



Fondation de l'Hermitage - Octroi d'un crédit complémentaire

Octroi d'un crédit complémentaire de CHF 2'750'000.- TTC pour les travaux de rénovation et de mises aux normes du musée de l'Hermitage dont CHF 300'000.- TTC financés par la Fondation et octroi d'un crédit de CHF 1'700'000.- TTC entièrement financé par le Fondation pour l'extension du périmètre d'intervention pour ses besoins

Préavis N° 2026/46

Lausanne, le 9 juillet 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Lors de sa séance du 10 décembre 2024, le Conseil communal a adopté le préavis N°2024/35 accordant un crédit d'investissement de CHF 8'000'000.- TTC pour les travaux de rénovation et de mise aux normes de la maison Bugnion (dont 3'200'000.- sont financés par la Fondation de l'Hermitage).

Les travaux décrits portaient uniquement sur la maison de maître et prévoyaient les éléments ci-après :

- intégration de la technique dans le respect de la valeur patrimoniale du bâtiment ;
- aménagement d'espaces administratifs de qualité dans les combles ;
- amélioration énergétique de l'enveloppe thermique ;
- amélioration de l'accueil du public (nouveaux locaux sanitaires, rénovation de l'ascenseur) ;
- mise aux normes de la sécurité incendie des locaux ;
- sûreté des biens et des personnes.

Aujourd'hui, de nouveaux éléments sont intervenus, nécessitant un crédit complémentaire. Ils portent essentiellement sur le périmètre d'intervention et sur la finalisation des concepts de protection incendie et de sûreté qui ont induit des surcoûts. Il convient de rappeler que la demande d'investissement a été faite sur la base d'un avant-projet sommaire alors qu'il est d'usage de le solliciter à la fin de la phase du projet définitif voir sur le retour partiel des soumissions.

Ainsi, le projet n'était pas suffisamment finalisé, en particulier sur les concepts de protection incendie, techniques et de sûreté, ce qui n'a pas permis de garantir le respect des coûts.

Cette solution avait pour avantage d'assurer le respect d'un calendrier serré afin d'interrompre le moins possible les expositions du musée et de fixer un objectif financier contraignant.

Au surplus, la Fondation souhaite étendre le périmètre des travaux aux sous-sols et au pavillon d'entrée et à diverses techniques muséales. Ces travaux seront financés par ses soins mais la présente demande d'investissement les intègre afin de simplifier la gestion financière au vu de la temporalité des travaux.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique

7. Une vie culturelle passionnante

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit complémentaire d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 2'750'000.- TTC destiné à couvrir entre autres les coûts relatifs aux concepts de sûreté et d'incendie ainsi que le renchérissement des travaux de rénovation, d'assainissement énergétique et de mise aux normes de la maison de l'Hermitage et les impacts liés à la sécurité incendie et la mise en œuvre du concept de sûreté.

Le présent préavis sollicite également un crédit d'investissement de CHF 1'700'000.- TTC pour une extension du périmètre d'intervention souhaité par la Fondation de l'Hermitage et qui sera entièrement compensé par un apport financier de cette dernière.

La répartition financière entre la Ville de Lausanne et la Fondation est la suivante :

	Crédit d'investissement	Crédit complémentaire maison de maître	Crédit complémentaire connexes	Total
Part VDL	4'800'000	2'450'000		7'250'000
Part FH	3'200'000	300'000	1'700'000	5'200'000
Total	8'000'000	2'750'000	1'700'000	12'450'000
Crédit complémentaire		4'450'000		
Coût total	12'450'000			

3. Préambule

Usuellement, un crédit d'études est sollicité au préalable afin de développer suffisamment le projet avant de solliciter le crédit d'investissement. Néanmoins, il avait été souhaité de solliciter le crédit d'investissement sur la base d'un avant-projet sommaire estimé à $\pm 20\%$ dont les études avaient été financées uniquement par le compte d'attente de CHF 349'000.- TTC (validé le 20 juin 2022 par la Commission des finances).

Ainsi, l'option préconisée présentait des risques financiers, le projet n'étant clairement pas défini et pas suffisamment étudié, mais elle avait pour avantage d'assurer le respect d'un calendrier serré afin d'interrompre le moins possible les expositions du musée et de fixer un objectif financier contraignant.

Dans le cadre de l'assainissement de ce bien patrimonial de haute qualité présentant des contraintes muséales importantes (garantir un climat intérieur préservant les œuvres et en assurer leur sûreté), les études ont démontré la nécessité de déployer des mesures bien plus conséquentes qu'estimées initialement. Ces dernières portent essentiellement sur l'hygrométrie et la ventilation des locaux, sur la protection incendie et sur le dispositif d'anti-infraction et de sécurisation de l'enveloppe du bâtiment.

Au-delà, et comme annoncé dans le préavis N° 2024/35, la Fondation souhaitait profiter de l'ouverture de ce chantier conséquent pour effectuer et financer des travaux complémentaires à savoir l'installation de nouveaux mobiliers aussi bien dans les bureaux que dans les salles d'exposition et du pavillon, l'aménagement d'une salle de lecture et la révision des rampes d'escalier au sous-sol. Enfin, dans le souci d'un meilleur accueil du public, une dernière série d'interventions était imaginée dans le pavillon d'accueil. Le devis estimatif de ces travaux complémentaires, à charge de la Fondation, était alors pressenti à CHF 479'000.- TTC. Ce montant indicatif n'était pas intégré dans la demande de crédit d'ouvrage.

Les besoins ont depuis lors évolué et portent aujourd'hui sur la partie muséale, sur la mise aux normes de l'accès PMR du Pavillon d'entrée avec l'amélioration du climat et de l'accueil, sur l'assainissement des locaux sécurisés de stockage des œuvres et sur le renouvellement de l'accès PMR permettant la liaison entre la maison et la galerie souterraine. Ces travaux se montent aujourd'hui à CHF 1'700'000.- TTC.

4. Motivation des écarts financiers relatifs à la maison de maître

4.1 Développement et évolution du projet : CHF 1'081'000.- TTC

Les besoins se sont précisés depuis la phase d'avant-projet sommaire, principalement en lien avec les spécifications et contraintes muséales très strictes et leurs conséquences d'un point de vue technique et normatif, mais aussi en clarifiant certains aspects du cahier des charges et des besoins de l'exploitant, notamment :

- précision et complexification du projet sûreté, protection incendie et anti-effraction, dans le respect de la substance patrimoniale existante ;
- clarification et augmentation des besoins pour les installations électriques, en particulier des ajouts en relation avec les concepts de sûreté et des compléments pour l'éclairage ;
- à la suite des sondages complémentaires et aux analyses effectuées, les travaux se sont avérés plus conséquents sur les plafonds et les renforcements statiques utiles (charpente) inversement aux hypothèses d'optimisation qui étaient escomptées ;
- l'évolution du cahier des charges, soit des besoins utilisateurs a également eu un impact sur les coûts à savoir :
 - intégration d'un système de chauffage dans la galerie Est ;
 - les volets existants doivent être transformés avec des lamelles ajourées ;
 - le périmètre de gestion du climat intérieur muséal a dû être agrandi ;
 - l'ajout d'un sanitaire au sous-sol.

4.2 Adaptation des réserves et frais supplémentaires : CHF 829'000.- TTC

Les réserves ont été recalculées au strict minimum pour celles sous gestion de la commission de construction et une réserve Maître de l'Ouvrage (MO) a été provisionnée. Pour actionner ou non la réserve MO une demande de modification argumentée et étayée doit être faite pour que le COPIL valide ou non un engagement. Pour cette position, les adaptations sont les suivantes :

- dans le cadre de la demande d'autorisation, des analyses complémentaires ont dû être menées, en particulier sur les concepts d'infiltration des eaux pluviales mais essentiellement sur les aspects patrimoniaux liés au dispositif de sûreté ;
- les réserves ont été ajustées et ventilées entre une réserve plus opérationnelle (CFC 5) prévoyant 5% du CFC 2 et en sus 3% lié au renchérissement pour la part de soumission encore à venir. Une réserve Maître de l'Ouvrage relative aux futures modifications de projet portant sur 5% du coût de construction est provisionnée ;

- dans le préavis 2024/35, le montant relatif aux subventions a été déduit de la demande d'investissement. Néanmoins ces dernières sont imputées sur les budgets de fonctionnement et non sur le crédit d'investissement qu'il convient dès lors de réalimenter ;
- à ces montants, il convient d'ajouter l'adaptation des honoraires et les honoraires propres aux nouveaux mandataires spécialistes en particulier de sûreté.

4.3 Retours d'appel d'offres et situation du marché : CHF 584'000.- TTC

Environ la moitié des appels d'offres des marchés de construction a été adjugée, donnant une indication de l'état du marché, impliquant une importante plus-value du devis à savoir :

- sur 48% des soumissions rentrées, une hausse générale lissée de plus de 10% est observée ;
- certains appels d'offres dont les retours se sont avérés bien au-dessus du marché ont dû être interrompus et relancés après des recherches d'optimisation qui demeurent néanmoins très marginales ;
- pour quelques-uns des marchés, aucune offre n'est rentrée, les entreprises étant aujourd'hui très sollicitées sur le marché, ce qui contribue également à la hausse des coûts.

4.4 Economie pressenties n'ayant pas pu être concrétisées : CHF 393'000.- TTC

Des hypothèses avaient été formulées dans l'objectif de réduire les coûts de l'ouvrage. Malheureusement, ces dernières n'ont pu être concrétisées et se cumulent à la demande de crédit complémentaire. Seule l'optimisation ci-dessous a pu être réalisée.

4.5 Optimisation du projet : CHF 137'000.- TTC

Au vu de l'augmentation du coût de l'ouvrage pour les raisons décrites ci-dessus, des recherches d'économies et de simplifications ont été menées sans grand succès. Il est néanmoins à noter que l'abandon des fermetures des vérandas, résultant de la négociation avec un opposant, a généré une moins-value intéressante mais également une perte d'usage.

4.6 Synthèse du crédit complémentaire de la maison de maître

4.1	Développement et évolution du projet	1'081'000
	Mise aux normes et exigences muséales	320'000
	Mesures liées à la protection incendie	20'000
	Mesures liées à la sûreté, notamment fenêtres RC3	300'000
	Installations électriques/ courant faible	308'000
	Projet électrique plus complexe que l'avant-projet, besoins multimédia et contraintes sûreté	235'000
	Projet éclairage - cahier des charges plus étoffé et chiffrage plus détaillé	73'000
	Demandes services et liées aux permis de construire	240'000
	Sondage patrimoine, analyse et études préalables, infiltration eaux, ECA	240'000
	Compléments/ demandes MO	213'000
	Galerie rez chauffée, volets à lamelles, périmètre zone ventilation, sanitaire au ss	213'000
4.2	Honoraires et frais	829'000
	Adaptations honoraires, y c. spécialistes suppl., y c. frais y relatifs	696'000
	Evolution des mandats et adaptation des montants B pour prestations mandataires principaux	
	Adjonctions de spécialistes complémentaires	
	Adaptation des réserves et répartition dans 3 CFC	83'000
	Réserves pour renchérissement, 3% sur offres à venir - CFC 5	
	Réserves pour divers et imprévus, 5% du CFC 2 pour réserve mandataire - CFC 5	
	Réserve MO, 5% sur la totalité du devis - CFC 6	

	Subventions initialement déduites	50'000
	Subventions non déduites, car pas sous forme de recettes sur crédit	50'000
4.3	Résultat retours d'appel d'offres sur du 48% des offre rentrées, consolidation des montants	584'000
	Grande partie du gros-œuvre et soumissions techniques	584'000
4.4	Suppressions d'une grande partie d'économies prévues dans le DG initial (en bloc)	393'000
	Simplification des renforts des murs porteur intérieurs partiellement possible	125'000
	Reprise en sous-œuvre que partiellement réduite	85'000
	Optimisation des honoraires réduites	60'000
	Optimisation moins importante des différents concepts techniques et constructifs	35'000
	Suppression participation de SPADOM au défrichage arbuste et à remise en état après travaux	33'000
	Optimisation du concept sûreté partielle	30'000
	Installation de chantier que partiellement réduite/ simplifiée	25'000
4.5	Optimisations	-137'000
	Suppression des fermetures des galeries à l'étage	-137'000
	Total	2'750'000

5. Besoins complémentaires de la Fondation (projets connexes)

Les besoins identifiés par la Fondation sont de 5 ordres et sont décrits ci-dessous.

5.1 Liaison galerie souterraine : CHF 125'000.- TTC

Les besoins visent à améliorer l'accessibilité PMR en remplaçant le monte-personne le long de la volée d'escalier par un dispositif de plateforme verticale. Cela nécessite de créer de nouvelles Fondations, de reprendre les traitements de surfaces des sols, murs et plafonds.

5.2 Pavillon : CHF 670'000.- TTC

Les adaptations du pavillon portent sur la mise en conformité de l'accessibilité universelle et sur la liaison avec la maison de maître. Cela consiste à créer un palier extérieur couvert et une rampe conforme PMR. Un sas d'entrée est également créé pour assurer le confort intérieur complété par l'ajout de stores extérieurs sur les façades. La réfection des sols, de la toiture et l'intégration de nouveaux mobiliers est également planifiée.

5.3 Locaux sécurisés de stockage des œuvres : CHF 380'000.- TTC

Aujourd'hui, les conditions climatiques du local de stockage ne sont pas adéquates ni conformes et il convient de revoir la ventilation et son hygrométrie. Un rafraîchissement des surfaces intérieures est également nécessaire.

5.4 Multimédia : CHF 420'000.- TTC

Ce poste, pour les éléments principaux, inclus les installations WIFI, la téléphonie DECT, la sonorisation, la vidéo protection etc.

5.5 Eclairage : CHF 220'000.- TTC

L'éclairage muséal a été complété et est intégré à la présente demande.

5.6 Mise en passe : CHF 10'000.- TTC

Des compléments pour le contrôle d'accès sont nécessaires.

5.7 Mobilier : CHF 25'000.- TTC

Enfin le mobilier dans le pavillon d'accueil et les bureaux est sollicité.

5.8 Récapitulatif des coûts des connexes

5.1	Lisions galerie souterraine	125'000
5.2	Pavillon	670'000
5.3	Locaux sécurisés de stockage des œuvres	380'000
5.4	Multimédia	420'000
5.5	Eclairage	220'000
5.6	Contrôle d'accès	10'000
5.7	Mobilier	25'000
	Total	1'850'000
	Etudes d'ores et déjà payées directement par la Fondation	-150'000
	Total	1'700'000

Comme précisé, il est proposé d'intégrer ce montant à la présente demande de crédit complémentaire. Ce montant sera entièrement compensé par un apport d'un montant identique par La Fondation.

6. Impact sur le climat et le développement durable

6.1 De la dimension environnementale

Le projet reste conforme aux enjeux exprimés dans le préavis N° 2024/35, à savoir de revoir l'enveloppe générale du bâtiment afin de maintenir un climat conforme à l'accueil d'œuvres d'art souvent sensibles aux variations de température et d'humidité. Ces travaux, en complément de l'isolation de la toiture, du radier et de toutes les fenêtres, vont donc également dans le sens d'une meilleure étanchéité et finalement d'un meilleur bilan énergétique du bâtiment.

6.2 De la dimension sociale

Au-delà de ses qualités architecturales, la maison de l'Hermitage et le parc qui l'entoure sont des lieux importants dans la mémoire collective de la population lausannoise. Ce projet de rénovation permettra à la Fondation de l'Hermitage de conserver et d'étendre la place majeure qu'elle occupe depuis 40 ans dans le domaine des beaux-arts et qui a largement participé au façonnement de l'image de Lausanne comme ville de culture en Suisse et à l'étranger.

7. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Avec les projets connexes de la Fondation, l'accessibilité sera encore nettement améliorée et viendra compléter les mesures d'ores et déjà prévues par la pose d'un nouvel ascenseur reliant tous les étages de la maison de maître.

8. Calendrier des opérations

Le calendrier des opérations se présente comme suit :

- Ouverture du chantier mars 2026
- Fin des travaux et mise en service janvier 2028

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Un montant de CHF 8'000'000.- TTC est inscrit au plan des investissements (PI) pour la période 2026-2029 sous la rubrique « Fondation de l'Hermitage – Travaux de rénovation » sachant que CHF 1'200'000.- TTC sont financés par le fonds de rénovation durable et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine administratif et des sociétés détenues exclusivement par la Ville qui, conformément à l'article 1 de son règlement, peut être sollicité pour « contribuer au financement des travaux d'entretien, de rénovation et

d'assainissement des bâtiments du patrimoine administratif et autres sociétés détenues par la Ville »

La part financée par la Ville de Lausanne se monte ainsi à CHF 7'250'000.- TTC. En parallèle, il est prévu de percevoir de la part de la Fondation de l'Hermitage des recettes d'investissement à hauteur de CHF TTC 3'200'000.- pour la maison de maître ainsi que les montants faisant partie de la présente demande à savoir de CHF 300'000.- TTC pour les compléments de la maison de maître et de CHF 1'700'000.- TTC pour les travaux connexes. L'apport total de la Fondation est de CHF 5'200'000.- TTC et ce financement sera assuré par des Fondations mécènes et des sponsors.

Ainsi, un crédit complémentaire de CHF 4'450'000. TTC est sollicité par voie du présent préavis, avec un ajout au plan des investissements comme suit :

(en milliers de CHF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Dépenses d'investissements	1200	1900	1350				4450
Recettes d'investissements	-500	-800	-700				-2000
Total net	700	1100	650	0	0	0	2450

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Concernant le crédit complémentaire, calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 36'700.- par année, à compter de l'année 2026.

En fonction de la durée restante d'amortissement de 19 ans, les charges d'amortissement annuelles s'élèvent à CHF 234'200.- et seront comptabilisées à partir de l'année 2026.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Charges d'intérêts	36.7	36.7	36.7	36.7	36.7	36.7	220.2
Amortissements	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	234.2	1405.2
Total charges suppl.	270.9	270.9	270.9	270.9	270.9	270.9	1625.4
Diminution de charges							0
Revenus	-270.9	-270.9	-270.9	-270.9	-270.9	-270.9	-1625.4
Total net	0	0	0	0	0	0	0

10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026/46 de la Municipalité, du 9 juillet 2026 ;

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'accepter les travaux complémentaires pour le projet de rénovation et de mise aux normes de la maison de l'Hermitage tel que présenté dans le présent préavis ;

2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit complémentaire d'investissement du patrimoine administratif de CHF 2'750'000. TTC dont CHF 300'000.- TTC financés par la Fondation ;
3. d'accepter les travaux connexes sollicités par la Fondation tels que présentés dans le présent préavis ;
4. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit complémentaire d'investissement de CHF 1'700'000.- TTC financé par la Fondation ;
5. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffres 2 et 4, sur la rubrique n° 331 du Service des gérances ;
6. de faire figurer sous la rubrique n° 390 du Service des gérances les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 et 4 ;
7. de porter, en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 4, les subventions accordées au projet ainsi que les recettes issues de la recherche de fonds menée par la Fondation de l'Hermitage ;
8. de comptabiliser un montant équivalent aux charges d'amortissement et d'intérêts relatives à la part des travaux d'assainissement par prélèvement sur le fonds de rénovation durable et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine administratif.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter