

Rapport-préavis portant sur :
la vente à l'Etat de Vaud
du Palais de Justice de Montbenon - avenue Ernest-Ansermet 2
la vente à l'Etat de Vaud
d'une partie du bâtiment administratif et commercial place de la Riponne 10
la promesse de vente à l'Etat de Vaud
de la parcelle agricole n° 222 - Romanel-sur-Lausanne
l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 40'000'000.-
pour une première étape d'assainissement énergétique et de rénovation
des bâtiments de la Ville de Lausanne
la réponse au postulat de Mme Florence Germond :
« Pour un assainissement énergétique des bâtiments sur la commune de Lausanne
grâce aux aides fédérales et cantonales »

Rapport-préavis N° 2015/50

Lausanne, le 20 août 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Le présent rapport-préavis porte d'abord sur la vente de deux bâtiments à l'Etat de Vaud : le Tribunal d'arrondissement de Lausanne et une partie de l'immeuble de la place de la Riponne 10, deux bâtiments dont la quasi-totalité des surfaces est occupée par des services de l'Etat de Vaud. Ces deux opérations, portant sur un total de CHF 64'000'000.-, s'intègrent parfaitement dans les stratégies immobilières respectives de l'Etat de Vaud et de la Ville de Lausanne : elles permettent à l'Etat de devenir propriétaire des surfaces qu'il occupe et à la Ville de concentrer sa politique immobilière sur le logement et de dégager des moyens pour la rénovation et l'assainissement énergétique de ses bâtiments. Réalisées entre collectivités, ces opérations immobilières maintiennent également le caractère public des bâtiments concernés.

Le présent rapport-préavis porte également sur une troisième opération immobilière avec l'Etat de Vaud, en lien direct avec le déplacement du Service des automobiles et de la navigation (SAN) et le développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Elle consiste en une promesse de vente d'une surface d'environ 28'000 m² de la parcelle n° 222, sise sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, dévolue à terme à accueillir le SAN, et l'octroi, en échange, d'un droit d'emption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne sur une partie de la parcelle n° 2568, propriété de l'Etat de Vaud, pour une surface d'environ 8'100 m² située à l'emplacement actuel des halles techniques du SAN.

Grâce à cette opération, le Canton pourra devenir propriétaire des futures surfaces dévolues au SAN et la Ville de Lausanne reprendra la maîtrise foncière des surfaces libérées et destinées au développement de la dernière étape de l'écoquartier des Plaines-du Loup.

Enfin, la Municipalité propose par ce rapport-préavis d'affecter une partie du produit de ces ventes à la réalisation d'une première tranche d'investissement destinée à la rénovation et à l'assainissement énergétique de ses bâtiments. Pour ce faire, elle propose au Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 40'000'000.-. Elle détaille également la stratégie de la Municipalité en matière d'assainissement de son parc immobilier, ses objectifs relatifs à la *société à 2000 watts* et fait un état des lieux du contexte légal et des outils de subventions à disposition des propriétaires. Elle répond ainsi au postulat de Mme Florence Germond intitulé « Pour un assainissement énergétique des bâtiments sur la commune de Lausanne grâce aux aides fédérales et cantonales ».

Sur le plan financier, les baisses de charges et les nouveaux revenus découlant des rénovations compenseront les pertes de revenus locatifs liées aux ventes immobilières l'Etat de Vaud pour les montants correspondants. Le différentiel sera affecté à l'amortissement de la dette.

2. Objet du postulat

Le postulat a été déposé le 20 avril 2009. Le Conseil communal l'a renvoyé à la Municipalité le 20 mai 2009 pour étude et rapport. La Municipalité a pris acte du postulat de Mme Florence Germond le 22 avril 2009. Se référant aux décisions du Parlement fédéral et du Parlement cantonal d'augmenter fortement les aides pour les programmes d'assainissement énergétique des bâtiments, l'intention de ce postulat est d'étudier les éléments suivants :

- la possibilité de procéder à un assainissement énergétique rapide des bâtiments de la Ville avec les aides fédérales et cantonales ;
- la mise en œuvre d'incitations techniques et/ou logistiques dédiées aux coopératives et autres propriétaires actifs sur le territoire communal afin qu'ils sollicitent ce programme ;
- la nécessité d'une coopération avec le Canton pour catalyser la mise en œuvre de ce programme et la recherche de bons projets.

3. Table des matières

1. Objet du rapport-préavis	1
2. Objet du postulat.....	2
3. Table des matières	2
4. Contexte et objectifs politiques	3
5. Vente du Tribunal d'arrondissement de Montbenon	4
6. Vente d'une partie de l'immeuble Riponne 10.....	7
7. Promesse de vente d'une partie de la parcelle n° 222 propriété de la Commune de Lausanne sise sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne. Constitution d'un droit d'emption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne sur la parcelle n° 2568 – avenue du Grey 110 – propriété de l'Etat de Vaud.....	10
8. Affectation du produit de la vente des immeubles Riponne 10 et Ansermet 2.....	14
9. Lancement d'un programme d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments et réponse au postulat de Mme Florence Germond	14
10. Réduction de la dette	23
11. Conséquences financières.....	23
12. Conclusions	24

4. Contexte et objectifs politiques

4.1 Des pourparlers engagés en 2014 entre l'Etat de Vaud et la Ville de Lausanne

Dans le courant de l'année 2014, l'Etat de Vaud s'est approché de la Commune de Lausanne en lui indiquant son intérêt de devenir propriétaire des bâtiments occupés exclusivement ou presque par ses propres services. Des discussions se sont ainsi ouvertes avec la Municipalité, par l'entremise de la Commission immobilière. Elles ont concerné trois immeubles : celui de la place de la Riponne 10, le Tribunal d'arrondissement de l'avenue Ernest-Ansermet 2 et le bâtiment qui accueille la Manufacture (HES) et les locaux du Service des affaires culturelles à la rue du Grand-Pré 3-5.

Parallèlement, en lien avec le futur déplacement du SAN et le développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, les discussions ont aussi porté sur la vente des parcelles propriété de la Ville de Lausanne à Romanel-sur-Lausanne et destinées à accueillir le SAN (parcelle agricole n° 222).

Pour l'Etat de Vaud, ces acquisitions s'inscrivent dans sa stratégie immobilière visant à être propriétaire des locaux nécessaires à ses activités. La bonne santé des finances cantonales permet également d'envisager des acquisitions de cette importance.

La Municipalité de Lausanne est de son côté entrée en matière sur ces transactions immobilières. Si la vente des parcelles destinées au SAN s'inscrit dans le développement du quartier des Plaines-du-Loup, la vente du Tribunal d'arrondissement et d'une grande partie du bâtiment de Riponne 10 est aussi l'occasion pour la Ville de concentrer son activité immobilière sur le logement. La Ville de Lausanne n'a en effet pas nécessairement vocation à louer des surfaces de bureaux à des tiers. En outre, la vente à une autre collectivité publique ne remet pas en cause le caractère public des bâtiments concernés auquel la Municipalité de Lausanne est attachée.

Enfin, la Municipalité a décidé d'affecter une part du revenu de ces ventes, soit une somme de CHF 40'000'000.-, au lancement d'un programme ambitieux de rénovation et d'assainissement de ses bâtiments, à la fois nécessaire et maintes fois réclamé au Conseil communal.

En octobre 2014, le Conseil d'Etat et la Municipalité de Lausanne se sont mis d'accord sur l'étendue des transactions immobilières : la vente d'une grande partie de l'immeuble de la place de la Riponne 10 et la vente du Tribunal d'arrondissement de l'avenue Ernest-Ansermet 2 pour un montant total de CHF 64'000'000.-. S'y ajoute une promesse de vente d'une surface d'environ 28'000 m² de la parcelle n° 222, sise sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, dévolue à terme à accueillir le SAN et l'octroi, en échange d'un droit d'emption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne sur une partie de la parcelle n° 2568, propriété de l'Etat de Vaud, pour une surface d'environ 8'100 m² située à l'emplacement actuel des halles techniques du SAN. Il a été renoncé pour l'heure à la vente du bâtiment du Grand-Pré 3-5.

4.2 Un programme de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments ambitieux et rentable pour la Commune de Lausanne

Les mois qui ont suivi ont permis de finaliser les actes de vente et conventions relatives présentés dans le présent rapport-préavis. Ils ont aussi permis à la Municipalité de préciser l'étendue et le contenu du programme de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments qu'elle entendait lancer. C'est l'objet du chapitre 9.3 de ce rapport-préavis, qui précise également les rendements escomptés de ce programme de rénovation. Il était effectivement essentiel que les montants investis dans la rénovation du parc immobilier lausannois, à hauteur de CHF 40'000'000.-, garantissent des rendements au moins équivalents à ceux qui étaient obtenus de la location des bâtiments cédés à l'Etat de Vaud. Le différentiel sera affecté à l'amortissement de la dette.

4.3 Une politique foncière et immobilière ambitieuse

Ces transactions immobilières et le présent rapport-préavis sont aussi à inscrire dans la politique foncière et immobilière poursuivie par la Ville de Lausanne, en particulier l'octroi pour la présente législature d'un crédit d'acquisition de CHF 40'000'000.-, en augmentation de CHF 10'000'000.- par rapport à la précédente législature, et l'octroi en 2015 d'une tranche de capital propre supplémentaire de CHF 32'500'000.- à la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL). Si ces opérations relèvent du patrimoine financier, qu'elles dégagent des rendements et n'influencent pas le niveau d'endettement net de la Ville de Lausanne, elles constituent néanmoins des engagements financiers

importants. C'est pour cette raison que la Municipalité a renoncé à procéder à une dotation supplémentaire de son crédit d'acquisition immobilière dont le solde disponible à ce jour est par ailleurs suffisant d'ici à la fin de la législature.

5. Vente du Tribunal d'arrondissement de Montbenon

5.1 Historique

Ce bâtiment, construit en 1886 par la Confédération pour abriter le premier Tribunal fédéral suisse, deviendra rapidement trop exigü. En 1910 déjà, la Confédération cède à la Commune de Lausanne le bâtiment en contrepartie du terrain de Mon-Repos qui permettra la construction du nouveau Tribunal fédéral. Dans le même temps, la Commune cède à l'Etat de Vaud le bâtiment de Montbenon en vue de l'installation des facultés de droit, des lettres et de théologie ainsi qu'une partie des archives cantonales. En 1927, la Ville redevient propriétaire du bâtiment dans lequel s'installera en 1928 le Tribunal cantonal, le Tribunal de district de Lausanne ainsi que la Justice de paix. Aujourd'hui, après le départ du Tribunal cantonal pour l'Ermitage, l'entier des locaux est affecté aux besoins du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

Jusqu'en 2000, la Commune avait l'obligation de mettre une partie du bâtiment gratuitement à disposition (article 65 de la loi du 12 décembre 1979 relative à l'organisation judiciaire). A partir du 1^{er} janvier 2000, du fait de la réforme de l'organisation judiciaire, la Commune n'a plus l'obligation de mettre des locaux gratuitement à disposition du Tribunal de district (devenu Tribunal d'arrondissement). De ce fait, l'entier des surfaces à disposition est, depuis le 1^{er} janvier 2001, loué à l'Ordre judiciaire par la Commune, ce qui a eu pour conséquence le transfert de ce bâtiment du patrimoine administratif au patrimoine financier de la Ville.

Le bâtiment, qui figure à l'inventaire des monuments historiques avec une note 2 (monument d'importance régionale), a été complètement rénové par la Commune dans les années 1990 pour un montant de CHF 13'000'000.-. Le Canton a versé, au titre des monuments historiques, une subvention de CHF 1'400'000.- et a remboursé un montant d'environ CHF 500'000.- pour des équipements d'exploitation fournis dans le cadre du chantier.

5.2 Motif de la vente

A ce jour, ce bâtiment est rattaché au patrimoine financier de la Ville. Ceci signifie qu'il n'est pas affecté à des tâches relevant de la responsabilité de la Commune en tant qu'autorité, contrairement à la situation qui prévalait avant le 1^{er} janvier 2001.

La qualité de l'immeuble et les tâches qui s'y déroulent ne destinent pas ce bâtiment à devenir un immeuble de rendement standard du patrimoine financier de la Ville, c'est-à-dire qui permette de rentabiliser les investissements qui y ont été et qui y seront effectués conformément aux attentes du marché pour des locaux « administratifs ». Il en va tout autrement pour le Canton qui trouve en cet objet un immeuble représentatif des tâches de l'Etat, raison pour laquelle il a souhaité en devenir propriétaire ceci en application de la stratégie immobilière évoquée plus haut.

5.3 Descriptif

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5812
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 52757 98345 33
Surface	22'380 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	50
Désignation de la situation	Allée Ernest-Ansermet 1/2 Allée Paul-Budry Avenue Jules-Gonin

	Avenue de Savoie	
	Esplanade Montbenon	
	Place Charles-Albert et Alexandre-Cingria	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1679 m ²	
	Place-jardin, 20'701 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment de l'administration, Palais de Justice, 1503 m ² , N° d'assurance: 170	
	Bâtiment, Chapelle de Tell, 64 m ² , N° d'assurance: 172	
	Bâtiment commercial, 108 m ² , N° d'assurance: 16001a	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 16001b	
	Surface totale 243 m ² (souterrain)	
	Bâtiment, 4 m ² , N° d'assurance: 16096	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	1995
Propriété		
Propriété individuelle		
Lausanne la Commune, Lausanne		
Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)		
08.01.1991 007-495979	Protection des monuments et des sites ID.007-2003/004418	
Servitudes		
21.01.1913 007-355113	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2003/004416 à la charge de B-F Lausanne 132/5861	
21.11.1977 007-392672	(C) Canalisation(s) téléphonique, jusqu'au 20.11.2027 ID.007-2001/002538 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen 20.02.2004 007-2004/843/0 Modification d'intitulé 29.02.2008 007-2008/1017/0 Modification d'intitulé	
18.05.1982 007-416584	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003800 en faveur de DDP Lausanne 132/5816	
18.05.1982 007-416584	(C) Passage à pied ID.007-2001/003802 en faveur de DDP Lausanne 132/5816	
Charges foncières		
AucuneAnnotations		
(Profit des cases libres, voir droits de gage)		
Selon le registre foncier		
Exercices des droits		
Selon le registre foncier		
Droits de gage immobilier		
Selon le registre foncier		
Affaires en suspens		
Affaires du registre foncier jusqu'au 10.08.2015	Aucune	

5.4 Valeur de l'immeuble et prix de vente

La valeur de l'immeuble a été déterminée par une expertise externe aux administrations cantonale et communale dont le mandat a été attribué en commun par le vendeur et l'acheteur. Cette expertise a déterminé une valeur d'usage de l'immeuble, eu égard aux surfaces disponibles ainsi qu'à son état d'entretien. Un loyer potentiel pour ce type de locaux dans ce type de bâtiment a été supputé par l'expert mandaté qui a émis, en complément de son estimation, le commentaire suivant :

« La rentabilité d'un tel objet est sans rapport avec sa valeur (voire son coût ou sa maintenance). Relevons encore que la zone dans laquelle il est implanté s'apparente à de la zone d'utilité publique

(« *parcs et espaces de détente* ») avec les limites de réaffectation qui en découlent. Bien que d'une qualité exceptionnelle, il a donc une vocation unique. Il est en cela difficile de lui trouver une autre affectation compatible, susceptible de rentabiliser les volumes qu'il accueille ».

Valeur de l'immeuble

Surface locative :	4'739.20 m ²
Loyer potentiel:	CHF 350.-/m ²
Revenu locatif annuel :	CHF 1'658'700.- (le loyer contractuel est de CHF 1'368'000.-)
Places de parc :	32
Loyer annuel :	CHF 1'800.-/place
Revenu locatif annuel :	CHF 57'600.-
Revenu total supputé :	CHF 1'716'300.-
Taux de capitalisation :	5%
Valeur de l'immeuble :	CHF 34'330'000.-
Arrêté à :	CHF 35'000'000.-

La valeur comptable portée au bilan de la Ville est de CHF 214'860.-. Cette valeur extrêmement faible provient du fait que le Tribunal était considéré comme faisant partie du patrimoine administratif jusqu'au moment où la Commune a été libérée de l'obligation de fournir des locaux à l'ordre judiciaire.

5.5 Conditions de vente

Pour procéder à la vente de l'immeuble, une emprise au sol a été définie qui comprend le bâtiment lui-même ainsi que les places de parc qui y sont affectées. Une servitude de passage public sera constituée pour permettre les circulations piétonnes publiques à l'est et à l'ouest du bâtiment, de l'avenue Jules-Gonin à l'esplanade de Montbenon. Il est déjà tenu compte de la future emprise du giratoire qui se trouvera au sommet de la rampe « Vigie/Gonin », emprise qui n'est pas cédée au Canton dans le cadre de cette transaction.

L'entretien des espaces verts extérieurs sera assuré par le Service des parcs et domaines (SPADOM) de la Ville sur la base d'une convention à signer avec le Canton, de manière à assurer une uniformité de traitement avec les espaces verts de l'esplanade de Montbenon.

Les deux œuvres picturales de Charles Chinnet intitulées « Les Moissons ou Le Travail » et « La Pêche à la Ligne ou Les Loisirs », réalisées en 1941 sur commande du Fonds des arts plastiques de la Ville spécifiquement pour le bâtiment du Tribunal et situées au 1^{er} étage dans le vestibule de la salle d'audience « Cheseau », sont considérées comme faisant partie de l'immeuble et sont par conséquent cédées au Canton dans le cadre de la transaction immobilière. Par contre, le triptyque d'Ernest Biéler, exposé dans le grand escalier du Tribunal, reste la propriété de la Commune de Lausanne. Ce triptyque, peint en 1914 et 1915 pour la Chapelle de Tell du parc de Montbenon a été restauré en 1955 puis déplacé dans les locaux du tribunal en 1962, ceci pour des raisons de conditions de conservation. Aujourd'hui, cette œuvre monumentale aurait une valeur de CHF 9'000'000.- à CHF 13'000'000.-, selon l'expertise de la Galerie d'art GALARTIS du 17 février 2015 demandée par le Service de la culture. Au vu de la valeur tant financière que patrimoniale de cette œuvre, il est proposé de la laisser sur place tout en conservant la propriété, la couverture assurance de l'œuvre étant à la charge de la Ville de Lausanne.

5.6 Conséquence en matière de personnel

Actuellement, un concierge professionnel représentant 1.0 ept ainsi que quatre nettoyeuses à 0.25 ept chacune, assurent l'entretien et le nettoyage du site. Le concierge professionnel ayant fait valoir son droit à la retraite au 1^{er} février 2015, il n'est pas remplacé. Quant aux quatre nettoyeuses, elles seront transférées au sein de l'unité de nettoyages du patrimoine administratif du Service du logement et des gérances (SLG) sitôt la vente effective, sans augmentation du plan des postes.

5.7 Conséquence sur le budget de fonctionnement

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)	-2.00					-2.00
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Diminution de revenus	383.0	1'531.9	1'531.9	1'531.9	1'531.9	6'510.6
Total pertes de revenus	383.0	1'531.9	1'531.9	1'531.9	1'531.9	6'510.6
Diminution de charges :	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- de personnel	-111.7	-179.8	-179.8	-179.8	-179.8	-830.9
- d'exploitation	-16.0	-64.1	-64.1	-64.1	-64.1	-272.4
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total perte nette	255.3	1'288.0	1'288.0	1'288.0	1'288.0	5'407.3

6. Vente d'une partie de l'immeuble Riponne 10

6.1 Historique

Le bâtiment a été construit en 1961 et n'a pas subi de rénovation lourde depuis sa construction. Ses quatre étages supérieurs sont utilisés par l'Etat de Vaud qui est locataire de la Commune. Des commerces ou bureaux occupent ses trois étages inférieurs. Les locaux de l'ancien cinéma Romandie situés en sous-sol ne font pas partie de la transaction.

6.2 Motif de la vente

Au même titre que le Tribunal de Montbenon, cet immeuble a fait l'objet d'une offre d'achat par le Canton en raison de l'occupation des quatre étages supérieurs par les bureaux de l'administration cantonale. Par souci de cohérence, la Commune a proposé au Canton de s'intéresser également à la partie située au niveau des rues du Tunnel et de l'Université, niveau où se trouvent les entrées principales de l'immeuble. La Ville conserve toutefois la propriété des deux étages à compter de la place de la Riponne.

6.3 Descriptif

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	10283
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 74573 67878 76
Surface	5'988 m ² , -
Mutation	23.10.2009 007-2009/5296/0 Modification du plan 24.11.2009 007-2009/5843/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	33
Désignation de la situation	Avenue de l'Université 3 Place de la Riponne 10 Rue du Tunnel 4/10
Couverture du sol	Bâtiment(s), 3928 m ² Route, chemin, 270 m ² Trottoir, place piétonnière, 1'790 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, 216 m ² , N° d'assurance: 3383 Bâtiment commercial, 3712 m ² , N° d'assurance: 14703a Bâtiment, Parking de la Riponne, N° d'assurance: 15372b

	Surface totale 11'882 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	26'556'000.00 2009 (29.06.2011)
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	
25.01.2013 007-2013/431/0	Mensuration en cours ID.007-2013/000312
Servitudes	
25.07.1969 007-352264	(C) DDP Superficie, jusqu'au 25.07.2059 ID.007-2002/000605 en faveur de DDP Lausanne 132/10284
18.01.1991 007-496132	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2002/000893 en faveur de B-F Lausanne 132/10263
18.01.1991 007-496133	(D) Constructions : anticipation de galerie et accès ID.007-2002/000894 à la charge de B-F Lausanne 132/10263
18.01.1991 007-496134	(D) Constructions : anticipation d'un quai de chargement ID.007-2002/000895 à la charge de B-F Lausanne 132/10263
18.01.1991 007-496135	(C) Passage à pied ID.007-2002/000896 en faveur de B-F Lausanne 132/10263
18.01.1991 007-496136	(C) Voisinage : vues droites et obliques ID.007-2002/000897 en faveur de B-F Lausanne 132/10263
18.01.1991 007-496136	(D) Voisinage : vues droites et obliques ID.007-2002/000897 à la charge de B-F Lausanne 132/10263
07.04.2005 007-2005/1457/0	(C) DDP Superficie, jusqu'au 07.04.2085 ID.007-2005/002632 en faveur de DDP Lausanne 132/20294
11.09.2009 007-2009/4461/0	(C) Passage public à pied et pour petits véhicules d'entretien ID.007-2009/002504 en faveur de Lausanne la Commune
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
(Profit des cases libres, voir droits de gage)	
Selon le registre foncier	
Exercices des droits	
Selon le registre foncier	
Droits de gage immobilier	
Selon le registre foncier	
Affaires en suspens	
Affaires du registre foncier jusqu'au 10.08.2015	Aucune

6.4 Valeur de l'immeuble

La valeur de l'immeuble a été déterminée selon le même principe que celui évoqué pour le Tribunal de Montbenon. L'expertise a porté uniquement sur les quatre étages supérieurs occupés par le Canton. Les locaux « logistiques » situés en sous-sol ont également fait l'objet d'une valorisation.

Les loyers pris en compte pour déterminer la valeur sont les loyers potentiels du marché pour des locaux de cette qualité à cet emplacement :

Surface locative bureaux :	4'418 m ²
Loyer potentiel :	CHF 320.-/m ²
Revenu locatif annuel :	CHF 1'413'820.-
Surface locative dépôts sous-sol:	510 m ²
Loyer potentiel :	CHF 180.-/m ²
Revenu locatif annuel potentiel :	CHF 91'800.-

Revenu locatif annuel total :	CHF 1'505'620.- (le loyer contractuel est de CHF 1'177'960.-)
Taux de capitalisation :	5%
Valeur de rendement :	CHF 30'112'000.-
Provision rénovation :	CHF 5'744'000.-
Valeur de l'immeuble :	CHF 24'400'000.- arrêtée à CHF 24'000'000.-

La valeur de l'étage situé au niveau des rues du Tunnel et de l'Université a été déterminée par la Commission immobilière de la Ville sur la base des revenus réels dégagés :

Revenu annuel effectif :	CHF 215'304.-
Loyer moyen effectif :	CHF 200.-/m ²
Taux de capitalisation :	4.5%
Pas de provision rénovation :	CHF 0.-
Valeur de l'étage :	CHF 4'784'533.- arrêtée à CHF 5'000'000.-

La valeur des quatre étages de bureaux et de l'étage d'activités situé au niveau de la rue du Tunnel représente donc un montant de **CHF 29'000'000.-**.

La valeur comptable portée au bilan de la Ville est de CHF 25'251'640.- (avec l'ancien Romandie).

6.5 Conditions de vente

Afin de pouvoir céder une partie de l'immeuble seulement, une copropriété, composée de deux lots de propriété par étage et de locaux communs, sera constituée. Elle ne comprendra pas les locaux de l'ancien cinéma Romandie et donnera une répartition des surfaces de l'ordre d'environ 1/3 pour la Commune et 2/3 pour le Canton. Au niveau de la place de la Riponne, les deux passages existant sous l'immeuble feront l'objet de servitudes de passage public. La terrasse, située au niveau des rues de l'Université et du Tunnel, fera également l'objet d'une servitude de passage public. Ainsi, toutes les circulations publiques actuelles seront conservées.

Les plans de la propriété par étage sont joints en annexe. La part du Canton sera de 674 millièmes et celle de la Ville de 326 millièmes. Un règlement de propriété par étage sera établi et déposé au Registre foncier. La gestion des parties communes sera assurée par un mandataire externe au Canton et à la Commune. Les frais communs seront réduits au minimum. Une facturation annuelle, au prorata des millièmes de copropriété, sera établie et une avance de frais sera demandée annuellement.

6.6 Conséquence en matière de personnel

Il n'y a pas de conséquence en matière de personnel, le concierge actuel de l'immeuble étant déjà employé par l'Etat de Vaud.

6.7 Conséquence sur le budget de fonctionnement

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)						
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation 1)	29.0	116.1	116.1	116.1	116.1	493.4
Diminution de revenus 2)	318.9	1'275.6	1'275.6	1'275.6	1'275.6	5'421.3
Total charges suppl./perte	347.9	1'391.7	1'391.7	1'391.7	1'391.7	5'914.7
Diminution de charges 3)	-23.9	-95.5	-95.5	-95.5	-95.5	-405.9
Revenus 4)	-2.5	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-42.5
Total perte nette	321.5	1'286.2	1'286.2	1'286.2	1'286.2	5'466.3

- 1) Les nouvelles charges d'exploitation correspondent au loyer des locaux occupés par la Ville (Service du travail) dans la partie de l'immeuble vendue à l'Etat de Vaud ; le bail existant sera transféré à l'Etat de Vaud, ce qui entraînera le paiement effectif du loyer qui, jusqu'à aujourd'hui, a fait l'objet d'une écriture interne à la Ville.
 - 2) La diminution de revenus représente la perte des loyers actuellement loués à l'Etat de Vaud dans la partie de l'immeuble qui lui est vendue.
 - 3) Reprise des charges d'exploitation par l'Etat de Vaud des surfaces sises dans la partie de l'immeuble qui lui est vendue.
 - 4) Nouveaux honoraires d'administrateur de la PPE à constituer, facturés à l'Etat de Vaud.
- 7. Promesse de vente d'une partie de la parcelle n° 222 propriété de la Commune de Lausanne sise sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne. Constitution d'un droit d'emption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne sur la parcelle n° 2568 – avenue du Grey 110 – propriété de l'Etat de Vaud**

(Conditions de la cession de la parcelle n° 222 de Romanel-sur-Lausanne)

7.1 Historique

La délocalisation du SAN est un thème évoqué avec le Canton depuis 2011. Le 25 février 2013, la Municipalité acceptait l'ouverture de négociations foncières avec le Canton dans le but de délocaliser le SAN. A ce jour, et bien que le projet ne soit pas encore finalisé, le Canton s'est approché de la Commune pour réaliser les opérations foncières qui devront permettre, le moment venu, la réalisation du nouveau SAN qu'il est prévu de relocaliser sur une partie de la parcelle n° 222 de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, propriété de la Commune de Lausanne et actuellement sise en zone agricole.

7.2 Motif de la vente

La parcelle n° 222, d'une surface de 94'509 m², actuellement en zone agricole, accueillera dans le futur la boucle de sortie du nouveau branchement autoroutier de la Sauge. Un couloir à faune y est prévu le long de l'autoroute et un couloir de dégagement paysager y a également été dessiné par les urbanistes du Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL).

La Commune de Lausanne, qui souhaite le départ des infrastructures du SAN du quartier des Plaines-du-Loup, a toujours évoqué la possibilité d'un échange de terrain et non une cession pure et simple. L'échange proposé aurait été une partie de la parcelle n° 222 de Romanel-sur-Lausanne contre une partie de la parcelle n° 2568 du SAN actuel, avec calcul d'une soulte pour la différence de valeur entre les deux parcelles.

Cependant, vu les difficultés de fixer le prix de la parcelle du SAN, sa mise en valeur future n'étant pas encore déterminée, il a été envisagé, d'une part, que le Canton acquière une surface d'environ 28'000 m² de la parcelle n° 222 et qu'il octroie à la Commune de Lausanne un droit d'emption qualifié sur une partie de la parcelle n° 2568, propriété de l'Etat de Vaud, qui représenterait une surface au sol d'environ 8'100 m² située à l'emplacement actuel des halles techniques du SAN.

7.3 Descriptif

Description de l'immeuble

Commune politique	138 Romanel-sur-Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	222
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 66758 34546 43
Surface	94'509 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	7

Désignation de la situation	La Saugé
Couverture du sol	Pré-champ, 94'509 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucune
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale 95'000.00 RG96	
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	
Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)	
Aucune	
Servitudes	
14.12.1911 007-359289	(C) Source(s) ID.007-2001/002306 en faveur de B-F Jouxkens-Mézery 131/446
14.12.1911 007-359289	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/002307 en faveur de B-F Jouxkens-Mézery 131/446
01.11.1970 007-358961	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/000584 en faveur de Romanel s/Lausanne la Commune, Romanel s/Lausanne
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
(Profit des cases libres, voir droits de gage)	
Selon le registre foncier	
Exercices des droits	
Selon le registre foncier	
Droits de gage immobilier	
Selon le registre foncier	
Affaires en suspens	
Affaires du registre foncier jusqu'au 10.08.2015	Aucune
Description de l'immeuble	
Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2568
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 15118 37545 90
Surface	14'206 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	30
Désignation de la situation	Avenue du Grey 110/112 La Blécherette
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2463 m ² Place-jardin, 11'743 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, Contrôle technique des véhicules, 1504 m ² , N° d'assurance: 14209a Bâtiment, Contrôle technique des véhicules, 217 m ² , N° d'assurance: 14209b Bâtiment, Service des automobiles, 728m ² , N° d'assurance: 14210a Bâtiment, Service des automobiles, 14 m ² , N° d'assurance: 14210b
Mention de la mensuration officielle	
Observation	

Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	RG94
Propriété		
Propriété individuelle		
Etat de Vaud, Lausanne		
29.08.1978 007-396609		Précarité de transformation ID.007-2004/000739
Servitudes		
16.11.1959 007-303527		(C) Zone/quartier : restriction d'utilisation ID.007-2004/000743 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
16.11.1959 007-303528		(C) Usage de places de parc ID.007-2004/000740 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
16.11.1959 007-303529		(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2004/000741 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
21.11.1977 007-392672		(C) Canalisation(s) téléphonique, jusqu'au 20.11.2027 ID.007-2001/002538 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA) (Swisscom (Switzerland) Ltd), Ittigen (IDE : CHE-101.654.423) 20.02.2004 007-2004/843/0 Modification d'intitulé 29.02.2008 007-2008/1017/0 Modification d'intitulé
16.09.2005 007-2005/4580/0		(D) Canalisation(s) Tubes pour fibres optiques, jusqu'au 16.09.2055 ID.007-2006/000693 à la charge de B-F Lausanne 132/2394 à la charge de B-F Lausanne 132/20382
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
(Profit des cases libres, voir droits de gage)		
Selon le registre foncier		
Exercices des droits		
Selon le registre foncier		
Droits de gage immobilier		
Selon le registre foncier		
Affaires en suspens		
Affaires du registre foncier jusqu'au 10.08.2015		Aucune

7.4 Valeur

La Commission cantonale immobilière a estimé les valeurs des deux parcelles. Le délégué à la Commission immobilière de la Ville a pu y présenter le point de vue de la Commune de Lausanne et exposer les hypothèses à prendre en compte du fait, en particulier, de l'avenir potentiel de la parcelle actuelle du SAN qui fait partie du programme Métamorphose. Les valeurs proposées dans le présent rapport-préavis correspondent à une approche faite en commun par les deux partenaires.

Parcelle n° 222 de la Commune de Romanel-sur-Lausanne sise en zone agricole

La valeur d'une fraction d'environ 3 hectares, à détacher de la parcelle n° 222 du cadastre de Romanel-sur-Lausanne, considérant une affectation d'utilité publique, a été estimée dans une fourchette comprise entre **CHF 190.-/m²** et **CHF 215.-/m²**. Ces montants ne tiennent compte ni de la compensation des surfaces d'assolement (SDA), ni de la taxe d'équipements communautaires dont les modalités de compensation ou de valorisation sont encore incertaines et qui seraient à charge de l'acheteur. Au vu du contexte particulier, c'est la valeur inférieure de la fourchette de prix qui a été retenue. L'opération pourrait donc se conclure pour un montant de **CHF 5'320'000.-** (28'000 m² à CHF 190.-/m²).

La valeur au bilan de la parcelle n° 222 est de **CHF 1'884'000.-** pour une surface totale de 94'509 m², soit un prix de CHF 20.-/m².

Droit d'emption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne grevant une partie de la parcelle n° 2568

La Commission cantonale immobilière a déterminé une incidence foncière de CHF 800.- par m² de surface nette habitable, respectivement de CHF 640.- par m² de surface brute de plancher utile (selon l'article 17 du plan général d'affectation de la Ville de Lausanne). C'est ce dernier montant qui figurera dans le droit d'emption qualifié :

Art. 17 du plan général d'affectation

Les surfaces brutes de plancher utile se composent de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent pas en considération :

- a) *Les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail.*
- b) *Les parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1.50 mètres entre le plancher et le plafond.*

La taxe d'équipement, les coûts de démolition des bâtiments et l'éventuel assainissement des sols incombent au vendeur. Ils seront portés, dans la mesure du possible, en déduction du prix d'achat à verser à l'Etat de Vaud.

7.5 Conditions de la vente d'une partie de la parcelle n° 222

Cette parcelle, actuellement en zone agricole, fera l'objet d'un plan d'affectation cantonal. Un dossier préliminaire sera adressé à l'Office fédéral du développement territorial (ARE) afin d'obtenir un préavis favorable à la nouvelle affectation prévue pour cette partie de parcelle. La systématique des compensations des surfaces d'assolement sera également réglée par le Canton le moment venu. L'Office fédéral des routes (OFROU) doit encore déterminer l'emprise exacte de la nouvelle bretelle autoroutière.

En l'état, le Canton propose la signature d'une promesse d'acquisition à partir du moment où :

- a) le Grand Conseil aura validé l'opération ;
- b) le Conseil communal aura validé l'opération ;
- c) l'ARE aura donné un préavis favorable ;
- d) l'OFROU aura déterminé l'emprise de la bretelle autoroutière ;

promesse qui sera exécutée lors de l'entrée en force du plan d'affectation cantonal qu'il est prévu de mettre en place pour la construction du nouveau SAN.

Un droit de réméré en faveur de la Commune de Lausanne sera inscrit sur la partie de la parcelle n° 222 cédée au Canton. Il figurera dans la promesse de vente. Ce droit de réméré qualifié (prix d'achat) pourra être mis en œuvre si la parcelle cédée ne devait finalement pas être affectée à un usage d'intérêt public. La durée de ce droit sera de vingt ans, durée légale maximale.

Par ailleurs, une servitude d'usage de parking, hors des heures d'exploitation du SAN lors de grandes manifestation, en faveur de la Commune de Lausanne est également prévue.

7.6 Conditions du droit d'emption sur environ 8'100 m² de la parcelle n° 2568

Il s'agira, en même temps que la cession d'une partie de la parcelle n° 222, de grever une partie de la parcelle n° 2568 d'un droit d'emption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne. Le Canton souhaitant à ce jour conserver la partie de la parcelle n° 2568 sur laquelle se trouve le bâtiment administratif du SAN, le droit d'emption qualifié ne concernera que la partie de la parcelle destinée à recevoir une tour et son socle d'une surface au sol d'environ 8'100 m². Ce droit d'emption, d'une durée légale maximale de dix ans, sera renouvelable. Il sera octroyé au moment de la signature de l'acte de vente de la partie de la parcelle n° 222 destinée au SAN, aux conditions suivantes :

- a. achat de 8'100 m² de surface au sol par la Commune de Lausanne au prix fixé à CHF 640.-/m²/surface brute de plancher habitable (SBPU) (définition voir Plan général d'affectation de la Commune de Lausanne) ;

- b. l'incidence foncière de CHF 640.-/m²/SBPU déterminée s'applique pour les surfaces de logements subventionnés et contrôlés. Elle représente également un seuil minimal pour les surfaces de logements en marché libre et les surfaces commerciales dont le prix sera déterminé par le marché sur la base d'appels d'offres publics. Si les prix obtenus par appels d'offres pour les surfaces de logements en marché libre et les surfaces commerciales dépassent ce seuil minimal, la différence reviendra par moitié à l'Etat de Vaud et à la Commune de Lausanne ;
- c. indexation de ce prix minimum à l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui connu au moment de la signature de l'acte de vente ;
- d. durée du droit d'emption de dix ans, renouvelable une fois pour dix années supplémentaires.

8. Affectation du produit de la vente des immeubles Riponne 10 et Ansermet 2

La vente des deux immeubles totalise CHF 64'000'000.-, selon détail ci-dessous :

- Riponne 10 : CHF 29'000'000.- ;
- Ernest-Ansermet 2 : CHF 35'000'000.-.

La Municipalité propose, sur le plan comptable, l'affectation de ce produit comme suit :

- amortissement des valeurs comptables au bilan totalisant CHF 7'285'319.- ;
- constitution d'un fonds de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine financier à hauteur de **CHF 40'000'000.-**. Le solde, soit CHF 16'714'681, impliquera l'inscription d'une plus-value exceptionnelle aux comptes 2015. Les impacts au niveau de l'endettement sont présentés au point 11.

9. Lancement d'un programme d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments et réponse au postulat de Mme Florence Germond

9.1 Contexte légal et politique

Au niveau fédéral et cantonal

Placée depuis dix ans au centre des préoccupations de la Confédération, la politique énergétique a été sans cesse renforcée et les normes en la matière ont successivement été durcies.

Ainsi, depuis l'an 2000, les normes SIA traitant de la qualité thermique des bâtiments ont été révisées trois fois et la loi cantonale sur l'énergie à deux reprises. Ces cadres normatifs légaux ainsi que leur règlement d'application ont systématiquement renforcé les exigences de performance énergétique des bâtiments, qu'ils soient neufs ou à rénover. Parce que le bâti existant représente un enjeu décisif en termes de lutte contre le réchauffement climatique, les exigences imposées aux bâtiments à rénover ont été, quant à elles, durcies de 40% en l'espace de seulement dix ans.

Dans ce contexte et suite à la décision de sortir du nucléaire prise en mai 2011 par le Conseil fédéral, la Confédération a établi un rapport sur la stratégie énergétique 2050. Publié en septembre 2012, il propose des objectifs intermédiaires jalonnant le chemin vers la *Société à 2000 watts*¹. Avant tout basé sur une répartition équitable des ressources énergétiques à l'échelle planétaire, le défi posé par cette vision est de réduire, en un siècle, nos consommations d'énergie d'un facteur 3 et nos émissions de gaz à effet de serre d'un facteur 9. Ainsi, en cas de ratification de la stratégie énergétique de la Confédération, la Suisse devrait réduire ses consommations énergétiques, par rapport à celles de 2000, de 35% en 2035 et de 50% d'ici à 2050.

¹ « *Société à 2000 watts* » : l'objectif énergétique est de passer de 6'300 watts par personne (moyenne suisse 2010), dont 90% d'origine fossile, à 2'000 watts par individu, dont 75% seraient renouvelables. Ceci correspond approximativement aux consommations suisses des années 60. Le second objectif est de réduire les émissions annuelles de gaz à effet de serre de 8.6 tonnes de CO₂ par personne à seulement 1 tonne par personne et par an. Enfin, sur les 2'000 watts qui doivent satisfaire l'ensemble des besoins énergétiques de la société (industrie, agriculture, tourisme, transports, etc.), la part réservée au secteur du bâtiment est de l'ordre de 840 watts, ces derniers devant être produits quasiment en intégralité à l'aide de sources d'énergies renouvelables.

En cohérence avec cette stratégie, la SIA édite le cahier technique 2040² qui précise le concept de *Société à 2000 watts* dans le secteur du bâtiment. Pour atteindre cette cible ambitieuse, il propose la stratégie suivante : « *d'ici 2050, tous les bâtiments existants sont assainis énergétiquement conformément aux valeurs cibles pour les transformations. Cela implique une augmentation du taux de rénovation et une amélioration significative de la qualité énergétique des transformations* ».

En complément du cadre légal, la Confédération a décidé de déployer un volet incitatif. Ainsi, dès 2009, le Parlement décidait de consacrer un tiers de la taxe CO₂ prélevée sur les combustibles à la réduction des émissions de gaz à effet de serre émises par le secteur du bâtiment. Cette décision a permis à la Confédération et aux cantons de lancer, dès 2010, le *Programme Bâtiments* planifié sur dix ans et qui comporte les deux volets suivants :

- volet A : commun à toute la Suisse, il porte sur l'assainissement énergétique de l'enveloppe des bâtiments, c'est-à-dire sur une meilleure isolation des toits, murs, sols, plafonds et fenêtres ;
- volet B : il comprend des programmes spécifiques à chaque canton destinés à encourager le recours aux énergies renouvelables, la récupération de chaleur et l'amélioration des installations techniques des bâtiments.

Au niveau communal

Dans son rapport-préavis N° 2013/20³ datant du 8 mai 2013, la Municipalité indiquait que « *les rénovations lourdes des 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.)* ». En d'autres termes, elle propose d'inscrire sa stratégie de rénovation dans une démarche globale et compatible avec le concept de *Société à 2000 watts*. Tout en étant plus ambitieuse et cohérente que la simple atteinte de labels, cette stratégie est pertinente puisqu'elle multiplie les degrés de liberté offerts aux planificateurs et permet donc d'atteindre l'objectif énergétique à moindre coût. En effet, le concept de *Société à 2000 watts* prenant en considération l'ensemble des postes de dépenses énergétiques du bâtiment, offre une meilleure garantie de lutter efficacement contre le réchauffement climatique, tout en autorisant un jeu de péréquation énergétique entre les différents postes de consommation ou, à l'échelle d'un patrimoine immobilier, entre les différents bâtiments qui le composent.

Dans le rapport-préavis N° 2008/28⁴ du 18 juin 2008, la Ville s'interrogeait en tant que bailleur sur la mise en œuvre d'assainissements énergétiques à planifier au sein du patrimoine financier. Pour ce faire, elle notifiât l'importance de répondre aux trois questions suivantes :

- la situation énergétique du patrimoine financier ;
- les travaux à prévoir pour que les bâtiments de ce patrimoine atteignent un standard énergétique compatible avec l'esprit de la convention écologique ;
- le rythme à adopter et le budget à disposition.

En adoptant ce rapport-préavis, le Conseil communal a voté un budget dédié à financer une partie des études permettant de répondre à ces questions. Dès lors, des diagnostics ont été réalisés sur la majorité du patrimoine financier. Sur cette base, une analyse étayée a permis de dégager le potentiel d'économies d'énergie à l'échelle du parc, tout en articulant un budget prévisionnel de rénovation de ce dernier. Les résultats du diagnostic effectué sur le patrimoine financier sont décrits en annexe 2 et les caractéristiques particulières du patrimoine financier de la Ville sont décrites dans l'annexe 2A.

9.2 Aides cantonales et fédérales

Conformément à la politique de la Confédération, le canton de Vaud propose actuellement des subventions encourageant l'assainissement thermique des bâtiments ainsi que le déploiement des énergies renouvelables dans le patrimoine bâti.

² Cahier technique SIA 2040 : « La voie SIA vers l'efficacité énergétique ».

³ Rapport-préavis N° 2013/20, en réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

⁴ Rapport-préavis N° 2008/28, en réponse à la motion de M. Fabrice Ghelfi « Pour des contrats de location respectueux de l'environnement ».

A ce titre, des subsides existent et peuvent être obtenus pour :

- l'assainissement énergétique de bâtiments selon le standard Minergie ;
- la pose, le remplacement et l'extension de champs de capteurs solaires thermiques ;
- le remplacement des chauffages électriques par une production renouvelable ;
- la pose de chaudières à bois.

Si chacune de ces aides peut être obtenue de manière spécifique, elles sont également souvent cumulables, de sorte que les propriétaires immobiliers soient fortement incités à privilégier des assainissements énergétiques cohérents et globaux de leurs bâtiments. Cette prime à la suppression de l'obsolescence énergétique est encore renforcée dans le cadre d'une demande de label Minergie ou d'une sollicitation de subsides auprès du *Programme Bâtiments*, démarches d'ailleurs cumulables et qui imposent toutes deux des mesures d'assainissement combinées et complémentaires.

Pour autant, et même dans le cas où les subsides Minergie se cumulent avec ceux du *Programme Bâtiments*, ces aides ne représentent généralement que 10% du montant d'un assainissement énergétique, valeur insuffisante pour déclencher à elle seule une décision de travaux. Une synthèse de ces différentes aides est présentée en annexe 1. Ceci étant dit, et parce que l'acte de rénover peut avoir des incidences importantes sur les loyers, il est primordial, en particulier à l'échelle d'un parc immobilier, de définir une stratégie de rénovation globale s'appuyant sur la séquence suivante :

- établir un diagnostic exhaustif des performances du parc (taux de vétusté, niveau de loyers et de rendement, indice de dépense énergétique, etc.) ;
- définir une stratégie de rénovation statuant sur les objectifs de loyers, de rendement et de réduction des consommations énergétiques ;
- segmenter le parc immobilier en fonction de la capacité de chacun des bâtiments à atteindre les objectifs fixés ; prioriser les objets à rénover de manière à obtenir la meilleure efficacité du ratio « franc investi/amélioration des indicateurs mesurant l'atteinte des objectifs, qu'ils soient énergétiques ou autres » ;
- décliner la stratégie globale pour chaque opération en établissant le scénario de rénovation optimal du point de vue technico-économique et en sollicitant l'ensemble des aides pour lequel le projet est éligible ;
- vérifier que chaque opération de rénovation contribue à l'effort d'ensemble qui permettra que les objectifs globaux établis à l'échelle du parc soient satisfaits.

Principe du Programme Bâtiments et premiers retours d'expérience

Lancé en 2010 et planifié sur dix ans, l'objectif avoué du *Programme Bâtiments* est d'accroître le nombre d'opérations d'assainissement par une augmentation des subventions sur cette période. De plus, son principe de rémunération nivelé selon la qualité de l'amélioration thermique (annexe 1) récompense les travaux les plus ambitieux et, par conséquent, incite à des rénovations globales.

La communication jouant un rôle primordial, les cantons s'occupent eux-mêmes d'informer les acteurs du bâtiment de leurs programmes d'encouragement. Par l'intermédiaire d'un site internet (www.leprogrammebatiments.ch), d'activités médiatiques, d'imprimés, d'exposés et de présence aux salons, le *Programme Bâtiments* a atteint un degré de notoriété élevé. C'est ce qu'a révélé une enquête représentative réalisée fin 2010, mais aussi la statistique de consultation du site internet, peu après le lancement déjà, puisque le seuil des 10'000 consultations par semaine était régulièrement dépassé⁵. Selon les données du rapport d'activité annuel du *Programme Bâtiments*, on constate que les demandes ont été en constante augmentation les trois premières années (tableau ci-après). En 2011 et 2012, la forte demande concernant les assainissements énergétiques a conduit, au cours des premiers mois de 2012, à ce que les subventions demandées excèdent les fonds à disposition en vertu de l'affectation partielle de la taxe sur le CO₂. C'est pourquoi la Confédération et les cantons ont décidé d'apporter une seconde adaptation au programme. Cette dernière s'est traduite par une diminution du nombre de dépôts.

⁵ Source : Rapport de gestion générale 2010-2011-2012 du Programme Bâtiments.

L'efficacité des subventions a en outre augmenté : chaque franc versé permet plus d'économie de CO₂ et d'énergie⁶. En données absolues, les subventions ont été importantes dans les grands cantons comme Argovie, Berne et Zurich. Les cantons de Genève et Vaud se détachent du lot avec des demandes déposées pour des montants de subventions très élevés.

Bilan des subventions du Programme Bâtiments pour le Canton de Vaud

Bilan	Demandes encore non traitées	Subventions réservées	Versement de subventions en cours	Subventions versées	Total
Année	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2010	-	8'120'000.-	-	260'000.-	8'380'000.-
2011	617'960.-	9'994'655.-	48'350.-	5'020'150.-	15'681'115.-
2012	1'165'885.-	16'401'820.-	122'070.-	8'478'040.-	26'167'815.-
2013	1'190'935.-	11'950'660.-	2'219'710.-	8'129'620.-	23'490'925.-
2014	Données précises en cours de traitement				24'940'000.-

Coopération Ville-Canton et incitation des autres propriétaires

Pour ses propres bâtiments ou dans le cas de cessions sur DDP, la Ville de Lausanne réalise, par l'intermédiaire du bureau du développement immobilier, un diagnostic afin de fixer les objectifs adéquats au cas par cas et indique dans un cahier des charges les éléments devant atteindre les cibles du *Programme Bâtiments* dès lors que cela est techniquement possible et en accord avec le respect du patrimoine. Par cet intermédiaire, elle incite les différents acteurs à proposer des solutions éligibles aux subventions de ce programme lorsque cela s'avère judicieux.

Les Services industriels lausannois (SIL), par le Fonds pour l'efficacité énergétique (FEE) et la promotion des énergies renouvelables (Fonds URE/PER), conseillent et octroient des subventions pour la réalisation de diagnostic énergétique. Les rapports présentent une hiérarchie des mesures d'assainissement avec une estimation d'économie d'énergie, des coûts engendrés et des subventions auxquels les travaux donneraient droit.

Eu égard à ce qui précède et du succès du *Programme Bâtiments*, le renforcement des incitations et des coopérations Ville-Canton n'apparaissent pas nécessaires actuellement.

9.3 Lancement d'une programme d'assainissement et de rénovation des bâtiments

Ambitions et objectifs

La Ville, par son parc immobilier et sa politique de durabilité, souhaite jouer le rôle d'exemple dans l'assainissement énergétique des bâtiments. Plus particulièrement, son patrimoine financier représente une importante opportunité :

- de réduction de l'empreinte énergétique de son patrimoine bâti ;
- de valorisation de son parc à travers la rénovation d'immeubles parfois vétustes ;
- de rentabilisation de ses terrains par l'intermédiaire d'éventuelles densifications et de la pérennisation des constructions y étant implantées ;
- d'augmentation des recettes financières par l'ajustement des loyers après des travaux considérés à plus-value selon le droit du bail.

C'est dans un contexte d'incitations financières que la Municipalité propose la mise en œuvre d'un plan d'assainissement de son patrimoine financier, première étape d'une stratégie englobant l'entier de son parc immobilier, en respectant les conditions cadres suivantes :

- l'atteinte d'objectifs environnementaux, compatibles avec les exigences édictées dans le cahier technique SIA 2040, d'ici 2050 ;

⁶ Source : Rapport de gestion 2012 relatif au volet enveloppe des bâtiments.

- dans la continuité de la politique du logement de la Ville, garantir des loyers permettant une mixité sociale et des rendements conformes aux objectifs ;
- pérenniser la valeur du patrimoine dans le temps.

Une réflexion à l'échelle du patrimoine doit permettre de remplir ces objectifs globaux, tout en préservant les aspects patrimoniaux par péréquation entre bâtiments à fort potentiel d'assainissement énergétique et objets classés. A terme, l'assainissement global du patrimoine financier devrait permettre la réduction de 450 tonnes d'émissions de CO₂ par an, soit l'équivalent des émissions du futur quartier des Plaines-du-Loup (annexe 2C).

Priorisation et rythme de rénovation

La planification des opérations nécessaires à l'atteinte des objectifs précédemment cités se doit d'être réalisée en respectant les impératifs suivants:

- intervenir prioritairement sur les bâtiments ayant un degré de vétusté⁷ supérieur à 0.35 ;
- rétablir le niveau de vétusté moyen du parc sensiblement en dessous du seuil de 0.3 correspondant à une nécessité de rénovation lourde ;
- soutenir un rythme de rénovation permettant de maintenir ce niveau de vétusté moyen ;
- assurer un assainissement de la totalité du parc d'ici à 2050 conformément aux objectifs fixés par le cahier technique SIA 2040.

Il est possible dévaluer l'impact d'un scénario de rénovation par tranche de cinq ans pour une stratégie d'assainissement. En simulant le vieillissement des bâtiments sur les vingt prochaines années et en déterminant un degré de vétusté au-dessus duquel une rénovation lourde est déclenchée. L'impact de ce scénario de rénovation est évalué dans l'annexe 2D. On constate que, passé l'effort de la première tranche :

- le taux de vétusté moyen du parc se réduit fortement et se stabilise à un niveau proche de 0.2 par la suite ;
- le degré de vétusté des bâtiments à rénover dans les tranches suivantes s'affaiblit ;
- le volume des rénovations à entreprendre est nettement plus faible par la suite.

Fort de ce qui précède, la Municipalité propose le lancement d'un premier programme d'assainissement de CHF 40'000'000.- à engager dans les cinq prochaines années. Dans le respect des priorités précédemment citées, la liste des objets cités ci-dessous doit composer la première tranche de travaux. Ces bâtiments, dont les degrés de vétusté sont tous supérieurs à 0.33, nécessitent des interventions lourdes. Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le remplacement des installations techniques, des cuisines et des salles de bains est nécessaire dans la quasi-totalité des cas :

Aloys-Fauquez 1 :

Taux de vétusté :	0.50
Surface locative :	574 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 2'800'000.-
Volume ECA :	3'114 m ³

Situé au droit de la rue, l'immeuble Aloys-Fauquez 1 a été érigé en 1896. Il porte la note 4 au recensement architectural. Les quatre étages au rez abritent dix appartements de petite taille au confort très modeste, caractérisé par l'absence de chauffage central et des locaux sanitaires défectueux. La majorité des objets est louée au Service social à l'usage d'appartements de secours. Malgré sa vétusté, l'immeuble, par sa façade rythmée par les ouvertures et le toit doté de lucarnes symétriques, dégage une impression de légèreté. L'objet n'a pas bénéficié de travaux importants depuis plusieurs décennies, hormis la pose de fenêtres PVC il y a plus de quinze ans. Doté de chauffage individuel au gaz, la rénovation globale de l'objet devrait permettre la mise en place d'une chaufferie commune et, à l'instar des autres immeubles décrits dans ce préavis, d'une remise à niveau des techniques, nécessaire en plus de l'assainissement énergétique.

⁷ Le degré de vétusté, évalué selon la méthode EPIQR, relate le niveau de dégradation et l'importance des travaux à mettre en œuvre pour assainir un bâtiment. Il se situe entre 0 et 1. Plus il est élevé, plus le bâtiment nécessite une intervention importante pour être remis à neuf.

<u>César-Roux 5 :</u>	Taux de vétusté :	0.36
	Surface locative :	1'037 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 2'400'000.-
	Volume ECA :	5'938 m ³

Construit en 1895, l'objet abrite dix logements et des commerces au rez. Bordant la rue César-Roux, il prolonge l'unité des immeubles attenants par de grands motifs décoratifs horizontaux justifiant sa note 3 au recensement architectural. Hormis l'assainissement énergétique, les techniques et les installations sanitaires nécessitent une remise à neuf.

<u>César-Roux 13 :</u>	Taux de vétusté :	0.61
	Surface locative :	704 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 2'800'000.-
	Volume ECA :	3'526 m ³

L'immeuble, de forme tout à fait particulière, deux triangles imbriqués l'un dans l'autre, a été construit en 1907. Il est crédité d'une note 4 au recensement architectural. Sa situation est quelque peu privilégiée car il n'est pas directement situé sur l'artère César-Roux mais à l'arrière des constructions portant les numéros 5, 7 et 9. Le bâtiment compte huit objets locatifs, dont deux seulement sont utilisés à des fins d'habitation en raison de l'état général et du manque de confort. L'assainissement énergétique du bâtiment et la mise aux normes des techniques auront notamment pour conséquence d'éliminer l'inconfort.

<u>César-Roux 16, Renou 4Z :</u>	Taux de vétusté :	0.50
	Surface locative :	2'676 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 10'800'000.-
	Volume ECA :	19'977 m ³

Construit en 1961, l'immeuble César-Roux, Renou 4Z a été acquis par la Ville en 2007. Il compte actuellement 59 logements répartis sur sept étages. Des locaux commerciaux sont situés aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage. Toutes les technicités sont d'origine et présentent des faiblesses importantes, tout spécialement en ce qui concerne les canalisations d'eaux usées et l'alimentation en eau potable. Le garage fait l'objet d'une construction semi-séparée dont la base se situe sur le chemin de Renou. Les divers étages du parking sont accessibles non pas par des rampes mais par deux élévateurs pour véhicules, également d'origine. La remise à neuf des techniques et une isolation par l'extérieur doivent permettre à l'immeuble d'atteindre les performances équivalentes aux constructions neuves actuelles.

<u>Industrie 13 :</u>	Taux de vétusté :	0.58
	Surface locative :	628 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 2'450'000.-
	Volume ECA :	4'005 m ³

Construit en 1917, cet immeuble de caractère porte la note 3 au recensement architectural en raison, entre autres, d'une remarquable cage d'escalier à l'italienne. Il est composé de douze appartements, dont la typologie va de une à quatre pièces, et d'une surface commerciale au rez-de-chaussée. Le confort est très limité ; il n'y a pas de chauffage central et les sanitaires sont très rudimentaires. L'objet nécessite une rénovation globale comprenant le remplacement des technicités. L'assainissement énergétique se fera principalement par la reprise de l'isolation des toitures, du plancher et des menuiseries et la possibilité d'une chaufferie centrale au CAD sera étudiée.

<u>Madeleine 1 :</u>	Taux de vétusté :	0.37
	Surface locative :	889 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 2'300'000.-
	Volume ECA :	5'881 m ³

Bel immeuble de caractère, dont une façade est située sur la place de la Palud, l'immeuble rue de la Madeleine 1 a été construit en 1896. Il porte la note 3 au recensement architectural. La surface bâtie au sol couvre l'entier de la parcelle, soit 241 m². Les rez, 1^{er}, 2^{ème} et 5^{ème} étages abritent des commerces et des bureaux alors que quatre appartements de 2.5 et 4.5 pièces occupent les 3^{ème} et 4^{ème} étages. Visuellement et grâce aux bons soins apportés par les locataires, l'immeuble paraît en assez bon état.

Malheureusement, il n'en va pas de même des technicités qui accusent le poids des ans et qui mériteraient, en plus de l'assainissement énergétique, une reprise en profondeur.

<u>Palud 5 :</u>	Taux de vétusté :	0.50
	Surface locative :	2'002 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 3'400'000.-
	Volume ECA :	8'807 m ³

L'immeuble sis place de la Palud 5 est le bâtiment le plus contemporain de la parcelle n° 10071. Deux commerces se partagent le rez-de chaussée sous les arcades. Une partie du 1^{er} étage abrite la Bibliothèque universitaire dont le départ est programmé pour le début 2017. En plus, 21 logements de types 1 et 3 pièces prennent place dans les étages. Une remise à niveau des technicités est nécessaire afin de préserver l'habitat du centre-ville. Par la même occasion, les locaux commerciaux du 1^{er} étage changeront d'affectation et verront la création de nouveaux logements.

<u>Palud 10-11, Louve 3 :</u>	Taux de vétusté :	0.70
	Surface locative :	1'224 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 4'200'000.-
	Volume ECA :	5'197 m ³

Construit en 1918 et inscrit au recensement architectural avec la note 2, le bâtiment abrite l'emblématique Café de l'Hôtel de Ville. L'état général de l'immeuble est fort vétuste et les technicités totalement obsolètes. Il n'y a en outre pas d'installation de chauffage central et les six appartements qui composent l'immeuble ne bénéficient que de locaux sanitaires très sommaires. Les commerces du rez-de-chaussée et des étages sont quant à eux dans un état qui peut être considéré de bon à très mauvais. L'objet nécessite une rénovation globale comprenant le remplacement des technicités et notamment la mise aux normes des installations électriques. L'assainissement énergétique de ce bâtiment classé au patrimoine se fera principalement par la reprise de l'isolation des toitures, du plancher et des menuiseries.

<u>Pontaise 15 :</u>	Taux de vétusté :	0.50
	Surface locative :	524 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 3'100'000.-
	Volume ECA :	2'781 m ³

Cette villa locative, abritant anciennement l'Ecole Piottet, a été acquise par la Ville en 2000 à la demande de la Direction des écoles. Le projet scolaire n'ayant pas abouti, les locaux ont été prêtés à l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) par l'intermédiaire d'un contrat de prêt à usage. Le bâtiment de quatre niveaux d'habitation est composé d'un sympathique et spacieux appartement par étage. Il porte la note 3 au recensement architectural. Bien qu'équipé du chauffage central, son confort est modeste et l'obsolescence des installations techniques est bien marquée. Hormis l'amélioration de l'isolation du bâtiment, les techniques seront adaptées à la nouvelle affectation et la production de chaleur actuelle (chaudière mazout) sera remplacée par une installation plus efficiente.

<u>Praz Gilliard 7 :</u>	Taux de vétusté :	0.45
	Surface locative :	756 m ² / 150 m ²
	Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 3'100'000.-
	Volume ECA :	3'829 m ³

Acheté en 1990, ce bâtiment atypique comprend neuf appartements, des locaux de dépôt ainsi que six garages à voitures. Il est situé sur une parcelle de plus de 15'000 m² dont la gestion est partagée entre SPADOM et SLG. Bien que jouissant d'une situation excentrée, son attractivité est importante et la location des objets ne posent aucun problème. Son état général est moyen, et sa remise à niveau pourrait inclure une extension permettant d'en augmenter l'offre locative. La production de chaleur, (actuellement chaudière au mazout) devra notamment être remplacée par un système plus efficient.

Vuachère 6 et 6 bis :

Taux de vétusté :	0.50
Surface locative :	399 m ²
Budget estimé (CFC 1 à 5) :	CHF 1'700'000.-
Volume ECA :	2'905 m ³

Beaux bâtiments emblématiques, situés à l'angle des chemins de la Vuachère et du Levant, à la limite des communes de Lausanne et Pully, les immeubles Vuachère 6 et 6 bis faisaient l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent accordé à l'Office des vins vaudois (OVV). Ils ont été repris en pleine propriété par la Ville en septembre 2012. Une partie des bâtiments porte la note 1 au recensement architectural. La répartition intérieure actuelle n'est pas optimale et doit être repensée en tenant compte de la particularité de l'objet et de sa note architecturale. Les technicités quant à elles ne répondent plus aux attentes des futurs locataires et doivent être également repensées.

Estimation du coût des travaux

Sur la base des diagnostics EPIQR⁸, d'expérience sur des opérations similaires et des spécificités des interventions discrétisées pour chaque bâtiment, il est possible d'articuler le montant global de la mise aux normes et des travaux d'assainissement. On peut résumer les principales hypothèses de la manière suivante :

- coût de remise à niveau ou remplacement des éléments constructifs ;
- majoration des investissements pour l'assainissement et l'amélioration de l'enveloppe thermique (calcul effectué par objet et par m² de surface d'enveloppe traitée) ;
- honoraires globaux sur une base de 15% du montant des travaux.

Selon les hypothèses décrites ci-dessus, le budget nécessaire à la rénovation de la première tranche est de l'ordre de CHF 39'050'000.-.

Organisation

Pour chaque objet, un cahier des charges précis des interventions sera établi, les coûts seront également affinés dans le respect de l'enveloppe globale et la comptabilité des travaux, avec les objectifs fixés par le cahier technique SIA 2040, assurée. Les économies escomptées sur les frais d'exploitation des immeubles ainsi que la fixation des futurs loyers, dans le respect des dispositions légales (LDTR, droit du bail), seront également affinées dans le cadre des objectifs financiers fixés dans le présent préavis.

Pour assurer une réalisation rapide des travaux, nécessaire pour tenir les objectifs financiers fixés dans le présent préavis, les travaux feront l'objet de mandats externes d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sous la responsabilité du Service du logement et des gérances et, en particulier, de son bureau de développement immobilier. Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont estimés à environ CHF 950'000.- TTC, soit moins de 2.5% du CFC 1 à 5, TVA comprise.

Coût global et rentabilisation de l'investissement

Récapitulatif du coût global de l'opération d'assainissement

Surface locative rénovée	Enveloppe budgétaire pour des travaux (CFC 1 à 5, estimation à + ou - 15%)	Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage	Coût global des opérations (arrondi)
m ²	CHF TTC	CHF TTC	CHF TTC
11'563	39'050'000.-	950'000.-	40'000'000.-

⁸ La méthode EPIQR est un diagnostic sommaire d'un immeuble d'habitation. Elle est destinée à donner une première évaluation de l'état d'un bâtiment et à faire une première estimation des coûts nécessaires à sa remise en état.

A terme, il résulte de la réduction des frais d'exploitation et d'entretien, engendrée par les rénovations, et de l'augmentation des recettes, due à l'ajustement des loyers pour les travaux à plus-value, des revenus annuels supplémentaires supérieurs à CHF 1'600'000.-, soit un rendement net de 4% équivalent au niveau de rendement des immeubles du Tribunal cantonal et du bâtiment de Riponne 10.

Le montant des subventions peut potentiellement atteindre 10% de la part de l'investissement lié à l'assainissement énergétique soit moins de 4% du montant global des travaux. Vu l'évolution des règles d'obtention des subventions ces trois dernières années et les incertitudes inhérentes à la rénovation de bâtiments classés, les subventions escomptées n'ont pas été comptabilisées.

9.4 Planification temporelle des mesures d'assainissement globales

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissements	241.0	10'053.0	17'567.1	10'906.8	1'232.1	40'000.0

Travaux à plus-value portés à l'actif du bilan et entretien différé à amortir

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Plus-value	156.7	6'534.4	11'418.6	7'089.4	800.9	26'000.0
Entretien différé	84.3	3'518.6	6'148.5	3'817.4	431.2	14'000.0
Dépenses d'investissements	241.0	10'053.0	17'567.1	10'906.8	1'232.1	40'000.0

La part des travaux à plus-value sera portée au débit du compte « Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale ». La valeur des actifs au bilan sera donc augmentée de CHF 26'000'000.-.

9.5 Conséquences des mesures d'assainissement sur le budget de fonctionnement

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en ept)						
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel						0.0
Charges d'intérêts	605.0	605.0	605.0	605.0	605.0	3'025.0
Amortissements	84.3	3'518.6	6'148.5	3'817.4	431.2	14'000.0
Total charges suppl.	689.3	4'123.6	6'753.5	4'422.4	1'036.2	17'025.0
frais d'exploitation et revenus locatifs			-235.3	-1155.9	-1534.9	-2922.1
Prélèvement fonds	-689.3	-4'123.6	-6'753.5	-4'422.4	-1'036.2	-17'025.0
Total revenu net	0.0	0.0	-235.3	-1'151.9	-1'534.9	-2'922.1

- 1) Réduction des frais d'exploitation et d'entretien engendrés par les travaux d'investissement.
- 2) Répercussion sur les loyers des travaux d'investissement créant des plus-values.

9.6 Réponse au postulat de Mme Florence Germond

La Municipalité répond aux propositions suivantes du postulat :

- les aides cantonales et fédérales, en particulier celles du *Programme Bâtiments*, doivent inciter la Ville à viser des performances élevées, notamment pour l'isolation, dès que cela s'avère techniquement possible ;
- la Municipalité entend poursuivre, en tant qu'acteur majeur du territoire lausannois par le biais de son patrimoine immobilier et foncier, son rôle de conseiller et d'exemple dans le domaine de l'assainissement énergétique envers les différents acteurs privés, par l'intermédiaire notamment du bureau du développement immobilier ;

- compte tenu des résultats et du succès du *Programme Bâtiments*, la Municipalité pense qu'il n'est pas nécessaire de renforcer sa collaboration avec le Canton pour stimuler davantage les demandes ;
- dans un souci d'efficacité économique, énergétique et de respect du patrimoine, la Municipalité entend établir ces objectifs à l'échelle de son parc immobilier et les décliner ensuite en fonction de la spécificité de chaque immeuble, laissant ainsi une plus grande liberté de solutions par projet ;
- compte tenu de la taille du parc immobilier de la Ville, l'assainissement énergétique doit être inscrit et planifié dans une stratégie globale. En raison de son degré de vétusté élevé et de son potentiel d'amélioration, la première étape doit principalement concerner le patrimoine financier ;
- la Ville de Lausanne a pour objectif de rendre son parc compatible avec les objectifs et recommandations décrits dans le cahier technique SIA 2040 et entend donc procéder à l'assainissement énergétique de son patrimoine financier d'ici à 2050.

10. Réduction de la dette

Le produit de la vente des immeubles Riponne 10 et Ansermet 2 représente CHF 64'000'000.-. Sur ce montant, CHF 40'000'000.- seront destinés à la constitution d'un fonds de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine financier. Cela impliquera, une fois toutes les rénovations réalisées, une réduction pérenne de la dette brute de CHF 24'000'000.-, à laquelle viendront s'ajouter les CHF 5'300'000.- en lien avec la vente de la parcelle n° 222.

La dette brute sera ainsi réduite de façon pérenne de CHF 29'300'000.-, ce qui permettra une économie au niveau des charges d'intérêt de l'ordre de CHF 810'000.- par année, sur la base du taux d'intérêt moyen de 2.75%. Pour rappel, la valeur comptable des bâtiments cédés à l'Etat s'élève à CHF 7'300'000.-.

11. Conséquences financières

11.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Recettes d'investissements

Des subventions encourageant l'assainissement énergétique des bâtiments existent et seront sollicitées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

11.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 605'000.- par an à compter de l'année 2016.

Charges d'amortissement

S'agissant d'un crédit d'investissement du patrimoine financier, les dépenses d'entretien différé annuelles effectives seront amorties lors de chaque bouclage par le biais d'un prélèvement sur le fonds de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine financier.

Tableau global des incidences financières sur le fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés dans les chapitres précédents, les impacts financiers attendus durant la période 2015-2021 sont les suivants :

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en ept)	-2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.0
(en milliers de CHF)								
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	29.0	116.1	116.1	116.1	116.1	116.1	116.1	725.6
Diminution de revenus	701.9	2'807.5	2'807.5	2'807.5	2'807.5	2'807.5	2'807.5	17'546.9
Charges d'intérêt		605.0	605.0	605.0	605.0	605.0	0.0	3'025.0
Amortissement		84.3	3'518.6	6'148.5	3'817.4	431.2	0.0	14'000.0
Attribution provision	40'000.0							40'000.0
Total charges suppl.	40'730.9	3'612.9	7'047.2	9'677.1	7'346.0	3'959.8	2'923.6	75'297.5
Diminution de charges :								
de personnel	-111.7	-179.8	-179.8	-179.8	-179.8	-179.8	-179.8	-1'190.5
d'exploitation	-39.9	-159.6	-159.6	-186.7	-284.9	-311.5	-317.6	-1'459.8
Revenus	-2.5	-10.0	-10.0	-218.2	-1'036.6	-1'393.0	-1'423.5	-4'093.8
Produits de la vente	-56'714.7							-56'714.7
Prélèvement provision		-3'263.5	-6'697.8	-9'092.4	-5'844.7	-2'075.5	-1'002.7	-27'976.6
Total net	-16'137.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	-16'137.9

12. Conclusions

Eu égard à 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° 2015/50 de la Municipalité, du 20 août 2015 ;

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 vendre à l'Etat de Vaud l'immeuble du Tribunal de Montbenon pour un montant de CHF 35'000'000.- et aux conditions indiquées dans le présent rapport-préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à créer, dans l'immeuble Riponne 10, une propriété par étage de deux lots et de vendre le lot représentant 674 millièmes à l'Etat de Vaud pour un montant de CHF 29'000'000.- et aux conditions indiquées dans le présent rapport-préavis ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer une promesse de vente en faveur de l'Etat de Vaud pour environ 28'000 m² de la parcelle n° 222 de la Commune de Romanel-sur-Lausanne aux conditions indiquées dans le présent rapport-préavis ;
4. de prendre acte de l'amortissement des valeurs comptables des immeubles vendus pour un montant de CHF 7'285'319.- ;
5. d'autoriser l'affectation de CHF 40'000'000.- à la rénovation de la première tranche de bâtiments par l'intermédiaire de la création d'un fonds ;

6. d'octroyer un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 40'000'000.- pour assurer le financement de la rénovation de la 1^{ère} étape des bâtiments ;
7. de porter une somme de CHF 26'000'000.- 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 6, en fonction de l'évolution des travaux ;
8. d'autoriser la Municipalité à affecter l'excédent découlant des opérations liées aux points 1 à 7 ci-dessus à l'amortissement de la dette ;
9. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 6 les subventions qui pourraient être accordées ;
10. d'approuver la réponse au postulat de Mme Florence Germond « Pour un assainissement énergétique des bâtiments sur la commune de Lausanne grâce aux aides fédérales et cantonales ;
11. de prendre acte que le triptyque d'Ernest Biéler, propriété de la Ville, reste exposé dans le bâtiment du Palais de justice de Montbenon, la couverture assurance de l'œuvre étant à la charge de la Ville ;
12. d'autoriser le transfert des baux des locaux du Service du travail à l'Etat de Vaud ;

Au nom de la Municipalité :

La vice-syndique :
Florence Germond

La secrétaire a.i. :
Sylvie Ecklin

Annexes : - plans de la propriété par étage Riponne 10
- 1 : synthèse des aides cantonales et fédérales
- 2 - 2A - 2B - 2C -2 D : étude de faisabilité de l'assainissement du patrimoine financier