

Immeuble rue Beau-Séjour 8, à Lausanne

**Etude pour projet de rénovation de l'enveloppe extérieure
et réaménagement partiel des espaces intérieurs**

Demande d'augmentation du compte d'attente

Préavis No 208

Lausanne, le 29 mars 2001

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite le relèvement de fr. 250'000.-- à fr. 815'000.-- du plafond du compte d'attente ouvert le 10 septembre 1998¹, destiné au financement des études en vue de déposer un préavis pour la rénovation de l'enveloppe extérieure, la mise en conformité incendie et le réaménagement partiel des espaces intérieurs de l'immeuble sis rue Beau-Séjour 8, à Lausanne.

2. Préambule historique

L'emplacement sur lequel est érigé le bâtiment de Beau-Séjour 8 était à l'origine occupé par une villa datant de 1840 appartenant à la famille Valloton et à l'Est de celle-ci la pension Beau-Séjour². En 1902, la villa fut démolie, suite à un transfert de propriété, pour y construire un hôtel inauguré en juillet 1906³.

En 1912, de nouvelles transformations réunirent les deux édifices, soit l'ancienne pension Beau-Séjour et l'Hôtel récemment construit, pour en faire un ensemble hôtelier qui fut exploité jusqu'en 1941⁴.

En 1942, la Ville se porte acquéreur de l'immeuble pour en faire un bâtiment administratif destiné aux besoins de ses services. L'image que nous avons aujourd'hui de cette construction date de 1964. La transformation réalisée à cette date a pour conséquence majeure d'effacer la modénature des façades de style François 1er et qui rappelait celle de l'Hôtel des Postes. A cette occasion, l'édifice est également surélevé de deux étages.

¹ BCC 1998, tome II, pages 90 et 91

² "Lausanne, maisons et quartiers d'autrefois" L. Polla, 1969

³ "Lausanne, maisons et quartiers d'autrefois" L. Polla, 1969

⁴ "Lausanne, maisons et quartiers d'autrefois" L. Polla, 1969

Depuis cette intervention, que d'aucuns qualifient de "massacre", le projet d'une rénovation de Beau-Séjour est un thème récurrent. En 1979 déjà, l'Etablissement cantonal d'assurances attirait l'attention de la Municipalité sur l'insuffisance des mesures de sécurité de l'immeuble.

En 1981, le préavis No 165 du 24 février 1981⁵ prévoyait entre autres la rénovation de la façade Ouest. Ces travaux n'ont finalement pas été réalisés en raison du mauvais état des autres façades.

En 1987, un nouveau projet de préavis prévoyait une rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment, ainsi que l'application des mesures de sécurité prescrites par l'ECA. Les priorités dans les investissements ont condamné ce projet avant même qu'il ait pu voir le jour.

3. Etat du bâtiment

Depuis l'intervention de 1964, le bâtiment n'a bénéficié que de légères rénovations intérieures et l'installation d'équipements pour le réseau informatique. Malgré un entretien courant assidu, l'état général s'est fortement péjoré.

Le vieillissement de la toiture provoque de fréquentes infiltrations d'eau. La dégradation des menuiseries extérieures ne permet plus d'assurer le minimum d'étanchéité à l'air. Les façades, indépendamment de leur manque d'isolation thermique, présentent un aspect lépreux qui s'ajoute à l'austérité architecturale imposée dans les années 60. Ceci donne une image qui n'est pas digne d'un bâtiment administratif de cette importance.

L'installation de production de chaleur obsolète ne correspond pas aux normes en vigueur en matière d'économie d'énergie.

Les accès à l'immeuble, de même que la circulation intérieure du public, ne sont pas en adéquation avec l'activité qui s'est considérablement développée depuis sa dernière grande transformation. Les normes en matière de sécurité contre les incendies sont plus qu'insuffisantes et la Municipalité n'ose pas imaginer ce qui pourrait arriver en cas d'incendie durant les heures ouvrables où les services de l'administration accueillent un nombreux public.

Les dispositifs de transports de personnes, outre le fait qu'ils sont complètement au bout du rouleau après bientôt quarante années de bons et loyaux services, ne présentent aucune mesure de sécurité pour les personnes qui les empruntent.

4. Projet de rénovation

L'intervention envisagée prévoit notamment :

- Une rénovation complète de l'enveloppe extérieure (toiture, façades, menuiseries extérieures) et une amélioration de son isolation thermique.
- La modernisation des installations de production de chaleur.
- La mise en conformité et la sécurisation contre les incendies de l'ensemble des locaux avec l'installation d'équipements d'extinction automatique et la construction de cloisonnements coupe-feu à chaque palier d'étage.

⁵ BCC 1981, pages 463 et ss

- Le remplacement des installations de transports de personnes.
- Le réaménagement de toute la zone publique des entrées Nord et Sud.

Le bâtiment fera en outre l'objet d'un contrôle en relation avec les Directives fédérales anti-sismiques.

Dans la mesure où la totalité du projet serait réalisé, la durée des travaux est estimée à deux ans et devrait débuter en 2002.

A ce stade de l'étude, le coût global ne peut pas encore être annoncé, car trop d'éléments restent à définir.

5. Augmentation du compte d'attente

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 15 septembre 1998, le compte d'attente No 3400.581.375 de fr. 250'000.-- a été ouvert. Il s'élève actuellement à fr. 169'883.--.

Afin de continuer les études jusqu'à la mise en soumission qui permettra d'élaborer la demande de crédit d'ouvrage, il convient d'augmenter le compte d'attente à fr. 815'000.--.

<u>CFC 29</u>	<u>Désignation des frais d'étude</u>	<u>Montants</u>
	Honoraires d'architectes	fr. 560'800.--
	Honoraires d'ingénieurs civils	fr. 51'300.--
	Ingénieur en installations électriques	fr. 46'000.--
	Ingénieur CVS	fr. 96'700.--
	Ingénieur physique	fr. 18'723.--
	Divers, sondages, publications, etc.	fr. 41'477.--
	Total TTC	fr. 815'000.--
	Déduction du compte d'attente 3400.581.375	./. fr. 250'000.--
	Complément	fr. 565'000.--
		=====

Le compte d'attente ainsi porté de fr. 250'000.-- à fr. 815'000.-- sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité par voie de préavis.

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis No 208 de la Municipalité, du 29 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 fr. 250'000.-- à fr. 815'000.-- le montant du compte d'attente ouvert par décision municipale le 15 septembre 1998 en vue de compléter les études du projet de rénovation de l'immeuble rue Beau-Séjour 8, à Lausanne. 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