

Immeubles place de la Palud 21 et 21 bis, à Lausanne
Rénovation des bâtiments avec création de nouveaux logements

Préavis N° 2002/30

Lausanne, le 20 juin 2002

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de fr. 3'570'000.-- destiné à la rénovation des bâtiments et à la création de nouveaux logements à la place de la Palud 21 et 21 bis.

2. Préambule et historique

Cet ensemble d'immeubles, 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 XVI^{ème} siècle¹ 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 ½ 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. Par sa structure en maçonnerie et en bois, il 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 achevées. Elle est occupée par des caves voûtées et la chaufferie au rez-de-chaussée. Les locaux au confort rudimentaire sont inoccupés ou servent de dépôt/galetas.

L'ensemble est très intéressant par sa situation au cœur de la ville², 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 bernois³. Il importe donc de le conserver tout en le faisant évoluer.

¹ M. Grandjean, Les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome III, page 210

² M. Grandjean, Les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome I, pages 33 et 59, tome III page 60 et fig. 177 page 211

³ M. Grandjean, Les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome III, page 210

3. Etat des bâtiments

Le premier bâtiment, qui donne sur la place de la Palud, est occupé par des logements et des commerces. Son état général est vétuste, surtout en ce qui concerne les installations techniques. Le second bâtiment, qui donne sur des cours intérieures, est fortement dégradé et sans confort. Il sert de dépôt/galetas et est partiellement inoccupé pour des raisons de sécurité.

L'état général des murs porteurs de l'ensemble des bâtiments est bon. La charpente est bien ventilée; seules quelques pièces sont à remplacer. La couverture et la ferblanterie sont en mauvais état. Les fenêtres à simple vitrage ne sont pas étanches. La façade, côté place de la Palud, présente plusieurs types de dégradation, érosion, fissures et décolllements; les crépis et les peintures des autres façades doivent être refaits. Les revêtements des murs des logements habités sont défraîchis et les plafonds sont fissurés. Les planchers sont en bon état.

Les revêtements des sols des coursives sont fortement dégradés. Les marches en molasse sont très usées au centre; les balustrades en bois sont en mauvais état. L'ascenseur, datant des années 1930, et les installations sanitaires et électriques ne sont plus conformes et doivent être remplacés. La chaufferie, qui date de 1971, est vétuste.

4. Distribution des locaux

Dans l'immeuble Palud 21, l'appartement du rez supérieur fera l'objet d'une rénovation partielle. Les trois appartements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages seront rénovés. Un appartement sera créé dans les combles. Les deux magasins ne seront que partiellement touchés par les travaux.

Le bâtiment de Palud 21 bis sera entièrement restructuré. Trois lofts, dont un en duplex, remplaceront les locaux actuels.

Place de la Palud 21

Etage	Situation actuelle		Après travaux	
	Type d'objet	Surface	Type d'objet	Surface
Rez inférieur	magasin	48.00 m2	magasin	48.00 m2
	magasin	46.00 m2	magasin	46.00 m2
Rez supérieur	appartement 3 1/2 pièces	100.00 m2	appartement 3 1/2 pièces	100.00 m2
1 ^{er} étage	appartement 3 1/2 pièces	103.00 m2	appartement 3 1/2 pièces	103.00 m2
2 ^{ème} étage	appartement 3 1/2 pièces	103.00 m2	appartement 3 1/2 pièces	103.00 m2
3 ^{ème} étage	appartement 3 1/2 pièces	103.00 m2	appartement 3 1/2 pièces	103.00 m2
Combles	galetas	80.00 m2	Nouveau : appartement 3 1/2 pièces (sans balcon)	90.00 m2

Place de la Palud 21 bis

Etage	Situation actuelle		Après travaux	
	Type d'objet	Surface	Type d'objet	Surface
Rez supérieur	caves chaufferie (sans la citerne)	47.50 m2 12.30 m2	caves chaufferie (sans la citerne) buanderie local technique	41.70 m2 10.20 m2 3.50 m2 7.36 m2
1 ^{er} étage	dépôt	74.00 m2	Nouveau : loft	73.70 m2
2 ^{ème} étage	atelier	60.00 m2	Nouveau : loft	75.40 m2
3 ^{ème} étage	appartement 2 1/2 pièces	58.00 m2	Nouveau : loft en duplex	129.90 m2
Combles	galetas	71.00 m2		

Place de la Palud 21 et 21 bis

	Situation actuelle	Surface	Après travaux	Surface
Total général	sans caves, chaufferie et galetas	695.00 m2	sans caves, chaufferie, buanderie et locaux techniques	872.00 m2
soit :	logements	467.00 m2	logements - lofts	778.00 m2
	magasins	94.00 m2	magasins	94.00 m2
	dépôt-atelier	134.00 m2		

5. Descriptif des travaux*CFC 10 et 11 - Relevés, études archéologiques et travaux préparatoires*

Des relevés complémentaires et archéologiques seront effectués. Les cloisons intérieures, les revêtements de sols, les murs et les plafonds à remplacer seront démolis, ainsi que la citerne à mazout.

CFC 21 et 22 - Gros-œuvre I et II

Tous les raccordements aux réseaux publics, à savoir les introductions de gaz, d'eau et les écoulements des eaux usées, seront refaits à neuf. Un contrôle de la charpente sera effectué et les éléments défectueux seront remplacés. Un balcon-baignoire sera créé pour le nouvel appartement des combles du bâtiment Palud 21.

Les ferblanteries en tôle peinte seront remplacées par des tôles en cuivre. Les portes et les fenêtres extérieures ainsi que les volets roulants et les stores seront remplacés si nécessaire.

L'enveloppe extérieure de la façade, côté place de la Palud, sera restaurée et, pour l'ensemble des bâtiments, les crépis détériorés seront remis en état.

CFC 23, 24, 25 et 26 - Installations électriques et sanitaires, de chauffage et d'ascenseur

Les installations techniques, notamment les installations électriques et sanitaires, répondront aux normes et au confort actuels. Le chauffage et la production d'eau chaude seront assurés par une chaudière télégérée et raccordée au gaz.

CFC 27 et 28 - Aménagements intérieurs

Les revêtements des logements de l'immeuble Palud 21 seront rénovés. Les locaux de l'immeuble Palud 21 bis seront entièrement réaménagés en appartements.

CFC 4 - Aménagements extérieurs

La cour sera mise en valeur par la plantation d'un élément végétal.

CFC 6 - Divers et imprévus

Une réserve d'environ 15 % est prévue sur les CFC 1, 2 et 4 afin de pallier les imprévus liés notamment à la situation et à la qualité architecturale et historique de cet ensemble d'immeubles.

6. Aspects énergétiques

Les qualités thermiques du volume chauffé seront améliorées. Cela impliquera une isolation entre les chevrons des toitures, le doublage des murs dans la partie 21 bis et la pose de nouvelles fenêtres à châssis en bois équipées de vitrages isolants doubles.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire centralisée seront raccordés au gaz naturel. La distribution de chaleur sera assurée par des radiateurs munis de vannes thermostatiques dans l'immeuble 21 et par un chauffage au sol dans le second bâtiment. L'installation sera réglée par le centre de télégestion du service de l'énergie.

Les caractéristiques de ce projet sont conformes aux objectifs d'Agenda 21.

7. Coût des travaux

CFC	Désignation	Montant	Total
1	Travaux préparatoires		Fr. 228'700.00
10	Relevés, études archéologiques	Fr. 35'100.00	
11	Démolitions, démontages	Fr. 127'400.00	
12	Protections, aménagements provisoires	Fr. 12'100.00	
13	Clôtures	Fr. 11'200.00	
14	Adaptation des bâtiments	Fr. 6'800.00	
15	Adaptation au réseau	Fr. 2'100.00	
19	Honoraires architecte, ingénieur CVSE	Fr. 34'000.00	
2	Bâtiment		Fr. 2'717'500.00
21	Gros-œuvre I	Fr. 461'000.00	
22	Gros-œuvre II	Fr. 601'000.00	
23	Installations électriques	Fr. 77'600.00	
24	Chauffage-ventilation	Fr. 126'000.00	
25	Installations sanitaires	Fr. 166'700.00	
26	Installations de transport	Fr. 64'800.00	
27	Aménagements intérieurs I	Fr. 303'100.00	
28	Aménagements intérieurs II	Fr. 419'600.00	
29	Honoraires architectes, ing. civil + CVSE, experts	Fr. 497'700.00	
	Montant à reporter		Fr. 2'946'200.00

	Montant reporté		Fr. 2'946'200.00
4	Aménagements extérieurs		Fr. 36'700.00
41	Constructions	Fr. 21'300.00	
42	Jardinage	Fr. 900.00	
45	Conduites de raccordement au réseau	Fr. 7'000.00	
49	Honoraires architecte, ingénieur sanitaire	Fr. 7'500.00	
5	Frais secondaires		Fr. 136'600.00
50	Frais de concours	Fr. 28'200.00	
51	Autorisations, taxes	Fr. 69'300.00	
52	Echantillons, reproductions	Fr. 18'600.00	
56	Autres frais secondaires	Fr. 20'500.00	
6	Réserves		Fr. 447'700.00
60	Divers et imprévus	Fr. 447'700.00	
9	Ameublement et décoration		Fr. 2'800.00
94	Containers	Fr. 2'800.00	
	Total TTC		Fr. 3'570'000.00

Pour la plupart, les prix sont établis sur la base de soumissions publiques établies en août 2001. Ces travaux figurent au budget des investissements 2002/2003 du service des gérances, à raison de fr. 3'100'000.--.

Par le préavis n° 204 du 15 mars 2001, votre Conseil, dans sa séance du 12 juin 2001⁴, a augmenté le plafond du compte d'attente destiné à couvrir les frais d'études à fr. 340'000.--. A ce jour, ce compte accuse des dépenses pour fr. 339'071.10.

8. Calendrier des opérations

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique et le permis de construire sera délivré prochainement. L'ouverture du chantier, après déménagement des locataires, est programmée pour le printemps 2003 et durera environ 14 mois. Les locataires pourront prendre possession des nouveaux locaux dans le courant de l'été 2004.

9. Revenu locatif

9.1 Etat locatif actuel

Place de la Palud 21

Magasins	fr. 35'436.--	
Appartements (4 x 3,5 pièces)	<u>fr. 34'884.--</u>	fr. 70'320.--

Place de la Palud 21 bis

Ateliers	fr. 7'140.--	
Appartement (1 x 2,5 pièces)	<u>fr. 3'372.--</u>	<u>fr. 10'512.--</u>
Total annuel net (sans les charges)		fr. 80'832.--

⁴ BCC 2001, édition en cours

9.2 Etat locatif après travaux dans le cadre d'une relocation des objets existants

Les logements existants seront en fait de nouveaux objets. Il s'agit d'appartements (anciens et nouveaux) bénéficiant de surfaces généreuses, situés dans un environnement favorable.

Dès lors, le nouvel état locatif n'est pas établi sur la base des dispositions légales régissant les augmentations de loyer après l'exécution d'importants travaux, mais dressé en regard des objets mis sur le marché; il se présente comme suit :

Place de la Palud 21

Etage	Type d'objet	Surface	Loyer net	
			Mensuel	Annuel
Rez inférieur	magasin magasin	env. 48 m2	fr. 1'745.-- + charges	fr. 20'940.--
		env. 46 m2	fr. 1'208.-- + charges	fr. 14'496.--
Rez supérieur	appartement 3 1/2 pièces	env. 100 m2	fr. 1'650.-- + charges	fr. 19'800.--
1 ^{er} étage	appartement 3 1/2 pièces	env. 103 m2	fr. 1'750.-- + charges	fr. 21'000.--
2 ^{ème} étage	appartement 3 1/2 pièces	env. 103 m2	fr. 1'750.-- + charges	fr. 21'000.--
3 ^{ème} étage	appartement 3 1/2 pièces	env. 103 m2	fr. 1'800.-- + charges	fr. 21'600.--
Combles	appartement 3 1/2 pièces (sans balcon)	env. 90 m2	fr. 1'900.-- + charges	fr. 22'800.--
Total Palud 21			fr. 11'803.-- + charges	fr. 141'636.--

Place de la Palud 21 bis

Etage	Type d'objet	Surface	Loyer net	
			Mensuel	Annuel
1 ^{er} étage	loft 2 1/2 pièces	env. 74 m2	fr. 900.-- + charges	fr. 10'800.--
2 ^{ème} étage	loft 2 1/2 pièces	env. 75 m2	fr. 910.-- + charges	fr. 10'920.--
3 ^{ème} étage et combles	loft en duplex 2 1/2 pièces	env. 92 m2	fr. 1'200.-- + charges	fr. 14'400.--
Total Palud 21			fr. 3'010.-- + charges	fr. 36'120.--

Total général	fr. 14'813.-- + charges	fr. 177'756.--
----------------------	--------------------------------	-----------------------

10. Aspects financiers

10.1 Montant rentabilisé

En capitalisant au taux de 7 % le revenu annuel net de fr. 177'756.--, on obtient une valeur de rendement de fr. 2'540'000.-- en chiffre rond. Après déduction de la valeur actuelle au bilan de fr. 511'000.--, il résulte un montant rentabilisé de fr. 2'029'000.--.

Le coût total des travaux étant devisé à fr. 3'570'000.--, il subsiste un montant de fr. 1'541'000.-- à amortir qui peut être considéré comme des travaux périodiques à charge du propriétaire. Ce montant sera amorti sur 10 ans.

10.2 Nouvelle valeur au bilan

Les immeubles étant entièrement rénovés, la Municipalité propose de fixer la valeur au bilan sur la base de sa nouvelle valeur de rendement. Dès lors, la nouvelle valeur au bilan passe de fr. 511'000.-- à fr. 2'540'000.--

10.3 Charges financières

Fondées sur le montant à amortir de fr. 1'541'000.-- et calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 4,75 % pendant 10 ans, les charges financières annuelles s'élèvent à fr. 197'200.--.

11. Conclusions

Au vu de 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° 2002/30 de la Municipalité, du 20 juin 2002;
ouï 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 des bâtiments avec la création de nouveaux logements, sis Place de la Palud 21 et 21 bis;**
2. **d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de fr. 3'570'000.--, dont :**
 - a) **fr. 2'029'000.-- seront portés au débit du compte "immeubles du patrimoine financier de la bourse communale" à titre de plus-value;**
 - b) **fr. 1'541'000.-- seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir;**

-
3. **d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2b), à raison de fr. 154'100.--, par la rubrique 3301.331 du budget de la direction Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances;**

 4. **de faire figurer sous la rubrique 3301.390 "imputations internes" du budget de la direction Culture, Sports, Patrimoine, service des gérances, 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'étude par le prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2.**

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche