

Achat de la parcelle no 20'239 et demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'un nouvel immeuble administratif au Flon – Vente de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, fraction de la parcelle no 6031

Aménagement du bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7-9 avec transfert au patrimoine administratif

Demande de crédit d'ouvrage pour la construction d'une passerelle

Réponses à deux motions

Rapport-préavis N° 2004/33

Lausanne, le 2 septembre 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Dans le cadre du préavis 2002/50¹ du 24 octobre 2002, la Municipalité sollicitait l'accord de votre Conseil sur le principe d'acquisition d'une fraction des parcelles 526, 861, 863 et 866, soit la parcelle no 20'239 située sur la plate-forme du Flon, propriété de LO Immeuble SA, pour y construire un nouvel immeuble administratif en remplacement de l'immeuble de Beau-Séjour 8 dont la rénovation aurait été irrationnelle et coûteuse. En contrepartie, la Ville céderait le site de Beau-Séjour à LO Immeubles SA.

En date du 21 janvier 2003, votre Conseil donnait son accord sur le principe de l'acquisition précitée, sur celui de l'abandon de l'immeuble de Beau-Séjour et l'octroi d'un crédit d'études englobant la participation de la Ville aux frais du concours international d'architecture, organisé conjointement avec LO Immeubles S.A. Ce concours de projets portait sur la réalisation d'un complexe comprenant des surfaces à usage tertiaire, un immeuble administratif pour la Ville et une passerelle piétonne publique reliant le Flon à Chauderon.

Suite à cet accord, le projet architectural et urbanistique du bureau lausannois Mestelan et Gachet a été retenu et développé afin de préparer le crédit d'ouvrage nécessaire à sa réalisation. Les pourparlers avec LO Immeuble S.A. se sont poursuivis, pour aboutir à la conclusion d'une convention réglant les procédures pour les constructions du Flon et de Beau-Séjour.

Ce rapport-préavis présente les enjeux financiers et urbanistiques de l'acquisition d'un terrain au Flon, de la vente d'un bien-fonds à Beau-Séjour, de la construction de l'immeuble administratif et de la passerelle, de l'aménagement de l'atelier des maquettes du service d'urbanisme dans le bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7-9, que la Municipalité propose de transférer du patrimoine financier au patrimoine administratif. L'opération globale représente un investissement de 39'607'000.-- francs, y compris 1'174'000.-- francs de transfert du bâtiment des Côtes de Montbenon au patrimoine administratif. Elle se traduit par une dépense nette de 24 millions, si l'on tient compte des recettes, et notamment du produit de la vente des terrains de Beau-Séjour.

Par ce rapport-préavis, la Municipalité répond aux motions de MM. Alain Hubler et Grégoire Junod – « pour du logement mixte à Beau-Séjour » et « amélioration des conditions de travail du personnel de nettoyage des bâtiments de l'administration lausannoise ».

¹ BCC 2003, TI, (N° 1), pp. 24 à 31

2. Table des matières

1. Objet du rapport-préavis	1
2. Table des matières	2
3. Achat-vente	3
3.1 Préambule	3
3.2 Valeur des terrains au Flon et à Beau-Séjour	3
3.2.1 <i>Principe</i>	3
3.2.2 <i>Prix</i>	3
3.2.3 <i>Bilan de l'opération « terrains »</i>	3
3.3 Convention et avenant	4
4. Projet Flon-Ville	5
4.1 Généralités	5
4.2 Immeuble administratif de la Ville	5
4.2.1 <i>Descriptif des travaux</i>	6
4.2.2 <i>Coûts des travaux</i>	7
4.2.3 <i>Concept écologique et énergétique du projet</i>	8
4.2.4 <i>Equipements réseau et téléphonie</i>	9
4.2.5 <i>Calendrier des travaux</i>	10
4.3 Côtes de Montbenon – atelier des maquettes	10
4.3.1 <i>Descriptif des travaux</i>	11
4.3.2 <i>Coûts des travaux</i>	11
4.3.3 <i>Programme des travaux</i>	12
4.4 Mobilier – Déménagement – Libération de Beau-Séjour 8	12
4.4.1 <i>Le mobilier</i>	12
4.4.2 <i>Le déménagement</i>	12
4.4.3 <i>Libération de Beau-Séjour</i>	12
4.5 Aspects énergétiques	12
4.5.1 <i>Approvisionnement énergétique –Agenda 21</i>	12
4.5.2 <i>Production énergétique</i>	13
4.5.3 <i>Coût et répartition de l'investissement</i>	13
4.6 Construction d'une passerelle	13
4.6.1 <i>Généralités</i>	13
4.6.2 <i>Descriptif du projet</i>	14
4.6.3 <i>Agenda 21 – développement durable</i>	15
4.6.4 <i>Calendrier des travaux</i>	15
4.6.5 <i>Coûts des travaux</i>	15
5. Aspects financiers	16
5.1 Récapitulatif des investissements	16
5.2 Charges financières	16
5.3 Personnel – incidences sur l'effectif	17
6. Réponses aux motions Hubler et Junod	17
6.1 Motion de M. Alain Hubler « pour du logement mixte à Beau-Séjour »	17
6.2 Motion de M. Grégoire Junod « amélioration des conditions de travail du personnel de nettoyage des bâtiments de l'administration lausannoise »	18
7. Conclusions	19

3. Acquisition du terrain nécessaire à la construction du bâtiment administratif du Flon - Vente d'un bien-fonds à la rue Beau-Séjour

3.1 Préambule

Lors de sa séance du 21 janvier 2003², votre Conseil a, notamment, approuvé les conclusions du préavis n° 2002/50 du 24 octobre 2002, dont le chiffre 4 qui prévoit le principe « de l'abandon de l'immeuble administratif de Beau-Séjour 8, de l'octroi à LO Immeubles S.A. d'un droit d'emption sur cet immeuble et sur la surface nécessaire en vue de la vente de ce bien-fonds à la société précitée », de même que le principe « de la construction d'un nouveau bâtiment administratif sur la plate-forme du Flon, à l'angle des rues de Genève et de la Vigie, après acquisition du terrain nécessaire propriété de LO Immeubles S.A. ».

Après la décision de votre Conseil, les pourparlers se sont poursuivis avec LO Immeubles S.A., pour aboutir à la conclusion d'une convention réglant les procédures pour les constructions au Flon et à Beau-Séjour, ainsi que l'aspect financier de ces opérations.

3.2 Valeur des terrains au Flon et à Beau-Séjour

3.2.1 Principe

Le principe de fixation de la valeur des terrains retenu est un traitement symétrique des deux affaires (Flon et Beau-Séjour). Ce prix se fonde sur une surface de plancher brute hors-sol de 17'460 m² au Flon et sur une surface locative brute hors-sol supputée à Beau-Séjour, sur la base d'un avant-projet. Ce dernier prévoit la construction de deux immeubles d'une surface locative brute hors-sol totale supputée à 15'420 m², surface déterminante pour le calcul du prix du terrain, dont l'affectation est réservée, pour les trois quarts au moins, au logement.

Il est prévu que le prix du terrain peut varier si les surfaces ci-dessus sont modifiées. En ce qui concerne le Flon, la surface de plancher brute hors-sol s'inscrit parfaitement dans la fourchette prévue initialement.

3.2.2 Prix

En application du principe ci-dessus et après consultation d'un expert neutre, les prix des terrains ont été fixés comme il suit :

Flon : Fr. 1'900.-- le mètre carré. Surface cadastrale : 2'020 m² environ

Beau-Séjour : Fr. 2'760.-- le mètre carré. Surface cadastrale : 5'150 m² environ

Ces prix tiennent compte des frais de démolition et de dépollution des biens-fonds (cf ci-dessous).

3.2.3 Bilan de l'opération « terrains »

Le bilan de l'opération achat/vente se présente comme suit :

Vente du terrain de Beau-Séjour :

Fr. 2'760.-- x 5'150 m : Fr. 14'214'000.--
(fraction de la parcelle n° 6'031)

Achat du terrain du Flon :

Fr. 1'900.-- x 2'020 m² : Fr. 3'838'000.--

(parcelle n° 20'239)

Frais d'achat :

Estimés Fr. 62'000.-- ./ Fr. 3'900'000.--

Solde en faveur de la Commune Fr. 10'314'000.--

² BCC 2003, TI (N° 1), p 37

La Commune cédera également à LO Immeubles S.A. une surface d'environ 700 m² sise au sud de la parcelle no 6031, pour une surface totale cédée d'environ 5'850 m², moyennant constitution de deux servitudes soit l'une d'interdiction de bâtir en faveur de la Commune et l'autre d'aménagement d'un terrain d'agrément à charge du LO. Le prix de vente précité tient compte de cette surface supplémentaire moyennant constitution des servitudes. La Commune n'est pas soumise au droit de mutation ni à l'impôt sur le gain immobilier.

L'acquisition du terrain au Flon (parcelle n° 20'239) interviendra dans les trente jours suivant la réalisation des conditions cumulatives suivantes :

- adoption du rapport-préavis relatif au crédit de construction et à l'achat de la parcelle précitée par le Conseil communal ;
- délivrance d'un permis définitif et exécutoire de démolir les immeubles existants et de construire un bâtiment administratif au Flon, sur la parcelle n° 20'239 ;
- libération par les locataires de LO Immeubles S.A. des locaux loués et voués à la démolition sur le terrain du LO.

De plus, le terrain sera libre de toute construction, la démolition ainsi que la dépollution éventuelle étant supportées par le LO.

Simultanément à la signature de l'acte d'achat de la parcelle n° 20'239, les parties signeront un acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle portant sur une partie de la surface de la parcelle n° 6'031 (environ 5'150 m²), la vente effective intervenant après réalisation des conditions cumulatives suivantes :

- délivrance d'un permis définitif et exécutoire de démolir les constructions existantes et de construire deux immeubles avec un parking souterrain, destinés majoritairement à l'habitation ;
- libération par la Commune de tous les locaux situés dans l'immeuble administratif de Beau-Séjour ;
- vente de la parcelle libre de toute nouvelle construction, la démolition du bâtiment administratif incombant au LO et la dépollution éventuelle à la Commune.

3.3 Convention et avenant

En date du 7 mars 2003, la Commune et LO Immeubles S.A. ont passé une convention qui a pour but :

- de fixer un programme de travail ;
- d'assurer la coordination des projets respectifs des deux partenaires ;
- de prévoir les modalités d'organisation et de financement du concours d'architecture concernant la mise en valeur de la plate-forme du Flon ;
- de prévoir les conditions d'acquisition par la Commune du terrain nécessaire à la construction d'un immeuble administratif sur ladite plate-forme ;
- de déterminer les conditions de la vente, par la Commune à LO Immeubles S.A., d'une fraction de la parcelle n° 6'031 de Beau-Séjour.

La convention prévoit notamment une répartition égale des frais et honoraires du concours d'architecture, une prise en charge pour chaque partie de tous frais en relation avec leurs projets respectifs et une répartition du coût des infrastructures communes proportionnellement aux surfaces brutes de plancher respectives.

En outre, la convention fixe les prix des terrains au Flon et à Beau-Séjour ; concernant le bien-fonds qui sera vendu à LO Immeubles S.A., un droit de préemption sera accordé à cette société qui pourra l'exercer au cas où la Commune ne pourrait réaliser son projet sur le site du Flon et déciderait de vendre l'immeuble de Beau-Séjour pour construire ailleurs.

L'évolution des projets de construction sur la plate-forme du Flon et le projet de la passerelle entre la plate-forme du Flon et le centre administratif de Chauderon ont amené les parties à préciser, compléter

et, le cas échéant, modifier sur certains points la convention précitée. Un avenant n° 1 a donc été établi dans ce sens.

De plus, des annexes relatives aux plans de situation et des bâtiments au Flon, ainsi qu'aux nombreuses servitudes à constituer dans le cadre de la réalisation des projets ont été jointes à l'avenant, de même qu'une annexe précisant les modalités de la répartition des frais liés à la construction de la parcelle précitée.

4. Projet Flon-Ville

4.1 Généralités

Au terme du concours international d'architecture organisé conjointement par LO Immeubles S.A. et la Ville de Lausanne, le projet du bureau lausannois Mestelan et Gachet a été retenu en vue de sa réalisation.

Le projet s'implante à l'extrémité Ouest de la plate-forme du Flon. La rue du Port-Franc passe sous le bâtiment administratif de la Ville, pour aboutir sur une place située au cœur du nouveau complexe. Autour de cette place s'organisent les trois autres bâtiments du LO et la passerelle qui permettra d'enjamber la rue de Genève pour rejoindre le complexe de Chauderon, la place du même nom et la station du LEB.

Ce futur bâtiment aura le mérite de concentrer l'administration lausannoise en un même lieu et d'en faciliter l'usage à la population, en consolidant du même coup la dimension sociale, valorisée dans le cadre d'Agenda 21. De plus, le regroupement de ses services dans un espace aussi rapproché présentera également l'avantage de diminuer le nombre et l'importance des déplacements des collaborateurs et du public – mesure également valorisée dans le cadre de cette politique.

Les immeubles du LO sont imaginés comme des structures d'accueil pour le site du Flon. Ils compléteront l'ensemble de la composition par des activités commerciales reliées au parking du Centre, ainsi que par un programme culturel et de loisirs.

L'expression architecturale du projet réinterprète certaines spécificités des entrepôts caractéristiques du site – simplicité, réversibilité d'usage, noyau central. Le socle des bâtiments est traité en portiques orientés sur la place, renforçant ainsi cet espace à caractère public. La position du bâtiment administratif au centre du site, ainsi que le portique sur la place, privilégient ses relations avec le public.

La surface brute totale de l'opération commune LO – Ville est de 27'750 m² brut environ, dont 11'000 m² brut pour la Ville.

4.2 Immeuble administratif de la Ville

Le bâtiment administratif réunit la majeure partie des services de la Direction de la sécurité publique et de la Direction des travaux, qui disposent respectivement de 3'300 m² brut et de 5'570 m² brut de bureaux et locaux divers (salles de conférence, réceptions, etc...). Des locaux communs en sous-sol (cafétéria, archives, informatique, ateliers, etc...) ainsi qu'un parking de 21 places sont également prévus pour une surface brute d'environ 2'130 m². L'ensemble de ces services, qui représente environ 300 collaborateurs, est largement sollicité par le public, notamment le contrôle des habitants, qui reçoit plus de 650 personnes par jour.

Ce bâtiment s'organise autour d'une cour centrale vide protégée des intempéries. Ce grand puits de lumière va éclairer l'intérieur du bâtiment. La périphérie du bâtiment sera occupée par des bureaux, tandis que tous les espaces publics ou réservés à l'accueil seront distribués autour de l'élément vide. Cette structure très simple permet une grande souplesse d'usage, car il n'y a que la périphérie du bâtiment et quatre noyaux centraux qui sont des éléments porteurs.

4.2.1 Descriptif des travaux

CFC 10 - 17 – Travaux préparatoires

Le projet général est composé de deux sous-sols sur l'entier de la parcelle, surmontés de quatre bâtiments distincts. Le terrain de fondation est constitué de remblais. Les tassements impliquent d'introduire un système de fondations ponctuelles profondes – pieux forés et tubés sur toute leur hauteur depuis le terrain naturel, prenant appui sur la molasse gréseuse au fond de la Vallée du Flon. Les soutènements seront assurés en grande partie par des parois berlinoises, ponctuellement par des parois clouées. Des ancrages seront nécessaires en raison de la nature du remblais, non compacté lors de sa mise en place et manquant de cohésion horizontale. Les terrassements ne posent pas de problème particulier.

CFC 20 et 21 – Gros œuvre I

L'entier de la parcelle étant recouvert de constructions, le site est confiné. L'installation de chantier sera complexe, à implantations et compléments successifs, son alimentation se fera par des transports en site urbain. Ces éléments contribuent à un surcoût par rapport à une installation normale.

Le béton, pompé et amené de l'extérieur, est coffré et coulé sur place, exception faite des piliers qui sont préfabriqués. Les structures porteuses sont composées de dalles plates sur piliers. Les noyaux centraux des bâtiments (cages d'escaliers et ascenseurs) forment les contreventements des structures.

CFC 22 - Gros œuvre II

La façade est construite d'éléments préfabriqués de béton coloré assemblés à la structure portante interne. Leur modulation est conforme à celle des espaces de travail. Elle leur permet de recevoir les parois de séparation de ces locaux. Les éléments de façade sont assemblés en exprimant la tête de dalle des étages. Ils reçoivent un double vitrage à un ouvrant au profil d'aluminium isolé conforme au confort souhaité. Un store à lamelles à commande électrique agrémenté les espaces en ombre. Une colonnade exécutée traditionnellement en béton armé définit le socle de l'édifice. Le passage accueille au droit de la cour intérieure des halls à larges baies. Des portes à tambour protègent des courants d'air.

La toiture isolée et étanchée est non accessible, exception faite de l'entretien. Conçue pour retenir l'eau, elle est végétalisée afin d'offrir une cinquième façade embellie. Les ferblanteries sont en zinc-titane. Une grande verrière ventilée assure la couverture de la cour intérieure et protège les entrées.

CFC 23, 24, 25 – Installations électriques, chauffage, froid, ventilation, sanitaires

Le poste électricité comprend les installations de courant fort et faible usuelles, le câblage universel, l'éclairage de secours, les dispositifs de sécurité tels qu'une centrale feu, une installation d'extinction pour les locaux informatiques, et la régulation du trafic. Un contrôle d'accès par lecteur à carte est prévu pour l'ensemble du bâtiment. Les circulations et les sanitaires sont équipés de spots encastrés avec des lampes économiques. L'ensemble est régi par détecteurs de mouvement et sondes d'éclairage.

Un système par dalles actives assure le chauffage ou le refroidissement du bâtiment. La production est centralisée pour l'ensemble des bâtiments du site. Elle est assurée par le chauffage urbain disponible à proximité : ce concept novateur est développé au point 4.2.3 du présent rapport-préavis. Un complément ponctuel par ventilation mécanique est prévu dans le bâtiment, la ventilation naturelle par les fenêtres et la cour centrale est privilégiée.

Les groupes sanitaires sont équipés d'un niveau standard, résistant et d'entretien aisé. Le bâtiment ne comprend pas de production centralisée d'eau chaude. Des boilers électriques nécessaires aux locaux de nettoyage et à la cafétéria permettront de les alimenter. La rétention d'eau pluviale est prévue par une garde d'eau sur la toiture engazonnée. Une protection incendie de type sprinkler est également prévue.

CFC 27 - 28 - Aménagements intérieurs I et II

Les cloisons internes aux espaces sont en placoplâtre revêtu d'une tapisserie enduite. Le long des couloirs, les armoires intégrées sont plaquées de bois naturel. Une imposte vitrée les couronne afin de dilater l'espace. Par souci d'harmonie avec les armoires, les portes d'accès aux locaux sont également plaquées de bois naturel.

Une chape alvéolaire permet de ménager la réversibilité et la flexibilité des locaux et d'accueillir en tout temps, de nouveaux éléments d'énergie. Au rez-de-chaussée, un revêtement de pierres naturelles finit les sols des halls d'entrée, ainsi que ceux du passage. Dans les étages, le revêtement de sol des bureaux et des distributions est prévu en linoléum.

Les plafonds sont, pour la majeure partie des locaux, en béton propre de décoffrage. Un quart d'entre eux réclament une isolation phonique particulière en tôle perforée.

CFC 33 – 39 – Equipements d'exploitation

Ce poste comprend les équipements réseau, la téléphonie et les interconnexions avec Récolte, ainsi que le déplacement des fibres optiques transitant par Beau-Séjour. Il est prévu également un conditionnement d'air spécifique pour le local SOI et la centrale de régulation du trafic. Les locaux d'archives sont équipés de compactus pour répondre aux besoins importants de stockage.

CFC 40 – 46 – Aménagements extérieurs

Les travaux sont constitués des aménagements du passage public sous l'immeuble administratif et de la création d'une courette anglaise le long de la façade sud.

CFC 50 – 56 – Frais secondaires

Ce poste comprend les taxes usuelles, la part de l'assurance globale contractée par les maîtres de l'ouvrage et les déménagements de l'opération Flon-Ville – libération de Beau-Séjour, déménagements au Flon et aux Côtes de Montbenon.

CFC 90 – 98 – Ameublement et décoration

Le remplacement du mobilier de bureaux et des espaces communs est prévu, ainsi que la fourniture de luminaires sur pied. Un montant est réservé à la mise en place d'un concours pour la création d'une œuvre culturelle et la réalisation d'une signalétique qui s'intégrera dans un concept global pour l'ensemble des bâtiments de l'administration.

4.2.2 Coûts des travaux

CFC	Désignation	Montant	Total
0	Terrain		4'310'000.-
00	Etude préliminaire	310'000.-	
01	Acquisition du terrain	3'838'000.-	
02	Frais accessoires	62'000.-	
03	Indemnisation, servitudes, participations	100'000.-	
1	Travaux préparatoires		1'291'500.-
10	Relevés, études géotechniques	18'500.-	
11	Déblaiement, préparation du terrain	187'800.-	
12	Protections, aménagements provisoires	54'800.-	
13	Installations de chantier	65'900.-	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	19'400.-	
17	Fondations	945'100.-	
2	Bâtiment		26'404'000.-
20	Excavation	506'500.-	
21	Gros œuvre 1	6'891'400.-	

22	Gros œuvre 2	4'017'200.-	
23	Installations électriques	1'790'300.-	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	2'307'500.-	
25	Installations sanitaires	611'100.-	
26	Installations de transport	276'400.-	
27	Aménagements intérieurs 1	3'088'100.-	
28	Aménagements intérieurs 2	3'158'600.-	
29	Honoraires architectes, ingénieurs	3'756'900.-	
3	Equipements d'exploitation		549'600.-
33	Téléphonie et informatique	368'700.-	
34	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	84'600.-	
36	Installations de stockage	87'200.-	
39	Honoraires et frais	9'100.-	
4	Aménagements extérieurs		530'800.-
40	Mise en forme du terrain	144'600.-	
41	Constructions	292'600.-	
42	Jardins	15'000.-	
45	Conduites de raccordement aux réseaux	15'000.-	
46	Petits tracés	63'600.-	
5	Frais secondaires		1'443'200.-
50	Frais de concours	256'000.-	
51	Autorisations, taxes	399'800.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions	254'900.-	
53	Assurances	106'800.-	
56	Autres frais secondaires	425'700.-	
6	Divers et imprévus		609'900.-
60	Divers et imprévus	609'900.-	
9	Ameublement et décoration		1'561'000.-
90	Meubles	1'080'000.-	
91	Luminaires	216'300.-	
94	Signalisation	110'800.-	
98	Œuvres d'art	113'200.-	
99	Honoraires	40'700.-	
	Total TTC		36'700'000.-

Les prix pour les CFC 1, 21, 23, 24 et 25 sont établis sur la base de soumissions rentrées en juillet 2004 et selon l'indice suisse du coût de la construction du 01.04.04 à 108.9 points.

Votre conseil a approuvé dans le cadre du préavis 2002/50 l'ouverture d'un crédit d'étude d'un montant de 1'500'000.-- francs. Les paiements à ce jour se montent à 910'354.-- francs.

4.2.3 Concept écologique et énergétique du projet

L'architecture de l'immeuble administratif de la Ville est climatiquement équilibrée, le bâtiment s'adapte aux conditions locales. Cela se traduit, en hiver, par une bonne protection contre le froid et, en été, par un recours à la ventilation naturelle et au refroidissement passif de la structure du bâtiment.

L'éclairage par la lumière naturelle est prépondérant, l'éclairage artificiel n'étant utilisé que durant les périodes trop sombres.

Performance énergétique

Les bonnes performances énergétiques sont assurées par quatre actions cohérentes.

- L'enveloppe du bâtiment est très performante avec des murs et une toiture bien isolés, des vitrages à faible déperdition. Les points faibles (ponts de froid) sont minimisés s'ils ne peuvent pas être entièrement supprimés.
- L'atrium central crée un espace tampon et améliore le facteur de forme du bâtiment.
- Le renouvellement contrôlé de l'air prévoit la récupération de chaleur pour compenser l'étanchéité de l'enveloppe. Ce renouvellement mécanique est prévu dans la majorité des locaux.
- La maximisation de l'éclairage naturel est offerte par la faible profondeur des locaux, la présence d'une cour intérieure et des ouvertures généreuses et bien disposées.

Le bâtiment pourrait répondre au standard Minergie.

Conditions climatiques intérieures

Le bâtiment Ville est très peu rafraîchi mécaniquement, le projet répond aux exigences de confort estival en limitant les surchauffes. Ces limitations se font par des mesures passives, telles que des protections solaires efficaces, une ventilation diurne par les fenêtres ou l'atrium ouvert, une ventilation nocturne – pour l'évacuation de la chaleur stockée dans les dalles – assurée par des ouvrants protégés de la pluie et de l'effraction, ainsi que par l'effet de cheminée de la cour centrale. Un rafraîchissement complémentaire de la structure est prévu par un refroidissement passif grâce aux tours évaporatives. Une boucle d'eau glacée est disponible pour le branchement, si nécessaire, de ventilo-convecteurs dans les salles de conférences.

Dans les locaux du rez-de-chaussée, conditionnés mécaniquement, l'air traité en sous-sol est pulsé par des bouches de sol près des façades.

Un système de chauffage par dalles actives assure le chauffage du bâtiment.

Cette combinaison de systèmes permet une grande souplesse d'adaptation aux différents modes d'utilisation des locaux et nécessite un faible investissement de base.

Développement durable

La notion de développement durable intègre une construction qui résout la majorité des problèmes énergétiques (chaud, froid, lumière). La flexibilité (structures polyvalentes) entre aussi dans cette notion de durabilité, une réaffectation des bâtiments étant possible.

Le choix des matériaux se fait aussi dans le respect du développement durable : énergie grise minimale, résistance appropriée (intempéries), réparation et remplacement minimal des éléments.

4.2.4 Equipements réseau et téléphonie

Les deux bâtiments Flon – Ville et Côtes de Montbenon seront équipés selon les normes RECOLTE soit: liaison Ethernet 100Mb à la place de travail et liaison Ethernet 1Gb entre les commutateurs d'étage et le cœur du réseau.

Ce réseau assurera la connexion des équipements informatiques bureautiques des différents services occupant le bâtiment Flon-Ville, les équipements techniques spécifiques du service des routes et de la mobilité ainsi que les téléphones, ces derniers étant alimentés électriquement par les commutateurs d'étage. Si nécessaire, seront également reliés les équipements domotiques, le système de contrôle d'accès.

En cours de généralisation dans tous les sites de l'administration communale, la technologie IP a naturellement été retenue pour le bâtiment Flon-Ville. D'un prix de revient moindre, elle permet

d'éviter l'installation d'un nouveau central téléphonique ainsi que le câblage point à point entre le central et chaque téléphone. Il est prévu 1.5 port Ethernet par place de travail, soit 1 partagé entre le téléphone et le PC et 0.5 pour les équipements de groupe tels qu'imprimante ou fax.

Interconnexions avec RECOLTE

Une double liaison fibre optique est prévue dans le bâtiment Flon-Ville, la première avec Chauderon 9 et la seconde avec le SSI. Lors des travaux de réaménagement de la rue de la Vigie et de la rue de Genève, les tubes nécessaires ont été posés et introduits dans les bâtiments. Durant la construction, ceux-ci seront prolongés jusqu'au local informatique du bâtiment pour permettre le raccord des câbles.

Déplacement des fibres optiques RECOLTE transitant par Beau-Séjour 8

Dans la conception initiale de RECOLTE, le site de Beau-Séjour était, par son importance, le deuxième nœud du réseau. La plupart des liaisons secondaires par fibre optique y convergeaient; les serveurs et équipements actifs centraux assurant la disponibilité des services de télécommunication y étaient installés. Ce rôle est maintenant dévolu au site de Pierre-de-Plan, suite à la mise en œuvre du projet *Réseaux 98* réalisé en collaboration avec le service du télé-réseau. Cependant les liaisons par fibre optique de l'Hôtel de Ville, du SSI, de Chauderon 9, de l'Opéra et la liaison entre Sébeillon et Bellefontaine transitent toujours par le bâtiment de Beau-Séjour. Celui-ci devant être détruit après la mise en exploitation de Flon-Ville, il est impératif de détourner ces câbles.

4.2.5 Calendrier des travaux

La mise à l'enquête du projet n'a fait l'objet d'aucune opposition et le permis de construire pour l'ensemble de la construction du complexe a été délivré. L'ouverture du chantier est programmée pour janvier 2005. Les travaux de gros œuvre seront réalisés globalement sur l'ensemble du site et dureront jusqu'à fin 2005. Les travaux relatifs à la construction de l'enveloppe et aux aménagements intérieurs débiteront au printemps 2006. Ces phases du chantier seront gérées indépendamment pour les deux maîtres de l'ouvrage. Les usagers pourront prendre possession de leurs nouveaux locaux dès juin 2007.

4.3 Côtes de Montbenon 7-9 – atelier des maquettes

L'atelier des maquettes actuellement à Beau-Séjour ne peut être installé dans le futur immeuble administratif du Flon. En effet, vu la particularité de son fonctionnement, l'atelier ne correspond en rien à une organisation de bureaux conventionnelle et ne peut se développer dans un compartimentage de bureaux. De plus, son accès doit être de plain-pied et un véhicule doit pouvoir stationner directement devant l'entrée. Les surfaces de travail sont importantes et comprennent notamment un atelier de machines pour la réalisation de maquettes de grandes tailles, un lieu de stockage pour l'entreposage et le séchage du bois, un studio photographique.

A quelques mètres du complexe du Flon, la Ville est propriétaire depuis 1941 d'un immeuble sis aux Côtes de Montbenon 7-9, sur la parcelle no 628 d'une surface de 661 m². Ce bâtiment de trois niveaux, qui représente un volume d'environ 7'730 m³ pour une valeur incendie de 3'361'677.-- francs, est rattaché au patrimoine financier de la Ville et figure à raison de 1'174'000.-- francs au bilan. Il comprend, au rez-de-chaussée et en sous-sol, une surface d'environ 640 m² parfaitement adaptée à une activité de type artisanal, avec les infrastructures de chargement – déchargement ad hoc pour le transport du matériel de l'atelier des maquettes. De plus, cette localisation ne pèjore pas le fonctionnement du service d'urbanisme, auquel l'atelier est rattaché, et renforce encore le regroupement des services de la Ville dans le périmètre de Chauderon. Elle permettra de mettre en valeur la grande maquette de la Ville. Toutefois, des travaux d'aménagement doivent être entrepris afin d'adapter cet espace à sa nouvelle affectation. Le bail du locataire actuel qui occupe le rez-de-chaussée et le sous-sol a d'ores et déjà été résilié pour le 30 juin 2006. Quant au 1^{er} étage, d'une surface d'environ 420 m², il demeure loué à des tiers, tout en offrant une réserve potentielle à long terme pour les besoins de l'administration.

4.3.1 Descriptif des travaux

CFC 10 – 21 – Travaux préparatoires et gros œuvre I

Il s'agit pour l'essentiel de travaux de démolition et de percements pour le passage des gaines de ventilation, ainsi que la construction de compartimentages.

CFC 22 – Gros œuvre II

Une isolation phonique performante de l'atelier des machines ainsi que la réfection de l'étanchéité des chapes sont prévues.

CFC 23 -24 - 25 – Installations électriques, chauffage, ventilation, sanitaires

Les locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol seront éclairés par des rampes. Les alimentations pour les infrastructures techniques – ventilation et machinerie - devront être réadaptées. Une liaison par fibre optique est prévue avec le bâtiment Flon-Ville. Les locaux seront équipés aux normes RECOLTE.

Des radiateurs supplémentaires compléteront le chauffage du sous-sol. Une installation de filtrage des poussières et la pose de canaux de récupération des sciures sont également prévues.

Un bloc sanitaires sera créé, ainsi qu'une installation d'air comprimé pour l'atelier des machines.

CFC 27 – 28 - Aménagements intérieurs I et II

La nouvelle utilisation des surfaces implique un cloisonnement spécifique des espaces. Inhérent à ces transformations, des travaux de peinture, menuiserie et remplacements de revêtements de sol sont prévus.

4.3.2 Coûts des travaux

CFC	Désignation	Montant	Total
1	Travaux préparatoires		15'000.-
11	Démolitions	15'000.-	
2	Bâtiment		600'000.-
21	Gros œuvre 1	40'000.-	
22	Gros œuvre 2	61'000.-	
23	Installations électriques, raccordement Récolte	91'000.-	
24	Chauffage, ventilation	82'000.-	
25	Installations sanitaires	75'000.-	
26	Installations de transport	6'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1	33'000.-	
28	Aménagements intérieurs 2	82'000.-	
29	Honoraires architectes, ingénieurs CVSE	130'000.-	
5	Frais secondaires		15'000.-
51	Autorisations, taxes	5'000.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions	5'000.-	
56	Autres frais secondaires	5'000.-	
6	Divers et imprévus		60'000.-
60	Divers et imprévus	60'000.-	
	Total TTC		690'000.-

Il s'agit d'un devis estimatif établi sur la base du programme fourni par les utilisateurs. En effet, il est prématuré d'établir des soumissions pour un chantier programmé au 2^{ème} semestre de l'année 2006.

4.3.3 Programme des travaux

La durée des travaux est estimée à 6 mois. Ils pourront débuter après la libération des locaux par le locataire actuel, prévue pour le 30 juin 2006. Un dossier d'enquête sera déposé au début de l'année 2006. Afin de coordonner les déménagements et l'opération Flon-Ville, l'installation de l'atelier des maquettes dans ses nouveaux locaux est prévue pour le printemps 2007.

4.4 Mobilier – Déménagement – Libération de Beau-Séjour 8

4.4.1 Le mobilier

Afin d'utiliser de façon plus rationnelle l'espace à disposition dans le nouvel immeuble administratif, une standardisation des postes de travail a été prévue, tenant compte des spécificités des postes techniques et administratifs. Seuls les périphériques (tables lumineuses, armoires à plans, mobiliers spécifiques ou techniques, informatiques, etc.) seront déménagés et réutilisés au Flon. De plus, le mobilier dont disposent actuellement les différents services de Beau-Séjour est de vétusté, de dimensions et de matérialisation diverses. Le bureau des imprimés et du matériel (BIM) a estimé à 24'325.- francs la valeur du mobilier récupérable au moment du transfert. Il s'agit d'équipement de salles de conférence et de bureaux de direction, ce matériel pourra sans autre être intégré au mobilier neuf du Flon. Les postes de travail complets récupérables seront stockés aux magasins de la Ville et entretenus par l'équipe d'exploitation sur place. Ce mobilier sera à la disposition des services de la Ville, sous la coordination du BIM.

4.4.2 Le déménagement

Le remplacement du mobilier de tous les postes de travail permet, en plus de l'optimisation des surfaces locatives, de réduire le coût des déménagements d'environ 40%, le temps d'exécution de ceux-ci - trois jours par service au lieu de cinq - et par conséquent leur influence sur le travail des collaborateurs. Les frais de déménagement de l'atelier des maquettes aux Côtes de Montbenon sont également prévus dans le coût de construction du bâtiment Flon-Ville.

4.4.3 Libération de Beau-Séjour

Conformément à la convention du 7 mars 2003 conclue entre LO Immeubles S.A. et la Commune de Lausanne, la libération par cette dernière de tous les locaux de l'immeuble administratif de Beau-Séjour comprend l'enlèvement de la totalité des objets mobiliers et accessoires.

4.5 Aspects énergétiques

4.5.1 Approvisionnement énergétique- Agenda 21

Dès le début du projet, les maîtres de l'ouvrage se sont entendus pour que le complexe de bâtiments érigés sur la plate-forme du Flon puisse être considéré comme exemplaire tant du point de vue de ses consommations énergétiques que de ses atteintes à l'environnement.

Bien que les caractéristiques thermiques de l'enveloppe des bâtiments aient été particulièrement soignées, les besoins en chaleur (650 MWh/an) et en froid (1'300 MWh/an) de ces bâtiments restent importants. La solution d'approvisionnement énergétique qui a été retenue est celle du chauffage à distance, qui offre de multiples avantages :

- proximité des conduites d'alimentation,
- investissement minimal pour la sous-station d'échangeurs de chaleur par rapport à toute autre énergie,
- absence totale d'émanations et donc pas de canaux d'évacuation de fumées ni de cheminées,
- un tiers de l'énergie véhiculée par le réseau de chauffage à distance est déjà aujourd'hui d'origine « renouvelable » de par sa provenance de l'incinération des ordures ménagères, de la station d'épuration et de la chaufferie à bois. Cette proportion sera encore amplifiée dès 2006 avec la mise en service de l'usine TRIDEL,

- possibilité de produire du froid à partir d'une machine à absorption. Cette technologie, qui sera une première pour le réseau de chauffage à distance communal, permettra d'utiliser plus efficacement les surplus de chaleur produits en été et donc de mieux valoriser l'infrastructure et les coûts du réseau pendant cette période.

L'ensemble de cette approche, renforçant l'image de la Ville, est en plein accord avec la politique d'Agenda 21 de la Ville de Lausanne, jouant un rôle de modèle dans le cadre du développement durable.

4.5.2 Production énergétique

Afin de renforcer encore davantage l'utilisation rationnelle du chauffage à distance, les unités de production tant de chaleur que de froid seront centralisées: les énergies produites seront ensuite distribuées vers les différents bâtiments du complexe, à savoir Ville, LO-Genève et LO-Vigie. Toute cette partie de production et de distribution des énergies sera elle aussi optimisée grâce à la mise en place du système de télégestion des bâtiments conçu, développé et géré par le service gaz & cad des SIL.

La mise en place de l'installation de production de froid par absorption se fera par le biais d'un contracting énergétique. C'est-à-dire que les SIL prendront à leur charge l'entier des investissements pour la fourniture et la pose de ces équipements, de même que leur entretien et maintenance : le client LO et le client Ville se verront facturer uniquement la quantité de froid directement utile à leurs besoins.

Les SIL ont bon espoir qu'à terme le développement de cette technologie, la multiplication de telles installations le long du réseau de chauffage à distance ainsi que la méthodologie du contracting énergétique permettront de dynamiser les ventes de chaleur en période d'été et ce, à un tarif adapté et concurrentiel, tout en ménageant l'environnement.

4.5.3 Coût et répartition de l'investissement

Un coût de 2'024'300.-- francs compris dans le contracting, correspond à l'investissement nécessaire à la production de froid – machinerie, taxes et honoraires y relatifs. Ce montant est financé pour 1'864'300.-- francs par le crédit du préavis n° 201 du 1^{er} mars 2001³ « évolution organisationnelle des services industriels » paragraphe 4.1.6 « contracting énergétique », et 160'000.-- francs par le Fonds du développement durable Agenda 21 pour la machinerie de froid.

Le reste de l'investissement, soit la production de chaud, est réparti au prorata des puissances installées pour les deux utilisateurs LO et Ville. La construction proprement dite du local technique est répartie entre les deux maîtres de l'ouvrage au prorata des surfaces brutes respectives. La distribution et l'alimentation sont individualisées et à charge de chaque maître de l'ouvrage.

4.6 Construction d'une passerelle

4.6.1 Généralités

Du fait des récentes affectations de la plate-forme du Flon, de nouvelles activités se développent, qu'elles soient commerciales, culturelles, sportives, de loisir, administratives ou encore d'enseignement. La place Chauderon est, quant à elle, une interface importante de transports publics (LEB, TL) et réunit diverses activités administratives et tertiaires. De ce fait, la mise en valeur d'un cheminement piétonnier performant se justifie pleinement.

Pour rejoindre la partie ouest de la plate-forme du Flon à la place Chauderon, l'accès piétonnier actuel est constitué d'un passage inférieur piéton au droit du bâtiment administratif, Place Chauderon 9, et des ascenseurs de ce dernier. En dehors des heures d'ouverture des bureaux, ces ascenseurs ne sont plus accessibles, le cheminement piétonnier emprunte alors les escaliers publics jouxtant le bâtiment administratif. Ces escaliers sont très peu connus du public et présentent un caractère quasi

³ BCC 2001 I, (N° 9) p. 764

confidentiel, offrant un lieu propice aux consommateurs de drogue ; les actes de vandalisme y sont malheureusement courants.

Pour des questions liées à la sécurité, la Caisse de pensions du personnel de la Commune de Lausanne (CPCL), propriétaire du bâtiment, place Chauderon 7-9, souhaite fermer au public les escaliers susmentionnés et restreindre l'accès aux ascenseurs du bâtiment administratif.

La création d'une passerelle reliant la plate-forme du Flon et Chauderon permettrait donc d'améliorer la liaison existante tout en favorisant la sécurisation de l'immeuble de la CPCL.

De la place Bel-Air à la place Chauderon, on compte trois autres accès, dont les escaliers du passage des Jumelles, les escaliers de Bel-Air ainsi que l'ascenseur privé de l'immeuble de la « Banane » (FNAC), unique liaison pour les personnes à mobilité réduite qui relie les deux plates-formes.

4.6.2 Descriptif du projet

Tel que projeté, ce cheminement piétonnier est conforme aux dispositions fixées par le PPA n° 465 légalisé et fait partie intégrante du mandat d'architecte des nouveaux complexes de la partie ouest de la plate-forme du Flon.

L'ouvrage projeté doit encore faire l'objet d'une mise à l'enquête publique planifiée dans le courant du mois de septembre 2004. Son emplacement est dicté par la construction des nouveaux bâtiments de la plate-forme du Flon et de la situation topographique du site.

La passerelle projetée est composée des éléments suivants :

- Une liaison verticale constituée d'un escalier en porte-à-faux autour de l'ossature de l'ascenseur. Cette liaison est implantée sur la plate-forme du Flon (parcelle n° 526), propriété du LO Immeubles S.A. La hauteur de cette liaison verticale, d'environ 15 m, est dictée par le niveau de la terrasse du bâtiment Chauderon n° 9.
- La passerelle, d'une portée de 37 m, qui enjambe le domaine public de la rue de Genève. D'une largeur de 2.70 m, cette passerelle permettra un passage aisé du flux piétonnier.
- Une rampe et un escalier aménagés sur la terrasse du bâtiment de la place Chauderon 9. La rampe, d'une largeur de 1.8 m et d'une pente de 6 % permet de recevoir les personnes à mobilité réduite.

Une attention particulière sera portée à l'éclairage du cheminement piétonnier de la passerelle de façon à améliorer la sécurité des usagers. Un nouvel éclairage public, pris en charge par le service de l'électricité, est prévu sur la terrasse du bâtiment administratif de Chauderon depuis le débouché de la passerelle en direction des escaliers mécaniques de Chauderon Sud.

L'option d'intégrer deux ascenseurs a été écartée en raison d'une part du manque d'espace disponible sur la plate-forme du Flon (8 m entre les deux futurs bâtiments) et, d'autre part, des frais qu'engendreraient l'investissement et l'entretien. Pour prévenir les inconvénients liés à la présence d'un seul ascenseur, son entretien sera programmé pendant les heures d'ouverture du bâtiment administratif afin que les personnes à mobilité réduite puissent emprunter les ascenseurs du bâtiment de Chauderon 9. Par ailleurs, pour minimiser le temps d'attente, dû à la présence d'un seul ascenseur, la vitesse de ce dernier a été fixée à 1,6 m/s. De plus, les dimensions de l'ascenseur permettent de transporter des vélos.

Afin de fixer les droits et obligations de chacun (Ville de Lausanne et LO), les questions liées aux servitudes de superficie et d'appui, à la propriété de l'ouvrage, aux coûts d'investissement, à la gestion de l'ouvrage, à la maintenance, au nettoyage, au vandalisme et à l'éclairage sont stipulées dans un document annexé à la convention du 7 mars 2003.

Par ailleurs, une convention entre la Commune et la CPCL est également en cours de révision pour adapter l'accord existant à la nouvelle situation créée par cette passerelle.

4.6.3 Agenda 21 – développement durable

La construction de cette passerelle est conforme à la politique du développement durable, tel que défini dans le rapport-préavis n° 155 du 8 juin 2000⁴ relatif à la « Mise en place d'un agenda 21 en Ville de Lausanne ». En effet, le projet satisfait aux objectifs de la politique des transports en favorisant les déplacements des piétons grâce à l'accroissement de la surface piétonnière et à l'augmentation du confort de celle-ci.

L'utilisation du bois a été étudiée et finalement écartée au profit d'une structure métallique pour des questions d'intégration dans le site (forte présence de matériaux pierreux et métalliques). De par ses caractéristiques mécaniques, l'acier permet également d'obtenir un ouvrage élancé. Par ailleurs, il est important de préciser que l'acier est un matériau facilement recyclable et donc conforme au principe du développement durable.

4.6.4 Calendrier des travaux

La construction de l'ouvrage est étroitement liée à celle du complexe immobilier dans la zone « Flon-Ville ». Tels que planifiés actuellement, les travaux devraient débuter en mai 2006 pour s'achever en juin 2007.

4.6.5 Coûts des travaux

CFC	Désignation	Montant	Total
1	Travaux préparatoires		51'000.-
13	Installations de chantier en communication	5'000.-	
14	Adaptation des bâtiments	21'500.-	
17	Fondations spéciales, protection de fouilles et étanchement des ouvrages.	22'000.-	
18	Divers	2'500.-	
2	Bâtiment		832'000.-
21	Gros œuvre 1	436'000.-	
22	Gros œuvre 2	29'000.-	
23	Installations électriques	123'000.-	
25	Installations sanitaires	27'000.-	
26	Installations de transport	108'000.-	
27	Aménagements 1	81'000.-	
28	Aménagements 2	28'000.-	
4	Aménagements extérieurs		6'000.-
42	Jardins	6'000.-	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		154'000.-
51	Autorisations, taxes	10'700.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	9'200.-	
53	Assurances	800.-	
56	Autres frais secondaires	3'000.-	
59	Comptes d'attente pour honoraires	130'300.-	
	Total TTC		1'043'000.-

Le coût de l'opération est devisé sur la base des prix en vigueur en juillet 2004. Outre le coût de l'ouvrage lui-même, l'investissement comprend également la liaison verticale, le cheminement et l'éclairage public sur la terrasse du bâtiment de Chauderon n° 9.

⁴ BCC 2000 II, (N° 15) pp 472-495

5. Aspects financiers

5.1 Récapitulatif des investissements

L'investissement global se présente comme suit :

Bâtiment administratif Flon-Ville

Achat du terrain, constitution servitudes, construction de l'ouvrage	Fr.	36'700'000.--
Bâtiment sis aux Côtes de Montbenon 7-9		
Aménagement atelier des maquettes	Fr.	690'000.--
Transfert comptable au patrimoine administratif (amortissement au bilan)	Fr.	1'174'000.--
Passerelle de liaison Flon – Chauderon		
Construction de l'ouvrage	Fr.	1'043'000.--
Total de l'investissement (objet de la présente demande de crédit)	Fr.	39'607'000.--

Recettes attendues :

Vente d'une fraction de la parcelle no 6'031 de Beau-Séjour	Fr.	14'214'000.--
Participation par le biais du fonds du développement durable, Agenda 21	Fr.	1'000'000.--
Participation LO Immeubles S.A. à la passerelle, environ	Fr.	325'000.--
Total des recettes	Fr.	15'539'000.--

Le bilan de l'ensemble de l'opération est estimé à une dépense nette de 24 millions.

La part de l'investissement de 2'024'300.-- francs prévu par le biais du préavis no 201 du 1^{er} mars 2001 « S.I. futur » n'est pas compris dans ce bilan, étant donné qu'il sera notamment amorti dans le cadre du contracting énergétique conclu avec les utilisateurs (1'864'300.-- francs) et par le Fonds du développement durable Agenda 21 (160'000.-- francs)

L'ensemble de l'opération figure au plan des investissements 2005-2008.

5.2 Charges financières et d'entretien

Pour le bâtiment administratif de Flon-Ville, la répartition des coûts se présente comme suit :

Les charges financières annuelles, calculées selon la méthode des annuités constantes au taux de 4 1/4 % l'an, sont les suivantes :

Culture, sports, patrimoine, service immobilier, sous-centre 3302, pendant 30 ans	2'187'300.--
---	--------------

Les charges d'exploitation et de maintenance sont estimées comme suit :

• chauffage	78'000.--
• électricité-eau	157'000.--
• contrats de maintenance (ventilation, ascenseurs, détection, sécurisation, etc..)	113'000.--

Ces charges figureront partiellement, pour la première fois, au budget de fonctionnement de l'année 2007. A cela, il conviendra d'ajouter les coûts liés à l'entretien et au nettoyage du bâtiment, dont les charges de personnel selon développement au point 6.2.

Pour le bâtiment des Côtes de Montbenon 7-9, les charges financières annuelles, calculées selon la méthode des annuités constantes au taux de 4 1/4 % l'an, sont les suivantes :

Culture, sports, patrimoine, service immobilier, sous-centre 3302, pendant 20 ans	140'200.--
---	------------

Il n'y a pas de nouvelles charges d'exploitation. Quant au nettoyage, il fera l'objet de l'étude décrite sous point 6.2.

Pour la passerelle et ses accès, la répartition des coûts se présente comme suit :

Contribution du LO, 1/3 de l'investissement	325'000.--
Direction des travaux, service des routes et de la mobilité	655'000.--
Direction des services industriels, service de l'électricité	<u>63'000.--</u>
Total général	<u>1'043'000.--</u>

Les charges financières annuelles, calculées en francs selon la méthode des annuités constantes au taux de 4 1/4 % l'an, sont les suivantes :

Direction des travaux, service des routes et de la mobilité, pendant 20 ans	49'300.--
Direction des services industriels, service de l'électricité, pendant 10 ans	7'900.--

Sur la base de notre expérience, ce nouvel ouvrage entraînera un coût d'entretien annuel à charge du service des routes et de la mobilité :

• services d'entretien de l'ascenseur	5'000.--
• nettoyage et travaux liés au vandalisme	5'000.--
• énergie	4'000.--
• entretien de l'installation d'éclairage public (sources lumineuses et luminaires)	3'500.--

5.3 Personnel – incidences sur l'effectif

Concernant la passerelle et ses accès, le service hivernal et de propreté représente un taux d'occupation d'environ 0,20 % poste. Cette prestation pourra être accomplie sans augmentation d'effectif moyennant la révision des méthodes de nettoyage du service des routes et de la mobilité.

Quant au personnel d'entretien et de nettoyage du nouveau bâtiment administratif Flon-Ville, il sera déterminé en fonction du résultat de l'étude décrite sous point 6.2. Les futurs effectifs reprendront les collaborateurs affectés aujourd'hui à la conciergerie et au nettoyage du bâtiment de Beau-Séjour.

6. Réponses aux motions Hubler et Junod

6.1 Motion de M. Alain Hubler

« Pour du logement mixte à Beau-Séjour »

En date du 1^{er} juillet 2002, M. Alain Hubler a déposé la motion citée en titre. Dans sa séance du 3 septembre 2002⁵, le Conseil communal a décidé de prendre en considération cette motion et de la renvoyer à la Municipalité pour étude et rapport.

But de la motion

Pour rappel, se référant à la conférence de presse de la Municipalité consacrée à la présentation du programme de législature et se référant audit programme, aux propositions contenues dans l'Agenda 21 et à la plate-forme rose-rouge-verte, le motionnaire demande de prévoir à Beau-Séjour, au cas où l'échange de terrain Flon - Beau-Séjour se réaliserait, l'érection d'un bâtiment assurant la mixité logement libre-logement subventionné sur le terrain actuel de l'immeuble administratif de Beau-Séjour.

Réponse de la Municipalité

Ainsi que le rappelle le motionnaire, l'accès au logement bon marché est une des préoccupations majeures de la Municipalité. En témoigne le nombre de logements subventionnés créés entre 1990 et

⁵ BCC 2002, T II (N° 11/II), pp 285 et 286

2004, soit 816 appartements, dont 257 entre 2000 et 2004. De plus, 419 appartements seront mis progressivement en location entre 2005 et 2008. A cela, il faut ajouter deux achats d'immeubles importants, l'un au centre, l'autre au bas de la ville, dans le but de maintenir, voire de favoriser, un habitat populaire, avec la possibilité pour les habitants de prendre en mains la rénovation et la gestion de leur habitation. Un rapport-préavis en préparation, qui sera soumis au début de l'automne à votre Conseil, proposera une formule nouvelle dans ce sens pour un groupe de bâtiments. En outre, ainsi que le relève le rapport de gestion 2003, la Municipalité a accepté le legs d'une parcelle de 1'600 m² à la rue du Mont-d'Or, ce qui aboutira à la construction de 40 nouveaux logements destinés à des personnes âgées à faibles revenus. Enfin, la collaboration instaurée entre le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement et la Commission immobilière a activé la recherche de terrains et d'immeubles en vue de conserver des logements bon marché ou de réaliser des logements dans le cadre de la loi sur le logement subventionné.

La Municipalité entend aussi, dans un souci d'équilibre, favoriser la réalisation de logements relevant du marché libre.

On ne saurait exclure l'idée d'un rapport entre le déficit de la Ville et l'insuffisance de logements de catégorie moyenne/supérieure, qui sont susceptibles d'attirer ou de conserver des contribuables aisés. D'où la nécessité, en plus de chercher une densification du territoire urbain, d'intervenir sur la qualité et la quantité de l'offre de logements, ainsi que d'attribuer le terrain, lors de l'édification de nouveaux logements et dans des endroits adéquats, à des affectations ayant pour cible une population fiscalement aisée. Il en va de même pour les rénovations, lorsque la Commune est en mesure d'exercer son influence.

La construction d'un nouvel immeuble de qualité à Beau-Séjour, en logements libres, va dans le sens des considérations ci-dessus. Elle permettra d'attirer un certain nombre de contribuables aisés, dans un site de qualité proche du centre-ville, avec vue sur le lac pour les niveaux supérieurs.

Précisons encore que la construction d'un immeuble de qualité à Beau-Séjour fait partie de l'accord que la Municipalité a passé avec LO Immeubles S.A.

La Municipalité ne peut donc répondre favorablement à la motion de M. Hubler dans ce cas précis. Elle est bien décidée à poursuivre sa politique de recherche du meilleur équilibre possible entre la promotion de logements subventionnés et l'encouragement à la construction de logements du marché libre.

6.2 Motion de M. Grégoire Junod

Rappel de la motion

Le motionnaire demande en substance une amélioration des conditions de travail du personnel de nettoyage des bâtiments de l'administration communale.

Réponse de la Municipalité

Depuis le dépôt de cette motion en 2001⁶, la situation du personnel de nettoyage a connu une nette amélioration puisque la Municipalité a repris la gestion de l'ensemble du personnel de nettoyage, à l'exception de celui qui intervient dans le périmètre de Chauderon.

La question du personnel de nettoyage a également été soulevée par la conseillère communale Andrea Egli. Cette dernière a déposé le 9 mars 2004 une interpellation ordinaire intitulée « nettoyage des locaux de la Ville : une affaire municipale ». La Municipalité a répondu à cette interpellation en date du 15 juillet 2004.

Pour mémoire, l'engagement du personnel de nettoyage est régi par l'article 80 du Règlement pour le personnel de l'administration communale (RPAC) ainsi que par les Instructions administratives (IARPA) qui en découlent. Cette catégorie de personnel, colloquée dans les classes de traitement 27-25, peut obtenir la qualité de fonctionnaire si son taux d'activité est de 50% ou plus. Pour une activité

⁶ BCC 2001, TI, (N° 3), p 257

inférieure à 50% ou si l'emploi est d'une durée limitée, les règles du contrat de droit privé sont appliquées.

Le nettoyage de tous les bâtiments administratifs, propriété de la Commune et bénéficiant de la présence d'un concierge ou d'un responsable analogue, est assumé par du personnel au statut de fonctionnaire ou engagé par contrat de droit privé (taux d'activité inférieur à 50 %).

La plupart des immeubles du périmètre de Chauderon, dont la Ville est locataire, n'ont pour l'heure pas de personnel de nettoyage ou de conciergerie au contraire des bâtiments tels que Beau-Séjour, l'Hôtel-de-Ville, l'Hôtel-de-police, etc... Le personnel d'exploitation engagé par la propriétaire est exclusivement chargé de la maintenance des installations techniques. Afin d'éviter la mise en place d'une structure d'accompagnement alors qu'il n'y a personne après les heures de bureau, la Municipalité a confié le nettoyage des locaux à une entreprise spécialisée respectant la convention collective de travail qui émane de la Fédération romande des entrepreneurs en nettoyage.

La Ville a acquis récemment l'immeuble administratif de Chauderon 4 et réalisera, conformément au présent rapport-préavis, un nouvel immeuble administratif au Flon. Avec la concentration des bâtiments administratifs dans le périmètre Chauderon-Flon, la Municipalité entend créer une structure administrative et d'accompagnement chargée de la gestion du personnel de nettoyage pour l'ensemble du site. Cette structure permettra notamment d'offrir des prestations identiques de nettoyage pour les locaux occupés par l'administration communale.

Dans les faits, la mise en place de cette nouvelle structure pourra intervenir au plus tôt dès la mise en service du nouveau bâtiment administratif de Flon-Ville, soit au moment du transfert du personnel affecté aujourd'hui au bâtiment de Beau-Séjour.

La Municipalité propose de procéder à une étude afin d'évaluer concrètement les besoins notamment en personnel de nettoyage, de maintenance et d'encadrement. Il convient de rappeler que les travaux de nettoyage se font généralement en dehors des heures de bureau.

Le résultat de l'étude et les besoins qui en découleront sur le plan budgétaire figureront au plus tôt au budget de l'année 2007 ainsi que l'amortissement du compte d'attente. Dès cette date, le nettoyage des bâtiments administratifs par des entreprises spécialisées ne sera plus d'actualité à la Ville. La Municipalité considère ainsi qu'elle a répondu favorablement au motionnaire.

7. Conclusions

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2004/33 de la Municipalité, du 2 septembre 2004;

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 construction d'un nouvel immeuble administratif sis sur la parcelle n° 20'239 à acquérir, la transformation de l'immeuble sis aux Côtes de Montbenon 7-9, la construction d'une passerelle reliant le centre administratif de Chauderon à la plate-forme du Flon ;
2. d'autoriser la vente à LO Immeubles S.A. d'environ 5'850 mètres carrés de la parcelle n° 6'031 sise à Beau-Séjour, au prix estimé à 14'214'000.-- francs, ce prix pouvant varier en fonction de la surface locative brute du futur bâtiment et du coût éventuel de la dépollution ;
3. d'autoriser la constitution de toutes les servitudes actives et passives nécessitées par la réalisation des projets mentionnés sous chiffres 1 et 2;

4. de transférer l'immeuble sis aux Côtes de Montbenon 7-9 du patrimoine financier au patrimoine administratif ;
5. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 39'607'000.-- francs, qui se répartit comme suit :
 - a) 36'700'000.-- francs pour l'acquisition de la parcelle no 20'239 sise sur la plate-forme du Flon, la constitution des servitudes nécessaires et la construction du nouvel immeuble administratif;
 - b) 1'864'000.-- francs destinés à la transformation et à l'amortissement du transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif de l'immeuble sis aux Côtes de Montbenon 7-9 , parcelle no 628;
 - c) 1'043'000.-- francs pour la construction de la passerelle reliant le centre administratif de Chauderon à la plate-forme du Flon à répartir à raison de :
 - 980'000.-- francs pour le service des routes et de la mobilité ;
 - 63'000.-- francs pour le service de l'électricité ;
6. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 5, de la manière suivante :
 - a) 1'190'000.-- francs par la rubrique 3302.331 du budget du service immobilier, section des bâtiments administratifs;
 - b) 93'200.-- francs par la rubrique 3302.331 du budget du service immobilier, section des bâtiments administratifs ;
 - c) 32'700.-- francs par la rubrique 4201.331 du service des routes et de la mobilité et 6'300.-- francs par la rubrique 7640.331 du service de l'électricité ;
7. de faire figurer sous les rubriques respectives les intérêts relatifs aux dépenses découlant du point 5 ;
8. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'études par prélèvement sur le crédit prévu sous point 5 ;
9. de porter en amortissement du montant prévu au point 5, lettre a) la participation de 1'000'000.-- francs à prélever du fonds du développement durable Agenda 21 ;
10. de porter en amortissement des dépenses prévues au point 5 les participations versées par LO Immeubles S.A. ;
11. d'autoriser le prélèvement du montant de 2'024'300.-- francs dont :
 - a) 1'864'300.-- francs pour le contracting, sur le crédit octroyé par le préavis No 201 du 1^{er} mars 2001« SI futur»,
 - b) 160'000.-- francs pour la machinerie de froid par le Fonds du développement durable Agenda 21.
12. d'approuver la réponse à la motion A. Hubler « pour du logement mixte à Beau-Séjour » ;
13. d'approuver la réponse à la motion Grégoire Junod « amélioration des conditions de travail du personnel de nettoyage des bâtiments de l'administration lausannoise ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche