

**Grand-Pont**  
**Aménagement des arches est 1-3**  
**Crédit complémentaire au préavis n° 2003/25**

*Préavis n° 2007/09*

Lausanne, le 15 février 2007

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Municipalité sollicite de votre conseil l'octroi d'un crédit complémentaire de 510'000 francs en vue de financer des modifications du projet et l'indexation du coût des travaux survenus depuis le vote du préavis n° 2003/25 le 7 octobre 2003.<sup>1</sup>

Notons toutefois que sur les 510'000 francs demandés, il y a lieu de déduire 130'000 francs correspondant à la participation de l'association Lausanne Roule et 90'000 francs prélevés sur le fonds Agenda 21. Ceci étant, le montant net à amortir n'est plus que de 290'000 francs.

**2. Préambule**

Le montant de 1'150'000 francs alloué par le Conseil communal en 2003 a pour but de financer l'aménagement d'un espace permettant d'accueillir un club de rock et de musique actuelle, la direction des manifestations organisées sur la place de l'Europe, ainsi qu'une affectation qui était à définir à la place du dépôt à l'usage du Carnaval de Lausanne.

Le programme d'activités était le suivant :

- un cabaret rock;
- une surface à disposition pour des manifestations (équipement intérieur pas compris dans le budget 2003);
- une surface dévolue à une activité non définie à la place du dépôt pour le carnaval (équipement intérieur pas compris dans le budget 2003).

Malgré l'octroi du crédit, ce projet n'a toutefois pas encore pu entrer dans sa phase de réalisation. Si une opposition d'un voisin était connue lors de l'adoption du préavis, il est à relever que l'évolution du bâtiment

---

<sup>1</sup> BCC 2003-2004 T II p. 300 à 318.

UBS et de la station de détente de gaz ont permis de faire évoluer le projet et surtout d'affecter les locaux à des activités spécifiques.

### **3. Historique**

Dans sa séance du 7 octobre 2003, le Conseil communal a octroyé un crédit d'ouvrage de 1'150'000 francs pour financer le projet décrit sous point 2 du présent préavis et approuvé les réponses aux oppositions enregistrées dans le cadre de la mise à l'enquête publique.

Les négociations menées suite au dépôt d'un recours ont eu pour conséquence que le permis de construire n'a pu être délivré que le 4 octobre 2005.

Par ailleurs, courant 2005 et suite à l'opportunité de déplacer la station de détente de gaz, le programme initialement arrêté est complété avec les activités de Lausanne Roule, qui prennent place dans le dépôt occupé jusque là par le Carnaval de Lausanne.

A fin 2005, en coordination avec les accès marchandises du projet de l'UBS S.A., propriétaire de la parcelle voisine, le projet des arches 1-3 est revu afin de permettre la réalisation, à cheval sur les deux propriétés, d'un hangar à camions pour les livraisons tant du futur centre commercial que des groupes de musique du cabaret.

Au vu de ce qui précède, il est décidé de surseoir à l'exécution des travaux et d'étudier un nouveau projet en collaboration avec les associations "E la nave va...", Lausanne Roule ainsi que la société UBS SA. Le projet fait l'objet d'une nouvelle procédure de mise à l'enquête publique. Aujourd'hui, le permis de construire dont la totalité des frais ont été pris en charge par UBS S.A., a été délivré.

Les coûts de construction ont subi, depuis 2003, des hausses importantes d'environ 7 % dues entre autres à l'augmentation du prix des aciers et des métaux, notamment pour le matériel électrique.

Le calendrier, coordonné avec celui de l'UBS S.A., prévoit que les travaux pour le projet communal pourraient débuter au printemps 2007 pour se terminer au premier trimestre 2008.

### **4. Conséquences**

Les problèmes rencontrés et l'évolution du projet survenus depuis 2003 ont engendré des coûts nouveaux supplémentaires.

Il est prévu qu'une partie de ceux-ci, estimés à 250'000 francs, soient pris en charge par l'UBS SA (surcoûts engendrés par leur requête). Il s'agit principalement de travaux de structures tels que déplacement de la station de gaz, structure en béton dans le collatéral gauche.

Le solde fait l'objet du présent préavis.

## 5. Description du nouveau projet

### 5.1 Mesures d'adaptation

Les échanges conduits avec les propriétaires voisins lors de la mise à l'enquête ayant permis de délivrer le permis de construire en octobre 2005 ont amené des travaux complémentaires afin d'améliorer les conditions de voisinage vis-à-vis du bâtiment commercial n° 182 jouxtant l'espace des arches, soit :

- amélioration phonique des fenêtres;
- sécurisation de certains accès donnant sur l'espace du cabaret;
- adaptation de la ventilation liée à la fermeture de certains ouvrants.

### 5.2 Description et distribution des espaces du nouveau projet

#### Au rez-de-chaussée :

1. Un hangar à camions, servant au déchargement de marchandises et du matériel musical de groupes se produisant.
2. Des locaux à l'usage de prêt de vélos.
3. L'entrée du cabaret.
4. Un local pour le chauffage et la ventilation.

#### Au 1<sup>er</sup> étage :

1. Le cabaret, un foyer pour le cabaret, dépôts, loges et bureaux à l'usage du cabaret.
2. Un bureau à l'usage du prêt de vélos.
3. Un espace de réunions à partager entre les deux locataires.

#### Evolution des surfaces :

	Nouveau projet Total		Projet originel devisé
Cabaret	335 m <sup>2</sup>		
Prorata surface commune	38 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>
Dépôt carnaval (existant)		0 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
Prêt de vélos	136 m <sup>2</sup>		
Prorata surface commune	15 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Diverses surfaces (station de gaz déduite)		139 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>663 m<sup>2</sup></b>	<b>571 m<sup>2</sup></b>

Comme on peut le constater, le nouveau projet offre une surface d'utilisation supplémentaire de 92 m<sup>2</sup>.

## 6. Lausanne Roule

Lausanne Roule est une association à but non lucratif dont l'objectif est la promotion de l'usage du vélo pour les déplacements au sein de la cité. A cet effet, elle prête des vélos durant la belle saison, de mi-avril à fin octobre, à toute personne désireuse d'utiliser ce moyen de locomotion.

Cette association qui a débuté initialement ses activités au Flon en 2004 est basée depuis 2006 dans des containers à la place de la Riponne. Partenaire de la Ville de Lausanne, elle recherche depuis plusieurs années un lieu adéquat et définitif pour y pratiquer son activité de prêt de vélos et pour y créer un espace-atelier pour l'entretien des vélos durant l'hiver. Il s'est avéré que l'espace situé sous les arches 2 et 3 du Grand-Pont est particulièrement bien adapté à ces fonctions. En effet, il est situé en plein centre-ville et très proche de la future interface de transports publics de la place de l'Europe (m1, m2, LEB). En outre les deux associations "E la nave va..." qui va exploiter le cabaret rock et Lausanne Roule sont capables de collaborer, leurs activités étant compatibles.

### 7. Descriptif des travaux complémentaires

La réalisation des nouvelles activités nécessite la création de deux nouvelles dalles en béton entre les piles du pont et le bâtiment appartenant à l'UBS S.A., le déplacement d'un escalier et de la station de détente du gaz, ainsi que la construction d'une dalle intermédiaire sous l'arche n° 3. L'ensemble de ces espaces sera aménagé, éclairé et chauffé.

Notons encore que les locaux sont dépourvus de tout luxe, les revêtements étant souvent laissés à l'état brut et les sols constitués de chape en ciment ou en bitume.

### 8. Résumé des différences de coût

	Libellé	Détaillé	Total	Remarques
1	<b>Projet de cabaret (Crédit voté)</b>	1'150'000.00	<b>1'150'000.00</b>	Crédit voté en 2003
	<b>Plus values enregistrées depuis 2003 :</b>			
2	Travaux complémentaires en relation avec l'opposition d'un voisin (GFG)	57'000.00		Mesures de sécurité phoniques et ventilation
3	Frais d'avocat pour les affaires UBS et GFG	20'000.00		
4	Hausses intervenues depuis 2003	81'000.00		
5	PV honoraires, pour nouvelles soumissions et phase de réalisation	39'000.00		Suite refonte du projet, nécessité de confier la phase de réalisation
6	Indexation depuis le 14.07.05 selon OFS 4.3% entre octobre 05 et octobre 06	57'000.00	<b>254'000.00</b>	Total des plus values enregistrées à ce jour
	<b>Projet Lausanne Roule</b>			
7	Gros oeuvre 1	86'700.00		
	Gros oeuvre 2	9'600.00		
	Installations électriques	16'000.00		
	Chauffage ventilation	24'400.00		
	Installations sanitaires	15'000.00		
	Aménagement intérieur 1	13'000.00		
	Aménagement intérieur 2	31'700.00		
	Honoraires	25'000.00		
	Réserve	24'000.00	<b>245'400.00</b>	Devis établi le 24.11.05
8	Indexation travaux pour Lausanne Roule depuis le 24.11.05 selon OFS 4.3%	10'600.00	<b>10'600.00</b>	Total indexation depuis le calcul du devis
	<b>Total des coûts prévisibles</b>	<b>1'660'000.00</b>	<b>1'660'000.00</b>	

Remarque : Les montants indiqués se basent sur les prix de la construction d'octobre 2006 de l'Office Fédéral des Statistiques (indice OFS 116.8). Or, les travaux se feront entre avril et décembre 2007.

## 9. Plan financier

	Sources de financements	Montants	Total	Remarques
1	Crédit accordé par le Conseil communal en 2003	1'150'000.00	<b>1'150'000.00</b>	
2	Apport de Lausanne Roule	130'000.00		
3	Apport d'Agenda 21 pour Lausanne Roule	90'000.00		
4	Coût complémentaire effectif	290'000.00	<b>510'000.00</b>	
	<b>Total plan financier</b>	<b>1'660'000.00</b>	<b>1'660'000.00</b>	

N.B. : Le montant du coût complémentaire de 290'000 francs n'est pas inscrit au plan des investissements.

## 10. Aspects financiers

Le montant total estimé des travaux, de 1'660'000 francs, rentabilisé à 6 % et non à 6,5 % compte tenu du type d'ouvrage, donne un état locatif théorique de 99'600 francs/an.

Les loyers théoriques des deux utilisateurs se présente comme suit :

- Utilisateurs du cabaret	373 m <sup>2</sup> x 197.50	=	CHF	73'700.—
- Utilisateurs du local de prêt	151 m <sup>2</sup> x 171.50	=	CHF	25'900.—
				CHF 99'600.—
	<b>Total</b>		<b>CHF</b>	<b>99'600.—</b>

## 11. Conséquences sur le budget

Etant donné le type d'activité prévue, à savoir à but social et non lucratif, il est proposé de subventionner le loyer comme suit :

### a) Cabaret (E la Nave va...)

- Loyer convenu avec l'association lors du précédent projet	CHF	12'000.—
- Augmentation de la subvention accordée par la DEJE de 40'190 francs à 61'700 francs	CHF	61'700.—
		CHF 73'700.—
	<b>Total</b>	<b>CHF 73'700.—</b>

### b) Prêt de vélos (Lausanne Roule)

- Capitalisation à 6 % des 130'000 francs d'apport de l'association	CHF	7'800.—
- Capitalisation à 6 % des 90'000 francs accordés par Agenda 21	CHF	5'400.—
- Subvention accordée par la Direction des travaux	CHF	12'700.—
		CHF 25'900.—
	<b>Total</b>	<b>CHF 25'900.—</b>

Les conséquences sur le budget peuvent être résumées comme suit :

1. L'abaissement complémentaire du loyer pour le compte de l'association "E la nave va...", à imputer sur le budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation (vient s'ajouter à l'abaissement de 40'190 francs accordé lors du vote du préavis n° 2003/25)	CHF	21'510.—
2. L'abaissement du loyer pour le compte de l'association Lausanne Roule, à imputer sur le budget de la Direction des travaux	CHF	12'700.—
		<hr/>
Total des conséquences sur le budget à partir de 2008	CHF	<u>34'210.—</u>

## 12. Agenda 21 – Développement durable

L'aménagement d'un espace pour accueillir les musiques actuelles s'inscrit dans le cadre du développement durable, car il contribue à offrir aux jeunes générations un lieu de rassemblement, d'échanges et d'expression.

Quant à l'association Lausanne Roule, elle bénéficiera d'un emplacement définitif qui permettra de pérenniser son activité liée à la promotion du vélo, moyen de déplacement écologique.

## 13. Conclusions

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 préavis n° 2007/09 de la Municipalité, du 15 février 2007;  
 où 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'autoriser la Municipalité à aménager dans les arches 1 à 3 du Grand-Pont, sous le futur club de rock, un espace réservé à un prêt de vélos;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire d'investissement du patrimoine administratif de 510'000 francs pour financer les modifications du projet ainsi que l'indexation du coût des travaux;
3. de porter en amortissement du crédit ci-dessus la participation de 130'000 francs à verser par l'association Lausanne Roule ainsi que le prélèvement de 90'000 francs à effectuer sur le fonds Agenda 21;
4. d'amortir annuellement le solde de 290'000 francs à raison de 29'000 francs par année par la rubrique 4201.331 "Amortissement du patrimoine administratif" du budget de la Direction des travaux;
5. de faire figurer sous la rubrique 4201.390 "Imputations internes" du budget de la Direction des travaux les intérêts relatifs à cette dépense;

6. de faire figurer sous la rubrique 5610.390 "Imputations internes" du budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation, l'abaissement du loyer octroyé à l'association "E la nave va...";
7. de faire figurer sous la rubrique 4201.390 "Imputations internes" de la Direction des travaux, l'abaissement du loyer octroyé à l'association Lausanne Roule;
8. de faire figurer sous la rubrique 4201.490 "Imputations internes" du budget de la Direction des travaux, la contrepartie des abaissments de loyer consentis à l'association "E la nave va..." ainsi qu'à l'association Lausanne Roule.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre

Annexes :

- Plan n° 100 – Niveau inférieur.
- Plan n° 101 – Niveau supérieur.
- Plan n° 102 – Coupe A-A.
- Plan n° 103 – Coupe B-B.