

Cinéma Capitole
Rénovation, assainissement et agrandissement du bâtiment
Demande de crédit d'étude (extension du compte d'attente)

Préavis N° 2015/77

Lausanne, le 5 novembre 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La décision de la Municipalité d'ouvrir un compte d'attente de CHF 340'000.- dans le but de financer les études nécessaires à la rénovation du cinéma Capitole a été soumise à la Commission des finances. Celle-ci s'est prononcée favorablement à ce sujet dans sa séance du 22 mai 2014.

Le présent préavis a pour objet la demande de porter le compte d'attente de CHF 340'000.-¹ à CHF 1'300'000.-. Ce montant est destiné à couvrir les honoraires et frais des différents mandataires chargés de développer le projet jusqu'à l'obtention d'un permis de construire et le retour des soumissions afin de chiffrer de manière très précise le coût des travaux.

Ce préavis concrétise les intentions de la Municipalité énoncées dans le rapport-préavis N° 2015/01² du 8 janvier 2015 sur la politique culturelle de la Ville de Lausanne, en réponse également au postulat de Mme Evelyne Knecht intitulé « Un Capitole pour une capitale ».

2. Préambule et historique

Le cinéma Capitole est aujourd'hui le plus grand cinéma de Suisse encore en activité. Construit en 1928 par l'architecte Charles Thévenaz, le cinéma a été conçu selon le modèle en vogue à l'époque, marqué par une importante mise en scène du lieu (fresques aujourd'hui disparues, effets de lumières, grands escaliers) et un personnel nombreux, et comprenait 1'077 places. Le Capitole est le premier d'une série de différentes salles qui ouvrent au cours des années 1930, comme le Métropole en 1931, le Bel-Air en 1933, le Rex (aujourd'hui Galeries du Cinéma), le Colisée en 1934, et le Bio en 1936. Ouvert alors que le cinéma est encore souvent muet, la salle dispose d'une fosse d'orchestre qui voit de nombreux concerts et spectacles jusqu'en 1942. La fosse, de même que les loges destinées aux artistes sont toujours existantes. Le cinéma connaît une rénovation en 1959 qui voit l'installation d'un écran panoramique, d'une simplification des éléments décoratifs et d'une réduction de nombre de sièges pour atteindre les 867 actuels. A l'exception du remplacement complet des fauteuils, de l'écran et des tapis

¹ BCC à paraître.

² BCC à paraître, rapport-préavis N°2015/01 du 8 janvier 2015 « Politique culturelle de la Ville de Lausanne, réponses à trois motions, huit postulats, deux interpellations et une pétition ».

en 1981, ainsi que de l'adaptation constante aux nouvelles technologies de projection et de sonorisation, aucune transformation majeure n'a été entreprise.

Si le cinéma Capitole a subi très peu d'interventions architecturales, ce qui en fait aujourd'hui un patrimoine architectural d'importance nationale, c'est dû au fait que le bâtiment est resté jusqu'en 2010, date de son rachat par la Ville de Lausanne, aux mains de Mme Lucienne Schnegg, connue du grand public comme étant « la petite dame du Capitole ». D'abord gérante, puis propriétaire des lieux, Mlle Schnegg a maintenu pendant plus de 50 ans le cinéma en activité, alors même que bon nombre de salles de cinéma lausannoises ont disparu particulièrement pendant les années 1990.

En rachetant le cinéma en 2010, la Municipalité a ainsi souhaité préserver un patrimoine architectural et artistique de première importance de notre ville, tout en permettant au lieu de voir pérenniser son activité cinématographique. Le Capitole a ainsi été confié à la Cinémathèque suisse, qui exploite le lieu depuis lors, en collaboration notamment avec un privé, et ce dans l'attente de travaux.

Depuis la reprise des lieux par la Cinémathèque, le Capitole a vu affluer un nombre sans cesse grandissant de spectateurs, au vu des nombreux événements organisés régulièrement, parallèlement aux projections des films de la Cinémathèque. La salle est ainsi devenue le lieu de projection par excellence des avant-premières des cinéastes romands, illustrant le dynamisme de la production cinématographique actuelle. Ces nouvelles activités permettent d'attirer une nouvelle génération de spectateurs, qui découvrent ainsi le lieu.

Aujourd'hui, et ce malgré un entretien régulier du bâtiment, celui-ci doit faire l'objet d'une rénovation d'importance, permettant également la mise aux normes sur le plan technique et de la sécurité. Forte de ce constat, et du succès de la salle, la Municipalité a proposé dans le cadre du rapport-préavis N° 2015/01 du 8 janvier 2015³ sur la politique culturelle de la Ville de Lausanne la rénovation du cinéma Capitole, de manière à en faire la Maison du cinéma, toujours sous l'égide de la Cinémathèque suisse. Afin de compléter le financement communal, la Municipalité propose la création d'une Fondation de soutien, permettant ainsi une participation financière externe, publique et privée. Celle-ci sera créée ces prochains mois.

3. Etat du bâtiment

Les analyses menées à ce jour (méthode de diagnostic EPIQR en 2011, diagnostic amiante en 2011, étude de faisabilité en 2012) ont révélé que le bâtiment, inscrit en note 2 à l'inventaire des monuments et sites du canton de Vaud nécessite une rénovation complète : d'après l'analyse EPIQR, la quasi-totalité des travaux sont à réaliser en priorité 1, soit dans les cinq ans. La méthode de diagnostic EPIQR permet par la voie d'un expert d'appréhender l'état du bâtiment avec trois niveaux de lecture : niveau global, niveau unité fonctionnelle et niveau élément. L'expertise est établie à partir de la visite de l'ouvrage de visu, sans la réalisation de sondages. Sur la base de ce diagnostic et des documents remis par le mandataire, le programme aide l'expert à définir les travaux de remise en état pour ainsi évaluer le niveau de vétusté global de l'ouvrage et d'estimer financièrement les travaux relatifs à sa rénovation. L'état de vétusté et de dégradation de certains éléments du cinéma Capitole révèle la nécessité d'intervenir afin de sauvegarder à long terme l'édifice et de pouvoir continuer à l'exploiter dans sa fonction. Ces travaux indispensables à court terme concernent l'intérieur du bâtiment, son enveloppe extérieure, ainsi que la mise aux normes selon l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie (ECA) et les installations techniques générales du cinéma (ventilation, chauffage, refroidissement, sanitaire et installations électriques).

³ Voir supra note 2.

4. Projet de rénovation, assainissement et agrandissement de la salle

Le projet de rénovation intérieure et extérieure tel que prévu à ce stade prévoit les éléments suivants :

- la rénovation du bâtiment en tenant compte de sa valeur patrimoniale, marquée par deux époques distinctes, 1929 et 1959 ;
- l'isolation de la toiture et de la façade, de manière à diminuer sensiblement la consommation énergétique ;
- la rénovation de la salle (remplacement des tentures, création de compartiments coupe-feu) et des loges afin de répondre aux prescriptions incendie ;
- le remplacement de l'ensemble des installations techniques afin de répondre aux normes.

A cela s'ajoute la possibilité d'agrandir la salle et de l'adapter aux activités actuelles de la Cinémathèque, par le biais des options suivantes :

- la création d'un nouvel espace public s'articulant autour du hall d'entrée et sur le fronton supérieur du cinéma, aujourd'hui occupé par un salon de coiffure et des locaux vétustes ;
- la création d'une seconde salle plus petite, au-dessous de la salle actuelle, qui permettra de projeter les films aujourd'hui présentés au Cinématographe situé à Montbenon, de manière à concentrer les activités de projection de la Cinémathèque suisse au Capitole.

Ces options devront faire l'objet d'études approfondies, en accord avec la valeur patrimoniale de l'objet, afin d'en établir de manière précise le coût, avant la demande à votre Conseil d'un crédit d'ouvrage. Un appel d'offres pour le choix d'un groupement de mandataires a été effectué.

5. Calendrier des opérations

Le calendrier provisoire des opérations se présente comme suit :

- | | | |
|--|---|---------------|
| ➤ Projet définitif | : | octobre 2016 |
| ➤ Dépôt du dossier d'enquête publique | : | décembre 2016 |
| ➤ Dépôt du préavis pour crédit d'ouvrage | : | juin 2017 |
| ➤ Préparation du dossier d'exécution | : | décembre 2017 |
| ➤ Ouverture du chantier | : | juin 2018 |
| ➤ Fin du chantier | : | décembre 2019 |

6. Demande d'un crédit d'étude

Ouvert suite à la communication de la Municipalité au Conseil communal du 22 décembre 2014, le compte d'attente d'un montant initial de CHF 340'000.- n'a pas été sollicité. Toutefois, afin de poursuivre les études qui permettront d'élaborer la demande de crédit d'ouvrage par voie de préavis, il convient de demander un crédit d'étude d'un montant de CHF 1'300'000.-, selon le tableau estimatif ci-après.

CFC	Description	Montant en CHF
5	Frais secondaires	1'240'000
511	Autorisations, taxes, frais appel d'offres	25'000
	Frais relatifs aux émoluments communaux et cantonaux pour les permis de construire.	
524	Echantillons, maquettes, reproduction de documents	35'000
	Frais des reproductions des documents nécessaires pour l'étude du projet.	
564	Expertises	35'000
	Sondages, expertises, analyses historiques.	
591	Honoraires architecte	790'000
	Honoraires architecte pour la phase d'étude jusqu'aux soumissions rentrées	
592	Honoraires ingénieur civil	80'000
	Honoraires ingénieur civil pour la phase d'étude jusqu'aux soumissions rentrées	
593	Honoraires ingénieur électricité	95'000
	Honoraires ingénieur électricité pour la phase d'étude jusqu'aux soumissions rentrées	
594	Honoraires ingénieurs chauffage, ventilation, refroidissement et sanitaire	100'000
	Honoraires ingénieurs chauffage, ventilation, refroidissement et sanitaire pour la phase d'étude jusqu'aux soumissions rentrées	
596	Honoraires spécialistes	80'000
	Honoraires spécialistes (cinéma, acousticien, géotechnique, géomètre, éclairagiste, etc.) jusqu'aux soumissions rentrées	
6	Divers et imprévus	
600	Divers et imprévus	60'000
	Montants de réserve pour imprévus	
	TOTAL CREDIT D'ETUDE	1'300'000

7. Incidences financières

7.1 Conséquences sur le budget d'investissement

7.1.1 Plan des investissements

La réalisation de ce projet figure au plan des investissements pour les années 2016-2019 avec un montant de CHF 9'900'000.-.

7.1.2 Tableau

Le tableau ci-dessous synthétise la planification des dépenses d'investissement actuellement retenue. Elle n'est pas conforme au plan des investissements 2016-2019, particulièrement la tranche 2016 qui est supérieure de CHF 800'000.- en regard des études qui doivent être entreprises afin de chiffrer de manière très précise le coût des travaux globaux.

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses d'investissements	1'000	300	0.00	0.00	1'300
Recettes d'investissements	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total net	1'000	300	0.00	0.00	1'300

7.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

7.2.1 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 19'700.- par an à compter de l'année 2016.

	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)					
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'intérêts	19.7	19.7	19.7	19.7	78.8
Amortissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total charges suppl.	19.7	19.7	19.7	19.7	78.8

7.2.2 Amortissements

Ce crédit d'investissement de CHF 1'300'000.-, sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité par voie de préavis, raison pour laquelle aucun amortissement ne ressort dans le tableau ci-dessus.

8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes:

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/77 de la Municipalité, du 5 novembre 2015 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis ;
considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'300'000.- destiné à couvrir les frais d'études pour la rénovation, l'assainissement et l'agrandissement du cinéma Capitole, montant qui sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité par voie de préavis ;
2. de balancer le compte d'attente 1400.581.139 par prélèvement sur le crédit prévu sous le chiffre 1 ;
3. de faire figurer sous la rubrique 1401.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit susmentionné.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Simon Affolter