

**Programme d'entretien et importants travaux
de remise en état de divers bâtiments des
patrimoines financier et administratif**

Demande de crédit – cadre

Troisième étape (2006 – 2009)

Préavis n° 2005/29

Lausanne, le 12 mai 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 14'000'000.-- destiné à la poursuite de son programme d'entretien et de remise en état de certains immeubles des patrimoines communaux financier et administratif sur une période de quatre ans (2006-2009).

2. Préambule

La commune de Lausanne est propriétaire d'un important portefeuille immobilier qui représente 372 immeubles pour le patrimoine financier et cinquante-neuf bâtiments pour le patrimoine administratif. La gestion de ce portefeuille est confiée au service immobilier qui gère également des immeubles pour le compte d'autres directions de la Commune (logements de service, par exemple) et de la Caisse de pensions du personnel communal, qui ne sont pas concernés par le présent préavis.

Un grand nombre de ces bâtiments sont anciens et vétustes. Dans son rapport-préavis n° 166 du 16 septembre 1988¹, la Municipalité mettait en évidence la nécessité de consentir un important effort financier pour maintenir à niveau l'ensemble de ces immeubles.

Afin de concrétiser cette volonté, la Municipalité présentait tout d'abord le préavis n° 280 du 13 octobre 1997 concernant la demande d'un crédit-cadre, première étape couvrant la période de 1998 à 2001² d'un montant de Fr. 11'000'000.-- destiné à la rénovation d'un certain nombre d'immeubles.

¹ BCC 1989, tome I, pages 707 et ss

² BCC 1998, tome I, pages 128 et ss

L'effort s'est poursuivi par la présentation du préavis municipal n° 2002/5 du 14 février 2002 concernant la demande d'un crédit-cadre, deuxième étape couvrant la période de 2002 à 2005 d'un montant de Fr. 14'000'000.-- destiné à la rénovation de certains bâtiments³.

Cette deuxième étape arrive à échéance. La Municipalité désire poursuivre sa politique de remise en état des immeubles nécessitant impérativement des travaux de rénovation. A cet effet, elle présente la troisième étape de son programme de rénovation sous forme du présent préavis.

3. Situation du crédit-cadre 2^{ème} étape (2002-2005)

Le programme du crédit-cadre 2^{ème} étape 2002-2005, annexé au préavis n° 2002/5 du 14 février 2002, a subi quelques modifications en fonction d'événements imprévisibles et du fait des modifications des interventions pour certains bâtiments.

Ainsi, la rénovation partielle de l'enveloppe extérieure pour l'immeuble du chemin du Grand-Pré 3-5 a finalement fait l'objet du préavis n° 2002/20 du 2 mai 2002⁴ en vue de l'intégration de la future HETSR. La modernisation des appartements sis dans l'immeuble du chemin de Bellerive 19 a été reportée et fait partie du crédit-cadre 3^{ème} étape en raison de la simplification des interventions qui se limiteront à l'enveloppe.

Les travaux de réfection du bâtiment de la route de Chavannes 55 ont été abandonnés en raison de l'état de dégradation important du bâtiment, notamment sa structure, ainsi que des possibilités de densification du terrain.

Enfin, en raison d'un coût plus élevé que prévu, les travaux envisagés pour l'immeuble du chemin de l'Usine-à-Gaz 10, à Renens, ont fait l'objet d'une communication au Conseil communal⁵, puis du préavis n° 2002/43 du 3 octobre 2003 que le Conseil communal a adopté dans sa séance du 4 mars 2003⁶.

Ces changements ont permis d'engager les travaux de rénovation des bâtiments sis place de la Navigation 10, route du Signal 25 et chemin du Devin 21.

S'agissant du patrimoine administratif, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 4 mars 2004, de prélever sur le crédit-cadre 2^{ème} étape le montant nécessaire aux travaux résultant des rocades découlant du départ de la Justice de paix à la place de la Louve 1 et de l'acquisition de l'immeuble sis place Chauderon 4 suite au préavis no 2002/50 du 24 octobre 2002 adopté le 21 janvier 2003⁷ par votre Conseil.

Afin d'affiner le programme des travaux à effectuer au Casino de Montbenon, ceux-ci ont été reportés sur le crédit-cadre 3^{ème} étape. Il en est de même du Théâtre Kleber-Méleau. Enfin, les travaux envisagés au Théâtre municipal (Opéra de Lausanne) feront l'objet d'un préavis.

Compte tenu de ces modifications, la situation financière des différents projets financés par le crédit-cadre 2^{ème} étape, se présente actuellement comme suit :

³ BCC 2002, tome I, pages 619 et ss

⁴ BCC 2002, tome II, pages 55 et ss

⁵ BCC 2002, tome I, pages 703 et ss

⁶ BBC 2003, tome I, pages 197 et ss

⁷ BBC 2003, tome I, pages 24 et ss

Patrimoine financier

Immeubles Concernés	Travaux prévus	Devis initial	Devis révisé	Dépenses au 20.04.2005
Barre 14	Réfection de l'enveloppe extérieure	598'000.00	687'000.00	687'061.65
Bellerive 19	Réfection de l'enveloppe extérieure	666'000.00	0.00	0.00
Berne 300	Réfection de l'enveloppe extérieure	274'000.00	344'000.00	343'061.70
Berne 302	Réfection de l'enveloppe extérieure	931'000.00	950'000.00	907'491.80
J.-L. de Bons 7	Réfection cage escaliers, ascenseur	281'000.00	390'000.00	53'669.40
Cap 17	Réfection de l'enveloppe extérieure	200'000.00	250'000.00	0.00
Chaumière 5	Rénovation cage escaliers et divers	184'000.00	143'000.00	142'462.85
Chavannes 55	Réfection de l'enveloppe extérieure	353'000.00	0.00	0.00
Echallens 15	Assainissement et isolation façade ouest	474'000.00	452'700.00	105'273.95
Grand-Pré 3-5	Réfection de l'enveloppe extérieure	990'000.00	0.00	0.00
Jorat 80	Rénovation bâtiment « le chalet »	569'000.00	500'000.00	499'541.45
Madeleine 1	Remplacement de l'ascenseur	105'000.00	71'000.00	70'621.60
Mercier 1	Sécurisation du monte-charge	30'000.00	17'000.00	15'795.00
Mercier 3	Sécurisation du monte-charge	42'000.00	16'000.00	13'850.00
Mon-Repos 3	Réfection enveloppe extérieure et divers	323'000.00	214'000.00	213'851.50
Palud 5	Remplacement de l'ascenseur	96'000.00	71'000.00	70'578.20
Pontaise 13	Réfections diverses (façades, toiture, etc.)	683'000.00	688'000.00	687'273.30
Pontaise 19	Réfections diverses (façades, toiture, etc.)	640'000.00	532'000.00	531'798.75
César-Roux 5	Réfection partielle des façades	213'000.00	1'250'000.00	0.00
St-Etienne 4-5-6	Réfection partielle des façades	90'000.00	61'000.00	60'544.05
Signal 25	Réfection de l'enveloppe extérieure	296'000.00	171'000.00	240'382.00
Signal 44	Réfection enveloppe et divers	315'000.00	545'000.00	395'568.00
Usine-à-Gaz 10	Remise en état des technicités	426'000.00	00.00	0.00
Navigation 10	Rénovation de la toiture	0.00	514'000.00	513'780.85
Signal 25	Rénovation intérieure	0.00	508'000.00	507'199.75
Devin 21	Réfection de l'enveloppe extérieure	0.00	236'000.00	235'380.00
	Sous - total	8'779'000.00	8'630'700.00	6'295'185.80
	Divers et imprévus	621'000.00	769'300.00	0.00
	Total patrimoine financier	9'400'000.00	9'400'000.00	5'914'641.95

Patrimoine administratif

Immeubles Concernés	Travaux prévus	Devis initial	Devis révisé	Dépenses au 20.04.2005
Annexe HdeV	Réfection intérieure, verrière et ascenseur	380'000.00	600'000.00	460'838.35
Hôtel de Ville	Menuiseries extérieures et avant toit	420'000.00	145'000.00	83'363.50
Cantine de Sauvabelin	Conformité production du froid, réfection de la couverture	80'000.00	40'000.00	40'218.00
Casino Montbenon	Réfections diverses	720'000.00	0.00	0.00
Collection de l'Art brut	Réfection entrée, création d'un WC pour les personnes à mobilité réduite	440'000.00	440'000.00	390'302.55
Fondation de L'Hermitage	Réfection façades nord et est, assainissement des sous-sols	275'000.00	275'000.00	0.00
Musée historique	Complément installations d'air et climatisation, détection incendie	170'000.00	130'000.00	43'505.95
Musée romain de Vidy	Installation d'air, accès pour les personnes à mobilité réduite	95'000.00	135'000.00	0.00
Théâtre de Vidy	Réfection salle Apothélos et divers	420'000.00	480'000.00	446'448.05
Théâtre Kleber-Méleau	Réfection porche accès, création d'un WC pour personnes à mobilité réduite	120'000.00	0.00	0.00
Théâtre Municipal	Restauration des peintures murales	140'000.00	0.00	0.00
Villa Mon-Repos	Modernisation et rénovation des locaux, transformation appartement	990'000.00	990'000.00	921'875.60
Chauderon 4-5, 7-9 et 11 Mercier 1	Aménagements divers liés à restructuration et reprise de locaux	120'000.00	1'345'000.00	1'180'882.40
Chauderon 7-9	Sécurisation des locaux	0.00	190'000.00	92'482.50
	<i>Sous-total</i>	4'250'000.00	4'770'000.00	3'659'916.90
	Divers et imprévus	350'000.00	- 170'000.00	0.00
	Total patrimoine administratif	4'600'000.00	4'600'000.00	3'659'916.90

(les chiffres en gras, sous la colonne « dépenses au 20.04.2005 », indiquent les chantiers encore en cours alors que les chiffres en impression normale indiquent les chantiers terminés)

La situation globale, par rapport au crédit-cadre accordé, se présente actuellement comme suit :

<i>Patrimoine</i>	<i>Devis initial</i>	<i>Devis révisé</i>	<i>Dépenses au 20.04.2005</i>
<u><i>Patrimoine financier</i></u>			
Total (avant divers et imprévus)	8'779'000.00	8'630'700.00	6'295'185.80
<u><i>Patrimoine administratif</i></u>			
Total (avant divers et imprévus)	4'250'000.00	4'770'000.00	3'659'916.90
Divers et imprévus	971'000.00	599'300.00	0.00
Total général	14'000'000.00 =====	14'000'000.00 =====	9'955'102.70 =====

Le tableau général ci-dessus montre que le poste « divers et imprévus », initialement de Fr. 971'000.-- a été réduit à Fr. 599'300.--. Tous les chantiers n'étant pas terminés au moment de l'élaboration du présent préavis, il est difficile de prévoir le montant final des dépenses.

Toutefois, la Municipalité tient à relever que, bien que tous les chantiers ne soient pas terminés et que, par voie de conséquence, toutes les factures y relatives ne soient pas réglées, le crédit total de 14'000'000 francs ne sera en aucun cas dépassé.

Malgré les restructurations intervenues, le montant des travaux à plus-value de Fr. 2'700'000.--, selon le montant figurant dans les conclusions du préavis n° 2002/5 du 14 février 2002 sous point 5, n'est pas modifié.

Cependant, en ce qui concerne le sous-centre 3302 « immeubles du patrimoine administratif », sur la base du budget initial de Fr. 4'600'000.--, il en résulte, selon les montants devisés des travaux, un dépassement de Fr. 170'000.-- pour atteindre le montant total de Fr. 4'770'000.--. Dès lors, quand bien même toutes les factures ne sont pas encore payées, la Municipalité, par mesure de précaution, sollicite un crédit complémentaire de Fr. 170'000.--.

4. Crédit-cadre 3^{ème} étape (2006-2009)

4.1 Principe du crédit-cadre

Le présent crédit-cadre repose sur le principe retenu lors de l'élaboration des deux crédits-cadres. La démarche est faite sur les bases suivantes :

- du programme général d'entretien d'immeubles, réactualisés chaque année ;
- des divers rapports établis au fil du temps par les architectes, les ingénieurs, les adjoints techniques ou encore par les gérants d'immeubles ;
- des éléments constitutifs du rapport-préavis n° 166 du 16 septembre 1998⁸, réactualisé pour l'occasion ;
- d'estimations effectuées en fonction des volumes construits, des surfaces de façades et de toitures, ainsi que de la connaissance des immeubles constituant le portefeuille communal acquise par les techniciens du service immobilier.

La Municipalité rappelle que les dossiers jugés sensibles sur le plan urbanistique, architectural ou politique et ceux qui requièrent d'importants investissements ne sont pas inclus dans les crédits-cadres, mais font l'objet de préavis distincts.

4.2. Descriptif, coût et calendrier des travaux

Le devis total des travaux, établi conformément aux principes évoqués plus haut et réparti sur quatre ans, s'élève à Fr. 14'000'000.--, à raison de Fr. 9'000'000.-- pour les immeubles du patrimoine financier et de Fr. 5'000'000.-- pour le patrimoine administratif.

Le tableau en annexe indique pour chaque bâtiment le coût estimatif des travaux ainsi que l'année de réalisation prévue.

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

- événements imprévisibles nécessitant de revoir l'ordre des priorités et la nature des travaux pour un ou plusieurs immeubles ;

⁸ BCC 1989, tome I, pages 707 et ss

- démolitions/désaffectations ponctuelles d'immeubles, notamment sur le site des anciens abattoirs ;
- 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 (rapport mentionnant, par exemple, des travaux beaucoup plus importants que prévus).

Les modifications éventuelles qui pourraient intervenir au cours de la période 2006-2009 feront l'objet d'une information dans le rapport annuel de gestion établi par la Municipalité à l'intention du Conseil communal ou précisées dans le préavis municipal dans le cas où finalement le crédit se ferait par cette voie.

Enfin, après l'achèvement de cette troisième étape, ce sont 62 immeubles du patrimoine financier et 36 bâtiments du patrimoine administratif, soit au total 98 immeubles qui auront ainsi pu bénéficier de travaux de rénovation et de réfection.

5. Aspects financiers

5.1 Patrimoine financier

Travaux à plus-value ou assimilés

Le crédit-cadre pour la réalisation des différents travaux prévus au chapitre 4 s'élève à Fr. 9'000'000.--. Une partie de ces travaux constitue une plus-value pour les bâtiments concernés et, par conséquent, augmente leur valeur actuelle inscrite au bilan. L'analyse, cas par cas, permet de déterminer une plus-value globale de Fr. 3'118'863.--, montant qui sera porté en augmentation de la valeur au bilan de chacun des immeubles concernés. La valeur totale de ces bâtiments passe ainsi de Fr. 7'733'137.-- à Fr. 10'852'000.--.

Revalorisation locative

Une partie des travaux envisagés dans les immeubles entre dans la catégorie des importantes réparations au sens de la législation actuelle en la matière. L'augmentation totale des loyers est de l'ordre de Fr. 177'000.-- en chiffre rond sur la base de la situation économique actuelle. Dans certains cas, l'augmentation sera échelonnée sur deux, voire trois ans, afin de permettre aux locataires de mieux faire face à cette nouvelle charge de loyer.

Incidence comptable

Sur un coût total budgétisé de Fr. 9'000'000.--, un montant de Fr. 3'118'863.-- sera porté en augmentation de la valeur au bilan. La différence de Fr. 5'881'137.-- représente la part à la charge de la propriétaire au titre de frais d'entretien différé, qui sera amorti sur quinze ans, à raison de Fr. 392'000.-- par année.

Les charges financières actuelles moyennes qui en découlent se présentent comme suit :

Sur les travaux à plus-values

Intérêts à 4,25% sur Fr. 3'118'863.--

Fr. 132'551.--

Sur les travaux amortissables

Annuité constante avec un taux d'intérêts de 4,25% et une durée d'amortissement de quinze ans

Fr. 538'244.--

Total

Fr. 670'795.--

=====

5.2 Patrimoine administratif

Incidence financière

Le coût total des travaux est budgétisé à Fr. 5'000'000.--.

Calculées selon la méthode de l'annuité fixe avec un taux d'intérêt de 4,25 % et une durée d'amortissement de quinze ans, les charges financières annuelles moyennes s'élèvent à Fr. 457'600.--.

5.3 Plan des investissements

Ce crédit-cadre figure au plan des investissements 2005-2006, à raison de Fr. 9'000'000.-- pour le patrimoine financier et Fr. 5'000'000.-- pour le patrimoine administratif, soit un total de Fr. 14'000'000.--.

6. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis No 2005/29 de la Municipalité, du 12 mai 2005

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre de jour ;

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire d'investissements du patrimoine administratif de Fr. 170'000.-- pour le crédit-cadre 2^{ème} étape 2002-2005 ;
2. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus à raison de Fr. 11'300.-- par la rubrique 3302.311 du budget de culture, sports, patrimoine, service immobilier ;
3. d'adopter le principe du crédit-cadre 3^{ème} étape 2006-2009, destiné à la mise en œuvre sur quatre ans d'un programme d'entretien et d'importants travaux de rénovation, de transformations et de démolitions de divers bâtiments des patrimoines financier et administratif ;
4. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de Fr. 14'000'000.-- réparti de la manière suivante :
 - a) Fr. 9'000'000.-- pour les immeubles du patrimoine financier,
 - b) Fr. 5'000'000.-- pour les immeubles du patrimoine administratif ;
5. de porter une somme de Fr. 3'118'863.-- au débit du compte « immeubles du patrimoine financier » de la Bourse communale à titre de travaux à plus-value découlant du crédit prévu au point 4 a) ci-dessus ;
6. d'amortir annuellement le solde du crédit prévu sous point 4 a) ci-dessus, soit Fr. 5'881'137.-- à raison de Fr. 392'000.-- par la rubrique 3301.331 du budget de culture, sports, patrimoine, service immobilier ;

7. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 4 b) ci-dessus, à raison de Fr. 333'300.-- par la rubrique 3302.331 du budget de culture, sports, patrimoine, service immobilier ;
8. de faire figurer sous les rubriques 3301.390 et 3302.390 du budget de culture, sports, patrimoine, service immobilier, les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits susmentionnés.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche