

**IMMEUBLES PLACE DU PORT 5-7 A LAUSANNE
(HOTEL-RESTAURANT DU PORT ET CREPERIE D'OUCHY)**

**Réfection complète, restructuration et reconstruction partielle
des bâtiments**

Préavis N°86

Lausanne, le 22 avril 1999

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité souhaite mettre en place la dernière pièce du "puzzle" que constitue la réhabilitation du quartier "Ouchy-la-Verte", entreprise depuis 1993.

L'hôtel-restaurant du Port et la Crêperie d'Ouchy sont en effet les derniers bâtiments de ce périmètre devant encore subir des travaux de réfection lourds. Pour ce faire, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit du patrimoine financier de Fr. 5'962'000.--.

2. Table des matières

1. Objet	du	préavis
.....		p. 1
2. Table	des	matières
.....		p. 1
3. Rappel		historique
.....		p. 1
4. Etapes de réhabilitation du périmètre		
p. 2		
5. Etat	des	bâtiments
.....		p. 3
5.1. <i>Caractéristiques générales</i>		
p. 3		
5.2. <i>Etat des principaux éléments des bâtiments</i>		
p. 4		
6. Concept de réhabilitation		
p. 5		
7. Calendrier des opérations		
p. 6		
8. Aspects		énergétiques
.....		p. 6
9. Coût	des	travaux
.....		p. 7

10. Aspects	financiers
.....	p. 8
10.1. Revalorisation locative	
p. 8	
10.2. Rentabilisation	
.....	p. 9
11. Conclusion	
.....	p. 9

3. Rappel historique

Les parcelles nos 5155 et 5154 constituent un ensemble appelé parfois "Ouchy-la-Verte" délimité au nord par le chemin de Beau-Rivage, à l'est par l'avenue des Oscherins, au sud par la place du Port et à l'ouest par l'avenue d'Ouchy. Certains bâtiments de ce quartier, ceux de l'îlot du Vieil-Ouchy notamment, sont parmi les plus anciens de notre ville, puisqu'ils apparaissent déjà sur un plan de Jean-Philippe Rebeur, daté de 1679.

A la fin des années 1950, l'hoirie Mercier, propriétaire d'alors, désirait mettre en valeur ces terrains. Ce projet souleva plusieurs oppositions, dont celle de Monsieur Edouard-Marcel Sandoz qui racheta ces parcelles et les céda à la Ville de Lausanne aux conditions suivantes :

- signature d'une convention liée au plan d'extension de 1962 prévoyant le maintien de l'hôtel d'Angleterre, de l'hôtel de la Résidence et de la pension Florissant;
- démolition du solde des bâtiments et aménagement d'un parc public.

En 1983, considérant que la création d'un parc public n'était plus opportune, l'étude d'un nouveau plan fut décidée par la Municipalité en accord avec les représentants de l'hoirie Sandoz, afin de permettre d'assainir le quartier, de conserver et de rénover certains bâtiments qui ne répondaient plus aux normes en vigueur en matière d'installations hôtelières. Une version de ce projet de plan partiel d'affectation fut soumise le 31 octobre 1986, pour examen préalable, au Département des travaux publics et à la Commission intercommunale d'urbanisme de la région lausannoise (CIURL). L'idée majeure émise lors de cette consultation était d'organiser un concours d'architecture pour l'ensemble du site. Les résultats, proclamés le 7 juin 1989, attribuèrent le premier prix au projet "GAG 11" de l'architecte Nicolas Pham.

Toutefois, constatant l'attachement des Lausannois à l'image actuelle des bâtiments sis dans le périmètre "Ouchy-la-Verte" et la volonté populaire de ne pas en modifier l'aspect général, la Municipalité décidait le 7 novembre 1990 de maintenir le statu quo et de ne pas donner suite au concours précité.

Un processus de rénovation du patrimoine bâti, actuellement toujours en cours, était alors mis en œuvre (voir chapitre 4 ci-après). Le 10 février 1998, votre Conseil adoptait un nouveau plan partiel d'affectation¹ qui conserve l'image actuelle de ce quartier tout en autorisant la construction d'un nouveau bâtiment.

4. Etapes de réhabilitation du périmètre

Fidèle à sa décision du 7 novembre 1990, la Municipalité a mis en œuvre un important programme d'entretien-rénovation des bâtiments qui constituent le périmètre en question :

<u>Année</u>	<u>Immeubles</u>	<u>Préavis</u>	<u>Coût des travaux</u>
1993	Avenue d'Ouchy 67	N° 201 du 16.10.1992 ²	Fr. 1'141'000.--
1995	Avenue d'Ouchy 69-77	N° 291 du 10.12.1993 ³	Fr. 4'050'000.--

¹ BCC, (10.02.1998) N°3, page 116 et ss

² BCC, 1992, Tome II, page 1046 et ss

1998	Avenue d'Ouchy 79-85/place du Port 1-3	N° 224 du 06.02.1997 ⁴	Fr. 3'818'000.--
1999	Place du Port 9-11 (hôtel d'Angleterre)	N° 72 du 03.12.1998 ⁵	Droit de superficie (valeur des travaux à effectuer par le superficiai- re: env. Fr. 16'000'000.--)

Considérant que les trois bâtiments de la Résidence ont été régulièrement entretenus et qu'ils subissent actuellement d'importants travaux de rénovation et de restructuration mis en œuvre par la locataire, seuls deux immeubles (qui constituent en fait un tout) devront encore être réhabilités avant de voir l'ensemble du patrimoine bâti de ce quartier entièrement remis à neuf : l'hôtel-restaurant du Port et la Crêperie.

A noter que dans son préavis n° 72 du 3 décembre 1998, adopté le 16 mars 1999, la Municipalité avisait votre Conseil de la nécessité de ces travaux et de la sortie du présent préavis au printemps 1999.

5. Etat des bâtiments

5.1. Caractéristiques générales

Malgré leur caractère contigu, les bâtiments qui nous occupent peuvent être séparés en deux parties distinctes et facilement identifiables par leur volumétrie et leur typologie. La partie la plus ancienne, au n° 7, est constituée de trois bâtiments qui forment une "dent creuse" entre l'hôtel du Port et l'hôtel d'Angleterre. Probablement maisons de pêcheurs à leur origine, ces bâtiments ont été occupés après la construction des hôtels comme l'atteste une photographie publiée dans la rubrique de L. Polla, par une laiterie dite "du Port" pour la construction de gauche et par une pâtisserie dans le bâtiment de droite accolé à l'hôtel d'Angleterre. Les étages étaient probablement occupés par des logements de service.

Tous les bâtiments sont à l'heure actuelle entièrement affectés à la restauration et à l'hôtellerie. Ces immeubles se trouvent être dans un état de vétusté avancé, tout comme l'étaient leurs voisins immédiats avant leur récente réhabilitation. Il faut toutefois faire une distinction entre la partie la plus récente constituée par l'hôtel du Port au n° 5 et la partie plus ancienne au n° 7 qui a gardé les caractéristiques structurelles modestes des maisons de pêcheurs d'origine. S'il est raisonnable d'envisager une rénovation du n° 5 dans sa structure actuelle, il n'en va pas de même du n° 7. En effet, l'hôtel du Port, dans sa forme actuelle et pour la partie la plus haute seulement, a été construit dans une perspective hôtelière qui favorise cette affectation.

Par contre, les bâtiments bas ont fait l'objet de nombreuses interventions ponctuelles dictées par les différents usages énumérés plus haut. Une simple visite permet de se rendre compte de l'inadéquation de ces constructions avec leur vocation actuelle ainsi que de l'état totalement hétérogène des structures et détails constructifs présents :

- les accès, la distribution des locaux et leur disposition ne permettent pas une occupation rationnelle des surfaces;
- pour une grande partie des bâtiments, les niveaux des rez-de-chaussée sont plus bas que la place du Port. L'accès pour les handicapés est problématique, voire impossible;
- la hauteur des locaux est bien souvent insuffisante et les niveaux des planchers entre les bâtiments sont différents.

Les principales données générales relatives aux immeubles Port 5-7 sont les suivantes :

³ BCC, 1994, Tome I, page 334 et ss

⁴ BCC, 1997, Tome I, page 451 et ss

⁵ BCC, 1999, Tome I, N° 4 à paraître

N° de la parcelle	:	5'155
Surface de la parcelle	:	11'265 m ² (dont 3'270 m ² en droit de superficie à la société Hôtel d'Angleterre Lausanne SA)
Année de construction	:	1830
Surface construite	:	399 m ²
Surface nette du plancher	:	1'110 m ²
Cube SIA	:	6'950 m ³
Valeur ECA	:	Fr. 730'360.--
Valeur au bilan	:	Fr. 478'000.--

5.2. Etat des principaux éléments des bâtiments

° **Structure verticale**

Port 5

Les murs des façades constituent les seuls éléments porteurs verticaux. Ils sont construits en pierres et ne présentent pas d'altérations importantes. Plusieurs sondages effectués permettent d'affirmer qu'ils peuvent être conservés.

Port 7

Les structures verticales sont hétérogènes autant en ce qui concerne leur qualité que le manque de logique constructive due aux nombreuses interventions subies par ces bâtiments.

Hormis quelques éléments de façades qui pourront être conservés comme témoignage des bâtiments d'origine, les murs et fondations devront être entièrement reconstruits.

° **Structure horizontale**

Port 5 et 7

Les planchers sont constitués de poutraison en bois qui ne peuvent répondre aux critères d'isolation phonique et de protection contre l'incendie actuels et devront donc être totalement remplacés par une structure en béton.

° **Charpente**

Port 5

La structure de la toiture est dans un bon état général et fera l'objet d'une révision.

Port 7

Le bâtiment étant surélevé d'un étage, le maintien de la charpente actuelle n'est pas envisageable.

° **Couverture et ferblanterie**

Port 5 et 7

L'état général est dégradé et nécessite une réfection complète en ce qui concerne le Port 5. Le Port 7 recevra une couverture aux caractéristiques similaires aux bâtiments existants.

° **Menuiseries extérieures**

Port 5 et 7

Les fenêtres sont de type simple vitrage et ne répondent plus aux normes d'isolation thermique et phonique actuelles.

° **Installations techniques**

Port 5 et 7

Les installations sont disparates, désuètes et non conformes aux normes actuelles.

° **Installations sanitaires**

Port 5 et 7

Les installations sont insatisfaisantes, l'accès aux handicapés n'est pas assuré, l'état des tuyauteries et des écoulements est dégradé.

° **Revêtements intérieurs**

Port 5 et 7

L'état général est fortement dégradé et manque de cohésion tant du point de vue esthétique que constructif.

6. Concept de réhabilitation

Le projet, basé sur les dispositions réglementaires du nouveau plan partiel d'affectation adopté par votre Conseil le 10 février 1998⁶, peut être divisé en deux parties distinctes :

- ° L'hôtel du Port, construit sur quatre étages, sera entièrement rénové dans son gabarit actuel. Il intégrera également la circulation principale qui sera complétée d'un ascenseur conforme aux normes handicapés. Le rez-de-chaussée sera affecté aux locaux de réception de l'hôtel et à des locaux de service.
- ° Les bâtiments bas à l'est seront démolis et reconstruits en conservant toutefois certains éléments de murs notamment en façade sud. Conformément aux objectifs du plan légalisé n° 694, la nouvelle construction conservera la trame de l'ancien parcellaire ainsi que ses principales caractéristiques en ce qui concerne l'aspect et les matériaux de façade et de toiture.

Les deux tiers environ du volume seront rattachés à l'hôtel du Port et comprendront :

- au rez-de-chaussée : la salle de restaurant et les locaux de service
- aux niveaux 1, 2 et combles : des chambres d'hôtel et des locaux techniques.

Le volume restant, environ un tiers, aura une affectation mixte petite restauration et logements, et comprendra :

- au rez-de-chaussée : les salles à manger de la crêperie et les locaux de service.
- aux 1er étage, 2ème étage et combles : quatre logements avec entrée indépendante par le nord.

En tout, on trouvera globalement :

Hôtel du Port

Salle de restaurant	:	90 m ²	75 places
Bar et comptoir	:	15 m ²	
Locaux de service et cuisine au rez-de-chaussée	:	155 m ²	
Réception, entrée d'hôtel et bureau	:	60 m ²	
Locaux techniques au 1er étage	:	53 m ²	
Locaux de service au 1er étage	:	76 m ²	
22 chambres à 2 lits avec douche et WC	:	16 à 25 m ² /chambre	

⁶ BCC, (10.02.98), N° 3, page 116 et ss

2 chambres à 4 lits avec douche et WC	:	38 m ² /chambre	
Terrasse couverte au rez-de-chaussée	:	60 m ²	
Locaux techniques (chauffage, ventilation, etc.)	:	57 m ²	
<u>Crêperie</u>			
Salle de restaurant au rez-de-chaussée	:	43 m ²	36 places
Locaux de service et cuisine au rez-de-chaussée	:	87 m ²	
Terrasse couverte au rez-de-chaussée	:	42 m ²	
<u>Zone commune</u>			
Courette d'accès et dépôt containers	:	51 m ²	
<u>Logements</u>			
3 studios	:	90 m ²	
1 duplex de 3½ pièces	:	95 m ²	

7. Calendrier des opérations

Le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique devant aboutir à la délivrance d'un permis de construire.

L'ouverture du chantier est prévue en octobre 1999, conjointement aux travaux de rénovation de l'hôtel d'Angleterre et conformément à ce qu'indiquait la Municipalité dans son préavis n° 72 du 3 décembre 1998⁷.

Les travaux auront une durée de 18 mois environ et prendront fin au début du printemps 2001.

8. Aspects énergétiques

Les éléments constitutifs de l'enveloppe du volume chauffé assurent une qualité d'isolation thermique conforme aux normes en vigueur. Seule une partie des anciens murs de l'hôtel du Port ne pourra pas être modifiée. Dans ce cas, le confort intérieur est favorablement influencé par l'inertie thermique due à leur masse importante.

Ces dispositions constructives, ainsi que la géométrie compacte du groupe d'immeubles, permettent au coefficient de transmission de chaleur K moyen de satisfaire à la valeur cible de la norme SIA 180/1.

Les locaux techniques sont regroupés au 1er étage du côté nord. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une chaudière raccordée au gaz. Les distributions de chaleur et de ventilation, séparées par groupes, s'adaptent aux besoins spécifiques des utilisateurs : hôtel, restaurant, crêperie.

Par une récupération de chaleur sur la ventilation et une régulation de l'ensemble du système par le centre de télégestion du service de l'énergie, les immeubles place du Port 5-7 devraient être de faibles consommateurs d'énergie selon les exigences actuelles.

⁷ BCC, 1999, Tome I, N° 4 à paraître

9. Coût des travaux

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>		<u>Montant des travaux</u> (Fr.)
1	Travaux préparatoires		331'000.--
10	Relevés, études géotechniques	25'000.--	
11	Déblaiement, préparation du terrain	119'000.--	
12	Protections, aménagements provisoires	50'000.--	
13	Installations de chantier	47'000.--	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	27'000.--	
19	Honoraires (architecte, ingénieurs)	63'000.--	
2	Bâtiment		4'871'000.--
21	Gros-cœuvre 1 (maçonnerie, charpente, pierre naturelle)	1'625'000.--	
22	Gros-cœuvre 2 (fenêtres, ferblanterie, couverture, crépis, volets)	472'000.--	
23	Installations électriques	205'000.--	
24	Chauffage, ventilation	366'000.--	
25	Installations sanitaires	409'000.--	
26	Installations de transport	51'000.--	
27	Aménagements intérieurs I (plâtrerie, menuiserie, cloisons)	333'000.--	
28	Aménagements intérieurs II (revêtements sols, plafonds, murs)	569'000.--	
29	Honoraires (architecte, ingénieurs)	841'000.--	
3	Equipements d'exploitation		616'000.--
33	Installations électriques	83'000.--	
34	Chauffage, ventilation, réfrigération	120'000.--	
35	Installations sanitaires	287'000.--	
37	Aménagements intérieurs I (menuiserie, vitrage)	55'000.--	
39	Honoraires (architecte, ingénieur, agenceur)	71'000.--	
4	Aménagements extérieurs		83'000.--
41	Constructions	30'000.--	
42	Jardins	19'000.--	
45	Conduites de raccordement aux réseaux	21'000.--	
49	Honoraires (architecte, ingénieur)	13'000.--	
5	Frais secondaires et compte d'attente		124'000.--
51	Autorisations, taxes	85'000.--	
52	Echantillons, maquettes, reproductions	15'000.--	
56	Autres frais secondaires	10'000.--	
58	Frais de consommation	14'000.--	
9	Ameublement et décoration		23'000.--
90	Meubles	22'000.--	
99	Honoraires (architecte)	1'000.--	
	Sous-total		6'048'000.--
	Participation de Hôtel d'Angleterre Lausanne SA aux aménagements extérieurs et au monte-charge		./. 86'000.--
	Total		5'962'000.--

Ces travaux figurent au plans des investissements 1999-2001 pour un montant de Fr. 4'500'000.--. La différence s'explique par le fait que ce montant n'était que le reflet de l'intention de la Municipalité de

maintenir ces bâtiments sans qu'elle dispose d'un projet précis. Le chiffre définitif est issu d'un devis CFC détaillé, correspondant au projet mis à l'enquête.

Par une communication du 23 juin 1994, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 220'000.--⁸ destiné à couvrir les frais d'étude. Aucune dépense n'a été mise à la charge dudit compte à ce jour.

Quoiqu'il en soit, le coût prévisionnel des travaux se situe, proportionnellement au volume construit, en-dessous de celui relatif aux travaux entrepris dans les immeubles voisins ces dernières années, ainsi que pour l'hôtel d'Angleterre qui sera rénové simultanément :

Immeubles	Volume SIA	Coût des travaux (CFC 2)	Coût par m ³
Av. d'Ouchy 69-77	4'130 m ³	Fr. 3'603'899.--	Fr. 873.--
Av. d'Ouchy 79-85/place du Port 1-3	3'640 m ³	Fr. 3'131'378.--	Fr. 860.--
Hôtel d'Angleterre	11'900 m ³	Fr. 8'000'000.--	Fr. 672.--
Place du Port 5-7	7'376 m ³	Fr. 4'871'000.--	Fr. 660.--

10. Aspects financiers

10.1. Revalorisation locative

° Etat locatif annuel actuel

- Hôtel-restaurant du Port (loyer minimum annuel)	Fr.	96'192.--
- Crêperie d'Ouchy (loyer fixe)	Fr.	16'668.--
- Deux petits logements de service Crêperie	Fr.	9'216.--
Total	Fr.	122'076.-- =====

° Etat locatif annuel après travaux

- Hôtel-restaurant du Port (loyer minimum annuel)	Fr.	210'000.--
- Crêperie d'Ouchy (loyer minimum annuel)	Fr.	50'000.--
- Logements	Fr.	43'400.--
- 13 places de parc extérieures	Fr.	18'720.--
Total	Fr.	322'120.-- =====

10.2. Rentabilisation

⁸ BCC, 1994, Tome II, page 19

La valeur au bilan de ces bâtiments s'élève à ce jour à Fr. 478'000.--. Etant donné la modicité de ce montant, la Municipalité propose d'activer une grande partie de l'investissement, sur la base d'un taux de rendement brut de 8 %.

La valeur au bilan après travaux se montera dès lors à :

$$\frac{\text{Fr. } 322'120.--}{8} \times 100 = \text{Fr. } 4'026'500.--$$

arrondie à **Fr. 4'000'000.--**
=====

La différence de Fr. 2'440'000.-- (Fr. 5'962'000.-- + Fr. 478'000.-- ./ Fr. 4'000'000.--) représente les dépenses non rentabilisées et, par voie de conséquence, devra être amortie sur une période de quinze ans.

11. Conclusion

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

Le Conseil communal de Lausanne

vu le préavis n° 86 de la Municipalité, du 22 avril 1999;
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 réfection complète, de restructuration et reconstruction partielle des immeubles sis place du Port 5-7;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de Fr. 5'962'000.-- dont :
 - a) Fr. 3'522'000.-- seront portés au débit du compte "Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale" à titre de plus-value;
 - b) Fr. 2'440'000.-- seront portés en augmentation des investissements du patrimoine administratif à amortir;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu sous point 2b) à raison de Fr. 163'000.-- par la rubrique 3301.331 du budget de la Direction des finances, service des gérances;
4. de faire figurer sous la rubrique 3301.390 "Imputations internes" du budget de la Direction des finances, service des gérances, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2;

5. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'étude par prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche