

Immeuble place de la Cathédrale 12 à Lausanne

Projet de restauration complète, d'aménagement des combles et du jardin

Demande d'augmentation du compte d'attente

Préavis N° 2003/19

Lausanne, le 30 avril 2003

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite le relèvement de 250'000 francs à 500'000 francs du compte d'attente ouvert le 9 octobre 1997¹, destiné aux études pour la rénovation de l'enveloppe, l'assainissement des installations techniques et la restructuration intérieure de l'immeuble place de la Cathédrale 12.

2. Historique

L'immeuble, place de la Cathédrale 12, fait partie du groupe de maisons situées "Derrière l'Eglise", à l'Est du cloître, entre l'avenue Menthon, la rue Curtat et la place Nord de la Cathédrale. Selon M. Marcel Grandjean², dans la première moitié du XIIIe siècle s'y élevaient quatre bâtiments, tous devenus, au XVIe siècle, des maisons capitulaires. Au XVIIe siècle, seule subsistait la maison de la place de la Cathédrale 12. A la Réforme, elle était la maison capitulaire du chanoine Jean de Goumoëns. Elle appartient de 1778 à 1874 à la famille Bugnon, puis quelque temps à la Loge "Espérance et Cordialité". Elle a abrité la Cinémathèque Suisse, le tribunal des Prud'hommes, le Petit Théâtre, les locaux de répétitions d'une société des fifres et tambours. Cet immeuble a reçu la note 2 au recensement des constructions.

En 1998, le transfert du tribunal des Prud'hommes au Palais de justice de Montbenon pose la question de l'affectation des locaux vacants d'une surface de 500 m², les études entreprises sont alors interrompues. Un nouveau cahier des charges est défini en 2002. Il comprend la création de locaux pour l'Ecole sociale de Musique, pour le Festival de la Cité, un agrandissement de la scène du Petit Théâtre, une augmentation de la capacité d'accueil de la salle ainsi qu'une utilisation du jardin pour les spectacles d'été.

¹ BCC, 1997, tome II, page 298-299

² M. Grandjean, Monuments d'art et d'histoire du Canton de Vaud, tome III, pages 164-166

3. Etat du bâtiment

Cet immeuble présente un caractère pittoresque, avec son toit à croupe du côté occidental, à demi-croupe du côté oriental et son échelonnement dans la pente. La façade nord, reprise dans le deuxième quart du XIXe siècle, est cantonnée de chaînes d'angles avec une grande porte rectangulaire à corniche au milieu. Depuis les premières études entreprises en 1997, qui relevaient un état de vétusté avancé de l'enveloppe extérieure, la situation s'est encore aggravée.

La toiture, les fenêtres, les volets, la façade sont dans un état de détérioration très avancée. Le plancher entre le premier étage et les combles présente d'importantes déformations.

Les installations de chauffage, ventilation, sanitaire et électricité se trouvent également dans un état précaire et ne correspondent plus aux exigences actuelles. Les combles de l'immeuble sont désaffectés et sujets à de fréquentes infiltrations d'eau. Le local au rez sur la rue Curtat est insalubre et sert de débarras. L'appartement de la concierge n'a bénéficié d'aucune rénovation et ne correspond pas à un confort minimal (wc sur le palier).

4. Projet et programme

Lors de l'ouverture du compte d'attente en 1997, le programme d'intervention consistait uniquement en la rénovation complète de l'enveloppe extérieure, l'assainissement des installations techniques et la mise en conformité des installations électriques.

La présente demande d'augmentation du compte d'attente concerne plus particulièrement l'agrandissement du Petit Théâtre, la transformation des combles et des étages laissés vacants par les Prud'hommes, ainsi que l'aménagement du jardin. La recherche d'une occupation du bâtiment par diverses entités a permis de prévoir l'intégration de deux salles de répétitions pour l'Ecole Sociale de Musique ainsi que son administration et des bureaux pour le Festival de la Cité. Une salle de conférence et un ascenseur permettant l'accès à tous les espaces publics sont également envisagés. Le réaménagement du jardin est inclus dans le projet.

En conclusion, le projet vise les objectifs suivants:

- la restauration dans les règles de l'art vu l'importance historico-architecturale de cet immeuble;
- la réorganisation des espaces en relation avec les besoins des trois futurs utilisateurs;
- l'amélioration générale du Petit Théâtre du point de vue de son organisation et de sa conformité aux règles de sécurité;
- le respect d'Agenda 21.

Le coût prévisible de l'opération se décompose comme suit:

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>	<u>Montants</u>
10	Travaux préparatoires	Fr. 150'000.-
20	Bâtiment	Fr. 4'650'000.-
30	Equipements d'exploitation	Fr. 500'000.-
40	Aménagements extérieurs	Fr. 200'000.-
50	Frais secondaires	Fr. 150'000.-
60	Divers et imprévus	Fr. 200'000.-
90	Ameublement et décoration	Fr. 150'000.-
	TOTAL TTC	Fr. 6'000'000.-

En raison de l'activité du Petit Théâtre, les travaux doivent débiter à la fin d'une saison théâtrale et s'achever avant la nouvelle saison de spectacles. Une saison sous chapiteau est envisagée pendant les travaux.

6. Augmentation du compte d'attente

Le compte d'attente de 250'000 francs a été ouvert en octobre 1997, le montant dépensé pour la première étude s'élève à 137'000.-- francs (situation au 31.12.2001). Dès lors, le montant de 113'000.-- francs encore disponible au moment de la reprise du projet, ne permet pas de mener les études jusqu'à l'élaboration du préavis pour la demande du crédit d'ouvrage. En effet, le programme n'est plus le même. De plus, les transformations qui permettront d'augmenter la capacité de la salle et d'améliorer l'infrastructure technique (scène, loges...) du Petit Théâtre engendreront des démolitions préalablement analysées et acceptées par le service cantonal des Monuments historiques. Dans cette optique, une étude historique et archéologique est en cours de réalisation.

Afin de pouvoir compléter ces études jusqu'à la demande du crédit d'ouvrage, il convient d'augmenter ce compte d'attente de 250'000 francs, selon détail ci-après :

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>	<u>Montants</u>
	1 ^{ère} étude 97-98	
	En bloc, architectes - ingénieurs - etc.	Fr. 137'000.-
	2 ^{ème} étude 2002-2003	
40	Honoraires architectes	Fr. 250'000.-
50	Honoraires ingénieurs	Fr. 21'000.-
	Ingénieur en chauff-ventilation	Fr. 30'500.-
	Ingénieur en installations sanitaires	Fr. 11'500.-
	Ingénieur en installations électriques	Fr. 14'000.-
	Géomètre	Fr. 3'000.-
51	Divers	
	- sondages	Fr. 10'000.-
	- rapport historique	Fr. 5'000.-
	- rapport archéologique	Fr. 5'000.-
52	Frais de reproduction	Fr. 13'000.-
	TOTAL TTC	Fr. 500'000.-
	Déduction CA n° 3400.581.378	./.
		<u>Fr. 250'000.-</u>
	COMPLEMENT	<u>Fr. 250'000.-</u>

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2003/19 de la Municipalité, du 30 avril 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 :

de porter de 250'000 francs à 500'000 francs le montant du compte d'attente ouvert par décision municipale le 9 octobre 1997 en vue de compléter les études pour la restauration complète, l'aménagement des combles et du jardin de l'immeuble de la place de la Cathédrale 12. 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 :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche