

Immeuble rue Haldimand 3 / place Arlaud 2 à Lausanne

**Projet de démolition de deux bâtiments et reconstruction d'un immeuble
avec logements subventionnés, commerces, bureaux et salles de réunions**

Demande d'augmentation du compte d'attente

Préavis N° 162

Lausanne, le 20 juillet 2000

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite le relèvement de 190'000 francs à 615'000 francs du plafond du compte d'attente ouvert le 16 décembre 1993¹, destiné aux études en vue de déposer un préavis pour la démolition de deux bâtiments et la construction d'un immeuble d'habitation avec 14 logements subventionnés, deux commerces, des bureaux et salle(s) de réunions dont une avec buvette.

2. Table des matières

1.	Objet du préavis.....	page 1
2.	Table des matières.....	page 1
3.	Préambule et historique.....	page 2
4.	Etat des bâtiments existants.....	page 2
5.	Projet de la future construction.....	page 3
6.	Augmentation du compte d'attente.....	page 4
7.	Conclusions.....	page 5

¹ BCC 1994, page 56

3. Préambule et historique

La présente demande d'augmentation du compte d'attente concerne la démolition-reconstruction de deux immeubles placés dos-à-dos aux abords immédiats de la place de la Riponne. Les deux bâtiments, construits vers 1860, ont reçu la note 3 au recensement des constructions. Leur état de vétusté, la dysharmonie avec les immeubles voisins et la faible valorisation de l'espace disponible justifient leur démolition pour faire place à un nouveau bâtiment.

Le premier immeuble, situé sur la parcelle n° 10'190, d'une superficie de 83 m², rue Haldimand 3, comprend quatre niveaux sans sous-sol. Contemporain de la création de la rue, il a abrité une mercerie puis un magasin de corsets; la Ville de Lausanne l'a acquis en 1968.

Le deuxième immeuble situé sur la parcelle n° 10'191, d'une superficie de 331 m² (construction 182 m², jardin 149 m²), comprend deux niveaux sans sous-sol. Propriété de la Ville de Lausanne dès sa construction, il fut occupé par une boulangerie jusqu'en 1916, puis par une boucherie avant de devenir le centre des activités de la Fraternité puis du Centre social protestant, le locataire actuel. Les éléments historiques concernant la vie de ces bâtiments sont peu nombreux.

L'idée de valoriser et densifier ces parcelles est apparu dès 1990, elle est concrétisée par la communication de la Municipalité au Conseil communal du 16 décembre 1993 demandant l'ouverture d'un compte d'attente. Le projet présenté en 1994 par l'architecte mandaté souffrait de deux défauts imputables au PPA de l'époque exigeant un retrait de la façade sur la rue Haldimand et le maintien d'un passage Haldimand-Arlaud. L'adoption d'un nouveau PPA en 1998² a levé ces obstacles et permet de reprendre l'étude dans de meilleures conditions.

4. Etat des bâtiments existants

Objets d'un simple entretien courant, ces immeubles, dont l'état de vétusté était déjà souligné dans la communication au Conseil de 1993, ont encore vieilli depuis.

Immeuble Haldimand 3

La toiture, les fenêtres, les installations sanitaires et électriques sont dans un état menaçant la salubrité de l'immeuble. Le chauffage central à mazout a dû être provisoirement remplacé par un chauffage électrique.

Immeuble place Arlaud 2

La toiture exige réfection urgente, la cuisine du café-restaurant n'est plus conforme aux normes d'hygiène et de sécurité, le chauffage central au mazout et sa citerne doivent être remplacés au plus vite.

Sans grande originalité, ces deux bâtiments constituent un hiatus, une incohérence dans l'unité de la rue Haldimand et l'harmonie de la place Arlaud. Les grands murs borgnes des immeubles voisins qui les dominent donnent une impression d'inachevé. La terrasse arborée au charme certain et apprécié sera conservée.

² BCC, 1997, Tome II, pages 619-638

Considérant l'ensemble des points rappelés ci-dessus, la Municipalité propose de poursuivre l'étude permettant de procéder à une démolition-reconstruction des deux bâtiments. La section cantonale des monuments historiques n'est pas opposée à cette opération, en raison du peu d'intérêt historique et architectural de l'ensemble.

5. Projet de la future construction

Compte tenu des nouvelles possibilités de construire selon le plan partiel d'affectation n° 693, adopté le 2 décembre 1997 et légalisé le 12 février 1998, les principales caractéristiques des nouvelles constructions sont les suivantes :

Volume SIA	12'000 m ³
Nombre de niveaux y compris sous-sol	6
- 14 appartements, soit :	
1 appartement de 1 pièce	
4 appartements de 2 pièces	
7 appartements de 3 pièces	
2 appartement de 4 pièces	
- Commerces (donnant sur la rue Haldimand)	
Locaux de vente 225 m ² avec local sanitaire	
Locaux de dépôt ou vente 95 m ²	
- Bureaux (donnant sur la place Arlaud)	
bureaux d'environ 135 m ² avec local sanitaire	
- Locaux de réunion	
Surface totale de 205 m ² , divisible selon besoins	
- Locaux de dépôts de 86 m ² , divisibles selon besoins.	

Conforme à la législation pour logements subventionnés et conçue pour permettre l'habitation par des personnes à mobilité réduite, la construction bénéficiera de l'aide des pouvoirs publics pour les 14 appartements, selon la Loi du 9 septembre 1975. Les locaux destinés aux autres utilisateurs tiendront compte de leurs demandes, en recherchant une certaine flexibilité pour adapter bureaux, commerces et salles de réunions aux futurs locataires à plus long terme. Un simple pilier central servant d'élément porteur remplira cette exigence.

Le coût prévisible de l'opération est le suivant :

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>	<u>Montants</u>
1	Travaux préparatoires	Fr. 700'000.--
2	Bâtiment	Fr. 4'400'000.--
4	Aménagements extérieurs	Fr. 60'000.--
5	Frais secondaires	Fr. 680'000.--
6	Divers et imprévus	Fr. 160'000.--
	TOTAL TTC	Fr. 6'000'000.--

Programme des travaux :

Adoption de l'augmentation du compte attente	septembre 2000
Réception permis de construire	décembre 2000
Présentation par voie de préavis du projet	janvier 2001
Début des travaux en cas d'acceptation du préavis	avril 2001
Occupation de l'immeuble par les locataires	printemps 2002.

6. Augmentation du compte d'attente

Par communication de la Municipalité au Conseil communal le 16 décembre 1993, le compte d'attente n° 3301.581.366 de 190'000 francs a été ouvert. Il s'élève actuellement à 199'441.50 francs.

Le nouveau plan partiel d'affectation permet une revalorisation intéressante du site par rapport à l'ancienne réglementation. Afin de pouvoir compléter ces études jusqu'à la demande de permis de construire, il convient d'augmenter ce compte d'attente de 425'000 francs selon le détail ci-après :

<u>CFC</u>	<u>Désignation des travaux</u>	<u>Montants</u>
4	Honoraires d'architectes	Fr. 375'000.--
5	Honoraires d'ingénieurs	Fr. 120'000.--
	Ingénieur en chauffage-ventilation	Fr. 23'000.--
	Ingénieur en installations sanitaires	Fr. 32'000.--
	Ingénieur en installations électriques	Fr. 17'000.--
	Géomètre	Fr. 3'000.--
51	Divers	
	- sondages	Fr. 8'500.--
	- rapport géotechnique	Fr. 11'500.--
52	Frais de reproduction	<u>Fr. 25'000.--</u>
	TOTAL TTC	Fr. 615'000.--
	Déduction compte d'attente n° 3301.581.366	./ Fr. 190'000.--
	COMPLEMENT	<u>Fr. 425'000.--</u>

Le compte d'attente est ainsi porté de 190'000 francs à 615'000 francs. Ce compte sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité par voie de préavis.

7. Conclusion

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le préavis N° 162 de la Municipalité, du 20 juillet 2000,
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire,
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

de porter de 190'000 francs à 615'000 francs le montant du compte d'attente ouvert par décision municipale le 16 décembre 1993 en vue de compléter les études du projet de démolition et de reconstruction des immeubles rue Haldimand 3 et place Arlaud. Ce compte sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité par voie de préavis.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche