

Immeuble place de la Palud 21 et 21 bis, à Lausanne

Projet de restauration et de restructuration d'un bâtiment locatif et commercial

Demande d'augmentation du compte d'attente

Préavis N°204

Lausanne, le 15 mars 2001

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite le relèvement de 240'000 francs à 340'000 francs du plafond du compte d'attente ouvert le 10 décembre 1998¹, destiné aux études en vue de déposer un préavis pour la rénovation complète de l'enveloppe extérieure et la restructuration intérieure de l'immeuble.

2. Préambule et historique

La présente demande d'augmentation du compte d'attente concerne la restauration de l'enveloppe extérieure et la restructuration-rénovation des espaces intérieurs. Cet immeuble, comprenant trois parties distinctes, a reçu la note 2 (monument d'importance régionale) au recensement des constructions :

1. Le corps principal (n° 21), construit durant la seconde moitié du 16^{ème} siècle² et dont la dernière transformation partielle date vraisemblablement de 1933, est composé de deux commerces au rez-de-chaussée et de quatre appartements de 3,5 et 4,5 pièces aux étages. Les combles de l'immeuble, d'un volume intéressant, servent de galetas à l'usage des locataires.
2. La galerie de liaison, datant du XVIII^{ème} siècle, comprend un escalier droit et, par sa structure en maçonnerie et en bois, constitue un élément fort intéressant donnant sur une cour intérieure pittoresque.
3. La partie arrière (n° 21 bis) est un ensemble, datant également du XVIII^{ème} siècle, relativement complexe donnant sur deux cours intérieures et constitué de deux parties enchevêtrées. Elle est occupée par des caves voûtées et la chaufferie au rez-de-chaussée. Des locaux au confort rudimentaire sont partiellement loués alors que les combles servent de galetas.

¹ BCC 1999, I, (n° 1), page 10

² M. Grandjean, Les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome III, page 210

L'ensemble est très intéressant par sa situation au cœur de la ville³, par la complexité résultant d'un « conglomérat » construit durant plus de cinq siècles et par son importance historique. C'est ici, en 1798, que fut donné le signal de l'émancipation vaudoise et la fin du régime bernois⁴. Il importe donc de le conserver tout en le faisant évoluer.

3. Etat des bâtiments existants

Ces dernières années, cet immeuble n'a fait l'objet que de réfections ponctuelles dans le cadre du budget d'entretien courant.

L'immeuble Palud 21 est structurellement sain. Néanmoins, les revêtements de façades ainsi que les intérieurs sont en mauvais état, les peintures sont défraîchies. La toiture est en bon état, à l'exception de la ferblanterie et de la couverture qui n'assurent plus une bonne étanchéité. Les installations techniques sont vétustes et non conformes, de même que l'ascenseur qui date de 1930.

Contrairement au bâtiment ci-dessus, l'immeuble n° 21 bis est à transformer entièrement. Cela implique une nouvelle distribution et une rénovation des espaces intérieurs, des installations techniques, des façades et de la toiture.

4. Projet de la future rénovation

Compte tenu des conclusions du rapport réalisé en mai 2000 par les architectes mandatés, en collaboration avec les services des gérances et d'architecture, la proposition d'avant-projet est la suivante :

Parties communes immeuble Nos 21 et 21 bis

- Rénovation complète de la chaufferie avec passage au gaz et démolition du local citerne dans la cour.
- Remplacement de l'introduction d'eau et normalisation du tableau électrique principal.
- Rénovation et rafraîchissement du couloir d'accès commun aux deux immeubles et de la cour.

Immeuble n° 21

- Remplacement de l'ascenseur, qui desservira également les combles.
- Rénovation complète des installations techniques avec agencements des cuisines et transformations des bains.
- Rénovation des revêtements de façades et intérieurs, réfection de la toiture.
- Création d'un logement de 3,5 pièces dans les combles.

Immeuble n° 21 bis

- Restructuration complète des espaces intérieurs et création de trois lofts.
- Remplacement complet des installations techniques.
- Rénovation des revêtements de façades et réfection complète de la toiture.

³ M. Grandjean, Les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome I, page 33 et 59, tome III page 60 et fig. 177 page 211

⁴ M. Grandjean, Les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome III, page 210

Le coût prévisible de l'opération se décompose comme suit :

<u>Désignation des travaux</u>	<u>Montants</u>
Communs immeubles nos 21 et 21 bis	Fr. 370'000.--
Immeuble no 21	Fr. 972'000.--
Immeuble no 21 bis	<u>Fr. 785'000.--</u>
Total travaux immeubles 21 et 21 bis	Fr. 2'127'000.--
Honoraire des mandataires	Fr. 505'000.--
Frais annexes, taxes et débours	Fr. 100'000.--
Réserve pour intervention des monuments historiques	Fr. 68'000.--
Divers et imprévus, environ 10 %	<u>Fr. 280'000.--</u>
Total général TTC immeubles 21 et 21 bis	<u>Fr. 3'080'000.--</u>

Cette estimation a été établie sur la base de l'avant-projet (indice avril 2000 = 105.1 points).

Le programme des travaux est le suivant :

Adoption de l'augmentation du compte d'attente	Mai 2001
Réception du permis de construire	Septembre 2001
Présentation par voie de préavis du projet	Novembre 2001
Début des travaux	Avril 2002
Fin des travaux	Été 2003.

5. Augmentation du compte d'attente

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 10 décembre 1998, le compte d'attente N° 3301.581.382 de 240'000 francs a été ouvert, dont 160'000 francs sont déjà engagés.

Afin de pouvoir compléter ces études jusqu'à la demande du crédit d'ouvrage, il convient d'augmenter ce compte d'attente de 100'000 francs.

Les honoraires des spécialistes qui seraient éventuellement amenés à faire une étude sur la demande du service des monuments historiques ne sont pas pris en considération dans l'estimation.

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 204 de la Municipalité, du 15 mars 2001 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

de porter de 240'000 francs à 340'000 francs le montant du compte d'attente ouvert par décision municipale le 10 décembre 1998 en vue de poursuivre les études du projet de restauration et de restructuration de l'immeuble place de la Palud 21 et 21 bis. Ce compte sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité par voie de préavis.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche