

**Avenue de Beaumont 4-6-8, à Lausanne
Ferme de Béthusy**

Réhabilitation et transformation des bâtiments

Crédit complémentaire au préavis N° 170 du 13 décembre 2000

Préavis N° 2006/62

Lausanne, le 2 novembre 2006

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit complémentaire de Fr. 310'000.-- pour les travaux de réhabilitation et de transformation de la Ferme de Béthusy et ses annexes, sises à l'avenue de Beaumont 4, 6, 8.

2. Historique

Dans sa séance du 13 décembre 2000, votre Conseil adoptait le préavis N° 170 du 7 septembre 2000* et allouait à la Municipalité un crédit d'ouvrage de Fr. 4'290'000.-- pour financer les travaux de réhabilitation et de transformation de cet ensemble de bâtiments. Le programme comprenait notamment l'assainissement du bâtiment et sa transformation pour en faire du logement aux étages et des locaux destinés à l'association « Intervalle » au rez-de-chaussée.

Le chantier s'est déroulé de mai 2001 à janvier 2003. Toutefois, après la mise à disposition du bâtiment aux occupants, des problèmes d'humidité sont apparus (voir point 3.4) et ont nécessité beaucoup de temps pour être identifiés, analysés et résolus. Pour cette raison, le présent préavis n'a pas pu être présenté plus rapidement.

* BCC 2000, tome II, p. 755 et ss

3. Justifications

Quatre raisons principales sont à l'origine de ce dépassement :

3.1. Hausses avant contrat

Les hausses avant contrat, appelées aussi hausses par indexation, interviennent entre le moment où le devis est établi et le moment où les travaux sont adjugés. Le devis figurant dans le préavis N° 170 a été calculé sur la base des prix valables en avril 2000 dont l'indice était de 105.10. Or, la majorité des travaux a été adjugée durant l'année 2001, à l'indice 110.10. Calculées séparément pour chaque adjudication, puis additionnées les unes aux autres, ces hausses avant contrat représentent un coût supplémentaire de **Fr. 187'570.--**.

3.2. Hausses après contrat

Les hausses après contrat portent sur les variations de prix des matériaux et des salaires durant le chantier. Elles sont aussi appelées hausses légales dans la mesure où la part de la main-d'œuvre fait l'objet de négociations entre le patronat et les syndicats. Dans le cas présent, ces hausses ont été calculées d'après le barème de la KBOB (Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier) qui a été adopté par la Municipalité. Il en résulte un coût supplémentaire de **Fr. 34'470.--**.

3.3. Demandes supplémentaires de l'association « Intervalle »

Pour mémoire, l'association « Intervalle » loue des locaux au rez-de-chaussée du bâtiment et dans l'annexe destinés à l'accueil et à l'hébergement des parents ainsi que leur enfant qui doit suivre un traitement médical lourd au CHUV.

L'association, alors encore en cours de constitution, s'est aperçue en cours de chantier que l'infrastructure d'accueil était insuffisante. Ainsi, elle a émis le souhait d'augmenter le nombre de sanitaires (WC et WC handicapés), de créer une buanderie séparée de celle de l'immeuble et de mieux isoler le circuit primaire du chauffage à distance qui surchauffait certains de ses locaux.

De plus, dans la cour, une fermeture de la porte cochère a été réalisée afin d'éviter que les enfants ne puissent rejoindre le trottoir ou la chaussée.

L'ensemble de ces travaux génère un coût supplémentaire de **Fr. 51'000.--**.

3.4. Imprévu lié à des problèmes d'humidité

Peu après la mise en service du bâtiment, malgré un drainage effectué en bonne et due forme, des efflorescences et des décollements de revêtement de mur, dus à la présence de remontées capillaires, sont apparus dans certains locaux situés au nord. A dire d'expert, ce phénomène peu habituel lorsque le travail est bien exécuté, serait dû à une particularité du sous-sol, à savoir un toit de molasse suffisamment incliné pour conduire l'eau de ruissellement de la colline de La Sallaz contre la façade et la mettre en pression malgré la présence du drain.

Après de longues périodes d'observation, sachant que cette situation diminuait voire empêchait l'utilisation de certains locaux par l'association, il a été décidé d'exécuter une tranchée drainante à 1 mètre de la façade afin de former une rigole susceptible d'augmenter la quantité d'eau collectée. Ce dispositif, réalisé dernièrement, semble donner satisfaction puisque la ligne de capillarité redescend. Il faut toutefois encore attendre que le mur sèche complètement avant de remettre en état les revêtements dégradés.

Ceci étant, il en résulte un coût supplémentaire imprévu de **Fr. 36'960.--**.

3.5. Récapitulation des coûts supplémentaires

3.1. Hausses avant contrat	Fr. 187'570.--
3.2. Hausses après contrat	Fr. 34'470.--
3.3. Demandes supplémentaires de l'association « Intervalle »	Fr. 51'000.--
3.4. Imprévu lié à des problèmes d'humidité	Fr. 36'960.--
Total	Fr. 310'000.--

Exprimée en % du crédit initial, la répartition est la suivante :

2.1. Hausses avant contrat	4,37%
2.2. Hausses après contrat	0,80%
2.3. Demandes supplémentaires de l'association « Intervalle »	1,19%
2.4. Imprévu lié à des problèmes d'humidité	0,86%
Total	7,22%

4. Utilisation du CFC 600 « divers et imprévus »

Le CFC 600 « divers et imprévus » d'un montant de Fr. 105'000.-- soit 2,4% du crédit d'ouvrage a été utilisé pour divers travaux exécutés durant le chantier bien que non devisés, notamment :

- Etudes historiques
- Tableaux électriques supplémentaires
- Stores d'obscurcissement intérieurs
- Faux plafonds
- Assèchement en cours de chantier
- Extincteurs

5. Aspects financiers

Ce crédit complémentaire de Fr. 310'000.-- porte le montant du crédit d'ouvrage à Fr. 4'600'000.--.

Conformément au préavis N° 170, l'état locatif après travaux devait s'élever à Fr. 254'520.--. Au 1^{er} janvier 2007, l'état locatif annuel net sera précisément de Fr. 255'960.--. Capitalisé à un taux de 6,5%, on obtient une valeur de rendement de Fr. 3'937'000.-- arrondie à Fr. 3'900'000.--.

La valeur actuelle au bilan de l'ensemble des bâtiments de Beaumont 4-6-8 est déterminée à Fr. 400'000.- (valeur 1.1.99 selon préavis N° 170).

La Municipalité propose de retenir la nouvelle valeur au bilan à hauteur de la valeur de rendement, soit à Fr. 3'900'000.--. Ainsi sur un coût total des travaux de Fr. 4'600'000.-- additionné de la valeur actuelle au bilan de Fr. 400'000.--, soit Fr. 5'000'000.--, c'est un montant de Fr. 1'100'000.-- qui doit être amorti. Il en résulte une charge annuelle de Fr. 98'900.--, calculée sous la forme d'une annuité fixe basée sur un taux d'intérêt de 4% et d'une période d'amortissement de quinze ans.

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2006/62 de la Municipalité, du 2 novembre 2006,

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'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire de Fr. 310'000.-- pour les travaux de réhabilitation et de transformation de la Ferme de Béthusy et ses annexes, sises à l'avenue de Beaumont 4, 6, 8 ;
2. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus à raison de Fr. 31'100.-- par la rubrique 3301.331 du budget du service du logement et des gérances.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche