



## **Immeuble Escaliers-du-Marché 27 – rue Pierre-Viret 5 à Lausanne**

Rénovation complète de l'immeuble et de l'ancien établissement public « Le Barbare »  
Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier

Préavis N° 2019 / 49

Lausanne, le 7 novembre 2019

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

### **1. Résumé**

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 2'789'000.- pour la rénovation complète de l'immeuble Escaliers-du-Marché 27 – rue Pierre-Viret 5 à Lausanne, et la création d'un appartement dans les combles en lieu et place du studio et des deux chambres existantes. Ce projet s'inscrit dans la vision globale d'entretien et de mise en valeur du parc immobilier de la Ville de Lausanne.

L'immeuble se trouve dans une zone sensible à haute valeur historique. Selon l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), il est situé dans le périmètre n° 2 qui a reçu un objectif de sauvegarde \*A\* préconisant « la sauvegarde de la substance. Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres, suppression des interventions parasites ». Ainsi, un soin particulier est apporté à la rénovation qui permettra à ce bâtiment historique de retrouver un aspect le plus proche de son état d'origine.

Ce projet propose également d'assainir énergétiquement et de mettre aux normes l'immeuble et pouvoir ainsi rouvrir l'établissement public « Le Barbare ».

### **2. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 2'789'000.- destiné à financer la rénovation complète de l'immeuble Escaliers-du-Marché 27 – rue Pierre-Viret 5 à Lausanne comportant :

- la rénovation de l'ancien établissement public « Le Barbare » et sa reconversion de bar à café en café-restaurant ;
- la rénovation des trois appartements existants et la création d'un appartement de 2.5 pièces dans les combles en lieu et place du studio et des deux chambres existantes ;
- l'assainissement des installations de chauffage, de ventilation, sanitaires et d'électricité et la mise en conformité des dispositifs de sécurité en regard des normes incendie ;
- la rénovation des éléments de façades (crépis, pierres naturelles, portes et fenêtres), ainsi que l'isolation de la toiture.

**3. Table des matières**

1.	Résumé .....	1
2.	Objet du préavis .....	1
3.	Table des matières.....	2
4.	Liste des abréviations .....	3
5.	Préambule .....	3
6.	Historique du bâtiment .....	3
7.	Etat du bâtiment et des installations .....	5
8.	Projet de rénovation .....	6
9.	Appel d'offres pour l'exploitation de l'établissement public.....	6
10.	Situation locative actuelle.....	8
11.	Dates clés de l'opération.....	8
12.	Demande de crédit pour l'exécution des travaux.....	9
	12.1 Descriptif des travaux et devis estimatif .....	9
13.	Aspects financiers .....	10
	13.1 Incidences sur le budget d'investissement .....	10
	13.2 Incidences sur le budget de fonctionnement .....	10
14.	Impact sur le développement durable .....	11
15.	Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap .....	11
16.	Conclusions.....	12

#### 4. Liste des abréviations

ARCH	Service d'architecture de la Ville de Lausanne
CVSE	Chauffage – Ventilation – Sanitaire - Électricité
EdM-27	Escaliers-du-Marché 27
EP	Établissement public
Expl	Exploitant
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LVLEne	Loi vaudoise sur l'énergie
PV-5	Rue Pierre-Viret 5
PV-5bis	Rue Pierre-Viret 5bis
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
SLG	Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne
VdL	Ville de Lausanne

#### 5. Préambule

La dernière tenancière du bar à café « Le Barbare » a cessé son activité pour l'échéance contractuelle du 31 décembre 2016, soit 40 ans après avoir pris en mains la destinée de cet établissement. Durant cette période, peu d'améliorations ont été apportées au lieu, hormis quelques interventions ponctuelles effectuées par la locataire.

Dès la fermeture du bar à café « Le Barbare », le Service du logement et des gérances (SLG) de la Ville de Lausanne a confié à un bureau d'architecte lausannois l'étude pour la mise en conformité de l'établissement (hygiène, salubrité, sécurité incendie, etc.), en vue d'une réouverture dans les meilleurs délais.

Face à l'ampleur des travaux, à leur impact sur les appartements situés aux étages, et à la volonté de la Ville de rénover ses façades (des études ayant été lancées en ce sens), il a été décidé d'élargir le périmètre d'étude et d'intervention à l'ensemble du bâtiment.

Ainsi une étude de marché portant sur l'affectation du bâtiment, puis une analyse de faisabilité, ont abouti à la note municipale du 12 juillet 2018 validant le principe de la rénovation du bâtiment et le maintien d'un établissement public au rez-de-chaussée. Quant à la dépendance rue Pierre-Viret 5bis, sise sur la même parcelle et affectée en dépôt, des travaux de mise en conformité des installations électriques ont été proposés.

Lors de sa séance du 12 juillet 2018, la Municipalité a adopté l'ouverture d'un compte d'attente limité à CHF 250'000.- en faveur du SLG afin de couvrir les frais d'étude jusqu'à la rentrée des soumissions. Le mandat d'architecture a été confié au Service d'architecture (ARCH), qui conduira les travaux pour l'ensemble du bâtiment.

Les dépenses du compte d'attente 4900.581.0403 seront balancées sur le crédit alloué, objet du présent préavis.

#### 6. Historique du bâtiment

La date de construction du bâtiment n'est pas connue, mais selon l'historien Marcel Grandjean, il pourrait avoir été édifié au 15<sup>e</sup> siècle. Ci-après, un extrait de la page 234 de son ouvrage « Les monuments d'art et d'histoire du Canton de Vaud. La Ville de Lausanne, tome III » :

« L'ANCIENNE MAISON ALLIOUD, Escaliers du Marché, n° 27. Dès le XV<sup>e</sup> siècle, on peut suivre les propriétaires de cette maison, qui fut réparée en 1715 en tout cas par Alliou. Elle a été restaurée en 1967-1968, l'appareil de molasse, un peu grossier, étant laissé visible sous son toit Mansart ».

A l'emplacement de la rue Pierre-Viret, les deux maisons réunies en une seule par la famille Treytorrens dans la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle et probablement rénovées par le professeur

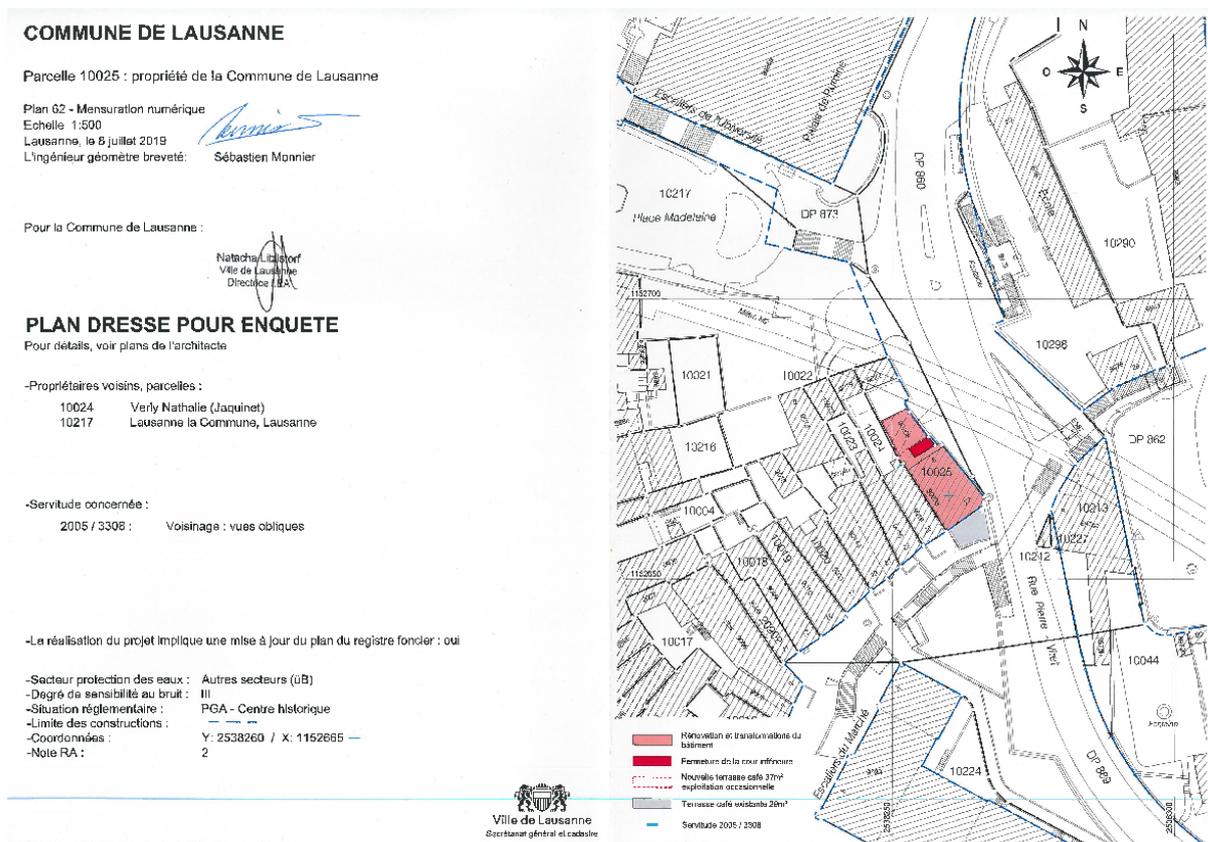
François de Treytorrens vers 1780 sous la direction de Gabriel Delagrangé ont été démolies en 1911 en vue de la création de la rue.

« Celle du bas, possession au XV<sup>e</sup> siècle de la famille Daucy, fut divisée sans doute par la suite, et passa au XVI<sup>e</sup> siècle, pour sa partie supérieure, au chanoine Louis Burnet et à ses héritiers, puis aux Gindron (1538, 1551) et en de nombreuses autres mains, et, pour sa partie inférieure, qui était franc alleu<sup>1</sup>), cas rare ici, des Mousquin à dom Guillaume Perret qui la donna à la ville. Cette deuxième maison a laissé, tout contre le mur mitoyen de l'ancienne maison Allioud, évidemment bien postérieure, une paroi entière, visible du côté nord-est, primitivement intérieure, percée de plusieurs baies gothiques : deux sont à remplage et lancettes jumelées surmontées d'un oculus, sans chapiteaux, datant peut-être du XV<sup>e</sup> siècle ; une autre possède un linteau supporté par deux coussinets. La façade a été profondément restaurée en 1967-1968 ».

La façade pignon de la rue Pierre-Viret, très particulière, résulte donc de la démolition des deux immeubles mitoyens pour le percement de la rue Pierre-Viret suite à l'ouverture du pont Bessières en 1911.

Le 25 avril 1952, la Ville a acquis pour la somme de CHF 65'000.- à M. Georges-Louis Pellissier, commerçant et résident aux Escaliers-du-Marché 27, la parcelle n° 10'025 comprenant l'immeuble et la dépendance « (...) pour être démolis lors de la création de l'artère de liaison rue Pierre-Viret – Riponne, qui passera sur leur emplacement » (extrait de l'acte de vente).

Figure 1 : extrait du plan cadastral



L'immeuble se trouve dans une zone sensible à haute valeur historique. Selon l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), il est situé dans le périmètre n° 2 qui a reçu un objectif

<sup>1</sup> A l'époque féodale, bien-fonds de pleine propriété affranchi de toute obligation ou redevance (source : Wikipédia).

de sauvegarde \*A\* qui préconise « la sauvegarde de la substance. Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres, suppression des interventions parasites ».

Par ailleurs, le bâtiment a reçu une note \*2\* au recensement architectural du Canton de Vaud. Cela signifie qu'il s'agit d'un monument d'importance régionale. Selon la fiche de recensement, la toiture et les façades ont été classées monument historique en 1955 déjà, alors que toutes les parties non classées ont été inscrites à l'inventaire en 1987.

La façade côté Escaliers-du-Marché a été profondément rénovée en 1967-1968. Cette intervention, très lourde, a causé de nombreux dégâts regrettables, notamment au niveau de la face avant des encadrements de fenêtre en molasse, aujourd'hui très altérée. Comme en attestent des photographies anciennes, la façade historique des Escaliers-du-Marché était alors revêtue d'un crépi protecteur qui a probablement été supprimé lors de cette intervention de 1967-68, lui donnant le caractère qu'on lui connaît aujourd'hui.

Figure 2 : Photo historique



## 7. Etat du bâtiment et des installations

Outre le café « Le Barbare », situé au rez-de-chaussée, l'immeuble accueille aux étages supérieurs trois logements ainsi qu'un étage occupé par un studio et des chambres indépendantes reliés à l'appartement du troisième. Le café n'ayant plus fait l'objet de travaux depuis 40 ans, la cuisine est vétuste et les installations techniques ne sont plus conformes, notamment la ventilation de la salle de consommation.

Les appartements situés aux étages étant occupés par les mêmes locataires depuis plus de 35 ans, peu de travaux d'importance ont été réalisés. Les appartements ont été bien entretenus par les locataires, ce qui fait que la substance patrimoniale, au niveau des menuiseries intérieures ou des revêtements de sols (anciens planchers à la bernoise et armoires murales), y est importante.

## **8. Projet de rénovation**

La façade en pierre côté des Escaliers-du-Marché est constituée aux étages d'un appareillage irrégulier qui indique que la pierre n'était pas faite pour être vue, mais pour être revêtue d'un crépi. Ainsi, la façade sera à nouveau crépie à partir du premier étage afin de retrouver l'aspect le plus proche de son état d'origine.

La structure porteuse de la toiture a déjà fait l'objet de renforcements statiques inappropriés et la sous-couverture actuelle de cette toiture contient de l'amiante.

Après découverte complète du toit, la sous-couverture sera déposée et évacuée en décharge agréée. Les pièces de structure de la charpente et les éléments d'avant-toits en mauvais état seront remplacés.

Tout le complexe de couverture, qui est actuellement source d'une grande déperdition thermique, sera refait à neuf avec une nouvelle isolation répondant aux normes énergétiques en vigueur. A noter que cette intervention respectera et ne portera pas atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment.

A l'intérieur, la rénovation de l'établissement public concerne principalement la mise à niveau des techniques. De manière générale, sa typologie sera conservée avec le long couloir traversant de la courette arrière jusqu'à la terrasse située aux abords des Escaliers-du-Marché, séparant ainsi la salle de consommation des locaux de service (locaux sanitaires et cuisine). C'est principalement cette configuration spatiale qui doit être conservée d'un point de vue patrimonial, car il reste peu de substance au niveau de la matérialisation actuelle, hormis la fenêtre et la porte-fenêtre qui permettent l'accès à la terrasse. Ces dernières seront conservées et les parties vitrées, actuellement en vitrage simple, seront remplacées par un double-vitrage tout en conservant les châssis en bois.

Les travaux d'aménagement envisagés devront être validés par la Ville, représentant la Maitrise d'ouvrage. Par ailleurs, le bâtiment étant inscrit en note \*2\* du recensement architectural, tous les travaux seront également soumis à l'approbation de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) du Canton par l'intermédiaire de sa Direction monuments et sites.

La poutraison, visible actuellement au plafond du café, sera conservée mais devra être cachée par un faux plafond, afin de respecter les normes en matière de protection incendie et d'isolation acoustique eu égard à l'appartement situé au-dessus.

Les travaux dans les appartements consisteront principalement à rénover les salles de bains et les cuisines ainsi qu'à permettre le passage des conduites jusqu'à la toiture où se situeront les éléments techniques nécessaires au café-restaurant.

## **9. Appel d'offres pour l'exploitation de l'établissement public**

De mi-août à fin novembre 2018, la Ville de Lausanne, via le SLG, a mis au concours la reprise de l'établissement public « Le Barbare ». Dans le cadre de cet appel d'offres, la Commission d'attribution nommée par la Municipalité, après analyse fine des projets reçus, auditions des candidats et compléments d'informations demandés, a retenu une des candidatures. Celle-ci a été entérinée par la Municipalité en mai 2019.

Conviviale et attractive, la nouvelle exploitation répond aux critères suivants inscrits dans la politique publique de valorisation des établissements publics de la Commune de Lausanne :

- l'adéquation entre le lieu et le public cible attendu et la création de synergies avec l'environnement immédiat et ses acteurs ;
- la capacité à proposer une offre nouvelle, attractive et de qualité pour répondre aux multiples attentes des lausannois-es ;
- la promotion d'une politique de développement durable (création d'un lien social, équilibre écologique, diversité culturelle et efficacité économique).

Un pré-bail non onéreux a été signé le 31 juillet 2019 entre le SLG et les nouveaux exploitants agissant sous le nom de « Andace Sàrl », société inscrite au Registre du commerce avec Mme Anouk Senff et M. David Dürrenmatt comme associés gérants.

Les nouveaux exploitants concevront et financeront les travaux de rénovation et d'aménagement nécessaires à l'exploitation de l'établissement. Le tableau ci-dessous illustre les principes de répartition des prestations entre la Ville de Lausanne et les nouveaux exploitants.

Travaux	VdL	Exploitant
Démolitions	x	
Maçonnerie	x	
Installations de chauffage	x	
Installations de ventilation et sanitaires		
Distributions verticales	x	
Distributions horizontales		x
Installations électriques		
Tableau	x	
Distribution et lustrerie		x
Agencement du bar et de la cuisine y compris appareils		x
Locaux sanitaires	x	
Revêtements (sols et parois)		x
Aménagement et décoration		x
Mobilier intérieur et extérieur		x
Éléments de protection solaire (tente et/ou parasols)		x

La nomination d'un exploitant relativement tôt dans le processus permet que la qualification des travaux, leur planification et leur réalisation s'effectuent en bonne intelligence et en coordination avec la Ville.

**10. Situation locative actuelle**

<b>Immeuble – Destination - Étage</b>	<b>Typologies des locaux</b>	<b>Surface selon relevé (en m2)</b>	<b>Prix/m 2/an (en CHF)</b>	<b>Loyer net mensuel (en CHF)</b>	<b>Loyer net annuel (en CHF)</b>
EdM-27 – Etablissement public					
Rez-de-chaussée	Salle avec bar, couloir, cuisine, réduit, WC H+F, cave	98.10	-	-	-
<b>Totaux/moyennes EP</b>		<b>98.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaux/moyennes Logements</b>		<b>325.50</b>	<b>100.75</b>	<b>2'733.00</b>	<b>32'796.00</b>
<b>Totaux/moyennes Locaux</b>		<b>56.40</b>	<b>43.62</b>	<b>205.00</b>	<b>2'460.00</b>
<b>Totaux moyennes Immeubles</b>		<b>480.00</b>	<b>73.45</b>	<b>2'938.00</b>	<b>35'256.00</b>

Les locataires des logements sont informés du projet de rénovation de l'immeuble. Ils se sont vus signifier la résiliation de leur bail début octobre 2019 pour les termes légaux et proposer des logements comparables dans le patrimoine sous gestion du SLG.

A noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'établissement public n'est plus occupé ; il n'y a donc actuellement plus de revenu locatif pour cette surface. Compte tenu que l'ancienne tenancière payait CHF 2'000.- par mois de loyer pour l'établissement public ainsi que pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage qui était un logement de service et que ce dernier a été reloué à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au loyer mensuel de CHF 1'150.-, la perte locative s'élèvera donc jusqu'à l'échéance du bail (31 mars 2020) à CHF 53'850.-.

Cet immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la LPPPL. Le nouvel état locatif engendrera des entrées nettes annuelles estimées à au moins CHF 120'000.-.

**11. Dates clés de l'opération**

Les dates clés de l'opération sont les suivantes :

- Etude de marché sur affectation future (mandat externe) février 2018
- Note à la municipalité confirmant le choix d'affectation juillet 2018
- Mandat d'architecte confié à ARCH juillet 2018
- Ouverture du compte d'attente de CHF 250'000.- novembre 2018
- Choix de l'exploitant de l'établissement public mai 2019
- Dépose de la demande de permis de construire août 2019
- Appels d'offres entreprises juillet 2019 – février 2020
- Obtention permis de construire avril 2020
- Préavis crédit d'ouvrage mars – avril 2020
- Ouverture du chantier mai – juin 2020
- Fin du chantier établissement public décembre 2020
- Fin du chantier immeuble fin mars 2021

## 12. Demande de crédit pour l'exécution des travaux

L'immeuble est répertorié dans la catégorie « Rendement » du patrimoine financier. Il est actuellement inscrit au bilan de la Ville pour un montant de CHF 78'000.-. Le bâtiment a été évalué en 2016 à une valeur vénale de CHF 1'202'695.07 par la Commission immobilière.

Dans le courant de l'année 2019, le coût prévisionnel de l'opération a été estimé à CHF 2'789'000.-.

### 12.1 Descriptif des travaux et devis estimatif

Le descriptif ci-dessous présente les travaux envisagés et les frais annexes nécessaires à leur réalisation (+/-10%).

CFC	BATIMENT	CHF	CHF
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>94'500.-</b>
10	Relevés, études géotechniques	3'000.-	
11	Déblaiement, préparation du terrain	86'000.-	
15	Adaptation des conduites existantes	5'500.-	
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		<b>2'393'500.-</b>
21	Gros-œuvre 1	529'000.-	
22	Gros-œuvre 2	479'000.-	
23	Installations électriques	107'000.-	
24	Installations de chauffage et ventilation	312'000.-	
25	Installations sanitaires	218'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1	274'500.-	
28	Aménagements intérieurs 2	302'000.-	
29	Honoraires <sup>2</sup>	172'000.-	
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>10'000.-</b>
42	Jardinage	10'000.-	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>		<b>48'000.-</b>
51	Autorisations	13'000.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10'000.-	
53	Assurances	8'000.-	
55	Prestations du MO	1'000.-	
56	Autres frais secondaires (surveillance, ...)	16'000.-	
<b>6</b>	<b>Divers &amp; imprévus (env. 10% du CFC 2)</b>		<b>240'000.-</b>
60	Divers & imprévus	240'000.-	
<b>9</b>	<b>Ameublement et décoration</b>		<b>3'000.-</b>
93	Appareils, machines (extincteurs)	3'000.-	
<b>Total coût de construction TTC</b>			<b>2'789'000.-</b>

Ce devis est indexé à 98.3 points de l'indice lémanique des prix de la construction du mois d'avril 2019 (rubrique rénovation, transformation, base octobre 2015 = 100, source : Office fédéral de la statistique).

<sup>2</sup> Les prestations d'architecte sont assurées par ARCH et elles ne sont pas facturées. Pour information, ces honoraires s'élèveraient à un montant estimé à environ CHF 300'000.-. Le montant indiqué dans le tableau correspond aux honoraires des mandataires techniques et des experts. Les honoraires déjà versés via le compte d'attente (CHF 15'866.35) sont compris dans ce montant.

### 13. Aspects financiers

#### 13.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Dépenses d'investissements	80	1'214	1'495	-	-	2'789
Recettes d'investissements	-	-	-	-	-	-
<b>Total net</b>	<b>80</b>	<b>1'214</b>	<b>1'495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2'789</b>

La réalisation des différents travaux prévus au chapitre 12 s'élève à CHF 2'789'000.-. Compte tenu de la valeur comptable et du taux de vétusté actuel, l'intégralité de ces travaux peut être considérée comme une plus-value pour le bâtiment et par conséquent augmente sa valeur actuelle au bilan. La valeur de ce bâtiment passera ainsi de CHF 78'000.- à CHF 2'867'000.-. Il s'agit toutefois à ce jour d'une estimation qui sera précisée en fonction du coût final des travaux.

#### 13.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>(en milliers de CHF)</b>						
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	2.0	14.0	14.0	14.0	14.0	58.0
Charges d'intérêts	34.5	34.5	34.5	34.5	34.5	172.5
Amortissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Total charges suppl.</b>	<b>36.5</b>	<b>48.5</b>	<b>48.5</b>	<b>48.5</b>	<b>48.5</b>	<b>230.5</b>
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	-38.7	-112.7	-112.7	-112.7	-112.7	-489.5
<b>Total net</b>	<b>-2.2</b>	<b>-64.2</b>	<b>-64.2</b>	<b>-64.2</b>	<b>-64.2</b>	<b>-259.0</b>

##### 13.2.1 Revenu locatif

Au 31 décembre 2018, le revenu locatif de l'immeuble était de CHF 35'256.- par année. La nouvelle mise en valeur des locaux dans le cadre du projet va permettre à la Ville de générer un revenu supplémentaire de CHF 112'669.- par année, et ceci dès la fin des travaux, soit un revenu annuel net total de CHF 147'925.- dès 2022. En 2021, les logements ne seront disponibles qu'à partir du début juillet.

##### 13.2.2 Charges d'exploitation

Partant d'un montant moyen de CHF 50.-/m<sup>2</sup> pour les charges d'exploitation, celles-ci s'élèveront à CHF 24'123.- dès la mise en exploitation du bâtiment. Ce qui représente une montée en puissance de ces dépenses d'environ 14'000 francs.

##### 13.2.3 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.25%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à CHF 34'500.- par année, à compter de l'année 2021.

##### 13.2.4 Valeur vénale

La valeur vénale après travaux est estimée, à ce stade par la Commission immobilière, à CHF 3'000'000.-.

#### **14. Impact sur le développement durable**

Par l'intermédiaire du préavis N° 2013/20, la Ville de Lausanne décidait que : « Les rénovations lourdes de bâtiments communaux doivent répondre à des objectifs énergétiques ambitieux, tout en restant proportionnées aux possibilités financières de la Ville et au contexte (valeur patrimoniale, investissement démesuré au vu de la taille de l'immeuble, etc.) ».

S'agissant d'un objet de faible taille (moins de 500 m<sup>2</sup> de surface locative sur cinq niveaux), bénéficiant d'une note \*2\* au recensement architectural du Canton de Vaud, (la toiture et les façades sont classées), les efforts pour respecter la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) seraient disproportionnés en comparaison du gain énergétique et de la perte de substance historique (isolation intérieure importante). Le bilan thermique sera tout de même nettement amélioré par l'intermédiaire de la toiture et des menuiseries. De plus, le bâtiment étant connecté au réseau de chauffage à distance de la ville (CAD), il bénéficiera d'une part importante d'énergie renouvelable dans ses consommations.

Une dérogation, justifiée par des intérêts patrimoniaux prépondérants, sera demandée lors de la demande de permis de construire.

#### **15. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap**

Au vu du caractère patrimonial des façades et de la situation sensible au pied de la Cité, les conditions de dispense relatives à la suppression des barrières architecturales définies à l'article 36-§2 du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) sont réunies ; ainsi il n'est pas prévu d'aménagement particulier pour les personnes à mobilité réduite à l'intérieur du café restaurant, ni dans les appartements, dans la mesure où l'immeuble lui-même n'est pas accessible sans emprunter des escaliers.

Consultée sur ce projet, l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH) a donné son aval sur le principe d'intervention.

## 16. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2019 / 49 de la Municipalité, du 7 novembre 2019 ;

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 rénovation de l'immeuble Escaliers-du-Marché 27 – rue Pierre-Viret 5 ;
2. d'octroyer un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 2'789'000.- destiné à rénover et relouer cet immeuble ;
3. de faire figurer sous la rubrique 4900.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
4. de porter l'intégralité des CHF 2'789'000.- 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 2 ;
5. de balancer les dépenses du compte d'attente 4900.581.0403 ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter