

Rapport de commission

Commission n° 54 - Date : 27.01.2025

chargée de l'examen du préavis N° 2024/44 – « Bâtiments de la Vallée de la Jeunesse : assainissement des bétons, des éléments vitrés et métalliques de façade et de la toiture du bâtiment de la Rotonde, changement de la production de chaleur et mises en conformité sismique, technique et énergétique - Demande de crédit d'ouvrage »

Présidence :	Mme Marlène BERARD (PLR)
Membres présents :	M. Matthieu DELACRETAZ (PLR) ; M. Jean-Claude SEILER (PLR) ; M. Roland PHILIPPOZ (soc.) ; M. Serge TALLA (soc.) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme Marie-Thérèse SANGRA (Les Verts) ; Mme Franziska MEINHERZ (EàG) ; M. Jean-Marc BEGUIN (v'lib.) ; Mme Josée Christine LAVANCHY (UDC).
Membres excusés :	Mme Derya CELIK (soc.) ; M. Pedro MARTIN (soc.)
Représentant de la Municipalité :	Mme Natacha LITZISTORF, directrice de LOGEMENT, ENVIRONNEMENT ET ARCHITECTURE
Invité :	Mme Catherine BORGHINI, cheffe du Service d'Architecture et Logement (ARLO). M. Ahmet SALYADOR, GER/Adj. Chef service
Notes de séances	M. Assadour MATTHEY

Lieu Port-Franc 18, 3^{ème} étage, salle 368

Date : 27.01.2025 - Début et fin de la séance : 12h00 – 12h53

Madame la Municipale en charge de Logement, Environnement et Architecture dit que le projet est complexe car il y a une forte pesée d'intérêts sur des questions de patrimoine. Le site est classé en note 1 ce qui impose certains choix et infléchit des décisions en termes d'assainissement énergétique.

La cheffe du service ARLO rappelle des éléments de l'histoire de l'évolution du site et de l'ensemble des bâtiments appuyée par une présentation PowerPoint. Elle dit que le site va être classé en note 1 ainsi que tous les autres bâtiments ce qui amènera des contraintes d'assainissement. Le complexe a été construit en 1964 par M. Magnin pour le jardin d'enfants Nestlé dans le cadre de l'exposition nationale. En 1966, le Conseil Communal a adopté un plan d'aménagement de la vallée avec l'installation du centre de jeunesse, la construction d'une piste de circulation routière et la construction du centre de rencontre de la rotonde. Des travaux d'assainissement ont été effectués en 1980, les bâtiments n'ayant pas été conçus pour durer avec une installation de chauffage à énergie fossile et des isolations très partielles. En 1990 une garderie a été ajoutée à l'ensemble, un assainissement des bétons a été effectué ainsi que la mise en place de double vitrage. L'état de vétusté des bâtiments est assez important, les bétons souffrent de la carbonatation et certaines parties ne sont pas isolées ayant pour fenêtres du simple vitrage. Les travaux envisagés portent sur le périmètre d'assainissement de ces bétons et de mise aux normes sismiques. Elle dit que la partie énergétique se concentre essentiellement sur les serrureries et les vitrages

responsables de la plus grande partie de la déperdition énergétique, mais qu'au vu du recensement et des contraintes de hauteur, il n'est malheureusement pas possible d'aller au-delà. Le dôme pourra garder sa façade historique puisqu'il n'est pas chauffé. Ne sera remplacé que le complexe d'étanchéité et d'isolation pour la toiture de la rotonde avec réfection du cadran solaire. Il sera réalisé la réfection complète de l'étanchéité de la passerelle qui est poreuse ce qui a pour effet d'attaquer les bâtiments en dessous. La production de chaleur à énergie fossile sera remplacée par un chauffage à pellet. L'étude sur le classement énergétique de l'enveloppe du bâtiment octroie la note G, les mesures mises en place ne permettront de monter qu'en E. Les façades représentent 37% de la déperdition, des gains auraient été souhaités en plancher et en toiture mais la valeur patrimoniale du bâtiment ne permet pas de tels travaux. Concernant la production de chaleur le chauffage à mazout situé dans le bâtiment de la police sera remplacé par un chauffage à pellet ce qui semble être le plus pertinent et demandera une attention particulière sur les filtres, le raccord au CAD aurait nécessité des fouilles trop importantes. L'ensemble de ces travaux s'élève à 5'060'000.-, y sera inclut un compte d'attente de 280'000.- utilisé pour mener les études, en particulier les prestations d'ingénieur civil qui étaient conséquentes. La réalisation sera faite en interne avec les équipes d'ARLO pour la direction de travaux, ce qui représente un gain de l'ordre de 10% du coût total de l'ouvrage auquel il convient de retrancher les charges salariales du collaborateur œuvrant sur ce projet. En termes de calendrier la demande d'autorisation de construire a été déposée. L'ouverture du chantier est souhaitée au mois de mai 2025, afin de permettre le retour de l'espace des inventions à la fin de l'année, la solution provisoire de déplacement à l'université échouant à ce moment.

Discussion générale

Un conseiller demande qui prend la décision de favoriser l'aspect patrimonial ou l'aspect énergétique du projet de rénovation.

Madame la Municipale répond que c'est le Canton qui décide lorsque la note 1 est attribuée. Il y a de nombreuses séances qui ont lieu sur chaque projet avec le Canton. La Municipalité essaie de mettre un équilibre dans l'ensemble des politiques publiques nécessaires à l'assainissement. Il y a la tendance ces dernières années à essayer de gommer cette vision en silo. L'impact décisionnel du Canton dans les affaires patrimoniales est total de la note 2 à 1. La pesée d'intérêts est faite en tenant compte des objectifs fixés en matière énergétique, de planning du plan climat au niveau fédéral, cantonal et communal et d'enveloppe budgétaire.

Un conseillère demande s'il y a une date à laquelle il ne sera plus possible de rénover le bâtiment et s'il est pertinent de ce point de vue d'investir une telle somme d'argent pour sa rénovation ou s'il faudrait déjà se poser la question de ce qui vient après. Ces immeubles étant la propriété de la Ville, elle demande s'il ne faudrait pas en reprendre pleinement la possession en ôtant les références à Nestlé sur les immeubles. Elle demande si les exigences en protection de patrimoine autoriseraient une rénovation qui transmettrait une vision plus moderne de l'espace, par exemple en fleurissant l'horloge de la rotonde. Elle demande s'il serait envisageable que la première exposition à la réouverture de l'Espace des Inventions porte sur le béton et l'évolution de sa pertinence au fil du temps.

Un conseillère s'étonne qu'il y ait déjà eu en 1990 une 1ère phase de rénovation, notamment le changement des vitres. Concernant la rapidité de l'assainissement il y a eu un premier crédit en 2019 de 180'000.- puis un deuxième trois ans plus tard de 100'000.-. Ce qui veut dire qu'il n'était pas complet après tout ce temps dans la mesure où il vient juste

d'être mis à l'enquête publique en 2024. Il faut du temps pour rénover et assainir malgré l'urgence climatique. Elle dit être dérangée par le renoncement, pour des raisons de patrimoine et d'énergie grise, à des cadres de fenêtres plus performants qui pourraient améliorer le CECB d'une catégorie. Elle demande d'où viendra le bois servant à la production des pellets.

Un conseiller demande si la Commune s'est opposée à l'attribution de la note 1 dans la mesure où c'est un moyen de garder le contrôle sur la performance énergétique des bâtiments.

Un conseiller dit être sensible à la qualité architecturale du bâtiment et pense qu'il serait bon de pouvoir le conserver encore plusieurs dizaines d'années. Il aimerait savoir quels autres systèmes de chauffage ont été envisagés en remplacement de l'ancien.

Madame la Municipale dit qu'il n'y a pas forcément la même vision sur la valeur patrimoniale et architecturale du béton au niveau communal et cantonal. Le site a tout de même une valeur architecturale hors-norme. Concernant l'exposition sur le béton cela permettrait de s'intéresser à la construction d'aujourd'hui, sans pour autant fustiger le passé. Au sujet de la contestation de la note posée par le Canton la cheffe de service apportera des précisions. Le Canton procède fréquemment à des réévaluations qui sont généralement revues à la hausse comme par exemple le bâtiment de la Riponne ayant reçu la note 2. Au sujet des cadres de fenêtres il s'agit de négociations représentant un énorme investissement de temps pour mettre en cohérence différentes politiques publiques. La pesée d'intérêt qui est faite au niveau cantonal est plus favorable à l'aspect patrimonial qu'énergétique. Concernant les délais, un objet complexe comme celui-ci demande effectivement beaucoup de temps car tout a été mis en œuvre afin d'être le plus efficace possible d'un point de vue énergétique. Cette temporalité est néanmoins normale.

L'adjoint au chef du service des gérances dit que le bureau d'ingénieur a réalisé un comparatif sur plusieurs options de système de production de chaleur. Les options étudiées et leur coût estimé ont été le pellet à 250'000.-, la pompe chaleur air-eau à 300'000.- et la pompe à chaleur sur sonde à 400'000.-. Sur 20 ans le pellet est bien plus intéressant que les autres options, son coût d'entretien et de consommation électrique représente 600'000.-. Il s'élève à plus de 750'000.- pour la pompe à chaleur air-eau et 700'000.- pour la pompe géothermique. Concernant la fourniture des pellets il n'est pas possible de dire aujourd'hui d'où ils proviendront mais ils sont actuellement fournis par le service d'achat logistique de la ville de Lausanne. Concernant les charges, elles s'élevaient en 2023 à 27'300.- avec le mazout, elles seraient ramenées à 16'400.- avec le chauffage à pellet sans inclure la consommation électrique. La consommation électrique de 6500.- a été baissée. Le coût total des charges en 2023 s'élevaient à 37'400.-, elles ont été estimées dans le projet à 27'500 soit près de 10'000.- de moins.

La cheffe du service ARLO dit que 6 systèmes de production de chaleur différents ont été étudiés en considérant les coûts mais aussi les nuisances et la flexibilité future. L'ajout de 100'000.- au coût de 180'000.- initial du compte d'attente est dû à la découverte que la passerelle se posait sur le bâtiment, nécessitant des études complémentaires. Les cadres des doubles vitrages sont complètement corrodés et les verres n'étaient pas adaptés à un réemploi. Le choix du triple vitrage a été fait afin de maximiser l'efficacité énergétique là où il y a possibilité de faire des améliorations. Concernant le béton, grâce aux produits contre la carbonatation et aux traitements ignifuges il y a bon espoir de redonner un cycle de vie de 25 ans au bâtiment.

Un conseillère précise que sa question portait sur l'espérance de vie de la toiture et de savoir s'il est pertinent en termes d'énergie grise et financier d'investir dans une rénovation.

La cheffe du service ARLO répond que comme toutes toitures le complexe d'étanchéité-isolation dure 20-25 ans, aussi longtemps que sont entretenus les bâtiments, ils peuvent durer plus longtemps.

Un conseillère dit qu'elle regrette que l'option du chauffage solaire thermique n'ait pas été étudiée. Des panneaux solaires auraient pu être installés sur la coupole et il y a suffisamment d'espace pour installer un silo de stockage d'eau chaude produite en été pour chauffer le bâtiment ce qui aurait présenté la solution la plus écologique.

Un conseiller demande pourquoi la solution du CAD n'a pas été retenue.

La cheffe du service ARLO répond qu'elle connaît peu cette technique du solaire thermique et se questionne si ce n'est pas une production de chaleur à basse température qui au tel cas ne serait pas assez haute pour les radiateurs du bâtiment. Concernant le CAD, les bâtiments n'étant pas à proximité du réseau, les SIL n'ont pas planifié son extension vers la vallée.

La présidente de commission demande s'il est possible d'ajouter aux notes de séance le plan du chauffage à distance dans le quartier de la vallée de la jeunesse.

Discussion particulière (sont mentionnés les chapitres où la discussion est ouverte)

Chapitre 3 : Préambule :

Une conseillère demande si le petit théâtre est toujours utilisé. Il lui est répondu par la négative.

Chapitre 4.5 : Amiante :

Une conseillère demande s'il est possible de profiter des travaux pour désamianter.

La cheffe de service ARLO répond que c'est ce qui est prévu, les pavés de sol et les colles de carrelage de la partie police seront assainis et remplacés.

Chapitre 5.1.2 : Projet – assainissement – état des bétons :

Une conseillère demande quels sont ces produits anti-corrosion pour béton.

La cheffe de service ARLO répond qu'il s'agit d'un genre de peinture anti-rouille.

Chapitre 5.2.2 :Projet – travaux sur l'enveloppe des bâtiments – Etanchéité :

Une conseillère demande si la pose de la couverture en Tartan entravera les activités des skaters qui font la descente de la vallée.

La cheffe de service ARLO répond que ce sera le cas pour éviter qu'ils aillent sur la toiture et n'en abiment l'étanchéité.

Chapitre 5.5 : Coûts des travaux :

Un conseiller dit que dans le préavis la légende mentionne un tableau récapitulatif des coûts à 2 chiffres, alors qu'il est ici question d'un tableau CFC à 1 chiffre. Il demande s'il est possible de joindre le tableau CFC 2 à la réponse de la Municipalité. Les travaux de traitement de la carbonatation étant plein d'imprévus, il demande si le chiffre est basé sur des offres d'entreprises et si les 6% de réserves comprennent ces imprévus.

La cheffe de service ARLO répond que le tableau sera transmis. Elle dit que des offres ont été sollicitées pour les vitrages, mais ne sait pas s'il y avait 60% des offres rentrées au moment du devis. Elle pourra donner des renseignements après séance.

La présidente de la commission demande s'il est possible d'ajouter ces éléments aux notes de séance.

Un conseiller demande ce que couvre le chiffre CFC 9 Ameublement et décoration dans la mesure où il s'agit de travaux de rénovation.

La cheffe de service ARLO répond qu'il s'agit d'un petit aménagement et de mobilier qui se trouve dans les locaux de la police.

L'adjoint au chef du service des gérances précise que c'est la modification de la chaufferie qui nécessite cette intervention.

Chapitre 10.1 Aspects financiers – incidences sur le budget d'investissement:

Une conseillère demande à quoi correspondent les dépenses d'investissement pour 2027 dans la mesure où le projet se termine en 2026.

L'adjoint au chef du service des gérances répond que lorsque les travaux sont terminés le décompte final arrive tardivement. Une réserve est conservée au cas où il y aurait des incidents pendant la phase de la garantie SIA de deux ans

Chapitre 10.2.4 Aspects financiers – loyers:

Un conseiller demande comment le loyer de 190.-/m2 par ans est justifié. Au vu des estimations des spécialistes et de la valorisation des biens, il pourrait être 50% plus élevé.

L'adjoint au chef du service des gérances dit que la Municipalité a introduit il y a une dizaine d'années la facturation interne des loyers auprès des services, ce qui a fait l'objet d'un rapport-préavis. S'en est suivi une note municipale où était proposé à la municipalité d'introduire des loyers que le service des gérances avait fixé pour différents types d'objets. Les prix ont été fixés en partant de l'hypercentre, du centre, puis de la périphérie et des loyers ont été définis pour des objets de type bureau et dépôt. L'IPC des loyers datant de plusieurs années a été adapté selon la demande du CFL. Le montant de ce loyer est issu d'une note municipale dans laquelle étaient proposé des prix au m2 annuels dont le montant a été valorisé en tenant compte de l'IPC.

Un conseiller demande s'il est possible d'obtenir cette note

Madame la Municipale répond qu'il n'est pas possible d'obtenir la note mais qu'il est possible d'obtenir sa conclusion, ses contenus ou sa grille.

Un conseiller demande si le loyer d'agrandissement signifie qu'il y a des agrandissements prévus.

L'adjoint au chef du service des gérances répond que non, qu'il s'agit de l'extension de la caverne.

Chapitre 11 Conclusions:

Vote concl. 1	11 oui	0 non	0 abstentions
Vote concl. 2	11 oui	0 non	0 abstentions
Vote concl. 3	11 oui	0 non	0 abstentions
Vote concl. 4	11 oui	0 non	0 abstentions

Un conseiller demande au sujet de la conclusion 5 quelles sont les chances d'obtenir des subventions.

L'adjoint au chef du service des gérances répond qu'avant de présenter le projet définitif une fois que le permis est obtenu, il n'y a pas de garantie absolue de recevoir les subventions. C'est le programme bâtiment du canton qui prévoit des subventions et pour notre projet nous devrions s'attendre des subventions pour le toit et la production de chaleur qu'elles pourraient être allouées. Une mesure prévoit 180.- par kw de chaufferie et on devrait s'attendre à recevoir environ chf 20'000.- pour cela.

Vote concl. 5	11 oui	0 non	0 abstentions
----------------------	--------	-------	---------------

Une conseillère demande dans quel cadre il serait possible d'organiser une rencontre avec le délégué cantonal pour la protection du patrimoine.

La présidente de commission propose de faire remonter cette requête au Bureau pour savoir s'il serait possible de l'organiser 1 heure avant un Conseil.

La commission propose d'accepter les conclusions 1 à 5 du préavis à l'unanimité des membres présents.

Marlène Béard