

**Immeubles rue Centrale 34/rue du Rôtillon 7 : îlot A et
rue Centrale 24/ruelle du Flon 7 : îlot B'**

Démolition d'immeubles au lieu dit "Le Rôtillon" à Lausanne

Préavis N° 2003/10

Lausanne, le 27 février 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 570'000.-- destiné à la démolition des immeubles sis rue Centrale 34/rue du Rôtillon 7 et rue Centrale 24/ruelle du Flon 7, afin de sécuriser, en raison de la vétusté avancée de ces objets, le futur chantier du parking souterrain de l'îlot B du PPA "le Rôtillon". Ce montant sera remboursé par les superficiaires actuels et futurs.

2. Préambule

2.1. Plan partiel d'affectation du Rôtillon

Le 21 juin 1994¹, votre Conseil a voté le plan partiel d'affectation du lieu-dit "le Rôtillon", mettant ainsi fin à plusieurs décennies de projets et d'études. Ce plan respecte le réseau des ruelles et le parcellaire d'origine, auquel il ajoute une nouvelle zone constructible à la place du parking actuel.

Afin d'intéresser les investisseurs, la Commune a pratiqué une politique d'achat systématique, devenant ainsi propriétaire des biens-fonds compris dans le périmètre du PPA.

Le secteur a été divisé en quatre îlots, à savoir les îlots A, B, B' et C. Les incertitudes conjoncturelles et la situation du marché immobilier ont incité la Municipalité, par le préavis n° 43 du 20 août 1998², à compléter les avants-projets en augmentant à Fr. 600'000.-- le compte d'attente de Fr. 250'000.-- ouvert le 11 novembre 1994.

¹ BCC 1994, tome I, pages 1318 et ss

² BCC 1998, tome II, pages 403 et ss

2.2. Situation actuelle

La situation se présente en résumé comme suit, îlot par îlot :

Ilot A

Situé au sud-est du périmètre, entre la ruelle du Rôtillon et la future rue du Flon, cet îlot comportera trois corps de bâtiments comprenant un complexe de salles de cinéma, une cafétéria, un centre de vie enfantine et des logements dans les niveaux supérieurs. Un DDP devrait pouvoir être accordé cet été.

Ilot B

Votre Conseil, lors de sa séance du 12 juin 2001³, a octroyé deux droits distincts et permanents de superficie sur cet îlot, l'un à la société anonyme Parking du Rôtillon pour la construction d'un garage souterrain de cent huitante places, et l'autre à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) qui érigera au-dessus du parking un immeuble comportant une partie commerciale et des logements dans les étages supérieurs.

Ilot B'

Pour cet îlot, le futur programme de construction n'est pas encore totalement défini. Toutefois, il convient de procéder à la sécurisation des lieux qui touche également l'îlot A et qui fait d'ailleurs l'objet du présent préavis.

Ilot C

Lors de la séance du 11 décembre 2001, votre Conseil a adopté le préavis municipal n° 230 du 16 août 2001⁴ octroyant à la Fondation du Denantou un droit de superficie distinct et permanent.

3. Sécurisation des îlots A et B'

3.1. Généralités

L'îlot A comprend les bâtiments sis rue du Rôtillon 7 et rue Centrale 34. Quant à l'îlot B', il comprend les immeubles sis rue Centrale 24 et ruelle du Flon 7.

Tous ces bâtiments sont dans un état de vétusté avancée et présentent un danger potentiel à court terme pour le public et les utilisateurs. Il convient donc de les démolir. Les surfaces démolies dégageront les espaces nécessaires à sécuriser le terrassement du parking souterrain projeté sur l'îlot B et permettront de contreventer la chaussée de la rue du Rôtillon et de la ruelle du Flon.

3.2. Immeuble rue Centrale 34, îlot A

Cet immeuble, probablement industriel à l'origine, a été construit en 1860. Il précède de douze ans le comblement de la vallée du Flon destiné à assainir ce quartier et la création de la rue Centrale, anciennement rue du Pré, aménagée en 1872.

³ BCC 2001, Tome II, pages 92 et ss

⁴ BCC 2001, Tome II, pages 378 et ss

En 1932, le rez inférieur (sous-sol) et le rez supérieur (1^{er} étage) ont été transformés pour aménager le café-restaurant "le National". L'immeuble a également été surélevé permettant la création de logements. En 1934, une lessiverie a occupé l'étage des combles dans une partie du volume servant de bûcher. Le café a été fermé en 1985 pour être remplacé par deux commerces.

La Commune de Lausanne a acquis l'immeuble en 1972. Des travaux urgents de sécurisation et de consolidation de façades ont été effectués en 1997. La toiture s'est fortement détériorée à partir de 1995. Un tunnel de protection pour les piétons a été construit à l'entrée du bâtiment, à l'est. Il est actuellement encore soumis à une autorisation d'utilisation temporaire du domaine public.

Le bâtiment se compose d'un rez-de-chaussée inférieur partiellement enterré sur son pignon nord, complètement sous terre côté est et mitoyen à l'ouest, la façade sud est dégagée au niveau du trottoir. Il s'agit donc d'un bâtiment non contigu. Quatre étages de logements surmontent les magasins du rez inférieur, alors qu'à l'origine l'immeuble ne comprenait que trois niveaux. L'entrée à l'est, se situant au niveau du rez supérieur, débouche directement dans la cage d'escalier centrale éclairée en façade, laquelle distribue huit appartements de 3½ pièces. Les combles sont aménagés en galetas-dépôt avec l'ancienne lessiverie. Actuellement, le bâtiment est loué sous forme de contrats de prêt à usage.

Données techniques

Parcelle	: n° 10'680
Superficie	: 650 m², incluant Rôtillon 7
Surface construite	: 165 m², en partie sur le domaine public
N° ECA	: 9114
Cubage ECA	: 3598 m³
Note au recensement	
architectural	: 3
Locataires	: 10, sans loyer

3.3. Immeuble rue du Rôtillon 7, îlot A

Ce bâtiment date du début du XIX^{ème} siècle et a été acquis en 1994 par la Ville de Lausanne pour être démolie dans le cadre des aménagements du quartier du Rôtillon. Des fouilles archéologiques, devant précéder la démolition, ont été effectuées entre 1995 et 1996. Depuis avril 1996, des locataires sont au bénéfice de contrats de prêt à usage.

L'état général est obsolète et sa vétusté représente un danger à court terme pour le public et les utilisateurs.

L'immeuble se situe en bordure nord de la rue du Rôtillon. De forme rectangulaire, il comprend un sous-sol dégagé sur trois faces dont la paroi sud soutient la rue au niveau du rez; deux niveaux se superposent pour s'achever par des combles servant de galetas. Les locaux sont disposés de part et d'autre de la cage d'escalier centrale, un local wc donne sur les paliers en façade sud. Les étages sont actuellement affectés en ateliers et/ou locaux de dépôt.

Données techniques

Parcelle	: n° 10'680
Superficie	: 650 m², incluant Centrale 34
Surface construite	: 200 m², en partie sur le domaine public
N° ECA	: 9115
Cubage ECA	: 3900 m³
Note au recensement	
architectural	: 4
Locataires	: 9, sans loyer

3.4. Immeubles rue Centrale 24/ruelle du Flon 7, îlot B'

La construction de cette "maison urbaine" contiguë date de 1830 et 1884. Elle comportait à l'origine des surfaces de commerce pour café ou boutique au rez-de-chaussée et des logements répartis sur trois étages. Sous la corniche, le surcomble sert de galetas et/ou de bûcher. La partie sud-ouest, anciennement sous adresse ruelle du Flon 5, comprend également un sous-sol. Elle a été acquise par la Ville en 1940.

En 1969, au vu de l'état de vétusté des étages et pour aménager des places de parc, il a été décidé de démolir la toiture et deux niveaux pour créer un parking avec dalle sur le premier étage. L'accès à cette toiture-terrasse s'effectue à partir de la rue du Rôtillon par une passerelle située au-dessus de la ruelle du Flon. Actuellement, le bâtiment est utilisé par des boutiques au niveau de la chaussée et comme dépôts à l'étage.

Données techniques

Parcelle	: n° 10'677
Superficie	: 342 m ²
Surface construite	: 193 m ²
N° ECA	: 9108, rue Centrale 24
Cubage ECA	: 1121 m ³
N° ECA	: 9109, ruelle du Flon 7
Cubage ECA	: 488 m ³
Note au recensement	
architectural	: pas recensé
Locataires	: 1, sans loyer et 15 places de parc

4. Descriptif et calendrier des travaux

Ce projet de démolition est actuellement soumis à l'enquête publique. La démolition des immeubles devrait intervenir dans le courant de l'été 2003.

Les surfaces libérées dégageront les espaces nécessaires à sécuriser les bords de terrassement du parking souterrain projeté sur l'îlot B et permettront de contreventer la chaussée de la rue du Rôtillon et de la ruelle du Flon. Le périmètre sera sécurisé par une fermeture.

Une expertise portant sur l'état de l'ensemble des ouvrages entourant le site du Rôtillon doit être réalisée avant tous travaux de démolition et de terrassement, afin de prévenir toute demande d'indemnisation injustifiée. Le coût sera réparti entre les différents partenaires.

5. Coût des travaux

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>		<u>Montants</u>
Immeubles rue Centrale 24/Flon 7			
1	Travaux préparatoires	Fr.	95'000.00
11	installations de chantier et démolitions	Fr. 70'000.00	
12	échafaudages	Fr. 4'400.00	
13	protections et sécurité	Fr. 6'300.00	
15	adaptation du réseau de conduites	Fr. 500.00	
17	divers et imprévus	Fr. 11'300.00	
19	honoraires de l'ingénieur civil	Fr. 2'500.00	
Immeuble rue Centrale 34			
1	Travaux préparatoires	Fr.	180'000.00
11	installations de chantier et démolitions	Fr. 126'000.00	
12	échafaudages	Fr. 15'700.00	
13	protections et sécurité	Fr. 8'400.00	
13	aménagement places pour bennes de tri	Fr. 5'000.00	
15	adaptation du réseau de conduites	Fr. 1'000.00	
16	adaptation voie circulation existante	Fr. 1'100.00	
17	divers et imprévus	Fr. 18'800.00	
19	honoraires de l'ingénieur civil	Fr. 4'000.00	
Immeuble rue du Rôtillon 7			
1	Travaux préparatoires	Fr.	245'000.00
11	installations de chantier et démolitions	Fr. 140'000.00	
12	échafaudages	Fr. 14'000.00	
13	protections et sécurité	Fr. 1'100.00	
13	aménagement places pour bennes de tri	Fr. 5'000.00	
15	adaptation du réseau de conduites	Fr. 800.00	
16	portique sur rue du Rôtillon	Fr. 45'000.00	
17	divers et imprévus	Fr. 27'100.00	
19	honoraires de l'ingénieur civil	Fr. 12'000.00	
Total intermédiaire			Fr. 520'000.00
56	expertises d'ouvrages	Fr. 50'000.00	
Coût total approximatif			Fr. 570'000.00

Cette opération de démolition ne figure pas au plan des investissements 2003-2006.

6. Aspects financiers

Les frais de démolition et d'aménagement de la place sont destinés avant tout à sécuriser les lieux. Ces dépenses n'entraînent aucune plus-value sur les terrains en question. Par conséquent, le coût de l'opération doit être amorti sur cinq ans au maximum, sous déduction des participations des superficiaires. Une partie de ces coûts fera partie du montant de la redevance de superficie (pour A et B'). En l'état, l'amortissement annuel représente une charge de Fr. 114'000.--.

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° 2003/10 de la Municipalité, du 27 février 2003,
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 démolition des immeubles sis rue Centrale 24/ruelle du Flon 7, rue du Rôtillon 7 et rue Centrale 34;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de Fr. 570'000.-- porté en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous chiffre 2 à raison de Fr. 114'000.-- par la rubrique 3301.331 "Amortissement du patrimoine administratif du budget de Culture, sports, patrimoine, service immobilier";
4. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 "Imputations internes" du budget de Culture, sports, patrimoine, service immobilier, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2;
5. de porter en amortissement dudit crédit les participations qui seront versées par les superficiaires concernés par les travaux prévus au point 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche