La mise à l'enquête préliminaire de ce premier projet fait souffler la tempête : sa très grande densité ainsi que les nombreuses ouvertures en toiture de la ferme alimentent la polémique et soulèvent l'ire des associations de défense du patrimoine, des Monuments Historiques, comme celle du public. Ce mécontentement, largement relayé par la presse, amène la Municipalité à renoncer au projet de l'architecte en 1987.

En 1988, il est à nouveau question de remettre la propriété à un promoteur privé, démarche restée vaine, et une note présentée à la Municipalité admet le principe d'exécution des travaux de stricte maintenance destinés à préserver l'intégrité des bâtiments, mais la nécessité d'une réhabilitation et revalorisation totale reste toutefois entière. Face à cette nécessité d'entreprendre des travaux sur ce magnifique ensemble (note 3 au recensement architectural), les passions s'étant depuis quelque peu apaisées, une nouvelle séance se déroule en 1994 en présence de représentants du M.D.L., de la Société d'Art Public, de la section des Monuments Historiques, des services d'architecture et des gérances. Il en ressort qu'il faut entreprendre la rénovation des bâtiments et qu'il est possible et même souhaitable de densifier de façon raisonnable le rez-de-chaussée, voire un niveau des combles de la ferme, tout en adoptant une solution financièrement acceptable.

Depuis, le service d'architecture a réalisé un nouvel avant-projet dans l'esprit décrit ci-dessus, démontrant la possibilité d'intégrer cinq logements en respectant l'architecture et l'identité du bâtiment. Pour mener à terme ce projet, la Municipalité a accepté en 1995 l'ouverture d'un nouveau compte d'attente³ pour payer les premiers frais d'étude du bureau d'architectes mandaté.

¹ M. Grandjean, Les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, Tome IV, pages 205 et ss

² BCC 1984, Tome II, page 1363

³ BCC 1995, Tome I, page 1559

4. Etat des bâtiments

Les différents projets se succédant, l'entretien de l'ensemble des bâtiments a été reporté.

Corps principal

- Ce bâtiment au volume imposant peut être considéré, concernant l'enveloppe, dans un état stable, mais nécessitant de l'entretien.
- Les façades, les ouvertures, et les charpentes, éléments relativement sains, doivent toutefois être réhabilités.
- Les ferblanteries de la toiture sont partiellement hors d'usage.
- Les structures porteuses intérieures posent plus de problèmes, compte tenu de l'intervention de 1925 et du panachage des systèmes porteurs.
- Au niveau des équipements techniques, on constate que l'ensemble des installations est vétuste; les équipements électriques ne répondent plus aux normes actuelles.
- Il n'y a pas de chauffage centralisé, les appartements existants se chauffent individuellement.
- Les installations sanitaires datent des travaux effectués en 1925, ou complétés en 1948.
- L'appartement situé au Sud est le siège de nombreuses remontées d'humidité par les murs et les sols, ce qui confirme l'insalubrité des locaux du rez-de-chaussée occupés par des dépôts.

Annexe Est et poulailler

- L'annexe Est, une ancienne écurie et étable à porcs, nécessite une reconstruction totale, hormis la conservation d'un mur en briques qui permet de conserver une trace de la période antérieure.
- Le poulailler nécessite une réhabilitation; sa charpente et ses toitures sont à refaire entièrement.
- Les équipements techniques sont quasiment absents de ces annexes.

5. Distribution des locaux

5.1. Situation actuelle

Comme déjà évoqué, la ferme a perdu sa vocation première lors des transformations de 1925 qui a vu les écuries laisser la place à des garages pour les véhicules des grands magasins Bonnard, locaux actuellement affectés à l'entreposage de tréteaux et autres matériels des Fêtes à Lausanne. Cinq appartements ont été créés dans la ferme, et son annexe a été partiellement aménagée à l'usage du service de voirie.

A ce jour, l'état locatif se répartit comme suit :

<u>Etage/Immeuble</u>	<u>Type d'objet</u>	<u>Surface</u>
<u>Rez-de-chaussée</u>		
Beaumont 4	appartement 3½ pièces (Sud)	122,0 m ²
Beaumont 6	dépôt voirie	181,0 m ²
	dépôt-atelier	50,0 m ²
Beaumont 8	dépôt + caves locataires	88,0 m ²
Annexe	local vestiaire voirie	24,0 m ²
	dépôt	75,0 m ²
<u>1^{er} étage</u>		
Beaumont 6	appartement 3½ pièces (Sud-Ouest)	102,0 m ²
	appartement 3 pièces (Sud-Est)	100,0 m ²
	appartement 3 pièces (Est-Ouest)	113,0 m ²
Beaumont 8	appartement 3 pièces (Nord)	89,0 m ²
<u>Combles</u>		
Beaumont 6	2 chambres indépendantes (Ouest)	31,0 m ²
	galetas	260,0 m ²
Beaumont 8	galetas	89,0 m ²
	total général (sans les galetas)	<u>975,0 m²</u>
	soit : logements	557,0 m ²
	dépôts	418,0 m ²

5.2. Situation après travaux

Outre la création d'un appartement supplémentaire, cette réhabilitation permettra également la mise à disposition, dans un cadre privilégié et proche du CHUV, de locaux souhaités par l'association Intervalle (association créée par l'effort commun d'Arfec : association romande des familles des enfants cancéreux, la fondation As'Trame : l'enfant, la famille, la maladie, et la section vaudoise de la Croix-Rouge suisse), locaux destinés à la structure d'accueil et d'hébergement pour des parents habitant loin de Lausanne dont un enfant doit suivre un traitement lourd dans un des établissements hospitaliers de la place.

Des propositions de relogement ont été offertes aux locataires actuels. Le projet permet une reconversion facile des locaux prévus pour l'association précitée en cinq appartements au cas où cette dernière quittait les lieux. Le dépôt de voirie sera quant à lui déplacé.

Le détail des appartements et locaux projetés s'établit comme suit :

<u>Etage/Immeuble</u>	<u>Type d'objet</u>	<u>Surface</u>
<u>Rez-de-chaussée</u>		
Beaumont 4-6-8 (y c. annexe)	association Intervalle (15 chambres d'accueil)	497,0 m ²
<u>1^{er} étage</u>		
Beaumont 6	appartement de 3½ pièces (Sud-Ouest)	98,0 m ²
	appartement de 3½ pièces (Sud-Est)	102,5 m ²
	appartement de 4½ pièces (traversant)	121,5 m ²
<u>1^{er} et 2^{ème} étages</u>		
Beaumont 8	duplex de 6 pièces	175,0 m ²
<u>Combles</u>		
Beaumont 6	appartement de 2½ pièces (Sud-Ouest)	* 62,5 m ²
	appartement de 2½ pièces (Sud-Est)	* 64,0 m ²
	appartement de 3½ pièces (traversant)	* 95,5 m ²
	* <i>logements légèrement mansardés</i>	
<u>Surcombles</u>		
Beaumont 6	local-dépôt (archives Intervalle)	60,0 m ²
	galetas des locataires	58,0 m ²
	Total général (sans les galetas)	<u>1'276,0 m²</u>

6. Descriptif des travaux

CFC 211.5/6 – Assainissement maçonnerie et béton armé

Il est envisagé la création d'un dallage sur l'ensemble, avec assainissement, étanchéité et isolation du sol. Une chemise de drainage, ainsi qu'un traitement ad hoc des fondations permettra d'améliorer l'état général des fondations du bâtiment qui ne comprend pas de sous-sol.

Les éléments structurels, dont la qualité et la stabilité sont garanties, seront conservés. Une importante reprise est néanmoins nécessaire sur les dalles du rez-de-chaussée. Un nouveau cloisonnement qui correspond à la création des nouveaux appartements et respecte la typologie des travées du bâtiment et des charpentes est également envisagé.

CFC 214.0 – Construction bois

L'assainissement des charpentes existantes et la création d'un plancher au niveau des surcombles du corps principal sont prévus. De nouvelles charpentes viendront coiffer les annexes Est et le poulailler.

Les travaux liés à la création des ouvertures, ainsi qu'à l'isolation des combles et surcombles sont prévus dans ce chapitre. La partie Sud-Est de l'annexe Est est envisagée avec une typologie bois, afin de transmettre une trace de son état antérieur.

CFC 216.0 – Pierre naturelle

La réhabilitation des encadrements, ainsi que des triples entrées charretières, est envisagée dans les règles de l'art.

CFC 221.1 – Menuiseries extérieures

L'ensemble des vitrages et des fermetures périphériques sera remplacé en concordance avec le confort et les exigences thermiques actuelles.

CFC 222/224 – Ferblanterie/couverture

Les toitures, dont la présence est imposante mais bien caractéristique de l'ensemble, seront restaurées. Elles intégreront les nouvelles lucarnes de toiture, nécessaires à l'utilisation de la partie inférieure des combles. L'isolation, selon le principe des "toitures chaudes", sera adaptée aux normes actuelles.

CFC 226.0/228.0 – Façades

Compte tenu de la composition des murs et de la valeur de ces bâtiments, un traitement d'enduit type « à l'ancienne » sera appliqué sur l'ensemble des façades de maçonnerie. Les contrevents volets ou stores seront remis en état.

CFC 23/24 – Installations électriques et chauffage

L'ensemble des installations sera refait à neuf et répondra aux normes en vigueur. Il est prévu de raccorder le bâtiment principal et ses annexes à la centrale de Pierre-de-Plan. Le principe retenu est basé sur des corps de chauffe traditionnels. L'isolation thermique correspond aux normes actuelles. Il a été tenu compte des conseils du service de l'énergie de la direction des services industriels.

CFC 244 – Installation de ventilation

Compte tenu du caractère de logements de l'ensemble du site, y compris dans la partie louée par l'association, il n'est prévu qu'un système d'extraction dans les sanitaires et les agencements de cuisines. Une variante « avec chicanes », pour apport d'air depuis la cage d'escalier, est examinée dans le cadre des soumissions.

CFC 25 – Installations sanitaires

Compte tenu de l'âge des installations existantes, l'ensemble a été repensé en fonction des normes actuelles ; les distributions d'eau chaude et d'eau froide et les écoulements seront refaits à neuf. La production d'eau chaude, avec accumulateur, est conçue en adéquation avec la sous-station. Un nouveau réseau de canalisations, avec système séparatif, est envisagé. Le raccordement est prévu sur le chemin du Muveran.

CFC 27/28 – Aménagements intérieurs

Compte tenu de l'importance des travaux, l'ensemble des aménagements et traitements des pièces intérieures est envisagé. Les revêtements de sols et des murs seront également envisagés.

CFC 3 – Equipements techniques

L'ascenseur prévu respecte les normes exigées pour les handicapés. Les cuisines seront agencées.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

La remise en état des lieux permettra une meilleure perception de l'ensemble, sans en enlever la sécurité. Concernant les parkings, seules les quatre places existantes seront reconduites et prévues comme parking temporaire pour l'association locataire du rez-de-chaussée. En effet, la législation en vigueur ne permet pas la création de places de parc pour les besoins liés aux locataires.

7. Aspects énergétiques

A l'exception des murs de moellons, les qualités thermiques de l'ensemble des composants de l'enveloppe du volume chauffé sont améliorées. En accord avec les règles de la physique du bâtiment et pour des raisons architecturales, on ne peut pas appliquer d'isolation intérieure ou extérieure sur ces murs de pierre de 75 cm d'épaisseur. Cependant, le confort intérieur est favorablement influencé par l'inertie thermique due à leur masse importante. Les autres éléments, en particulier la toiture, seront dotés d'une isolation conforme aux exigences actuelles. Avec de nouvelles fenêtres équipées de vitrages isolants doubles performants, le coefficient k moyen de transmission de chaleur peut satisfaire à la valeur admissible selon SIA 180/1.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont raccordés au chauffage urbain de Pierre-de-Plan. L'installation est équipée d'un dispositif de décompte individuel des frais de consommation d'énergie et sa régulation est assurée par le centre de télégestion du service de l'énergie.

8. Coût des travaux

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>		<u>Montant (Fr.)</u>
1	Travaux préparatoires		195'900.00
10	Relevés, sondages	25'000.00	
11	Démolitions	146'900.00	
15	Raccordements, introduction EU + fluides	24'000.00	
2	Bâtiment		3'581'900.00
21	Gros-œuvre 1	1'378'300.00	
22	Gros-œuvre 2	532'000.00	
23	Installations électriques	126'300.00	
24	Chauffage ventilation	152'800.00	
25	Installations sanitaires	172'600.00	
27	Aménagements intérieurs 1	319'200.00	
28	Aménagements intérieurs 2	216'700.00	
29	Honoraires architecte, ing. Civil, ing. CVSE	684'000.00	
3	Equipements		167'300.00
35	Cuisines ménagères, buanderie	107'300.00	
36	Ascenseur	60'000.00	
4	Aménagements extérieurs		114'900.00
40	Installation de chantier, terrassements	23'300.00	
41	Canalisations, constructions béton armé, chaussées	64'200.00	
42	Jardins, plantations, divers	27'400.00	
5	Frais secondaires		125'000.00
51	Emoluments, autorisations et taxes	95'000.00	
52	Echantillons, reproductions	30'000.00	
6	Réserve, divers et imprévus		105'000.00
60	Déménagement locataires, divers et imprévus	105'000.00	
	Total		<u>4'290'000.00</u>

Pour mémoire, les honoraires relatifs aux prestations du service des gérances, qui peuvent être estimés à 108'000 francs, ne sont pas compris dans le total ci-dessus. Les travaux figurent au plan des investissements 2000-2001 de la direction des finances, service des gérances.

Par une communication du 13 juin 1995⁴, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de 200'000 francs destiné à couvrir les frais d'étude. A ce jour, ce compte accuse des dépenses pour Fr. 68'230.77.

9. Calendrier des opérations

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique, le permis de construire sera délivré dans le courant du mois de septembre 2000. L'ouverture du chantier est programmée en avril 2001 et durera dix-huit mois environ. L'entrée des premiers occupants est envisagée en automne 2002.

10. Aspects financiers

10.1. Revalorisation locative

Les travaux envisagés modifient profondément l'espace des appartements actuels qui, de plus, vont bénéficier d'une installation de chauffage central. On doit dès lors en conclure que les logements existants seront en fait de nouveaux objets. Il s'agit d'appartements (anciens et nouveaux) bénéficiant de surfaces généreuses, situés dans un environnement favorable, à deux pas du centre et des transports publics. Notons par contre que ces logements ne bénéficient ni de balcons ni de terrasses ou de jardins.

Compte tenu de tous ces éléments, le nouvel état locatif n'est pas établi sur la base des dispositions légales régissant les augmentations de loyer après l'exécution d'importants travaux, mais dressé en regard des objets mis sur le marché; il se présente comme suit :

<u>Etage/immeuble</u>	<u>Surface</u>	<u>Loyer net (sans les charges)</u>	
		<u>Annuel</u>	<u>Mensuel</u>
<u>Rez-de-chaussée</u>			
Beaumont 4-6-8 (y c. annexe et dépôt dans les combles) - Association Intervalle	497,0 m ²	112'320.--	9'360.--
<u>1er étage/Beaumont 6</u>			
Appartement de 3½ pièces (SO)	98,0 m ²	19'200.--	1'600.--
Appartement de 3½ pièces (SE)	102,5 m ²	19'800.--	1'650.--
Appartement de 4½ pièces (traversant)	121,5 m ²	22'800.--	1'900.--
<u>1er et 2ème étages/Beaumont 8</u>			
Duplex de 6 pièces	175,0 m ²	32'400.--	2'700.--
<u>Combles/Beaumont 6</u>			
Appartement de 2½ pièces (SO)	62,5 m ²	13'200.--	1'100.--
Appartement de 2½ pièces (SE)	64,0 m ²	14'400.--	1'200.--
Appartement de 3½ pièces (traversant)	95,5 m ²	20'400.--	1'700.--
Revenu locatif net (sans les charges)		254'520.--	21'210.--

10.2. Montant rentabilisé

Le revenu locatif annuel de Fr. 254'520.-- capitalisé au taux de 6,5 % permet d'obtenir une valeur de rendement de Fr. 3'915'692.-- arrondie à Fr. 3'900'000.--.

10.3. Valeur au bilan

⁴ BCC, 1995, Tome I, page 1559

La valeur actuelle au bilan (31.12.1999) est de Fr. 1'426'000.-- comprenant les immeubles avenue de Beaumont 2 (château) et Beaumont 4-6-8 (ferme). En répartissant cette valeur en fonction du revenu locatif de chaque immeuble et de l'état de chaque bâtiment, on peut arrêter la valeur actuelle au bilan de Beaumont 4-6-8 à Fr. 400'000.--.

Après l'achèvement des travaux, l'investissement total est le suivant :

Valeur actuelle au bilan	Fr. 400'000.--
Montant devisé des travaux	<u>Fr. 4'290'000.--</u>
Investissement total	Fr. 4'690'000.-- =====

La Municipalité propose de fixer la nouvelle valeur au bilan à hauteur de la valeur de rendement, soit Fr. 3'900'000.--. Ainsi, sur un coût total devisé à Fr. 4'290'000.-- additionné de la valeur actuelle de Fr. 400'000.--, c'est un montant de Fr. 790'000.-- (Fr. 4'690'000.-- ./ 3'900'000.--) qui doit être amorti sur quinze ans à raison de Fr. 52'600.-- par année.

11. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 170 de la Municipalité, du 7 septembre 2000,
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'adopter le projet de réhabilitation et de transformation des bâtiments sis avenue de Beaumont 4-6-8;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de Fr. 4'290'000.-- dont :
 - a) Fr. 3'500'000.-- seront portés au débit du compte "Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale" à titre de plus-value;
 - b) Fr. 790'000.-- seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir;

3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2 b) à raison de Fr. 52'600.-- 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 le prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche