

**AVENUE DU TRIBUNAL-FEDERAL 27 A, A LAUSANNE
"L'ORANGERIE DE MON-REPOS"**

**Transfert du bâtiment du patrimoine financier au patrimoine administratif
et réfection complète de la toiture**

Préavis no 193

Lausanne, le 21 décembre 2000

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 427'000 francs destiné, d'une part, à la restauration et à la réfection complète de la toiture du bâtiment de "L'Orangerie" pour un montant de 287'000 francs et, d'autre part, à l'amortissement de la valeur au bilan de la parcelle No 6'394 de 140'000 francs pour le transfert de cette propriété du patrimoine financier au patrimoine administratif.

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	p.	2
5. Perspectives pour le futur	p.	3
6. Etat de l'immeuble	p.	3-4
7. Descriptif des travaux	p.	4
8. Coût des travaux	p.	4
9. Aspects énergétiques	p.	4
10. Aspects financiers	p.	5
11. Conclusions	p.	5-6

3. Préambule et historique

Ce bâtiment, appelé "L'Orangerie", construit en 1823 par l'architecte parisien A. Leclère, faisait partie du domaine de Mon-Repos appartenant à Vincent Perdonnet.

Son architecture de grande qualité en fait bien plus qu'une simple construction utilitaire et, en raison de sa position privilégiée dans le parc, cet édifice jouait le rôle d'une «fabrique». Il était, de plus, courant et indispensable qu'un parc de cette envergure soit équipé d'une orangerie, ceci d'autant plus que le propriétaire était un connaisseur et collectionneur de plantes.

L'ouvrage de M. Marcel Grandjean intitulé "Les Monuments d'art et d'histoire du Canton de Vaud"¹ relate quelque peu l'histoire et la description de "L'Orangerie", à savoir : *"L'Orangerie monumentale, bâtiment allongé, de près de 30 mètres de long, gardant dans son ordonnance, malgré une recherche patente d'effet monumental, toute la simplicité exigée par sa destination, l'Orangerie comporte sur sa façade Sud, construite en majeure partie en calcaire jaune du Jura, une série de huit piliers rectangulaires revêtus de pilastres toscans sur leur face antérieure et supportant un entablement; entre eux s'étendent les amples verrières, sur allèges; à chaque extrémité s'élève un avant-corps nu sur lequel se poursuit l'entablement médian et que perce une grande porte en plein cintre à archivolte moulurée retombant sur les impostes.*

Un mur bas, en retrait derrière la corniche, cache partiellement le toit à fermes très écrasées qui d'après les projets de Leclère, aurait dû rester complètement invisible. Au niveau de la salle supérieure, un balcon sur dalles avec garde-corps de ferronnerie à éléments rectangulaires garnis de barres en diagonales court tout le long de la façade.

L'étage inférieur, voûté en berceau, en sous-sol dans sa partie postérieure, possède des jours et des baies en plein cintre et une porte au milieu. La serre qui s'y appuyait au Sud, entre les avant-corps, a donc été supprimée. A l'intérieur, un escalier central en "T", avec rampes divergentes dans la traverse horizontale, dessert les différents niveaux."

A partir du 20 juin 1910, lorsque la Ville de Lausanne devient propriétaire, "L'Orangerie" est affectée à divers usages, puis louée comme ateliers à des artistes.

Depuis 1955, "L'Orangerie" est classée monument historique avec la note 1, alors que le parc est enregistré depuis le 16 août 1972 à l'inventaire cantonal des monuments et des sites.

Lors d'une séance du Conseil communal du 7 décembre 1926², la fonction d'origine de cet édifice a été confirmée et une somme de 40'000 francs a été allouée pour travaux divers et une remise en état en vue de la conservation de "L'Orangerie".

4. Situation actuelle

Entourée d'une végétation sombre d'ifs trop développée et détournée de son affectation originelle, l'orangerie ne participe pas à la vie du parc, le privant ainsi d'un élément important. L'activité privée et discrète des deux artistes dans leurs ateliers renforce encore l'impression d'un bâtiment refermé sur lui-même. Ceci est d'autant plus regrettable qu'il est accompagné d'une terrasse particulièrement bien située, tant par son exposition et son microclimat, que par le dégagement dont elle bénéficie.

Aujourd'hui, elle abrite à son étage supérieur deux ateliers pour les sculpteurs Yves Dana et Laurent Allaz (132 m² divisés en deux espaces de 66 m² chacun). Le service des parcs et promenades occupe la moitié de l'étage inférieur (sous-sol voûté en berceau de 148 m² au total). L'autre moitié est également occupée par Yves Dana.

¹ M. Marcel Grandjean, Monuments d'art et d'histoire du Canton de Vaud, tome IV, pages 261/263

² PV séance du Conseil communal du 7 décembre 1926, p. 596-599

5. Perspectives pour le futur

Pour le futur, la reconversion du bâtiment en orangerie est, pour plusieurs raisons, la meilleure option :

- Son usage comme serre froide, chauffée uniquement pour la tenir hors-gel (+ 5°), correspondrait parfaitement à la conservation de la substance du monument classé.
- Le service des parcs et promenades manque cruellement de place dans sa seule orangerie, située à la Bourdonnette. Une deuxième orangerie d'appoint à Mon-Repos serait une excellente solution, ceci d'autant plus que, en accord avec les travaux de restauration du parc actuellement en cours, la réintroduction de plantes méditerranéennes en bacs est prévue.
- Le service des parcs et promenades occupera donc, à moyen terme, l'entier du bâtiment. L'étage supérieur de 132 m², lumineux et facilement accessible aux véhicules de transport, sera utilisé pour abriter et hiverner des plantes méditerranéennes, du mois d'octobre au mois d'avril. L'étage inférieur de 148 m², sombre et plus difficile d'accès sera utilisé pour le stockage de matériaux, outils et mobilier, liés à l'entretien et à l'usage du parc.
- L'étage supérieur de l'orangerie pourrait être ouvert au public et participer ainsi à la vie du parc. De mai à octobre, ce très bel espace pourrait servir de cadre à des expositions ou accueillir certaines manifestations à caractère culturel. En période hivernale, grâce à un arrangement soigné des plantes et quelque mobilier, un usage comme jardin d'hiver durant la journée (fermeture nocturne) est imaginable.
- A court terme, les deux locataires actuels pourront rester en place. Cependant, à moyen terme, il leur sera suggéré de chercher d'autres locaux. Le service des gérances ou d'autres services communaux leur prêteront assistance dans la mesure du possible.

6. Etat de l'immeuble

En ce qui concerne l'état de l'immeuble, plusieurs expertises et analyses du bâtiment et des matériaux ont été réalisées en collaboration avec la section des Monuments historiques de l'Etat de Vaud, ceci entre les mois de février 1993 et mars 1994. En résumé, voici les principaux constats :

- L'état de la toiture met en exergue des problèmes importants : l'étanchéité n'est plus assurée et les réparations successives ne donnent plus une garantie suffisante à la conservation des éléments porteurs. Cinq travées sur neuf ont subi des déformations, soit au niveau de la poutraison (pourriture), soit au niveau des fermes, pannes ou chevrons (déformations). Pour mémoire, une expertise des structures a été réalisée en 1993 par un ingénieur, spécialiste en structures en bois.
- Les modifications apportées en 1914 à la toiture, de même que la réfection de 1937, sont à revoir entièrement.
- L'état de conservation des fenêtres, transformées en 1927, est mauvais. On observe un important tassement des vantaux; les traverses du bas sont en très mauvais état. Les assemblages sont ouverts, les surfaces très érodées et la pourriture est présente.
- La façade en pierre de Hauterive semble en bon état. Par contre, les contrecœurs et une partie du grès de la molière du balcon devraient être remplacés.
- L'installation électrique est obsolète et, par sécurité, elle devrait être entièrement refaite.
- Le chauffage est individuel, poêle à bois côté est et poêle à mazout côté ouest.
- L'installation sanitaire fait défaut; seuls deux robinets d'eau froide alimentent un petit bassin et une fontaine.
- Les murs, sols et plafonds intérieurs sont relativement en bon état; quelques traces de salpêtre et de moisissures sont visibles sur le mur nord à moitié enterré.

Entre temps, la dégradation s'est poursuivie; il y a des infiltrations d'eau par le haut. La réfection de la toiture est urgente, afin d'éviter que la substance du bâtiment soit endommagée. Les autres travaux de restauration sont de deuxième priorité et peuvent attendre le moment où les locataires actuels quitteront les lieux.

A ce moment-là, un deuxième préavis devra alors sortir pour demander un crédit estimé à environ 500'000 francs. Il est prévu au plan des investissements au-delà de 2002.

7. Descriptif des travaux

Démolition de la toiture à quatre pans, pose d'une toiture provisoire pour la durée des travaux et réfection de la toiture plate existant à l'origine. Cette restauration est l'occasion de poser une isolation thermique qui apportera une nette amélioration de l'usage. Pour information, le service de l'énergie est consulté pour un examen du bilan thermique de cette restauration.

8. Coût des travaux

CFC	Désignation des travaux		Montants
1	Travaux préparatoires		44'500.--
11	Démontage toiture existante	14'300.--	
14	Toiture provisoire	30'200.--	
2	Bâtiment		239'500.--
21	Gros-œuvre 1 (échafaudages, maçonnerie, construction en bois, charpente)	127'100.--	
22	Gros-œuvre 2 (ferblanterie, protection contre la foudre, couverture, étanchéités souples, isolations spéciales, divers)	112'400.--	
	Total travaux		284'000.--
5	Frais secondaires		3'000.--
52	Frais de reproduction	2'000.--	
55	Frais divers	1'000.--	
	Total TTC		<u>287'000.--</u>

La direction des travaux est assurée par le service d'architecture. Pour mémoire, les honoraires d'architecte pour cette affaire peuvent être estimés à environ 39'000 francs. Ce montant non facturé n'est donc pas compris dans le coût des travaux.

Prévu tout d'abord dans le courant de 2001 au chapitre de la direction des finances, service des gérances, cet investissement a été repoussé au-delà de 2002 au chapitre de la direction de la sécurité sociale et de l'environnement, service des parcs et promenades. L'urgence de la réfection de la toiture ne permet pas de reporter cette dépense aussi loin.

9. Aspects énergétiques

A l'occasion de sa réfection, la toiture retrouve sa forme plate d'origine. Le complexe isolation-étanchéité est réalisé selon les exigences actuelles en la matière et, avec une isolation en verre cellulaire de 8 cm. d'épaisseur, les chocs thermiques sont nettement atténués.

La qualité d'isolation thermique des autres éléments de l'enveloppe tels que murs et fenêtres n'est, par contre, pas changée. En effet, le maintien des vitrages simples favorise la transmission du rayonnement solaire, nécessaire dans l'hypothèse du retour à l'affectation première de serre horticole.

10. Aspects financiers

L'orangerie de Mon-Repos figure au bilan du patrimoine financier avec une valeur de 140'000 francs. C'est son transfert au patrimoine administratif du service des parcs et promenades qui permettra de la reconvertir à son usage original.

Par conséquent, l'amortissement du coût des travaux, ainsi que celui de la valeur au bilan, seront pris en charge par le budget de la direction de la sécurité sociale et de l'environnement, service des parcs et promenades, sous la rubrique 6600.331

On peut compter avec un subventionnement de la part du canton pour le sauvetage de ce bâtiment classé et pour sa reconversion en orangerie. Le montant reste à définir.

Les charges financières annuelles, calculées sur un investissement de 427'000 francs à partir d'un taux d'intérêt de 5 % et d'une durée d'amortissement de 10 ans, s'élèvent à 55'300 francs. Les subventions cantonales seront déduites. Les charges annuelles d'exploitation, y compris les petits travaux d'entretien, peuvent atteindre 5'000 francs.

Le revenu locatif actuel de l'immeuble est de 13'200 francs par année pour une surface totale d'environ 280 m². Il comprend le loyer de 2'400 francs, versé par le service des parcs et promenades au patrimoine financier. Les charges sont directement payées par les occupants du bâtiment.

Après transfert de l'immeuble au patrimoine administratif du service des parcs et promenades, le revenu locatif annuel sera de 10'800 francs et représentera le total des loyers encaissés auprès des deux locataires privés qui ne subiront pas de hausse de loyers. Tant que ces derniers occupent une partie du bâtiment, la gestion sera assurée par le service des gérances pour le compte du service des parcs et promenades, moyennant la perception d'une commission de gérance sous forme d'une imputation interne.

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 no 193 de la Municipalité du 21 décembre 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 restauration et de réfection de la toiture du bâtiment de "L'Orangerie".
2. De transférer l'orangerie du patrimoine financier au patrimoine administratif de la direction de la sécurité sociale et de l'environnement, service des parcs et promenades.
3. D'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 427'000 francs, comprenant :
 - a) des travaux pour un coût devisé à 287'000 francs
 - b) un amortissement de la valeur au bilan pour 140'000 francs.

4. D'amortir annuellement le crédit prévu sous point 3, à raison de 42'700 francs par la rubrique 6600.331 du budget de la direction de la sécurité sociale et environnement, service des parcs et promenades.
5. De porter en amortissement du présent crédit les subventions attendues du Canton.
6. De faire figurer sous la rubrique 6600.390 du budget de la direction de la sécurité sociale et environnement, service des parcs et promenades, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 3.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche