

**Programme d'entretien et importants travaux
de remise en état de divers bâtiments des
patrimoines financier et administratif**

Demande de crédit – cadre

Deuxième étape (2002-2005)

Préavis N° 2002/5

Lausanne, le 14 février 2002

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de 14'000'000 francs destiné à la poursuite de son programme d'entretien et de remise en état de certains immeubles des patrimoines communaux financier et administratif sur une période de quatre ans (2002-2005).

2. Table des matières

1. Objet du préavis	page 1
2. Table des matières	page 1
3. Préambule	page 2
4. Situation du crédit-cadre 1 ^{ère} étape (1998-2001)	page 2
5. Crédit-cadre 2 ^{ème} étape (2002-2005)	page 5
6. Aspects financiers	page 6
7. Conclusions	page 7

3. Préambule

La commune de Lausanne est propriétaire d'un important portefeuille immobilier représentant 287 immeubles pour le patrimoine financier et quarante-neuf bâtiments administratifs. La gestion de cet ensemble est confiée au service des gérances. Ce dernier gère également le portefeuille immobilier de la Caisse de pensions du personnel communal, qui n'est pas concerné par le présent préavis.

Un grand nombre de ces bâtiments sont anciens et vétustes ; ils ont été acquis non pas pour leur valeur immobilière, mais principalement dans une perspective stratégique (urbanistique), voire sociale. Dans son rapport – préavis n° 166 du 16 septembre 1988¹, la Municipalité mettait en évidence la nécessité de consentir un important effort financier pour maintenir à niveau l'ensemble de ces immeubles.

Afin de concrétiser cette volonté, la Municipalité présentait le préavis n° 280 du 13 octobre 1997 concernant la demande d'un crédit-cadre, première étape couvrant la période de 1998 à 2001² d'un montant de 11'000'000 francs destiné à la rénovation d'un certain nombre d'immeubles.

Cette première étape étant maintenant achevée, la Municipalité désire poursuivre sa politique de remise en état des immeubles nécessitant impérativement des travaux de rénovation. A cet effet, elle présente la deuxième étape de son programme de rénovation sous forme du présent préavis.

4. Situation du crédit-cadre 1^{ère} étape (1998-2001)

Le programme du crédit-cadre 1^{ère} étape 1998-2001, annexé au préavis n° 280 du 30 octobre 1997, a subi quelques modifications en fonction d'événements imprévisibles et du fait des modifications des interventions pour certains bâtiments.

Celles-ci ont été dûment mentionnées dans le rapport annuel de gestion de la Municipalité ou transmises par voie de communication au Conseil communal. Ces informations répondaient au vœu de la commission du Conseil communal, chargée d'examiner le préavis en question, qui souhaitait être régulièrement renseignée sur l'avancement du dossier.

Ainsi, le rapport de gestion pour l'exercice 1998 indiquait que la rénovation de l'immeuble sis au chemin de Bellerive 19 était reportée suite à la réaction des locataires. Il précisait également qu'en réponse à une demande expresse du locataire de l'immeuble administratif situé à l'avenue Agassiz 5, divers travaux d'aménagements intérieurs étaient entrepris.

Le rapport de gestion de 1999 mentionnait le projet d'extension de la Maison de la communication sise dans l'immeuble avenue de Florimont 1. Ces travaux remplaçaient ceux prévus dans l'immeuble sis au chemin de Bellerive 19. Il était également précisé qu'en raison du coût de transformation et de densification de l'immeuble situé à la rue de l'Ale 2, le crédit d'ouvrage serait demandé par voie de préavis distinct. Ce dernier projet a fait l'objet du préavis n° 212 du 26 avril 2001, que le Conseil communal a adopté dans sa séance du 4 septembre³.

Enfin, le rapport de gestion de l'exercice 2000 indiquait que des travaux urgents étaient nécessaires afin de garantir la sécurité des utilisateurs de l'immeuble sis au chemin de l'Usine-à-Gaz 10 (Sleep-in). Il est à noter

¹ BCC 1989, tome I, pages 707 et ss

² BCC 1998, tome I, pages 128 et ss

³ BCC 2001, tome II, à paraître

que les travaux de modernisation complète de la cuisine de l'Auberge du Chalet-à-Gobet et de la rénovation partielle des façades ont finalement fait l'objet du préavis n° 129 du 10 février 2000⁴. Le crédit-cadre n'a enregistré que les travaux relatifs au remplacement complet de la chaufferie.

Pour l'année 2001, le devis initial des travaux de maintenance de la Maison de Mon-Repos de 150'000 francs a été porté à 900'000 francs pour permettre l'installation de la Solidarité olympique, qui dépend du Comité international olympique. Il s'agissait de transformer et rénover les deuxième et troisième étages de ce bâtiment. Ce chantier a repoussé les travaux prévus à l'Hôtel-de-Ville sur le crédit-cadre 2^{ème} série.

S'agissant de l'immeuble sis à la rue de l'Industrie, le devis initial de 200'000 francs prévoyait uniquement un rafraîchissement de l'enveloppe extérieure. L'étude énergétique a démontré la nécessité d'entreprendre une rénovation lourde avec isolation de la façade ainsi que la mise en place d'un chauffage central pour un montant final d'environ 650'000 francs.

Compte tenu de ces modifications, la situation financière du crédit-cadre, 1^{ère} étape 1998-2001, se présente ainsi :

<i>Immeubles concernés</i>	<i>Travaux prévus</i>	<i>Devis initial</i>	<i>Devis révisé</i>	<i>Dépenses au 31.12.2001</i>
<i>Patrimoine financier</i>				
Agassiz 5	Réfection et restructuration intérieures	0.00	675'000.00	673'744.90
Ale 2	Restructuration complète du bâtiment	700'000.00	0.00	0.00
Bellerive 19	Modernisation des appartements	1'200'000.00	0.00	0.00
Bergières 7-7B	Extension du musée de l'Art brut	600'000.00	190'000.00	187'878.00
Bergières 21	Réfection des façades et des logements	500'000.00	696'000.00	697'955.90
Berne 300-302	Remplacement complet de la chaufferie	300'000.00	340'000.00	340'263.10
Bornan 2	Réf. partielle des façades et de la toiture	200'000.00	280'000.00	280'616.40
Cathédrale 8-10	Installation du chauffage central	300'000.00	261'000.00	260'445.55
Chissiez 4	Rénovation partielle des façades	200'000.00	236'000.00	232'885.90
C.-Montbenon 7-9	Réfection intérieure et des façades	500'000.00	370'000.00	322'060.20
Quai Delamuraz 1	Installation d'un ascenseur-réf. partielle	400'000.00	380'000.00	370'926.35
Fauquez 54	Rénovation partielle des façades	200'000.00	270'000.00	272'742.65
Florimont 1	Ext. de la Maison de la communication	0.00	1'077'000.00	1'037'748.00
Industrie 2	Réfection des façades et de la toiture	200'000.00	650'000.00	637'918.80
Madeleine 1	Réf. des façades et cages d'escaliers	300'000.00	250'000.00	243'292.80
Marché 19	Rénovation partielle des façades	200'000.00	151'000.00	147'755.55
J.-J. Mercier 11	Rénovation partielle des façades	50'000.00	43'000.00	53'563.10
J.-J. Mercier 13	Rénovation partielle des façades	150'000.00	218'000.00	208'329.00
Temple 20	Réfection complète des façades	300'000.00	510'000.00	496'667.10
Toises 14	Réfection complète façades et toiture	500'000.00	290'000.00	294'545.70
Usine-à-Gaz 9	Rénovation totale de la toiture	500'000.00	430'000.00	463'106.60
Usine-à-Gaz 10	Rénovation de l'enveloppe extérieure	0.00	430'000.00	422'608.85
Vallombreuse 14B	Réf. toiture (ferme de la Chablière)	400'000.00	400'000.00	398'775.50
Vallon 15	Réfection de l'enveloppe extérieure	200'000.00	230'000.00	197'060.60

⁴ BCC 2000, Tome I, pages 491 et ss

Vallon 15	Rénovation complète d'un appartement	0.00	81'000.00	79'523.15
Total		7'900'000.00	8'458'000.00	8'320'413.70

Immeubles concernés	Travaux prévus	Devis initial	Devis révisé	Dépenses au 31.12.2001
----------------------------	-----------------------	----------------------	---------------------	-------------------------------

Patrimoine administratif

Villa Mon-Repos	Aménag. complet des 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	150'000.00	950'000.00	863'331.75
Musée historique	Réfection de l'enveloppe extérieure	900'000.00	900'000.00	896'964.40
Hôtel de Ville	Divers travaux de réfection intérieurs	250'000.00	10'000.00	9'523.50
Hermitage	Assainiss. sous-sols et travaux divers	200'000.00	220'000.00	214'896.45
Casino Montbenon	Réfection partielle de l'enveloppe ext.	150'000.00	71'000.00	76'127.50
Chaucrau 8	Réfection de l'enveloppe extérieure	100'000.00	235'000.00	236'145.65
Théâtre municipal	Remplacement des revêtements de sols	150'000.00	74'000.00	82'340.88
Total		1'900'000.00	2'460'000.00	2'379'330.13

Les chiffres en gras sous la colonne « dépenses » indiquent que les chantiers sont terminés et les factures payées.

La situation par rapport au crédit global accordé se résume de la manière suivante :

Situation globale

Patrimoine	Devis initial	Devis révisé	Dépenses au 31.12.2001
<u>Patrimoine financier</u>			
Total	7'900'000.00	8'458'000.00	8'320'413.70
<u>Patrimoine administratif</u>			
Total	1'900'000.00	2'460'000.00	2'379'330.13
Divers et imprévus	1'200'000.00	82'000.00	300'256.17
Total général	11'000'000.00	11'000'000.00	11'000'000.00

Le tableau ci-dessus montre que le poste « divers et imprévus » de 1'200'000 francs au devis initial a été réduit à 82'000 francs, une fois connu le coût des chantiers et des affaires non prévues initialement. Le relevé des comptes au 31 décembre 2001 laisse apparaître un disponible de 300'256.17 francs. Compte tenu que quelques factures sont encore à payer, on peut estimer que le disponible final sera de l'ordre de 100'000 à 150'000 francs.

En conclusion, la Municipalité tient à relever que ce crédit-cadre a permis de remettre en état 25 immeubles du patrimoine financier et 8 bâtiments du patrimoine administratif, pour un coût devisé initialement à 11'000'000 de francs.

En raison des rocadés intervenues, le montant des travaux à plus-value passe de 4'100'000 francs selon le montant figurant dans le préavis, à 3'122'467 francs. En conséquence, le montant à amortir au service des gérances passe de **6'900'000 francs** à **7'877'533 francs**. Dès lors, pour la bonne règle, un crédit complémentaire du patrimoine administratif de 977'500 francs en chiffre rond doit être demandé en vue de son amortissement.

5. Crédit-cadre 2^{ème} étape (2002-2005)

5.1. Principe du crédit-cadre

Le présent crédit-cadre repose sur le principe retenu lors de l'élaboration du premier crédit-cadre concernant la période de 1998 à 2001. Il s'agit d'un programme général de travaux qui s'étend sur une période de douze ans, l'intervention étant fonction du degré de vétusté de l'objet concerné. Le descriptif et le coût estimatif des travaux prévus durant la deuxième période (2002 -2005), objet de la présente demande de crédit, ont été affinés. La démarche a été exécutée sur la base :

- du programme général d'entretien d'immeubles, réactualisé chaque année,
- des divers rapports établis au fil du temps par les architectes, adjoints techniques et gérants d'immeubles du service des gérances ;
- des éléments constitutifs du rapport-préavis n° 166 du 16 septembre 1998⁵, réactualisé pour l'occasion ;
- d'estimations effectuées en fonction des volumes construits, des surfaces de façades et de toitures, ainsi que de la connaissance des immeubles constituant le portefeuille communal acquise par les techniciens du service des gérances.

Les dossiers jugés sensibles sur le plan urbanistique, architectural ou politique et ceux qui requièrent d'importants investissements n'ont pas été inclus dans les crédits-cadres et feront l'objet de préavis distincts.

5.2. Descriptif, coût et calendrier des travaux

Le devis total des travaux, établi conformément aux principes évoqués plus haut et réparti sur quatre ans, s'élève à 14'000'000 francs, à raison de 9'400'000 francs pour les immeubles du patrimoine financier et de 4'600'000 francs pour le patrimoine administratif.

Le tableau en annexe indique pour chaque bâtiment le coût estimatif des travaux ainsi que l'année de réalisation prévue.

La Municipalité tient à préciser qu'il s'agit d'un programme d'intention qui pourrait subir des modifications pour les raisons principales suivantes :

- événements imprévisibles nécessitant de revoir l'ordre des priorités et la nature des travaux pour un ou plusieurs immeubles ;
- intervention indispensable mais non prévue dans la liste annexée nécessitant le report d'une ou plusieurs opérations comprises dans la planification, dans le strict respect du crédit accordé ;
- report d'une opération prévue en raison de son coût nettement supérieur à celui estimé auparavant (rapport mentionnant, par exemple, des travaux beaucoup plus importants que prévus).

Les modifications éventuelles qui pourraient intervenir au cours de la période 2002-2005 feront l'objet d'une information précise dans le rapport annuel de gestion établi par la Municipalité à l'intention du Conseil communal.

⁵ BCC 1989, tome I, pages 707 et ss

6. Aspects financiers

6.1. Patrimoine financier

Travaux à plus-value ou assimilés

Le crédit-cadre pour la réalisation des différents travaux prévus au chapitre 5 s'élèvent à 9'400'000 francs. Une partie de ces travaux constituent une plus-value pour les bâtiments concernés et, par conséquent, augmentent leur valeur actuelle inscrite au bilan. L'analyse cas par cas permet de déterminer une plus-value globale de 2'700'000 francs, montant qui sera porté en augmentation de la valeur au bilan de chacun des immeubles concernés. La valeur totale de ces bâtiments au bilan passe ainsi de 20'396'503.30 à 23'096'503.30 francs.

Revalorisation locative

Une partie des travaux envisagés dans les immeubles entrent dans la catégorie des importantes réparations au sens de l'article 14 de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et à ferme (OBLF). En application de la jurisprudence constante en la matière, il en résulte une augmentation des loyers de l'ordre de 212'000 francs environ, ce qui représente une hausse comprise dans une fourchette de 2 à 35 % ou une moyenne de 9.5 % par rapport au revenu locatif actuel. Dans certains cas, l'augmentation sera échelonnée sur deux, voire trois ans afin de permettre aux locataires de mieux faire face à cette nouvelle charge de loyer.

Incidence comptable

Sur un coût total budgétisé à 9'400'000 francs, un montant de 2'700'000 francs sera porté en augmentation de la valeur au bilan. La différence de 6'700'000 francs représente la part à la charge de la propriétaire au titre de frais d'entretien différé, qui sera amortie sur quinze ans.

Les charges financières actuelles moyennes en découlant se présentent comme il suit :

Sur les plus-values

Intérêts à 4,75 % sur 2'700'000 francs	Fr. 128'300.00
--	----------------

Sur les travaux amortissables

Annuité constante avec un taux d'intérêts de 4,75 % et d'une durée d'amortissement de quinze ans	<u>Fr. 634'600.00</u>
--	-----------------------

Total	<u>Fr. 762'900.00</u>
--------------	------------------------------

6.2 Patrimoine administratif

Incidence financière

Le coût total des travaux est budgétisé à 4'600'000 francs.

Calculées selon la méthode de l'annuité fixe avec un taux d'intérêt de 4.75 % et une durée d'amortissement de quinze ans, les charges financières annuelles moyennes s'élèvent à 435'700 francs.

6.3 Plan des investissements

Ce crédit figure au plan des investissements 2002 – 2003, respectivement pour 8'800'000 francs s'agissant du patrimoine financier et de 4'500'000 francs pour le patrimoine administratif, soit un total de 13'300'000 francs.

7. 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 N° 2002/5 de la Municipalité, du 14 février 2002 ;
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'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire d'investissements du patrimoine administratif de 977'500 francs pour le crédit-cadre 1ère étape 1998-2001 ;
2. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus à raison de 51'300 francs par la rubrique 3301.331 et de 18'600 francs par la rubrique 3400.331 du budget de Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances.
3. d'adopter le principe du crédit-cadre 2^{ème} étape 2002-2005, destiné à la mise en œuvre sur quatre ans d'un programme d'entretien et d'importants travaux de rénovation de divers bâtiments des patrimoines financier et administratif ;
4. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de 14'000'000 francs réparti de la manière suivante :
 - a) 9'400'000 francs pour les immeubles du patrimoine financier,
 - b) 4'600'000 francs pour les immeubles du patrimoine administratif ;
5. de porter la somme de 2'700'000 francs au débit du compte « immeubles du patrimoine financier » de la Bourse communale à titre de travaux à plus-value découlant du crédit prévu au point 4 a) ci-dessus ;
6. d'amortir annuellement le solde du crédit prévu sous point 4 a) ci-dessus, soit 6'700'000 francs à raison de 446'700 francs par la rubrique 3301.331 du budget de Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances ;
7. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 4 b) ci-dessus, à raison de 306'600 francs par la rubrique 3400.331 du budget Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances, section des bâtiments administratifs ;
8. de faire figurer sous les rubriques 3301.390 et 3400.390 du budget Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances, les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits susmentionnés.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche