

Hôtel de Ville

**Rénovation de la cour intérieure, pose d'une détection incendie
Réaménagement intérieur de l'Hôtel de Seigneux**

Préavis N° 220

Lausanne, le 7 juin 2001

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 2'998'000.-- destiné à la réhabilitation et à la transformation de la cour intérieure formée par les bâtiments de l'Hôtel de Ville, de l'Hôtel de Seigneux et de la Maison des Banches, ainsi qu'au réaménagement intérieur de l'Hôtel de Seigneux.

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 2-3
5.	Distribution des locaux et accès	page 3-4
6.	Description des travaux	page 4-5-6
7.	Coût des travaux	page 6-7
8.	Aspects énergétiques	page 7
9.	Calendrier des opérations	page 8
10.	Aspects financiers	page 8
	10.1. charges financières	page 8
	10.2. charges d'exploitation.....	page 8
11.	Conclusions	page 8-9

3. Préambule et historique¹

L'Hôtel de Ville a été construit sur l'emplacement des anciennes Halles, dont l'origine remonte au XIV^e siècle, et achevé en 1675. L'image actuelle date de 1816, où la façade méridionale fut surélevée.

L'Hôtel de Seigneux fut construit en 1731 par Jean-Samuel Seigneux, banneret de la Palud. En 1788, le deuxième propriétaire, Jean-Paul Creux, rajouta le corps de bâtiment arrière. En 1829, la Ville se portait acquéreur de l'édifice pour y installer, notamment, des services de son administration. Parmi les transformations consécutives à ce transfert de propriété, la plus importante a certainement été l'ouverture, en 1899, de deux larges portes latérales au rez-de-chaussée et le déplacement de l'entrée principale du bâtiment.

La Maison des Banches, édifice modeste et de faibles dimensions, fut construite en 1728 pour servir de bureau aux secrétaires de la Ville. Cette construction, accolée à la partie sud de l'Hôtel de Ville, en prolongement de sa façade méridionale, constitue également une liaison entre ce dernier et l'Hôtel de Seigneux.

La dernière intervention importante sur ces bâtiments a eu lieu entre 1972 et 1977². Elle consistait en la restauration partielle de l'Hôtel de Seigneux et de la Maison des Banches.

4. Etat des bâtiments

Façades extérieures, côté cour

Les divers éléments constituant les façades des trois bâtiments, côté cour, présentent un état de dégradation très important, au point que des treillis de protection ont dû être scellés sur des tablettes en molasse afin d'éviter la chute de particules sur les passants. Les ferblanteries des toitures sont également très détériorées et n'assurent plus leur fonction, mettant en danger l'intégrité des éléments qu'elles doivent préserver. Les menuiseries extérieures sont en grande partie dégradées, provoquant des infiltrations d'eau et des courants d'air à l'intérieur des bureaux. On constate également un grand désordre en matière d'installations électriques, où des équipements actuels et des résidus d'installations obsolètes, voire désaffectées, se côtoient, posant des problèmes de sécurité.

Outre ces éléments dont dépend directement l'intégrité du bâtiment, la cour présente un aspect chaotique et déstructuré. Cette situation est consécutive à des rajouts architecturaux qui ont été effectués au fil du temps sans tenir aucun compte de considérations architecturales ou historiques.

Au niveau du sol, cette cour est devenue un dépôt où s'entassent conteneurs à poubelles, véhicules motorisés à deux roues et caisses de bouteilles vides. Or, cet espace fait office d'accès à des locaux et, de ce fait, est emprunté par des personnes externes à l'Administration, voire parfois invitées de la Ville. Ceci ne donne pas une image particulièrement brillante de cette dernière auprès des visiteurs.

Intérieur

Les installations sanitaires de l'Hôtel de Ville datent pour la plupart des années trente et n'offrent plus toutes les garanties en matière de protection contre les dégâts d'eau dus à des ruptures de conduites. De plus, ces installations, très utilisées par le personnel de l'Administration, les visiteurs et les membres du Conseil communal, ne sont pas adaptées aux normes actuelles en matière de séparation hommes-femmes.

¹ Marcel Grandjean, les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, Tome I, pages 385 et ss, et Tome III, pages 213 et ss

² BCC 1972, pages 261 et ss et pages 678 et ss

Installations de protection incendie

Le groupe des bâtiments qui constituent le complexe de l'Hôtel de Ville représente un ensemble architectural et historique de grande valeur. Il faut savoir que jusqu'à ce jour les seuls moyens de protection contre les incendies se limitent à quelques extincteurs, certes correctement entretenus, mais qui ne constituent qu'un faible moyen en regard des risques potentiels. La possibilité d'équiper les immeubles d'une détection incendie a été quelques fois évoquée, sans suite. Nous envisageons de profiter de cette opportunité pour installer un dispositif de détection efficace, tant pour le bâtiment que pour les personnes.

5. Distribution des locaux et accès

Accessibilité des locaux

Le complexe de l'Hôtel de Ville, de par sa typologie, n'offre pas d'accessibilité aux handicapés et aux personnes souffrant d'une mobilité réduite. Sans pouvoir offrir un accès total, nous avons imaginé procéder à divers aménagements qui, indépendamment d'autres avantages, pourront apporter une solution à ce problème.

On constate également un point faible concernant la sécurité, dû à l'absence de contrôle des entrées dans le bâtiment. Actuellement n'importe quelle personne peut pénétrer, durant les heures de bureaux, à l'intérieur de l'immeuble par trois entrées différentes, toutes sans surveillance. Pour remédier à cet état de fait, nous avons choisi de concentrer les accès à l'immeuble, pendant la journée, sur la porte d'entrée de l'Hôtel de Seigneux, laissant ainsi celle de l'Hôtel de Ville fermée en permanence, sauf pour les ayants droit, qui pourront l'ouvrir au moyen d'une clé. Dans des cas particuliers comme les mariages, les séances du Conseil communal ou des visites guidées, le problème ne se pose pas car un huissier est toujours requis et assure l'ouverture de la porte.

Ces mesures seront associées à l'amélioration de l'accès pour les handicapés avec un aménagement de la cour, ainsi que la construction d'un ascenseur et d'une plate-forme intermédiaire au 1^{er} étage, donnant accès à divers locaux importants de l'Hôtel de Ville (salle des mariages, salle du Conseil communal, salle des commissions).

Aménagement des surfaces intérieures

L'Hôtel de Seigneux a subi à la fin du XIX^e siècle une transformation très importante de la distribution des locaux du rez-de-chaussée et de l'entrée de l'immeuble (actuel poste de police). Cette intervention, davantage dictée par les besoins fonctionnels du moment que par une réelle réflexion qui aurait tenu compte de la particularité de cet édifice, a complètement bouleversé la circulation au niveau de l'entrée, reléguant celle-ci au statut d'entrée de service.

Originellement, l'accès de l'Hôtel de Seigneux présentait une certaine envergure, avec un hall digne de cet édifice qui débouchait sur la cage d'escaliers par un passage en ogive du plus bel effet.

Dans le cadre de notre projet d'organisation des circulations, nous avons imaginé la possibilité de restituer toute son importance à cette entrée. D'ailleurs, cette idée entre parfaitement en adéquation avec les besoins particuliers du service de presse et d'information qui souhaite pouvoir obtenir des bureaux mieux centrés que ceux qu'il occupe actuellement aux Escaliers-du-Marché et plus spacieux, pour concentrer toutes ses activités dans un même périmètre. Le poste de police déménagera aux Escaliers-du-Marché dans les locaux du service de presse et d'information.

Cette solution apporte un double avantage dans la mesure où elle offre d'une part une possibilité d'améliorer la visibilité du service de presse et d'information dans un espace très passant et facilement identifiable par des personnes étrangères à la Ville. D'autre part, la création d'une entrée unique pour le bâtiment permettra un meilleur contrôle des allées et venues. De plus, la présence du service de presse et d'information offrira

une possibilité de renseignement et d'orientation non négligeable aux visiteurs qui se rendent dans l'immeuble.

6. Description des travaux

Le descriptif ci-dessous mentionne les interventions des entreprises pour la réalisation des travaux qui concernent:

- la rénovation des façades donnant sur la cour intérieure ainsi que la démolition de divers éléments devenus inutiles;
- la construction d'un ascenseur et d'une plate-forme intermédiaire dans la cour pour permettre l'accès des personnes souffrant d'une mobilité réduite à divers locaux;
- l'assainissement des installations sanitaires à tous les étages par la création de nouveaux groupes de wc;
- l'installation d'une détection incendie dans l'ensemble des locaux des trois bâtiments;
- le réaménagement de l'entrée et du rez-de-chaussée de l'Hôtel de Seigneux pour assurer un accès plus clair et mieux sécurisé du bâtiment;
- le transfert de la localisation des activités du poste de police aux Escaliers-du-Marché et l'attribution des nouveaux locaux du rez-de-chaussée de l'Hôtel de Seigneux pour les besoins du service de presse et d'information.

CFC 10-11-12 - Travaux préparatoires :

- Relevés nécessaires à la préparation et à l'exécution des travaux dans la cour intérieure, notamment pour la création de la plate-forme de distribution et de l'ascenseur.
- Travaux de démolition nécessités par la redistribution de certains locaux et services, démolition des rajouts architecturaux tardifs dans la cour intérieure.
- Pose de protections et aménagements provisoires nécessaires pour l'exécution des travaux dans un environnement maintenu en activité.

CFC 21 - Gros-œuvre 1 :

- Pose d'échafaudages contre les façades à assainir.
- Remise en forme et assainissement du sol de la cour intérieure, y compris fondations pour l'ascenseur, assainissement des soubassements et revêtement en dallage identique à celui utilisé ailleurs dans les zones piétonnes de la vieille ville.
- Adaptation des murs et, localement, des structures porteuses, à l'intérieur du bâtiment, en correspondance avec les transformations envisagées.
- Création d'une plate-forme métallique translucide au premier étage dans la cour intérieure reliant à cet étage les deux bâtiments Hôtel de Ville et Hôtel de Seigneux et, directement, les principales salles et services accessibles au public, comme la salle du Conseil, la salle des mariages et les locaux du secrétariat municipal.
- Construction d'une structure porteuse pour la cage d'ascenseur, reliant la plate-forme précitée et le niveau d'accès extérieur à la cour et au passage entre la place de la Palud et la place de la Louve, assurant ainsi l'accès aux personnes handicapées.
- Ravalement et rejointoiement de tous les ouvrages en molasse des façades de la cour intérieure, de même que des deux cages d'escaliers intérieures.
- Remplacement des ouvrages abîmés, fortement fissurés ou délités.

CFC 22 - Gros-œuvre 2 :

- Assainissement et recouvrement à neuf des surélévations de bâtiment créées dans les années 1950, habillage des façades de ces parties de l'immeuble en ferblanterie pour assurer d'une part leur étanchéité et, d'autre part, pour donner aux façades de la cour intérieure une meilleure lecture architecturale, par la distinction visuelle entre parties anciennes et surélévations tardives.
- Remplacement de toutes les ferblanteries et éléments de charpente défectueux.
- Assainissement des fenêtres et portes-fenêtres à conserver, notamment celles en chêne de la façade ouest sur cour.
- Remplacement des fenêtres détériorées et pose de châssis neufs au rez-de-chaussée de la façade donnant sur la place de la Palud.
- Construction d'une cage d'ascenseur dans la cour intérieure et de la galerie de liaison entre l'Hôtel de Seigneux et la Maison des Banches, au deuxième étage.
- Crépissage au mortier de chaux et application d'une peinture sur les façades de la cour intérieure, distinction des éléments en molasse et des murs crépis par des teintes différentes.
- Pose d'une protection de la cour intérieure contre les pigeons.

CFC 23 - Installations électriques :

- Mise en conformité de toute l'installation électrique.
- Remplacement de l'ancienne lustrerie par des luminaires basse consommation partout où ce changement n'a pas encore été opéré.
- Installation d'un réseau de détection incendie dans l'ensemble des locaux et surfaces, aussi bien de l'Hôtel de Seigneux et de la Maison des Banches que de l'Hôtel de Ville.

CFC 24 - Installations de chauffage et ventilation :

- Adaptations locales des installations suite aux transformations intérieures des locaux.
- Installation d'une ventilation dans les nouveaux blocs sanitaires.

CFC 25 - Installations sanitaires :

- Création de nouveaux blocs sanitaires dans le corps de bâtiment faisant office de liaison situé à l'est de la cour intérieure.

CFC 26 - Installations de transport :

- Installation dans la cour intérieure d'un ascenseur électrohydraulique entièrement vitré, accessible aux personnes handicapées, entre le niveau du sol et la plate-forme neuve au premier étage.

CFC 27 - Aménagements intérieurs :

- Travaux de modification de cloisons ainsi que de portes et de revêtements liés aux transformations.
Rafraîchissement des revêtements des locaux contigus à la cour intérieure suite aux travaux d'assainissement de celle-ci.

CFC 9 - Ameublement :

- Actuellement, le service de presse et d'information utilise un mobilier disparate et mal adapté aux exigences en matière d'ergonomie du poste de travail.
La nouvelle organisation du service dans des nouveaux locaux ne permettra pas d'utiliser la totalité du mobilier existant et va nécessiter l'achat de neuf bureaux, une paroi d'armoires et une table de conférences avec chaises. Ce mobilier "standard" est identique à celui du secrétariat municipal. Le coût de l'ensemble s'élève à Fr. 28'000.-- (prix net TTC).

Tous les CFC - Réaménagement des locaux sis aux Escaliers du Marché :

- Adaptation de ces locaux pour recevoir, en lieu et place des activités du service de presse et d'information, celles du poste de police actuellement logé au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Seigneux. Ce dernier sera réaménagé pour les besoins du service de presse et d'information qui pourra y regrouper l'ensemble de ses activités, aujourd'hui dispersées entre l'Hôtel de Ville et les Escaliers du Marché. Ce réaménagement permet, par ailleurs, de remettre l'accès principal et le hall d'entrée de l'édifice, comme à l'origine, dans l'axe de la façade côté place de la Palud, où l'ancienne porte d'accès du XVIII^e siècle retrouvera son implantation originelle et, ainsi, une nouvelle mise en valeur.

7. Coût des travaux

Préoccupés par l'état de dégradation avancé des façades de la cour intérieure, par la vétusté des installations sanitaires et par l'absence de sécurité active et passive de ces immeubles, la Municipalité décidait le 17 juin 1999³ l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 150'000.-- qui passe à Fr. 220'000.-- le 10 août 2000, pour permettre de mener à bien les études nécessaires au règlement de ces divers problèmes. A ce jour, ce compte accuse des dépenses pour Fr. 183'169.45. Ces travaux figurent au budget des investissements 2001-2002 de la direction des finances, service des gérances, à raison de Fr. 3'000'000.--.

Le devis général des travaux est établi sur la base du résultat de l'appel d'offres public, dont le total des soumissions rentrées couvre environ 90 % du coût des interventions proprement dites. Celui-ci est basé sur la connaissance actuelle de l'état de conservation de l'édifice qui, rappelons-le, remonte au XVIII^e siècle et qui a subi depuis plusieurs altérations. Les risques habituels de surprises et de découvertes, en cours de travaux, risques inhérents à toute opération de cette nature, ne sont donc pas à exclure.

³ BCC 1999, page 11

Le devis général, TVA comprise, se présente comme suit :

<u>CFC</u>	<u>Travaux</u>	<u>Hôtel de Seigneux</u>	<u>Esc. du Marché</u>	<u>Total</u>
1	Travaux préparatoires	90'500.--	-.--	90'500.--
10	Relevés	6'000.--	-.--	6'000.--
11	Démolitions, démontages	58'000.--	-.--	58'000.--
12	Protections, aménag. provisoires	14'000.--	-.--	14'000.--
19	Honoraires	12'500.--	-.--	12'500.--
2	Bâtiments	2'365'500.--	141'000.--	2'506'500.--
21	Gros-œuvre 1	433'000.--	10'000.--	443'000.--
22	Gros-œuvre 2	517'000.--	23'000.--	540'000.--
23	Installations électriques	267'000.--	5'000.--	272'000.--
24	Chauffage, ventilation	14'000.--	2'000.--	16'000.--
25	Installations sanitaires	77'000.--	11'000.--	88'000.--
26	Installations de transport	99'000.--	-.--	99'000.--
27	Aménagements intérieurs 1	248'000.--	36'000.--	284'000.--
28	Aménagements intérieurs 2	317'000.--	35'000.--	352'000.--
29	Honoraires	393'500.--	19'000.--	412'500.--
5	Frais secondaires	83'000.--	2'000.--	85'000.--
51	Autorisations, taxes	10'000.--	-.--	10'000.--
52	Echantillons, reproductions	33'000.--	1'000.--	34'000.--
53	Assurances	3'000.--	-.--	3'000.--
55	Prestations MO, compte pro-rata	21'000.--	1'000.--	22'000.--
56	Autres frais secondaires	16'000.--	-.--	16'000.--
6	Divers et imprévus	262'000.--	12'000.--	274'000.--
60	Divers et imprévus	262'000.--	12'000.--	274'000.--
9	Ameublement	42'000.--	-.--	42'000.--
90	Mobilier	28'000.--	-.--	28'000.--
94	Inventaires, signalétique	12'500.--	-.--	12'500.--
99	Honoraires	1'500.--	-.--	1'500.--
	Total	2'843'000.--	155'000.--	2'998'000.--

Les prix du devis sont rattachés à l'indice zurichois des coûts de construction d'avril 1999 de 101,3 points (base 100 au 01.04.1998).

8. Aspects énergétiques

La présente intervention n'aura que des incidences énergétiques anecdotiques. En effet, seules quelques fenêtres seront remplacées ce qui amènera essentiellement des gains en matière de confort pour certains usagers.

Pour ce qui est de l'éclairage, hormis le fait que la lustrerie est équipée de sources lumineuses à faible consommation, aucune autre mesure d'économie n'est envisagée.

Quant à la distribution de chauffage, les radiateurs sont déjà équipés de vannes thermostatiques.

9. Calendrier des opérations

Les réflexions menées par l'architecte mandaté de concert avec la section des Monuments historiques de l'Etat de Vaud et les chefs de service concernés par ces travaux ont conduit à la concrétisation d'un projet définitif déposé à l'enquête publique entre le 18 août 2000 et le 1^{er} septembre 2000. Cette démarche n'a suscité aucune opposition et a abouti à l'obtention d'un permis de construire le 12 octobre 2000.

Il est prévu actuellement de préparer et d'organiser les travaux en collaboration avec le service d'architecture dans le courant de l'année afin de pouvoir ouvrir le chantier dans le courant du mois de janvier 2002. Les bureaux de l'Administration générale restant, pour leur large majorité, occupés durant les travaux, le planning des interventions successives à l'intérieur du bâtiment sera organisé en étapes définies en accord avec les intéressés. Compte tenu de la complexité du chantier, les interventions devront se terminer en été 2003.

10. Aspects financiers

10.1 Charges financières

Les charges financières annuelles, calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 4 3/4% pendant 20 ans, s'élèvent à Fr. 235'500.--.

10.2 Charges d'exploitation

L'incidence de ces transformations sur le coût d'exploitation de l'immeuble est de Fr. 6'000.-- par année. Il s'agit pour l'essentiel d'abonnements de maintenance pour l'ascenseur, la détection incendie et le traitement des alarmes éventuelles par Sécuritas.

11. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis no 220 du 7 juin 2001 de la Municipalité, du
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 rénovation de la cour intérieure, la pose d'une détection incendie, le réaménagement intérieur de l'Hôtel de Seigneux, le transfert du service de presse et d'information des Escaliers-du-Marché 2 à l'Hôtel de Seigneux et le transfert du poste de police de la Palud aux Escaliers du Marché 2;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 2'998'000.--;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2, à raison de Fr. 149'900.-- sous la rubrique 3400.331 du budget de la direction des finances, service des gérances, section bâtiments administratifs;

4. de faire figurer sous la rubrique 3400.390 du budget de la direction des finances, service des gérances, section des bâtiments administratifs, 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'études par prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche