



## Fondation de l'Hermitage

Travaux de rénovation, d'assainissement énergétique et de mise aux normes de la Maison de l'Hermitage. Demande de crédit d'ouvrage

Préavis N° 2024 / 35

Lausanne, le 26 septembre 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

### 1. Résumé

Le présent préavis présente à votre Conseil le projet de la Municipalité pour les travaux de rénovation, d'assainissement énergétique et de mise aux normes de la Maison de l'Hermitage, propriété de la Ville de Lausanne, accueillant les activités de la Fondation de l'Hermitage. Construite au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, la partie historique du bâtiment n'a pas connu de travaux d'envergure depuis le début des années 1980 et nécessite aujourd'hui une importante intervention aussi bien au niveau de la toiture et de l'enveloppe qu'au niveau de certains aménagements intérieurs afin de garantir des conditions d'exploitation climatiques et sécuritaires adaptées à une institution muséale.

Le présent préavis décrit les travaux envisagés et détaille l'estimation des coûts du projet faisant l'objet de cette demande de crédit d'ouvrage.

Il présente également les mesures envisagées afin de garantir la bonne préparation des prochaines expositions de la Fondation au regard du calendrier des travaux.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législation :

- 2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
- 7. Une vie culturelle passionnante

### 2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 8'000'000.- destiné à couvrir les travaux de rénovation, d'assainissement énergétique et de mise aux normes de la Maison de l'Hermitage qui accueille la Fondation de l'Hermitage.

La Municipalité a ouvert un compte d'attente de CHF 349'000.- (validé le 20 juin 2022 par la Commission des finances) dans le but de financer les premières études nécessaires au lancement de ces travaux.

Ce compte d'attente a permis de financer un audit des installations techniques, d'engager un bureau d'architectes en tant que mandataire principal suite à un appel d'offres en procédure ouverte, d'engager un ingénieur spécialisé dans le domaine du chauffage et de la ventilation au terme d'une procédure sur invitation et d'engager les autres ingénieurs et spécialistes nécessaires aux premières phases de l'étude, aux relevés et aux premières campagnes de sondages.

### 3. Préambule et historique

La Fondation de l'Hermitage est une des institutions culturelles lausannoises les plus renommées et, avec régulièrement plus de 80'000 visiteurs par an, l'une des plus fréquentées de la Ville, qu'elle contribue largement à faire rayonner au niveau aussi bien romand que national et international.

Construite entre 1851 et 1853 par le banquier Charles-Juste Bugnion, la demeure qui abrite aujourd'hui les activités de la Fondation de l'Hermitage est une remarquable maison de maître sise dans un magnifique parc surplombant la ville de Lausanne. Construite sur deux niveaux, cette bâtisse se caractérise par son ouverture vers l'extérieur, une nouveauté à l'époque. Les fenêtres et baies vitrées sont de grandes dimensions, laissant largement pénétrer la lumière et offrant un lien étroit avec la nature environnante. Les élégants balcons de la façade sud et les larges galeries latérales superposées, qui marient harmonieusement pierre de taille et fonte, soulignent l'importance du point de vue dans l'édification de la demeure, conçue comme un véritable belvédère dominant la Cité. De par ces caractéristiques, elle bénéficie d'une inscription à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et d'un classement en note \*2\* au recensement architectural du Canton de Vaud.

En 1976, la famille Bugnion donne la maison et une grande partie du domaine à la Ville de Lausanne. Cette donation fait l'objet d'une convention par laquelle la Ville s'engage à aménager la maison en musée, en assurer l'entretien et la mettre à disposition d'une fondation privée d'intérêt public pour en assurer son exploitation. Simultanément, une fondation est créée pour développer un musée de haut rang dans le domaine des arts visuels. Dès 1984, des expositions sont organisées par la Fondation de l'Hermitage (expositions temporaires et sélections de ses propres collections).

Actuellement, la Fondation de l'Hermitage occupe l'ancienne maison de maître, le bâtiment adjacent de la « ferme » ainsi que l'ancienne orangerie abritant un café-restaurant. Au début des années 2000, un pavillon d'accueil/librairie à l'est du bâtiment principal, une extension souterraine (salles d'expositions et dépôts d'œuvres d'art) ainsi qu'une extension du café-restaurant au nord de l'orangerie, tous trois conçus par le bureau d'architecture Danilo Mondada S.A., sont venus compléter l'ensemble du site. Ces trois extensions ont été financées par la Fondation qui dès lors en est propriétaire.

### 4. Etat du bâtiment et besoins des utilisateurs

Au-delà de ces travaux d'extension, le bâtiment historique n'a pas fait l'objet de travaux d'importance depuis son ouverture au public. Force est de constater aujourd'hui que le bâtiment ne correspond plus aux normes en vigueur notamment en ce qui concerne l'enveloppe énergétique ou la sécurité incendie.

Aussi, le bâtiment ne correspond plus aux standards d'une institution muséale pour ce qui est de la gestion des conditions climatiques (chauffage, ventilation, hygrométrie) essentielle à l'accueil d'œuvres parfois très sensibles. Il ne répond que difficilement aux demandes particulières des prêteurs et des assurances, très exigeants du point de vue de la surveillance et de la sécurité antieffraction.

Enfin, l'aménagement intérieur du bâtiment n'est plus en adéquation avec les besoins de la direction de l'institution qui souhaiterait pouvoir repenser l'usage de certains espaces afin d'améliorer autant les conditions de travail de son personnel que l'expérience du public.

De fait, la technique générale, le système de sécurité et l'enveloppe du bâtiment appellent de manière pressante une rénovation complète. Les premières études ont permis d'identifier le périmètre et les différents concepts d'intervention en respectant les contraintes patrimoniales. Ils sont décrits dans le présent préavis.

#### 4.1 Etat de l'enveloppe

Le bâtiment accuse aujourd'hui son âge et la couverture commence à poser des problèmes d'étanchéité. De plus, les travaux menés pendant les années 1980 ont eu des conséquences sur la charpente de la croupe nord-ouest qui présente des déformations au niveau des chéneaux entraînant des entrées d'eaux dans les maçonneries et une dégradation des poutres sablières ainsi que des avant-toits.

Les différents éléments de menuiseries extérieures comme les fenêtres historiques et les lucarnes, principalement celles de la façade sud très exposée aux intempéries, sont également particulièrement dégradés et appellent une intervention rapide afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment.

L'enveloppe thermique du bâtiment, qui n'a pas connu de réfection depuis les années 1980, est également loin des standards actuels et nécessite quant à elle une approche particulière afin de conserver l'aspect patrimonial du bâtiment. Les analyses du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) seront engagées dans ce sens.

#### 4.2 Etat de la technique et état intérieur

Les installations actuelles (ventilation à double-flux de 1984, production de froid à eau perdue et splits utilisant un gaz) sont vétustes et peu écologiques ayant pour conséquence que certains espaces d'exposition sont trop chauds et humides en période estivale (ce qui présente des risques de condensation) et d'autres sont au contraire trop secs en fonction de la météo. Le manque de centralisation des différents systèmes rend par ailleurs leur entretien, leur contrôle et leur suivi problématiques.

Si l'aspect visible des espaces intérieurs est en bon état, une mise en conformité incendie doit être impérativement conduite afin de respecter les normes en vigueur notamment avec le cloisonnement de la voie de fuite verticale et le compartimentage pour la résistance au feu entre les étages. L'état de la technique, électricité et sanitaire, appelle également des travaux de mise à jour. La sécurité des œuvres pose des questions complexes qu'il s'agit d'aborder en cohérence avec les aspects patrimoniaux.

De manière à améliorer l'accessibilité à tous les publics, il convient également de repenser les locaux sanitaires aujourd'hui insuffisants et possiblement d'agrandir l'ascenseur pour répondre aux normes d'accessibilité.

#### 4.3 Besoins des utilisateurs

La Fondation de l'Hermitage souhaite profiter de ces travaux pour réaménager en partie les espaces de la maison historique en intégrant deux pièces « nobles » dans le parcours de visite. Il s'agit du « petit salon bleu » (reconstituant l'ambiance privée du fumoir et originairement situé au rez-de-chaussée) et de l'actuel bureau de la direction, situés au premier étage du bâtiment. Le projet prévoit de réinstaller l'activité du « salon bleu » au rez-de-chaussée (dans l'actuelle salle de réunion, qui était l'ancienne salle à manger) et de regrouper l'ensemble des zones administratives (y compris le bureau de la direction et la salle de réunion) dans les combles.

La Fondation souhaiterait également pouvoir vitrer les galeries extérieures latérales du premier étage (comme cela est déjà le cas au rez-de-chaussée) afin de pouvoir jouir de ces surfaces inaccessibles, de les mettre en valeur, de retrouver leur usage d'espaces intermédiaires entre la maison et le parc, et d'y aménager des zones de détente dans le parcours muséal.

### **5. Descriptif des travaux de rénovation, d'assainissement énergétique et de mise aux normes du bâtiment**

Suite à un appel d'offres en procédure ouverte, c'est le bureau Aeby Perneger & Associés S.A. qui a été engagé en tant que mandataire principal.

En étroite collaboration avec les exploitants, les services maîtres de l'ouvrage et les mandataires architectes, et compte tenu des premiers résultats des analyses préalables, il

a notamment été décidé que le périmètre du projet de rénovation faisant l'objet de la présente demande de crédit se limitera à l'ancienne maison de maître.

Le programme des locaux est également défini à ce stade de l'avant-projet. Les différentes fonctions actuelles seront maintenues moyennant une répartition quelque peu remaniée, ce qui permet une légère augmentation des surfaces dédiées aux expositions et une rationalisation des surfaces administratives.

Le programme établi est le suivant :

- Sous-sol                                    Exposition, technique, surfaces de stockage et rangements ;
- Rez-de-chaussée                    Exposition, sanitaires visiteurs, pôle dédié au personnel de sécurité (bureaux, local de pause, vestiaires, sanitaires) ;
- Etage                                        Exposition, sanitaires ;
- Combles                                    Etage entièrement dédié au personnel administratif du musée (bureaux, direction, salle de séance/pause, sanitaires).

### 5.1 Enjeux et concept architectural

L'objectif du projet est de pérenniser ce bâtiment dans sa fonction culturelle, afin qu'il puisse poursuivre sa mission d'exposition d'œuvres d'art et de médiation culturelle. Les enjeux identifiés sont les suivants :

- intégration de la technique dans le respect de la valeur patrimoniale du bâtiment ;
- aménagement d'espaces administratifs dans les combles ;
- amélioration énergétique de l'enveloppe thermique ;
- amélioration de l'accueil du public (nouveaux locaux sanitaires, rénovation de l'ascenseur) ;
- mise aux normes de la sécurité incendie des locaux ;
- amélioration de la sûreté des biens et des personnes.

A ces interventions viennent s'ajouter les demandes des utilisateurs pour le bon fonctionnement du musée ainsi que le traitement des pathologies découvertes lors de l'analyse du bâtiment.

La valeur patrimoniale de la Maison de l'Hermitage appelle une approche qualitative dans le respect de sa substance historique. Dans cette perspective, l'intégration de la technique de ventilation sera primordiale. L'ensemble des interventions ne devra pas aliéner la villa du 19<sup>e</sup> tout en permettant à la Fondation de poursuivre ses missions en accueillant des expositions d'envergure. Ceci représente un véritable défi au vu des lourds travaux à entreprendre.

### 5.2 Combles

Pour assurer ses activités d'exposition et de médiation culturelle, la Fondation doit pouvoir disposer de locaux administratifs de qualité. La disposition actuelle des combles ne permet pas d'accueillir correctement l'ensemble de l'équipe administrative. Au surplus, la taille des lucarnes actuellement aménagées ne garantit pas une luminosité suffisante. De nouveaux apports de lumière sont donc nécessaires pour améliorer la qualité des espaces dans le respect de la lecture de la toiture. Ces différentes réflexions devront s'inscrire en cohérence avec l'amélioration énergétique de l'enveloppe, la mise aux normes incendie du bâtiment et la sûreté des biens et des personnes.

Un projet global de réaménagement propose de modifier ce niveau avec deux surfaces de bureaux ouvertes permettant d'améliorer les apports en lumière naturelle, une salle de séance dans la partie centrale de la charpente et un bureau pour la direction. La création de nouvelles lucarnes est en discussion avec le Service des monuments et sites du Canton de Vaud.

### 5.3 Galeries latérales

Les galeries latérales du rez-de-chaussée ont été fermées en 1985. Il apparaît aujourd'hui que cette situation pourrait être améliorée d'un point de vue patrimonial en remplaçant ces éléments de vitrage par une structure plus légère, plus en adéquation avec les fermetures d'origine pour se protéger de la bise.

Il est proposé de généraliser cette intervention aux deux galeries à l'étage afin de proposer un traitement homogène, qui permettra un usage par le public quelle que soit la saison. Cette structure plus légère impliquerait que les galeries soient considérées hors du périmètre de surface de référence énergétique (non chauffées). La pose de ces vitrages contribuerait cependant à une amélioration énergétique de l'enveloppe et à la stabilité du climat dans les salles d'exposition.

### 5.4 Assainissement énergétique et rénovation de l'enveloppe du bâtiment

#### 5.4.1 Couverture et avant-toits

La charpente est dans un état sanitaire préoccupant. Des sondages plus précis devront permettre de déterminer l'état sanitaire de chaque pièce de bois pour pouvoir réaliser les réparations nécessaires ou le cas échéant les remplacements utiles.

Il est également prévu d'améliorer l'enveloppe thermique par la pose d'une nouvelle isolation. Les ardoises pourront probablement être réutilisées après cette pose.

#### 5.4.2 Enveloppe

Les crépis extérieurs mis en place dans les années 1990 attaquent la molasse, plus tendre et poreuse. La dégradation des pierres massives est donc lente mais réelle. Il convient de supprimer ces enduits pour les remplacer par des crépis minéraux à base de chaux, plus ouverts à la diffusion de vapeur. La même opération doit être entreprise avec les crépis intérieurs dans le sous-sol où le même phénomène est constaté.

#### 5.4.3 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures représentent une forte valeur patrimoniale et doivent être conservées. Leur aspect extérieur est toutefois très dégradé et appelle des travaux de rénovation. Après les premières analyses par un spécialiste, il conviendra de trancher entre deux options possibles : le remplacement du verre simple vitrage par un verre sous vide suffisamment fin pour ne pas nécessiter l'ajout d'un cadre extérieur ou le survitrage des châssis pour pouvoir insérer des verres isolants standards et améliorer l'étanchéité à l'air avec la pose d'un joint continu sur le pourtour des battants.

La question des menuiseries concentre un grand nombre de problématiques (thermique, sécuritaire, solaire et d'étanchéité à l'air) qu'il conviendra de traiter globalement.

#### 5.4.4 Drainage pied de façade

Le remplacement des crépis permettra d'assainir la diffusion de vapeur à travers les maçonneries. La mise en place d'un drainage périphérique permettra de mieux gérer la stabilité de l'humidité relative au sous-sol.

### 5.5 Autres mises aux normes et accessibilité universelle

Différentes autres mesures techniques et architecturales devront permettre d'assurer la sûreté des personnes et des biens avec une attention particulière aux conditions d'accueil du public et au respect du cadre patrimonial unique du bâtiment.

### 5.5.1 Ascenseur

La machinerie de l'ascenseur est vétuste. En cas de panne, les pièces de rechange ne sont plus disponibles. Il convient donc de remplacer entièrement la cabine et le système mécanique. Ces travaux seront l'occasion d'agrandir la cabine de l'ascenseur pour répondre aux normes d'accessibilité. Certaines portes ne respectant pas les largeurs exigées par la norme SIA 500 devront être élargies.

La possibilité d'agrandissement de la cabine doit encore être étudiée plus en détail, vu notamment la place nécessaire pour l'installation des gaines verticales de ventilation et des nouveaux locaux sanitaires.

### 5.5.2 Sûreté des biens et sécurisation anti-effraction

Le rapport de spécialiste sur l'état actuel de la sécurisation du bâtiment préconise la mise en place d'un système de vidéosurveillance permettant la levée de doute à distance en cas d'alarme ainsi qu'un système de contrôle d'accès aux différents locaux.

Les besoins détaillés de la sécurisation du musée devront être déterminés conjointement avec les assureurs, desquels dépendent les exploitants.

### 5.5.3 Électricité

Les tableaux ne répondent plus aux normes en vigueur et doivent être entièrement remplacés.

### 5.5.4 Sanitaires

Le nombre de sanitaires pour l'accueil du public ne répond pas aux exigences de la Ville de Lausanne (salubrité des locaux publics). De nouveaux blocs sanitaires seront en conséquence aménagés au rez-de-chaussée et à l'étage, avec une toilette accessible aux personnes à mobilité réduite.

Concernant les besoins en sanitaires pour le personnel, le projet répondra aux exigences de la loi sur le travail. Il prévoit ainsi des toilettes à tous les étages.

## 5.6 Gestion climatique (chauffage et ventilation)

Un système de contrôle centralisé du climat avec l'installation d'une centrale technique au sous-sol permettra d'avoir une gestion rationnelle du climat intérieur et une régulation fiable de la température et du niveau d'humidité relative dans le bâtiment.

Le projet prévoit également la mise en place d'un nouveau système de la ventilation, qui garantira un climat homogène sur l'ensemble des surfaces d'exposition.

La distribution de cette ventilation à travers les étages représente un réel défi. Le projet prévoit d'intégrer les gaines dans les conduits partiellement existants dans les murs maçonnés. L'intégration des grilles de pulsion / reprise se fera le plus discrètement possible dans les épaisseurs de menuiserie existantes.

Si les armoires de ventilation trouvent place au sous-sol, il conviendra néanmoins de positionner à l'extérieur un ventilateur-convecteur pour assurer l'échange chaud-froid de la manière la plus écoresponsable possible. Cet emplacement n'a pas encore été déterminé à ce stade. Néanmoins l'élément a été intégré dans le devis estimatif.

## 5.7 Protection incendie / Sécurité des personnes / Renforts sismiques

Un système de détection incendie partiel existe actuellement, mais devra être étendu pour assurer la couverture globale du bâtiment.

Le nouveau concept de protection incendie prévoit une voie de fuite verticale compartimentée pour assurer l'évacuation des personnes en cas de sinistre, avec un compartimentage de chaque étage.

Des travaux de reprise en sous-œuvre permettront de renforcer la sécurité structurelle contre le risque sismique.

### 5.8 Devis estimatif

Un devis estimatif a été élaboré par le bureau Aeby Perneger Architectes en collaboration avec les ingénieurs et les spécialistes. Ce devis estimatif a été élaboré sur la base d'un avant-métré par éléments de construction. Comme évoqué, la phase du projet définitif n'a pas pu être engagée, dès lors sa précision est de +/- 20 %.

Le crédit d'investissement sollicité s'élève à CHF 8'000'000.- y compris compte d'attente, en intégrant 10% de divers et imprévus. Il se décompose de la manière suivante :

CFC	DESCRIPTION	MONTANTS TTC en CHF	
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>860'000.-</b>
10	Relevés, études préliminaires	63'000.-	
11	Déblaiement, préparation du terrain	415'000.-	
12	Protections, aménagements provisoires	29'000.-	
13	Installation de chantier	110'000.-	
15	Adaptation des conduites existantes	13'000.-	
17	Fondations spéciales, etc.	230'000.-	
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		<b>6'169'000.-</b>
20	Excavation	98'000.-	
21	Gros-œuvre 1	808'000.-	
22	Gros-œuvre 2	1'247'000.-	
23	Installations électriques	330'000.-	
24	Chauffage, ventilation	871'000.-	
25	Installations sanitaires	135'000.-	
26	Installations de transport	70'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1	335'000.-	
28	Aménagements intérieurs 2	854'000.-	
29	Honoraires	1'421'000.-	
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>118'000.-</b>
40	Installations électriques	114'000.-	
45	Installations électriques	4'000.-	
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>		<b>174'000.-</b>
50	Frais secondaires	174'000.-	
<b>6</b>	<b>Divers et imprévus (env. 10% du CFC 2)</b>		<b>581'000.-</b>
<b>9</b>	<b>Ameublement et décoration</b>		<b>98'000.-</b>
94	Petit inventaire	50'000.-	
98	Œuvre d'art	48'000.-	
	<b>TOTAL coût de construction TTC, yc. honoraires</b>		<b>8'000'000.-</b>

Indice Octobre 2023S catégorie\_bat admin

### 5.8.1 Coût de l'assainissement énergétique

Il convient de relever que la part des coûts relatifs à l'assainissement énergétique dans le cadre du budget estimatif détaillé au point 5.8 s'élève à un montant de CHF 1'592'650.-, selon le détail suivant :

Ventilation	CHF 650'650.-
Aménagement des combles	CHF 106'650.-
Rénovation couverture et charpente	CHF 141'800.-
Rénovation de l'enveloppe thermique	CHF 245'750.-
Rénovation menuiseries extérieures	CHF 335'600.-
Installation de chauffage	CHF 112'200.-
<b>Total</b>	<b>CHF 1'592'650.-</b>

Les démarches relatives au CECB, soit à l'élaboration de l'étiquette énergétique actuelle et projetée vont être réalisées.

Comme précisé au point 11.1, un prélèvement annuel sur le fonds de rénovation durable et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine administratif et des sociétés détenues exclusivement par la Ville à hauteur de CHF 1'200'000.- contribuera au financement de cet assainissement énergétique.

## 6. Travaux et aménagements complémentaires, financés hors préavis

La Fondation de l'Hermitage souhaite saisir l'occasion de ce chantier pour réaliser de son côté des travaux et des aménagements complémentaires qui ne font pas l'objet de ce préavis et qui seront intégralement assumés par la fondation. Ils concernent aussi bien le site dans son ensemble (système d'alarme tag, modernisation du système multimédia) que le bâtiment historique et ses diverses dépendances.

Pour ce qui est de la partie strictement muséale, les aménagements touchent essentiellement à l'installation d'un nouveau mobilier aussi bien dans les bureaux que dans les salles et les vérandas. Sont également prévus l'aménagement d'une salle de lecture et la révision des rampes d'escalier au sous-sol. La Fondation souhaite aussi aménager un monte-charge entre les différents niveaux du sous-sol afin de faciliter le transit des œuvres et du matériel d'exposition. Elle procédera également au réaménagement des réserves et au changement de la machinerie climatique des réserves.

Les interventions les plus lourdes concernent essentiellement la ferme dont il conviendrait de moderniser le système d'aération et les sanitaires. La Fondation souhaiterait également changer la porte blindée protégeant l'accès à la galerie du sous-sol depuis la ferme. Le reste des interventions consiste en un rafraîchissement des espaces ouverts au public (peinture, réorganisation de l'atelier pédagogique) et en la mise en œuvre d'un accès facilité dans les bureaux situés dans la partie ouest du bâtiment.

L'orangerie, accueillant le restaurant L'Esquisse, nécessite quant à elle une mise aux normes de l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) et fera de même que son pavillon annexe l'objet d'un rafraîchissement (peintures, luminaires, etc.).

Enfin, dans le souci d'un meilleur accueil du public, une dernière série d'interventions est imaginée dans le pavillon d'accueil (propriété de la Fondation) afin de prolonger le couvert (apportant une protection contre la pluie) et de réaménager le desk d'accueil.

Le devis estimatif de ces travaux complémentaires à charge et sous la seule responsabilité de la Fondation se monte à CHF 479'000.-. Ce montant indicatif n'est pas intégré dans la demande de crédit d'ouvrage.

## **7. Logistique et aménagements provisoires, financés hors préavis**

La fermeture du bâtiment historique pendant la période des travaux aura d'importantes conséquences en termes de logistique. L'ensemble de la bâtisse historique doit en effet être vidé afin de permettre le début des travaux ce qui implique le déplacement des équipes, des œuvres, des archives et de la bibliothèque. Ces travaux ne font pas l'objet de ce préavis et seront intégralement assumés par la Fondation de l'Hermitage.

Afin de permettre à ses équipes d'accompagner la rénovation du bâtiment dans ses aspects logistiques (déplacement des collections, des archives et de la bibliothèque), de poursuivre leur travail de préparation des expositions futures et de maintenir une communication active en direction de son public, la Fondation de l'Hermitage devra aménager des bureaux temporaires pour accueillir son personnel. Pour ce faire, elle a prévu d'investir les espaces du rez-de-chaussée de la ferme, dépendance habituellement dévolue à ses actions de médiation ainsi qu'à diverses autres activités à destination du public, ainsi que l'auditorium à l'étage de la ferme.

Le déplacement des œuvres actuellement présentées de manière permanente dans la bâtisse historique ou conservées dans les réserves construites lors des travaux du début des années 2000 nécessitera leur stockage dans un espace adapté et entraîne pour sa part un inventaire systématique de la collection de la Fondation. Les travaux impliquent que les œuvres, les archives et les éléments de la bibliothèque soient conditionnées et transportées et stockées dans des locaux supplémentaires qui devront être loués. Des frais de sécurité et d'assurance spécifiques devront être engagés.

La Fondation saisira par ailleurs cette occasion pour effectuer un travail de restauration sur les œuvres qui le nécessiteraient, avant leur retour dans le bâtiment, ainsi que des travaux de réaménagement et de modernisation de ses dépôts.

Enfin, des frais seront engagés pour permettre le réaménagement et l'amélioration du système d'archivage et de la gestion informatique.

Le devis estimatif de ces travaux complémentaires à charge et sous la seule responsabilité de la Fondation se monte à CHF 591'290.-. Ce montant indicatif n'est pas intégré dans la demande de crédit d'ouvrage.

## **8. Impact sur le climat et le développement durable**

### **8.1 De la dimension environnementale**

Comme présenté ci-dessus, l'un des objectifs principaux du programme de rénovation consiste à revoir l'enveloppe générale du bâtiment afin de maintenir un climat conforme à la présentation d'œuvres d'art souvent sensibles aux variations de température et d'humidité. Ces travaux, en complément de l'isolation de la toiture, du radier et de toutes les fenêtres, vont donc également dans le sens d'une meilleure étanchéité et au final d'un meilleur bilan énergétique du bâtiment. Ce bilan va être conduit rapidement.

D'autre part, la mise en conformité des installations de chauffage et de ventilation est un élément clé du cahier de charges du présent projet. Elle représente une part très importante des interventions.

### **8.2 De la dimension sociale**

Le projet d'entretien, de rénovation et de remise aux normes de la Maison de l'Hermitage tient grandement compte du respect patrimonial. Au niveau architectural, il permettra tout d'abord de maintenir dans son usage actuel un témoin essentiel de l'architecture bourgeoise du 19<sup>e</sup> siècle classée en note \*2\* au recensement architectural du canton de Vaud. Le projet de rénovation présenté ci-dessus prévoit de le moderniser tout en conservant l'essence architecturale de son créateur.

Au-delà de ses qualités architecturales, la Maison de l'Hermitage et le parc qui l'entoure sont également des lieux importants dans la mémoire collective de la population lausannoise. Ce projet de rénovation permettra à la Fondation de l'Hermitage de conserver

et d'étendre la place majeure qu'elle occupe depuis 40 ans dans le domaine des beaux-arts et qui a largement participé au façonnement de l'image de Lausanne comme ville de culture en Suisse et à l'étranger.

Le réaménagement des surfaces permettra de rendre disponibles deux nouvelles surfaces d'exposition et un nouvel espace d'accueil pour de petits groupes dans le cadre d'activités de médiation et de participation culturelle. La Fondation pourra ainsi continuer de développer dans les meilleures conditions possibles un travail d'accès à la culture inscrit dans la politique de démocratisation culturelle favorisée par la Ville de Lausanne.

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

Comme évoqué, et quand bien même l'ensemble des espaces ouverts au public dans le musée sont aujourd'hui accessibles aux personnes à mobilité réduite, le présent projet prévoit de moderniser l'ascenseur afin de répondre aux normes actuelles en matière d'accessibilité et de repenser les locaux sanitaires aujourd'hui insuffisants.

## 10. Calendrier des opérations

Le calendrier provisoire des opérations se présente comme suit :

– Avant-projet et devis estimatif	fin juin 2024
– Projet d'ouvrage et devis général	juillet 2024 à janvier 2025
– Demande et obtention d'autorisation de construire	fin janvier 2025
– Appel d'offres et préparation d'exécution	février 2025 à mars 2026
– Ouverture du chantier	mars 2026
– Fin des travaux et mise en service	septembre 2027

## 11. Aspects financiers

### 11.1 Incidences sur le budget d'investissement

Un montant de CHF 3'600'000.- est actuellement inscrit au plan des investissements (PI) pour la période 2023-2028 sous la rubrique « Fondation de l'Hermitage – Travaux de rénovation ».

Un montant de CHF 1'200'000.- relatif aux travaux liés à l'amélioration énergétique du bâtiment sera financé par le biais d'un prélèvement sur le fonds de rénovation durable et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine administratif et des sociétés détenues exclusivement par la Ville qui, conformément à l'article 1 de son règlement, peut être sollicité pour « contribuer au financement des travaux d'entretien, de rénovation et d'assainissement des bâtiments du patrimoine administratif et autres sociétés détenues par la Ville ».

La part financée par la Ville de Lausanne se monte ainsi à CHF 4'800'000.-.

En parallèle, il est prévu de percevoir de la part de la Fondation de l'Hermitage des recettes d'investissement à hauteur de CHF 3'200'000.-, qui seront recherchées auprès de fondations mécéniques et de sponsors. Cette contribution a pour but de couvrir la partie des travaux détaillés au point 5 qui est plus spécifiquement liée aux demandes de la Fondation en lien avec ses activités et les exigences y relatives.

Compte tenu du financement susmentionné, un crédit d'ouvrage de CHF 8'000'000.- est sollicité par voie du présent préavis, avec une modification du plan des investissements comme suit :

(en milliers de CHF)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements	185	764	900	2970	3000	181	8000
Recettes d'investissements				-1000	-2200		-3200
<b>Total net</b>	<b>185</b>	<b>764</b>	<b>900</b>	<b>1970</b>	<b>800</b>	<b>181</b>	<b>4800</b>

## 11.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 66'000.- par année, à compter de l'année 2025.

En fonction de la durée d'amortissement de 20 ans, les charges d'amortissement annuelles s'élèvent à CHF 400'000.- et seront comptabilisées à partir de l'année 2025.

Les charges d'intérêts et d'amortissement relatives à la part de l'assainissement énergétique des bâtiments (soit CHF 1'200'000.-) seront compensées par un prélèvement d'un montant équivalent sur le fonds de rénovation durable et d'assainissement énergétique des bâtiments du patrimoine administratif et des sociétés détenues exclusivement par la Ville, qui sera comptabilisé en revenu.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Personnel suppl. (en EPT)							0
<b>(en milliers de CHF)</b>							
Charges de personnel							0
Charges d'exploitation							0
Charges d'intérêts		66	66	66	66	66	330
Amortissements		400	400	400	400	400	2000
<b>Total charges suppl.</b>	<b>0</b>	<b>466</b>	<b>466</b>	<b>466</b>	<b>466</b>	<b>466</b>	<b>2330</b>
Diminution de charges							0
Revenus		-69,9	-69,9	-69,9	-69,9	-69,9	-349,5
<b>Total net</b>	<b>0</b>	<b>396,1</b>	<b>396,1</b>	<b>396,1</b>	<b>396,1</b>	<b>396,1</b>	<b>1980,5</b>

Comme évoqué ci-dessus, l'équipe de la Fondation de l'Hermitage restera engagée durant toute la durée des travaux afin d'accompagner ces derniers mais également de travailler sur la préparation des expositions à venir et de maintenir une communication active afin de fidéliser son public.

Dans cette perspective, il est prévu de conserver à la Fondation durant toute la période des travaux sa subvention annuelle pour son fonctionnement, inscrite au budget ordinaire du Service de la culture, sous-section 12408.

## 12. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2024/ de la Municipalité, du 26 septembre 2024 ;

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'accepter le projet de rénovation et de mise aux normes de la Maison de l'Hermitage tel que présenté dans le présent préavis ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 8'000'000.- ;
3. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 2, sur la rubrique n° 331 du Service des gérances ;
4. de faire figurer sous la rubrique n° 390 du Service des gérances les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
5. de porter, en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 2, les subventions accordées au projet ainsi que les recettes issues de la recherche de fonds menée par la Fondation de l'Hermitage ;
6. de balancer les dépenses comptabilisées du compte d'attente 29103000100 sur le crédit d'investissement mentionné sous chiffre 2.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter