



Programme d'entretien et importants travaux de remise en état de divers bâtiments du patrimoine administratif – demande de crédit-cadre 5^e étape (2018-2022)

Préavis N° 2018/29

Lausanne, le 5 juillet 2018

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Municipalité de Lausanne sollicite, par voie de préavis au Conseil communal, l'octroi d'un crédit de CHF 12'425'000.- destiné à la poursuite de son programme d'entretien et de remise en état de certains bâtiments du patrimoine communal administratif sur une période de cinq ans (2018-2022).

Il comprend la réfection, l'assainissement, la rénovation, la mise à niveau d'installations techniques ainsi que les travaux d'entretien généraux de onze bâtiments sélectionnés sur la base d'expertises selon la méthode de diagnostic Epiqr+ permettant d'établir le niveau global de vétusté, les besoins en aménagements et travaux divers des services utilisateurs ainsi que l'opportunité de réaliser des travaux communs avec d'autres services de l'administration.

Diverses mises en conformité de bâtiments pouvant survenir pendant cette période (incendie, amiante, garde-corps, accessibilité universelle, collecteurs, etc.) sont également incluses.

Dans une optique de développement durable et d'assainissement énergétique, les travaux prévus s'intègrent dans une stratégie de rénovation et de réhabilitation répondants aux standards actuels, avec des solutions techniques appropriées et respectueuses de l'environnement. La végétalisation extensive des bâtiments sera également favorisée.

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit de CHF 12'425'000.- destiné à la poursuite de son programme d'entretien et de remise en état de certains bâtiments du patrimoine communal administratif sur une période de cinq ans (2018-2022).

3. Table des matières

1. Résumé	1
2. Objet du préavis	1
3. Table des matières.....	1
4. Préambule	2
5. Situation du crédit-cadre 4 ^e étape (2013-2017)	2
6. Crédit-cadre 5 ^e étape (2018-2022)	5
6.1 Principe du crédit-cadre	5
6.2 Descriptif, coût et calendrier des travaux.....	5
6.3 Résumé des interventions envisagées	9
7. Cohérence avec le développement durable	11
8. Aspects financiers	11
8.1 Incidences sur le budget d'investissement	11
8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement	11
9. Conclusions.....	12

4. Préambule

La commune de Lausanne est propriétaire d'un important portefeuille immobilier dont une partie de la gestion est confiée au Service du logement et des gérances. Dès lors, il appartient à celui-ci de gérer, préserver et valoriser les 77 bâtiments du patrimoine administratif (PAD).

Dans son rapport-préavis N° 166 du 16 septembre 1988, la Municipalité mettait en évidence la nécessité de consentir un important effort financier pour maintenir à niveau l'ensemble de ses immeubles. Depuis 1997, la Municipalité a présenté successivement quatre préavis sous forme de crédit-cadre d'entretien et de rénovation des patrimoines financier et administratif, soit :

- le préavis N° 280 du 13 octobre 1997, couvrant la période de 1998 à 2002, d'un montant total de CHF 11'000'000.-, dont CHF 1'900'000.- dévolus au PAD ;
- le préavis N° 2002/5 du 14 février 2002, couvrant la période de 2002 à 2005, d'un montant de CHF 14'000'000.-, dont CHF 4'600'000.- dévolus au PAD ;
- le préavis N° 2005/29 du 12 mai 2005 couvrant la période 2006 à 2009, prolongé à deux reprises (2010 et 2011), d'un montant de CHF 14'000'000.-, dont CHF 5'000'000.- dévolus au PAD ;
- le préavis N° 2012/34 du 12 juillet 2012 couvrant la période 2013 à 2017, d'un montant de CHF 12'700'000.-, dont CHF 5'200'000.- dévolus au PAD.

Cette quatrième étape arrive aujourd'hui à échéance. La Municipalité désire maintenir sa politique de remise en état des immeubles nécessitant des travaux impératifs de rénovation et souhaite confirmer sa volonté de poursuivre sa stratégie de développement en matière de patrimoine administratif exposée dans le préavis N° 2013/33¹. A cet effet, elle présente la cinquième étape de son programme de rénovation des immeubles du patrimoine administratif sous la forme du présent préavis.

5. Situation du crédit-cadre 4^e étape (2013-2017)

Le montant total des travaux accordé par le préavis N° 2012/34 et réparti sur cinq ans, s'élève à CHF 12'700'000.- à raison de CHF 7'500'000.- pour les immeubles du patrimoine financier et CHF 5'200'000.- pour les immeubles du patrimoine administratif. Les opérations financées par ce crédit-cadre ont été réalisées avec le respect du montant total alloué.

La nature des opérations détaillée ci-dessous, ne concerne que les immeubles du patrimoine administratif qui est constitué de biens à usage public. La situation du programme général d'entretien des immeubles du patrimoine financier, dit à rendement, sera évoquée dans un préavis crédit-cadre 5^e étape présenté ultérieurement.

La Municipalité tient à relever que, bien que tous les chantiers ne sont pas terminés et que, par voie de conséquence toutes les factures y relatives ne sont pas réglées, le crédit de CHF 5'200'000.- ne sera pas dépassé.

Les montants indiqués dans ce chapitre, font état de la situation au 31 décembre 2017.

Bergières 7-9-11 – Collection de l'Art Brut

Crédit voté	CHF	325'000.-	Remplacement des deux chaudières à mazout.
Engagé	CHF	0.-	Les travaux sont prévus durant l'été 2018.
Payé	CHF	32'400.-	
Montant final estimé		CHF	325'000.-

Figuiers 28 – Bâtiment administratif

Sont réunis à cette adresse :

- les Pompes funèbres officielles (PFO) ;

¹ Réponse aux postulats de Messieurs Gilles Meystre « Pour une stratégie en matière de locaux pour l'administration... » et Guy Gaudard « SSL = un seul toit ».

- le Bureau d'intégration canine et de la police des chiens (BICAN) ;
- le secteur Sud du Service des parcs et domaines (SPADOM) ;
- la fondation du Centre de ressources en éducation de l'enfance (CREDE) ;
- l'association Partenaire enfance et pédagogie (PEP).

Crédit voté	CHF	250'000.-	Traitement des façades et remplacement du complexe d'étanchéité et d'isolation thermique des balcons-terrasses et de la toiture. Mise en œuvre d'une végétalisation extensive sur la toiture plate de l'immeuble en collaboration avec le Service des parcs et domaines.
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	256'833.20	
Montant final			CHF 256'833.20

Louve 1 – Annexe de l'Hôtel de Ville

Crédit voté	CHF	209'000.-	Mise en conformité et modernisation de l'ascenseur.
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	83'944.80	
Montant final			CHF 83'944.80

Cathédrale 2-4 – Musée historique de Lausanne

Crédit voté	CHF	2'360'000.-	Réfection totale de la toiture, mise en conformité des équipements de protection incendie, remplacement partiel des installations techniques telles que chauffage, ventilation, froid, sanitaires et régulation.
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	1'965'346.39	
Montant final estimé			CHF 2'460'000.-

Emile-H.-Jacques-Dalcroze 5 – Théâtre de Vidy

Crédit voté	CHF	585'000.-	Remplacement de la cuisine professionnelle et rénovation du foyer.
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	620'999.65	
Montant final			CHF 620'999.65

Chauderon 4 – Bâtiment administratif (SSL)

Crédit voté	CHF	330'000.-	Remplacement et raccordement électrique du système de régulation.
-------------	-----	-----------	---

Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	351'990.30	
Montant final			CHF 351'990.30

Bergières 44 – Centre de vie infantine des Bergières

Crédit voté	CHF	220'000.-	Construction d'une verrière métallique, remplacement du revêtement de sol.
Engagé	CHF	0.-	Seul le remplacement du revêtement de sol a été réalisé sur le budget d'entretien courant. Faisant partie du complexe scolaire des Bergières, l'assainissement de l'enveloppe extérieure sera planifié dans un préavis spécifique et commun avec le SEPS. Le calendrier n'est pas encore connu.
Payé	CHF	0.-	
Montant final			CHF 0.00

Prairie 52 – Unité d'accueil pour écoliers La Mezzanine

Crédit voté	CHF	107'000.-	Réfection des peintures extérieures, remplacement de l'agencement de cuisine.
Engagé	CHF	0.-	Le financement du remplacement de l'agencement de cuisine a été pris en charge par le budget d'entretien courant. L'état des peintures extérieures a été jugé convenable, les travaux de réfection n'ont pas été réalisés.
Payé	CHF	0.-	
Montant final			CHF 0.00

Le Planemard – Château d'Oex – Ecole à la montagne

Crédit voté	CHF	360'000.-	Réfection des enveloppes extérieures et intérieures des deux bâtiments.
Engagé	CHF	0.-	Acquisition d'un nouvel équipement pour la cuisine professionnelle, soit l'installation d'un combi steamer, d'un four à convection et d'une braisère. L'enveloppe extérieure est en bon état et sa réfection sera en principe portée au crédit-cadre 6 ^e étape.
Payé	CHF	29'622.70	
Montant final			CHF 29'622.70

Chauderon 9 – bâtiment administratif

Crédit voté	CHF	0.-	Réaménagement de locaux et création d'une réception commune.
-------------	-----	-----	--

Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	482'447.55	
Montant final			CHF 482'447.55

Ensemble du patrimoine administratif

Crédit voté	CHF	200'000.-	Mise en conformité des garde-corps, norme SIA 358.
Engagé	CHF	0.00	
Payé	CHF	90'350.35	
Montant final			CHF 200'000.-

Divers et imprévus – 5% du coût total des travaux

Crédit voté	CHF	254'000.-	Divers et imprévus
Engagé	CHF	0.00	Abattage d'un frêne au Planemard.
Payé	CHF	4'910.00	
Montant final			CHF 389'161.80

Montant du crédit-cadre voté	CHF 5'200'000.00
Montant disponible estimé au 31 décembre 2017	CHF 1'281'155.06

6. Crédit-cadre 5^e étape (2018-2022)

6.1 Principe du crédit-cadre

Le présent crédit-cadre repose sur les principes retenus lors de l'élaboration des précédents préavis et s'appuie sur les compétences humaines et le savoir-faire technique nécessaires acquis par les techniciens de la Division du patrimoine administratif pour planifier, entretenir, transformer, et maintenir la valeur d'usage du parc immobilier qui lui est confié. Cette gestion par anticipation se fonde sur les éléments suivants :

- diverses expertises établies à partir de la méthode de diagnostic EPIQR+ permettant d'évaluer le niveau global de vétusté de l'ouvrage, d'estimer financièrement les travaux relatifs à sa rénovation et de répondre aux aspects énergétiques et de développement durable ;
- la réactualisation annuelle d'un tableau de bord général d'entretien des immeubles prenant en compte les besoins en aménagement et travaux divers des services utilisateurs ;
- l'opportunité de réaliser des travaux communs avec d'autres services de l'administration.

La Municipalité précise par ailleurs que le présent préavis n'exclut pas que d'autres projets puissent faire l'objet de préavis distincts.

6.2 Descriptif, coût et calendrier des travaux

Ci-après, les interventions prévues pour les années 2018 à 2022 :

Allée Ernest-Ansermet 3 – Casino de Montbenon

Réfection des cages d'escalier et du hall d'entrée, assainissement de la terrasse de la brasserie, transformation des WC publics ainsi que la mise à niveau des installations techniques

Le Casino de Montbenon, construit en 1908, est classé en note 2 au recensement architectural du Canton. Les deux cages d'escalier et le hall d'entrée seront rafraîchis dans le respect du caractère historique du bâtiment. Une recherche des teintes d'origine a d'ores et déjà été réalisée par un spécialiste de la conservation et de la restauration des œuvres d'art.

La terrasse de la brasserie, bien exposée aux intempéries est fortement dégradée. Une réfection complète de son revêtement et de son étanchéité est dès lors nécessaire. En outre, la présence d'infiltrations d'eau dans les escaliers menant à la terrasse nécessite une réparation localisée de ses marches en pierre naturelle. Un montant de réserve sera retenu pour divers travaux à réaliser sur le socle de la terrasse tels que la réfection de ses éléments en molasse, la réfection du crépi et la remise en état de ses menuiseries.

Une rénovation complète des sanitaires destinés au public du Casino de Montbenon est incluse dans le coût des travaux prévus. Ils seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Suite à l'installation d'un passe-plat, de fortes odeurs de cuisine envahissent quotidiennement la salle à manger et le hall de la brasserie. Afin de palier définitivement à ce problème, un nouveau monobloc de pulsion et d'extraction devra être installé à l'étage. Les installations aérauliques existantes seront assainies et remises en conformité.

Trop ancienne, plus fiable et non programmable, la régulation de la ventilation de la salle Paderewski sera remplacée.

Coût estimé : CHF 1'400'000.-

Place de la Louve 1 – Annexe de l'Hôtel de Ville

Ventilation et rafraîchissement des locaux

Mandat a été donné à un bureau d'ingénieurs spécialisés d'établir une étude thermique en relation avec les problèmes de températures élevées perçues par les utilisateurs en période estivale. Il en ressort que les heures de surchauffe admissibles sont largement dépassées dans la majeure partie des locaux et que des solutions techniques adaptées doivent être trouvées pour ce bâtiment construit en 1912 et inscrit en note 2 au recensement architectural du Canton.

Au vu de ce qui précède, seule une stratégie de ventilation naturelle sera privilégiée. Celle-ci aura pour but d'agir sur trois éléments distincts. La première mesure sera d'effectuer une isolation de la toiture par l'intérieur. La deuxième mesure de mettre en place des stores vénitiens extérieurs motorisés sur toutes les fenêtres et la troisième mesure de générer un effet de cheminée en ventilation naturelle par la création d'ouvertures en partie haute pour l'évacuation de l'air chaud et d'amenées d'air en partie basse.

Coût estimé : CHF 700'000.-

Chemin du Camping 3 – Camping de Vidy

Travaux d'entretien généraux

La Ville de Lausanne a lancé en 2017 un projet d'envergure prévoyant une requalification des rives du lac qui englobe également le Camping de Vidy.

Les bâtiments construits en 1967 sont vétustes et leurs infrastructures sont dans un état primitif. Dans le but d'offrir à la clientèle des installations dont l'entretien puisse correspondre à un niveau de standard minimum, seuls des travaux indispensables et indissociables à la bonne marche de l'établissement seront réalisés tout en proposant un lieu plus attractif.

Les blocs sanitaires Sud et Nord seront, après études, soit rénovés, soit transformés et si nécessaire remplacés. Les installations électriques seront mises en conformité et la parcelle sera équipée en infrastructures (électricité, eau, eaux usées).

Un concept de camping plus ouvert, plus écologique et perméable au public sera proposé. Les emplacements seront délimités par des bosquets, arbustes, buissons, en préservant les spécificités naturelles du site. La capacité d'accueil du camping sera augmentée, les équipements complétés en conséquence et disposés de manière plus harmonieuse.

Des solutions visant à rendre l'impact écologique le plus favorable possible pour un développement durable seront étudiées.

En collaboration avec le Service des parcs et domaines, un effort sera porté sur la qualité des aménagements extérieurs et sur la mise en valeur de l'entrée du camping et son chemin d'accès.

Les travaux à plus-value seront reflétés sur le loyer.

Coût estimé : CHF 1'875'000.-

Chemin de Champrilly 21A – Centre de vie infantine de Valency

Assainissement de l'enveloppe et mise à niveau des installations techniques

L'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment est très insuffisante, le confort des usagers n'est pas assuré, notamment lors de fortes chaleurs. La toiture présente des défauts d'étanchéité causant des infiltrations parfois importantes dans les locaux. Les cadres des portes et des fenêtres métalliques sont en partie dégradés et ne sont plus étanches.

Lors de la réfection de la toiture et des façades, le plaquage métallique devra être déposé, l'étanchéité refaite et complétée par une nouvelle isolation thermique. Il est également prévu de remplacer l'ensemble des vitrages et des stores extérieurs en toile. Des protections solaires supplémentaires, notamment au niveau de la nurserie, seront mises en place.

Des remontées d'eau par la dalle du rez-de-chaussée sont à déplorer, des investigations poussées seront menées afin de trouver une solution à ce problème d'étanchéité.

Les installations de chauffage et de ventilation du bâtiment sont d'origine, en fin de vie et thermiquement obsolètes. Elles seront remplacées par de nouveaux équipements performants et dimensionnés en fonction de l'assainissement énergétique réalisé sur l'enveloppe.

Coût estimé : CHF 2'000'000.-

Avenue des Bergières 44 – Centre de vie infantine des Bergières

Assainissement de la toiture plate et de la terrasse du rez-de-chaussée supérieur et mise à niveau des installations techniques

Construit en 1974, le centre de vie infantine fait partie du complexe scolaire des Bergières. Construit selon le système C.R.O.C.S², il est inscrit en note 3 au recensement architectural du Canton.

La toiture plate du bâtiment et la dalle de la terrasse du rez-de-chaussée supérieur sont isolées, mais plusieurs gros désordres liés à des infiltrations récurrentes imposent une réfection totale de leur complexe d'étanchéité et d'isolation thermique. La végétalisation de la toiture plate de la garderie sera réalisée en collaboration avec le Service des parcs et domaines.

Considérablement dégradées et présentant un nombre de fuites important, les conduites de distribution de chaleur installées en tête de dalle le long des façades extérieures devront être remplacées dans leur intégralité.

Coût estimé : CHF 1'000'000.-

Parc Mon-Repos 1 – Villa Mon-Repos

Assainissement de l'enveloppe, renforcement des planchers et mise à niveau des installations techniques

L'enveloppe du bâtiment est dégradée et nécessite une rénovation globale. La villa, construite en 1747, est classée en note 1 au recensement architectural du Canton. Il est proposé malgré les contraintes, un scénario qui comprend un ensemble de petites interventions qui n'affecteront pas l'aspect extérieur de la maison de maître, mais qui auront un impact significatif sur la consommation énergétique du bâtiment. Les façades seront ravalées, la toiture sera entretenue alors que les ferblanteries seront remplacées, les fenêtres seront conservées, restaurées et accueilleront un double vitrage, les planchers du vide sanitaire et du galetas seront isolés.

Quelques améliorations techniques seront réalisées. Les radiateurs seront équipés de vannes thermostatiques et toutes les conduites de distribution de chaleur seront isolées.

La capacité portante de certains planchers s'étant révélée insuffisante lors d'études préliminaires, un renforcement structurel des planchers sera envisagé dans les pièces de grande portée. Ces travaux de

² Le C.R.O.C.S ou Centre de Rationalisation et d'Organisation des Constructions Scolaires, a été créé à la demande la Municipalité pour répondre efficacement à court terme aux problèmes de croissance démographique. Il se devait d'être un système constructif de qualité, flexible et économique.

mise en conformité permettront de répondre aux normes de sécurité en vigueur et ce quelque soit l'utilisateur de ces locaux à vocation administrative.

Coût estimé : CHF 1'000'000.-

Chemin de Montelly 13 – Centre de vie infantine de Montelly

Réfection de la toiture plate, mise en conformité ECA, aménagements intérieurs et mise à niveau des installations techniques

Le bâtiment, construit en 1966, est inscrit en note 2 au recensement architectural du Canton, ainsi la marge de manœuvre pour un assainissement énergétique sera limitée.

L'isolation des toitures plates est faible et des infiltrations sont régulièrement constatées. Les toitures plates seront rénovées et végétalisées avec le concours du Service des parcs et domaines, les coupes remplacées et sécurisées et les ferblanteries remises à neuf. Afin de réduire les pertes de chaleur par les planchers, les plafonds des locaux non-chauffés du sous-sol seront isolés.

L'ensemble du bâtiment ne répond plus aux normes de sécurité incendie, les voies de fuites ne sont pas compartimentées. Un concept de protection incendie permettant d'améliorer la situation actuelle et respectueux du patrimoine bâti a été demandé à un ingénieur spécialisé. Il en ressort que les mesures de fuite proposées pourront être mises en œuvre avec une simplicité toute relative. En effet, la mise en place d'un compartimentage coupe-feu impliquera de lourds travaux sur la distribution de chauffage et de la ventilation.

Le système de chauffage à air sera abandonné et le réseau de ventilation existant sera condamné et bouchonné. Un réseau de distribution de la chaleur par radiateurs ainsi qu'un nouveau réseau de ventilation apparent seront mis en place dans le bâtiment. Le débit des monoblocs seront adaptés afin d'obtenir un renouvellement hygiénique de l'air dans les locaux. Afin de répondre aux exigences de la loi vaudoise sur l'énergie, l'installation de ventilation de la cuisine devra être munie d'une récupération de chaleur.

Une mise en conformité des installations électriques comprenant le remplacement du tableau électrique principal, trop ancien, ainsi que le remplacement complet des luminaires à tubes fluorescents, majoritairement obsolètes d'un point de vue énergétique, sera planifiée.

Coût estimé : CHF 1'450'000.-

Route Aloys-Fauquez 59 – Centre de vie infantine de Bellevaux

Assainissement de l'enveloppe et mise à niveau des installations techniques

Le bâtiment est ancien et les éléments de son enveloppe correspondent aux standards de construction de 1950. Son assainissement énergétique nécessite la mise en œuvre d'une isolation des murs par l'extérieur, la réfection complète de la toiture principale à deux pans et de la toiture terrasse praticable, le remplacement complet des fenêtres en bois-métal, des volets et des protections solaires.

Vieilles de plus de 30 ans, les installations techniques nécessitent une remise à niveau. Les travaux envisagés consistent à remplacer les luminaires, anciens et obsolètes d'un point de vue énergétique, à équiper les radiateurs existants en vannes thermostatiques et à remplacer la centrale de traitement d'air.

Coût estimé : CHF 900'000.-

Côtes-de-Montbenon 7 – Atelier des maquettes

Assainissement de la toiture plate et mise à niveau des installations techniques

Les problèmes d'infiltration d'eau par la toiture, il est prévu une réfection totale du complexe d'étanchéité et d'isolation thermique de la toiture plate. La végétalisation de cette dernière se fera avec le soutien du Service des parcs et domaines.

Une mise en conformité des installations électriques par le remplacement de la majorité des tableaux électriques, trop anciens ou présentant des irrégularités, sera réalisée.

Coût estimé : CHF 350'000.-

Rue de la Tour – Tour de l’Ale

Rénovation de l’édifice

La Tour de l’Ale est le dernier vestige important des fortifications médiévales de Lausanne. Construite en 1340, elle est reconnue comme monument historique depuis 1900 et est inscrite en note 1 au recensement architectural du Canton.

Un rapport sur l’état de dégradation de la Tour de l’Ale a été réalisé courant 2015 par un spécialiste de la conservation et de la restauration des œuvres d’art et nous y faisons référence. Les principaux travaux que nous avons comptabilisés concerneront le traitement des murs en pierre avec le nettoyage de la mousse, le remplacement des volumes en molasse les plus fusés ainsi que le curage des joints ouverts avec un mortier à la chaux. Les volets seront réparés et maintenus avec un traitement des surfaces, les ferrures seront conservées. La charpente de la toiture, sa couverture et l’installation de paratonnerre seront contrôlées et remises en état. Une mise en sécurité des quatre planchers en bois et des échelles meunières qui les relient sera réalisée.

La végétation ainsi que les zones de pavés présents au pied de la tour favorisent grandement le ruissellement des eaux de pluie et entraînent une dégradation importante des pierres d’assise. Afin d’y remédier, un drainage filtrant sera réalisé en coordination avec le Service des parcs et domaines sur tout le pourtour de la tour.

Une fois restaurée, pour la rendre plus visible et aussi plus utile dans son usage, la tour pourra s’ouvrir, du moins ponctuellement, aux visites du public telles que les visites guidées ou pour des expositions temporaires, etc.

Coût estimé : CHF 600'000.-

Escaliers Marc-Louis Arlaud – Salle de musique

Assainissement de l’enveloppe et toiture et mise à niveau des installations techniques

Ce bâtiment, construit en 1860, est inscrit en note 2 au recensement architectural du Canton. Les façades sont sales et défraîchies, la toiture est en mauvais état, les ferblanteries sont abîmées et les fenêtres d’origine sont à simple vitrage.

Etant donné le caractère historique du bâtiment, une isolation par l’intérieur sera mise en œuvre. Cette intervention nécessitera le rafraîchissement des locaux, le remplacement des revêtements de sol et impliquera la réfection des installations électriques et sanitaires. Les façades seront ravalées, la porte d’entrée et les fenêtres seront, dans la mesure du possible, restaurées sinon remplacées. Une réfection totale du complexe d’étanchéité et d’isolation thermique de la toiture plate sera réalisée et toutes les ferblanteries seront remplacées. La mise en œuvre de la végétalisation de la toiture plate de l’immeuble sera réalisée en collaboration avec le Service des parcs et domaines.

Coût estimé : CHF 150'000.-

Ensemble du patrimoine administratif

Mises en conformité diverses (incendie, amiante, garde-corps, accessibilité universelle, collecteurs, etc.), travaux d’aménagement et imprévus

Au vu de l’évolution des normes de construction et de sécurité, la Division du patrimoine administratif se doit de répondre aux dernières normes en vigueur. Par exemple dans le domaine du désamiantage, de la sécurité incendie, de l’adaptation des garde-corps, de la mise en conformité des ascenseurs ou encore de l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les services de la Ville ne cessent d’évoluer et de se transformer. Il s’agit d’entreprendre les travaux indispensables aux nouveaux besoins en aménagement desdits services. Ces changements impliquent de pouvoir disposer d’une marge de manœuvre financière.

Coût estimé : CHF 1'000'000.-

6.3 Résumé des interventions envisagées

Le devis total des travaux, établi conformément aux principes évoqués plus haut et réparti sur cinq ans, s’élève à CHF 12'425'000.-. La nature des opérations est détaillée ci-dessous.

1. Allée Ernest-Ansermet 3 – Casino de Montbenon	CHF	1'400'000.-
— Réfection des cages d'escalier et du hall d'entrée		
— Assainissement de la terrasse de la brasserie		
— Transformation des WC publics		
— Mise à niveau des installations techniques		
2. Place de la Louve 1 – Annexe de l'Hôtel de Ville	CHF	700'000.-
— Ventilation et rafraîchissement des locaux		
3. Chemin du Camping 1 – Camping de Vidy	CHF	1'875'000.-
— Travaux d'entretien généraux		
4. Chemin de Champrilly 21A – Centre de vie enfantine de Valency	CHF	2'000'000.-
— Assainissement de l'enveloppe		
— Mise à niveau des installations techniques		
5. Avenue des Bergères 44 – Centre de vie enfantine des Bergières	CHF	1'000'000.-
— Assainissement de la toiture plate		
— Assainissement de la terrasse du rez-de-chaussée supérieur		
— Mise à niveau des installations techniques		
6. Parc Mon-Repos 1 – Villa Mon-Repos	CHF	1'000'000.-
— Assainissement de l'enveloppe		
— Renforcement des planchers		
— Mise à niveau des installations techniques		
7. Chemin de Montelly 13 – Centre de vie enfantine de Montelly	CHF	1'450'000.-
— Assainissement de l'enveloppe		
— Mise en conformité ECA		
— Aménagements intérieurs		
— Mise à niveau des installations techniques		
8. Route Aloys-Fauquez 59 – Centre de vie enfantine de Bellevaux	CHF	900'000.-
— Assainissement de l'enveloppe		
— Mise à niveau des installations techniques		
9. Côtes-de-Montbenon 7 – Atelier des maquettes	CHF	350'000.-
— Assainissement de l'enveloppe		
— Mise à niveau des installations techniques		
10. Rue de la Tour – Tour de l'Alé	CHF	600'000.-
— Rénovation de l'édifice		
11. Escaliers Marc-Louis Arlaud (bâtiment) – Salle de musique	CHF	150'000.-
— Assainissement de l'enveloppe et toiture		
— Mise à niveau des installations techniques		
12. Ensemble du patrimoine administratif	CHF	1'000'000.-
— Mises en conformités diverses		
— Travaux d'aménagement et imprévus		
Total	CHF	12'425'000.-

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

- évènements imprévisibles nécessitant de revoir l'ordre des priorités et la nature des travaux pour un ou plusieurs immeubles ;
- interventions indispensables mais non prévues 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.

Les modifications éventuelles qui pourraient intervenir au cours de la période 2018-2022 feront l'objet d'une information dans le rapport annuel de gestion par la Municipalité à l'intention du Conseil communal ou seront précisées dans le préavis municipal dans le cas où finalement le crédit se ferait par cette voie.

7. Cohérence avec le développement durable

Comme les dépenses de chauffage sont à l'origine de 40% des dépenses énergétiques et de 30% des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment a un rôle central à jouer en la matière. A cet effet, la Division du patrimoine administratif fait sien un des principes du développement durable visant notamment à augmenter l'efficacité énergétique de ses bâtiments. Pour ce faire, elle a choisi d'adopter une stratégie de rénovation et de réhabilitation répondant aux standards actuels et de proposer des solutions techniques appropriées et respectueuses de l'environnement.

La Ville de Lausanne s'est officiellement engagée en faveur de la nature en ville en adoptant son préavis-nature le 12 février 2013³. Dorénavant, la Division du patrimoine administratif mettra tout en œuvre pour favoriser la végétalisation extensive des bâtiments dont elle est propriétaire. Il sera privilégié l'utilisation de plantes sauvages indigènes adaptées au climat lausannois et peu exigeantes en entretien.

8. Aspects financiers

8.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Dépenses d'investissements	695	4'325	4'405	2'100	900	12'425
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0	0
Total net	695	4'325	4'405	2'100	900	12'425

Le montant inscrit au plan des investissements 2018-2021 s'élève à CHF 12'425'000.-

8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Calculée sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.5%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à CHF 170'800.- par année à compter de 2019.

S'agissant principalement de travaux d'entretien et de rénovation, ces dépenses n'entraînent pas d'autres charges de fonctionnement.

En fonction de la durée d'amortissement retenue de 15 ans pour ce type d'objet, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 828'300.- par année. Compte tenu de la planification actuellement retenue, les amortissements seront comptabilisés à partir de l'année 2019.

³ Rapport-préavis N°2012/11 « Intentions municipales en matière de nature en ville. Elaboration d'un concept directeur nature (CDN). Réponse à cinq postulats ».



	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'intérêts	170.8	170.8	170.8	170.8	170.8	854.0
Amortissement	828.3	828.3	828.3	828.3	828.3	4'141.5
Total charges suppl.	999.1	999.1	999.1	999.1	999.1	4'995.5
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	999.1	999.1	999.1	999.1	999.1	4'995.5

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2018/29 de la Municipalité, du 5 juillet 2018 ;
oui 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 principe du crédit-cadre 5^e étape 2018-2022, destiné à la mise en œuvre sur cinq ans d'un programme d'entretien et d'importants travaux de rénovation du patrimoine administratif ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 12'425'000.- ;
3. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 2 par le budget du Service du logement et des gérances, rubrique n° 4900.331 ;
4. de faire figurer sous la rubrique n° 4900.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexe : Programme d'entretien et importants travaux de remise en état de divers bâtiments du patrimoine administratif – demande de crédit-cadre 5^e étape (2018-2022).

Immeubles	Désignation des principaux travaux envisagés	Montants estimés CHF	Calendrier prévisionnel				
			2018	2019	2020	2021	2022
Allée Ernest-Ansermet 3 - Casino de Montbenon	Rénovation des cages d'escalier, du hall et des WC publics, assainissement de la terrasse de la brasserie et mise à niveau des installations de ventilation	1'400'000		600'000	500'000	200'000	100'000
Place de la Louve 1 - Annexe de l'Hôtel de Ville	Ventilation et rafraîchissement des locaux	700'000	70'000	500'000	130'000		
Chemin du Camping 3 - Camping de Vidy	Travaux d'entretien généraux	1'875'000	100'000	850'000	925'000		
Chemin de Champriilly 21A - CVE de Valency	Assainissement enveloppe et installations techniques	2'000'000	150'000	1'400'000	450'000		
Avenue des Bergières 44 - CVE des Bergières	Assainissement de la toiture plate et de la terrasse du rez-de-chaussée supérieur et mise à niveau des installations techniques	1'000'000	50'000	200'000	750'000		
Parc de Mon-Repos 1 - Villa Mon-Repos	Assainissement de l'enveloppe, renforcement des planchers et mise à niveau des installations techniques	1'000'000	50'000	400'000	550'000		
Chemin de Montelly 13 - CVE de Montelly	Réfection de la toiture plate, mise en conformité ECA, aménagements intérieurs et mise à niveau des installations techniques	1'450'000		100'000	750'000	600'000	
Route Aloys-Fauquez 59 - CVE Bellevaux	Assainissement de l'enveloppe et mise à niveau des installations techniques	900'000			100'000	600'000	200'000
Rue des Côtes-de-Montbenon 7 - Atelier des maquettes	Assainissement de l'enveloppe et mise à niveau des installations techniques	350'000					350'000
Rue de la Tour - Tour de l'Ale	Rénovation de l'édifice	600'000			50'000	500'000	50'000
Escaliers Marc-Louis Arlaud (bâtiment) - Salle de répétition	Assainissement de l'enveloppe et mise à niveau des installations techniques	150'000	75'000	75'000			
Ensemble du patrimoine administratif	Mises en conformité diverses (incendie, amiante, garde-corps, accessibilité universelle, collecteurs, etc.), travaux d'aménagement et imprévus	1'000'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
Sous-total		12'425'000	695'000	4'325'000	4'405'000	2'100'000	900'000
Total		12'425'000					