

Immeuble rue des Terreaux 33, à Lausanne

Réhabilitation du bâtiment

Préavis N° 163

Lausanne, le 20 juillet 2000

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement du patrimoine administratif de fr. 4'055'000.-- pour permettre la réhabilitation du bâtiment sis à la rue des Terreaux 33, à Lausanne, et l'installation du service d'assainissement dans ces locaux.

2. Table des matières

1.	Objet du préavis.....	p.
	1	
2.	Table des matières.....	p.
	1	
3.	Préambule et historique.....	p. 2
4.	Etat du bâtiment.....	p.
	3	
4.1	Caractéristiques générales.....	p. 3
4.2	Descriptif de l'état d'occupation.....	p. 4
5.	Etat des principaux éléments.....	p. 5
6.	Attribution des locaux au service d'assainissement.....	p. 6
7.	Concept de réhabilitation.....	p.
	8	
8.	Aspects énergétiques.....	p.
	8	
9.	Calendrier des opérations.....	p.
	9	
10.	Description du projet.....	
	p. 9
11.	Descriptif des travaux.....	p.
	10	
12.	Coût des travaux	p.
	10	

13.	Achats d'objets mobiliers et de machines.....p.	12
14.	Incidences financières.....	p.
	12	
15.	Conclusions	p.
	13	

3. Préambule et historique

Un premier bâtiment pour l'école enfantine

Le 5 avril 1897, le Conseil communal, sur l'initiative de la Direction des écoles et selon le préavis municipal du 1^{er} mars de la même année, se rend acquéreur de la propriété Belet (La Ruche), dans l'intention d'y construire une école enfantine.

Avant d'évaluer les besoins exacts du quartier, il fut convenu que l'on utiliserait cet ancien bâtiment sans y faire de réparations ou de frais importants. Rapidement jugé insuffisant par les commissions de gestion (vétusté, exigüité, cube d'air des locaux trop faible), il ne fut plus possible de faire l'économie d'un nouvel immeuble. L'architecte de la Ville, Eugène Bron, dressa plans et devis comprenant le nouveau bâtiment et la reconstruction jugée nécessaire du mur de contention au Sud (préau), le tout devisé à fr. 143'000.-- (année 1902)¹.

L'école enfantine des Jumelles

Terminé en 1903, l'immeuble pour l'école enfantine mixte des Jumelles comporte cinq classes pouvant accueillir 200 élèves et une salle de jeux (gymnastique) au rez-de-chaussée inférieur. Un vestiaire séparé est disposé à proximité des classes, à chaque étage. Une frise peinte orne les parois de la salle de jeux.

Les poutres sont en béton armé, le dallage des corridors en mosaïque et les planchers des salles de cours en lames de chêne. L'escalier, quant à lui, est construit en granit du Tessin.

Le bâtiment, de plan presque carré, ne manque pas d'élégance. Il est coiffé d'un toit à pavillon à faible inclinaison, fortement saillant. En façade Nord, affirmation et identification du programme par un bas-relief aux armes de la Ville qu'encadrent deux enfants lisant.

Projets et destination

De 1934 à 1973, la bibliothèque municipale occupe une partie de la maison.

Dans le plan légalisé n° 618 Jumelles-Chauderon, qui a permis la réalisation de "Métropole 2000", cet immeuble, ainsi que celui rénové à l'Est, ont été placés dans une "zone dans laquelle l'implantation de bâtiments nouveaux sera fixée par voie d'addenda". C'est dire qu'aucune reconstruction n'est possible à cet endroit sans procédure complète d'un PPA faite au préalable. Le maintien de l'immeuble actuel reste donc possible, avec une destination d'intérêt public.

En 1988, à la demande de la Direction des écoles, la Municipalité ouvre un compte d'attente de fr. 180'000.-- pour mandater un bureau d'architectes afin d'intégrer le programme établi par la Direction des écoles sur la parcelle.

Le projet "ponts-ville", primé, prévoit au même moment une tout autre urbanisation de cet espace. La situation est gelée jusqu'en 1994, date à laquelle le Conseil communal refuse d'entrer en matière sur le projet de plan partiel d'affectation.

En 1998, une étude de faisabilité d'agrandissement des parkings et des surfaces commerciales est demandée à un bureau d'architectes par les copropriétaires de Métropole 2000. Cette dernière est restée sans suite.

¹ BCC 1902, pages 190-193, 263 et 358

En juillet 1999, la Municipalité décide d'adopter les conclusions proposées dans une note du service d'urbanisme, à savoir :

- 1) *Abandonner la procédure de plan partiel d'affectation, ouverte le 19 mars 1998, et confirmer pour un certain nombre d'années le maintien du bâtiment propriété de la Ville de Lausanne à la rue des Terreaux 33, parcelle 540.*
- 2) *Charger le service des gérances de la Direction des finances de déterminer une affectation pour cet immeuble, et proposer un programme de rénovation à inscrire au plan des investissements.*

Le 28 octobre 1999, la Municipalité décide l'intégration, pour le printemps 2001, du service d'assainissement dans le bâtiment de la rue des Terreaux 33, et charge le service des gérances d'entreprendre toutes les démarches utiles pour conduire les études qui permettront de mener à bien la rénovation de l'immeuble.

Le 9 décembre 1999², la Municipalité informe votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de fr. 150'000.-- pour permettre le financement des honoraires des divers mandataires intervenants.

4. Etat du bâtiment

4.1 Caractéristiques générales

Dans le cadre de la révision du recensement, ce bâtiment, qui n'était pas répertorié, figure désormais au recensement architectural en valeur *3* (objet intéressant au niveau local), selon décision du 14 juin 1995.

Cette portion du front Sud (numéros impairs) de la rue des Terreaux et de la place Chauderon n'a cessé de se transformer au cours des quarante dernières années, au profit de nouveaux alignements et immeubles. Entre le pont Chauderon et le passage des Jumelles, seuls subsistent, de l'époque 1900, la maison rue des Terreaux 29, rénovée avec goût, et son voisin immédiat, l'immeuble rue des Terreaux 33.

La construction, après démolition, des bâtiments contigus place Chauderon 3 et 5 (dans les années 1950) sur un nouvel alignement, dont une des justifications paraît avoir été la recherche purement formelle d'un parallélisme avec le bâtiment du Crédit Foncier, a bouleversé la morphologie préexistante, entraîné l'effacement partiel de la rue des Jumelles et contraint l'immeuble rue des Terreaux 33 à une promiscuité qui ne laisse pas de surprendre le passant.

La qualité architecturale de cette maison est suffisamment affirmée pour que la recherche d'une solution en vue de son maintien soit entreprise. Même si la proximité du bâtiment place Chauderon 3 est incongrue, l'immeuble rue des Terreaux 33 s'accommode très bien de son voisin à l'Est, le n° 29, et forme une ouverture dans l'alignement compact des bâtiments "Métropole 2000" et "Maison du Peuple".

Malgré ses structures très saines, cet immeuble nécessite d'importants travaux de restauration des installations techniques (électricité, sanitaires), et de la toiture qui doit être complètement rénovée. Des mesures de protection ont dû être installées pour éviter la chute de pans d'avant-toit sur les passants. En outre, les éléments en pierre de taille des façades sont profondément érodés et le crépi est décollé à de nombreux endroits. Les fenêtres à simple vitrage sont fortement dégradées sur leurs faces extérieures et n'offrent plus une isolation thermique et phonique suffisante.

4.2 Descriptif de l'état d'occupation

² BCC 2000, Tome I (n° 1), page 7

Rez-de-chaussée inférieur

Locaux techniques, chaufferie et citerne, WC désaffectés et salle de classe affectée aux activités d'une psychomotricienne du service de santé des écoles.

Rez-de-chaussée

Bureaux du service dentaire des écoles.

1^{er} étage

Bureaux partagés à parts égales entre l'Association des demandeurs(euses) d'emploi et l'Association de défense des chômeurs(euses) de la région lausannoise, terme des baux le 1er janvier 2001.

2^{ème} étage

Un bureau occupé par une infirmière scolaire, une grande salle de répétitions pour l'Harmonie des écoles (contrat de prêt à usage), fin des baux le 30 juin 2000. Un ancien appartement désaffecté.

Principales données générales relatives à l'immeuble

N° de la parcelle	540
Surface de la parcelle	1007 m ²
Année de construction	1903
Surface bâtie	285 m ²
Surface de plancher	816.07 m ²
Cube	5'439 m ³
Valeur E.C.A.	fr. 3'035'377.—
Degré d'obsolescence	70 %

Répartition des surfaces de plancher

Surfaces aménagées utilisées	549.02 m ²
Circulation et locaux techniques	186.13 m ²
Sanitaires	31.41 m ²
Dépôts et locaux	49.51 m ²

	816.07 m ²
	=====

On constate que les zones de circulation sont top importantes.

Pour l'exemple : Les espaces qui pourraient faire l'objet d'un rapport locatif en l'état actuel représentent 629.94 m² qui, calculés à fr. 200.--/m² correspondent à fr. 125'988.-- de revenu locatif potentiel.

Ce revenu locatif potentiel, capitalisé à 7,5 %, représente une valeur intrinsèque de fr. 1'679'840.--, ce qui est très en dessous de la valeur E.C.A.

Le projet proposé permet une revalorisation de l'immeuble sans dépasser pour autant sa valeur E.C.A.

5. Etat des principaux éléments

Structures verticales

Les éléments de façade sont construits en pierre de Meillerie et ne présentent pas d'altérations structurelles. Tout au plus, on remarque des dégâts du crépissage sur les façades Sud et Est, ainsi que des détériorations dues à des infiltrations dans les parties enterrées du niveau inférieur.

Les murs porteurs intérieurs sont en pierre, de même composition que ceux de façade. Leur état de conservation est parfait.

Structures horizontales

Il s'agit de planchers en béton nervuré qui sont en excellent état. Leur résistance est en totale adéquation avec leur fonction actuelle et future.

Charpente

La charpente en bois est en bon état général, hormis dans les zones des avant-toits qui ont subi d'importants dégâts dus aux débordements des écoulements de toiture, ce qui a causé un pourrissement du bois.

Couverture

La couverture en tuiles requiert un remplacement complet.

Ferblanterie

Les éléments de ferblanterie sont partiellement en zinc et en tôle galvanisée. Ils sont, dans leur ensemble, hors d'usage.

Menuiserie extérieure

Les fenêtres, datant de l'époque de la construction, sont en chêne avec simple vitrage. Globalement, leur état de conservation peut être considéré comme satisfaisant. Toutefois, ces vitrages doivent faire l'objet d'importants travaux de rénovation et d'adaptation, pour correspondre aux normes actuelles en matière d'isolation thermique et phonique.

Installations de chauffage

La production de chaleur s'effectue au moyen d'une chaudière avec brûleur à mazout. L'ensemble date de 1993 et se trouve être parfaitement fonctionnel.

La distribution date de l'époque de la construction. Elle s'effectue par de gros radiateurs en fonte qui, hormis un ébouage et le remplacement de leurs vannes de réglage, sont parfaitement en état de répondre aux besoins d'apports thermiques des locaux qu'ils desservent.

Installations sanitaires

Elles sont inadaptées et extrêmement vétustes. Certains groupes sanitaires ont dû être désaffectés afin de limiter les risques de dégât d'eau. Les écoulements sont, par endroits, corrodés et perforés.

Installations électriques

Les installations électriques sont, pour la plupart, obsolètes. Leur capacité est insuffisante, elles ne sont plus conformes et leur vétusté les rend dangereuses.

Lustrerie

Pour une grande partie, les équipements d'éclairage ne correspondent pas aux standards actuels de rendement et de confort, notamment pour un usage professionnel.

Revêtements intérieurs

Hormis au rez-de-chaussée, où des bureaux ont été aménagés il y a près de 15 ans, le reste du bâtiment bénéficie de revêtements de sol d'origine. L'état général des peintures est très dégradé suite à des dégâts d'eau, ou par simple vieillissement.

6. Attribution des locaux au service d'assainissement

Le service d'assainissement a dû abandonner, le 31 décembre 1999, les locaux qu'il louait dans l'immeuble rue Beau-Séjour 15, et s'installer provisoirement avenue de la Gare 10. De plus, il est nécessaire de trouver des bureaux pour les nouveaux collaborateurs qui rejoindront le service en 2000 et 2001, soit trois postes supplémentaires.

Le problème des locaux du service d'assainissement est récurrent et lié au projet TRIDEL. En effet, ce service a dû trouver à plusieurs reprises des solutions pour loger ses collaborateurs. Cela s'est généralement fait en dispersant le personnel. C'est ainsi que deux personnes de la section "administration et planification" ont été logées à la STEP de Vidy et trois personnes du bureau du contrôle des citernes à Beau-Séjour 15. Ces solutions ont toujours été considérées comme temporaires, étant donné que tout le service devait être regroupé sur le site TRIDEL qui aurait dû être inauguré en 1997 ..., selon la première planification.

Actuellement, la Municipalité prévoit toujours, au plan des investissements, un montant de vingt-six millions de francs pour l'intégration, dans le projet TRIDEL, des équipements communaux. Pour rappel, il s'agit :

- des locaux pour le centre de ramassage et de recyclage des déchets urbains (garage, bureaux, locaux pour le personnel) ;
- du centre de tri des déchets recyclables ;
- des locaux administratifs pour la direction du service et le bureau technique.

Toutefois, TRIDEL ne sera pas réalisé à court terme. De plus, cette usine ne sera plus propriété de la Ville et il n'est pas certain qu'elle soit gérée et exploitée par le service d'assainissement. Ces retards et incertitudes diminuent l'intérêt d'un regroupement du service à TRIDEL. Il y a donc lieu de régler de manière définitive la question des locaux du service d'assainissement, tout au moins pour les sections "administration-planification" et "bureau technique". Le déménagement contraint du bureau des citernes est l'occasion de conduire une nouvelle réflexion plus globale. Vingt-trois collaborateurs sont concernés par ces mesures. Après analyse des disponibilités, deux possibilités subsistent pour reloger le service :

a) louer des locaux à des tiers

Cette solution présente des inconvénients majeurs qui résident dans :

- la localisation du service d'assainissement dans un immeuble non identifié comme un bâtiment administratif;
- le fait de devoir payer un loyer important, de l'ordre de fr. 130'000.-- par année, sans les charges, pour des locaux commerciaux à fr. 220.-- le m² par an soit pour une surface d'environ 590 m² ;
- l'investissement, à fonds perdus, de sommes très importantes pour câbler et raccorder les bureaux au réseau communal RECOLTE;
- le risque de devoir d'ici quelques années quitter des locaux loués, comme cela a été le cas pour le bureau des citernes à Beau-Séjour 15.

b) occuper les locaux de Terreaux 33

Ce projet comporte des avantages incontestables, tant sur le plan de l'occupation des locaux que sur le plan fonctionnel :

- l'immeuble appartient au patrimoine administratif, ce qui évite de devoir louer des surfaces commerciales à des tiers;
- le déplacement permet de libérer des espaces à Beau-Séjour 8, bâtiment qui souffre depuis longtemps d'un manque chronique de surfaces qui sont nécessaires au développement des services qui l'occupent. Pour preuve, l'immeuble ne peut pas absorber la venue de seulement trois collaborateurs qui font partie du service, et qui sont déjà délocalisés à Beau-Séjour 15 ; il en va de même pour les postes supplémentaires créés en 2000 et 2001;
- l'immeuble des Terreaux 33, quoiqu'il adienne de son affectation future, nécessite d'importants travaux de rénovation pour une somme minimale pouvant être estimée à fr. 2'100'000.--, sans que cela n'apporte la plus petite possibilité d'augmenter son taux d'occupation;
- la venue du service d'assainissement permet une justification pertinente des investissements qu'il y a lieu de consentir, en augmentant le taux d'occupation des bureaux et en optimisant l'affectation des surfaces;
- ce transfert offre d'une part au service d'assainissement la possibilité de localiser ses activités dans un immeuble dont il sera le seul occupant et ainsi permettre au public de mieux identifier ce service, et d'autre part de créer un local d'exposition et de sensibilisation de la population et des écoles;
- le bilan en matière de loyer est très favorable puisque le déplacement du service dentaire, de l'infirmière scolaire et de la psychomotricienne ne représentent pas, en matière de loyer, un montant supérieur à fr. 50'000.-- par année, en lieu et place des fr. 130'000.-- que coûterait la location de locaux pour le service d'assainissement.

Toutefois, ce transfert n'est possible que dans la mesure où les travaux de rénovation du bâtiment soient achevés à la fin du premier semestre de 2001. En effet, ce délai est le maximum admissible pour le service d'assainissement qui, dans l'intervalle, devra se satisfaire de solutions empiriques afin d'assurer son fonctionnement et de loger tout son personnel. Pour respecter ce délai, il est impératif de pouvoir très rapidement mettre en œuvre l'étude de cette rénovation et trouver des solutions pour les occupants actuels de l'immeuble des Terreaux 33. Cette décision signifie également l'abandon des locaux administratifs envisagés pour le service d'assainissement dans le cadre du projet TRIDEL, et une diminution importante de l'investissement prévu.

Mentionnons encore que le coût de la rénovation du bâtiment de la rue des Terreaux peut être financé par le service d'assainissement par le biais des taxes d'épuration et d'évacuation des eaux, ainsi que par la taxe sur les déchets. En effet, les frais de fonctionnement du bureau technique sont entièrement financés par les taxes liées à l'eau, et la direction du service répartit ses charges sur la gestion des eaux et la gestion des déchets.

7. Concept de réhabilitation

Le projet est basé sur les dispositions réglementaires tant urbanistiques que de préservation des monuments et des sites. Il porte sur une réfection complète de l'enveloppe extérieure, soit toiture, façades et menuiseries extérieures, dans le plus strict respect de l'architecture originelle, et sur une refonte totale des installations techniques, à savoir sanitaires et électriques.

La redistribution des espaces permet une meilleure occupation des surfaces et une optimisation du fonctionnement intérieur de l'immeuble avec la création d'un ascenseur desservant tous les niveaux, donnant par là-même accès à l'ensemble des étages pour les handicapés.

8. Aspects énergétiques

La consommation moyenne de l'immeuble rue des Terreaux 33 est de 20'000 litres de mazout par an. Le remplacement des vitrages simples actuels par des vitrages isolants doubles apporte une économie annuelle de l'ordre de 3'000 litres par année (15 % de la consommation). Le chauffage des combles (local d'archives), sans isolation de la toiture, exige 7'000 l./an supplémentaires. Avec une isolation du toit, 1'000 l. de mazout seulement sont nécessaires pour chauffer cet espace.

En résumé, l'augmentation du volume chauffé (combles) couplée avec l'amélioration des fenêtres (changement des vitrages) permet une économie annuelle d'environ 10 % (2'000 l.) sur le mazout de chauffage de l'immeuble des Terreaux 33. Les nouveaux éléments constitutifs de l'enveloppe du volume chauffé que sont la toiture et les fenêtres assurent une qualité d'isolation thermique conforme aux normes en vigueur.

Seuls les anciens murs de façade, constitués de pierre de Meillerie et de molasse d'une épaisseur moyenne de 60 cm, ne permettent pas l'application d'une isolation extérieure sans altérer fortement l'aspect des murs. Une isolation intérieure ne résoud pas les problèmes posés par les ponts thermiques et risque d'accentuer la formation de moisissures dues à des condensations aux points de liaison des dalles et des murs de refend. Le service de l'énergie de la Ville de Lausanne préconise de renoncer à l'application de toute isolation thermique supplémentaire à celle apportée par les nouvelles fenêtres et par l'isolation de la toiture. La masse que constituent les murs de façade, génère une inertie thermique suffisante pour contribuer favorablement au maintien d'un climat constant dans ces locaux.

9. Calendrier des opérations

Ce projet fait l'objet d'une enquête publique devant aboutir à la délivrance d'un permis de construire dans le courant de l'automne prochain.

L'ouverture du chantier est prévue en hiver 2000-2001, il durera neuf mois environ.

L'entrée des premiers occupants est envisagée pour l'été 2001.

10. Description du projet

Les travaux prévus à Terreaux 33 comprennent d'une part la rénovation de l'ensemble des façades et de la toiture, sans modification du gabarit général et des ouvertures, et d'autre part la redéfinition des espaces intérieurs permettant une optimisation de l'utilisation des surfaces. Par la démolition de tous les éléments

non-porteurs, chaque étage peut être structuré librement et selon les besoins par des cloisons amovibles. La distribution se fait par la cage d'escalier restaurée, ou par l'ascenseur, positionné dans la trame contiguë, qui regroupe également les nouveaux services de l'immeuble – sanitaires, vestiaires, cafétéria. Cette partie du programme fait l'objet d'une totale reconstruction, afin de répondre aux exigences d'un service public. De plus, la localisation judicieuse des sanitaires permettra de libérer des espaces de travail mieux orientés.

Le confort thermique et phonique de l'ensemble de l'immeuble est amélioré par un remplacement des vitrages, par la pose d'une isolation en toiture et par l'installation d'un dispositif de rafraîchissement d'air pour les périodes estivales.

L'entrée principale du bâtiment se fait par le Nord, depuis la rue des Terreaux. Cet étage regroupe l'accueil et la consultation des documents. L'activité technique occupe des bureaux en espace ouvert dans la partie Sud de ce même niveau, ainsi que l'entier du 1^{er} étage. Le secrétariat général et la direction se répartissent dans l'attique.

Les locaux techniques de l'immeuble sont regroupés au rez inférieur, dans la partie semi-enterrée au Nord. Un espace d'exposition dans la partie Sud s'ouvre sur le jardin surplombant la route de Genève.

11. Descriptif des travaux

Gros œuvre. CFC 11, CFC 21 et CFC 22

Le chantier prévu, situé dans un immeuble d'accès difficile, exige portakabin, desserte, élévateur, protection du passage public, échafaudages, etc....

Une trémie pour ascenseur, une dalle au rez inférieur, divers travaux de percements et d'obturations pour permettre une nouvelle répartition des espaces sont réalisés. L'installation d'un ascenseur impose la découpe d'un sommier sur la dalle des combles. La réfection de la toiture exige restauration de la charpente, création d'une isolation et remplacement de la couverture de tuiles. Le porche d'entrée est remis en état et les fenêtres sont partiellement remplacées. La réfection complète des façades implique un nouveau crépissage, avec traitement adéquat des menuiseries extérieures, des ouvrages métalliques, de l'avant-toit. L'ensemble des molasses, des grès et des joints fait l'objet d'une réfection complète dans le respect de l'ouvrage architectural actuel.

Installations. Aménagements intérieurs. CFC 23 à 28.

L'ensemble des installations électriques et la liaison informatique avec Chauderon 9 sont à réaliser. Une refonte complète des sanitaires est prévue, un ascenseur reliant tous les niveaux est installé, un mono-rail relie le bâtiment, inaccessible aux véhicules, à la zone de livraison sur la route de Genève.

La restructuration complète des espaces intérieurs implique l'aménagement des espaces de service (WC, cuisine, cafétéria, laboratoire) et de leur ventilation, l'aménagement d'une zone de réception et la création d'un local d'archives dans les combles. Les séparations des bureaux sont faites de cloisons sèches (bois ou métal) permettant une certaine flexibilité, des faux-plafonds sont construits. Les sols d'origine en mosaïque, l'escalier central en pierre et les parquets là où ils existent sont conservés et restaurés. Ailleurs, les sols sont revêtus de moquettes standard.

12. Coût des travaux

Le devis général de l'opération se présente comme suit :

CFC 1	TRAVAUX PREPARATOIRES	Fr. 114'000.00
CFC 11	Déblaiement, préparation	Fr. 114'000.00
CFC 2	BATIMENT	Fr. 3'054'200.00
CFC 21	Gros œuvre 1	Fr. 1'019'500.00
CFC 22	Gros œuvre 2	Fr. 701'000.00
CFC 23	Installations électriques	Fr. 274'000.00
CFC 24	Chauffage – Ventilation – Conditionnement air	Fr. 164'000.00
CFC 25	Installations sanitaires	Fr. 98'000.00
CFC 26	Installations de transports	Fr. 58'000.00

CFC 27	Aménagement intérieur 1	Fr.	350'000.00	
CFC 28	Aménagement intérieur 2	Fr.	300'200.00	
CFC 29	Honoraires d'ingénieur	Fr.	89'500.00	
CFC 3	EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION			Fr. 30'000.00
CFC 33	Installations électriques	Fr.	30'000.00	
CFC 4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS			Fr. 240'000.00
CFC 40	Mise en forme du terrain	Fr.	240'000.00	
CFC 5	FRAIS SECONDAIRES			Fr. 65'000.00
CFC 51	Autorisations, taxes	Fr.	10'000.00	
CFC 52	Echantillons, maquettes	Fr.	5'000.00	
CFC 53	Assurances	Fr.	35'000.00	
CFC 56	Autres frais secondaires	Fr.	15'000.00	
CFC 6	DIVERS ET IMPREVUS			Fr. 316'800.00
CFC 60	Divers et imprévus	Fr.	316'800.00	
CFC 9	AMEUBLEMENT ET DECORATION			Fr. 15'000.00
CFC 93	Appareils, machines	Fr.	10'000.00	
CFC 94	Petit inventaire	Fr.	5'000.00	
TOTAL GENERAL				Fr. 3'835'000.00

Pour mémoire, les honoraires relatifs aux prestations d'architecte fournies par le service des gérances sont estimés à fr. 449'000.--.

Ces travaux ne figurent pas au plan des investissements 2000-2001 de la Direction des finances, service des gérances. Toutefois, un montant de 26 millions figure au plan des investissements 2000 pour la construction des locaux du service d'assainissement dans le cadre du projet TRIDEL. Les locaux administratifs pour le bureau technique et la direction du service ne seront pas réalisés dans le projet TRIDEL. Il s'ensuit une diminution de la somme figurant au plan des investissements pour cet objet.

Par une communication de décembre 1999, la Municipalité informait votre Conseil de l'ouverture d'un compte d'attente de fr. 150'000.--, qui sera balancé par prélèvement sur le montant du crédit d'ouvrage.

13. Achats d'objets mobiliers et de machines

Actuellement, le service d'assainissement utilise un mobilier disparate dans les styles et qui, pour la plus grande partie de l'équipement, date de plusieurs dizaines d'années. De nombreuses armoires, tables, chaises,

bureaux et autres équipements ont d'ailleurs été récupérés des stocks usagés du bureau des imprimés et du matériel. Un nombre important de meubles de rangement (armoires et étagères) sont fixes ou ont été construits pour utiliser au mieux la configuration des locaux de Beau-Séjour 8.

Les bureaux de la majorité des vingt-trois postes de travail concernés sont ergonomiquement inadaptés à un travail sur micro-informatique et ne correspondent plus aux critères de santé au travail à l'écran que la CNA préconise. De plus, les locaux totalement rénovés nécessitent pour l'image de l'administration et du service un mobilier adéquat et d'un style unique, voire éventuellement de deux types, soit un modèle pour l'équipement des locaux du rez et du 1^{er} étage dévolus aux ingénieurs, inspecteurs et dessinateurs, et un autre pour le 2^{ème} étage occupé par la section administration-planification.

Il s'agit également d'équiper une salle de réunion, qui fera aussi office de salle de documentation, un petit local technique, au 2^{ème} étage, ainsi qu'une modeste cafétéria et une seconde petite salle de réunion permettant aux collaborateurs techniques de recevoir entreprises, propriétaires, architectes et autres ingénieurs pour tout entretien d'ordre technique au premier étage.

Par contre, les tables à dessin renouvelées ces dernières années, les postes informatiques et deux des photocopieuses seront déménagés dans les nouveaux locaux.

L'estimation des besoins en mobilier a été faite sur la base de l'existant, tout en prenant en compte l'évolution technique pour les armoires à plans et les meubles de bureau, par exemple. L'estimation des coûts a été réalisée à partir de catalogues et renseignements demandés par le bureau des imprimés et du matériel à plusieurs fournisseurs de la place. Un cahier des charges détaillé sera réalisé pour chaque poste et le mobilier devra faire l'objet d'une mise en soumission.

Le montant nécessaire estimé pour l'acquisition du mobilier, soit bureaux, corps et chaises de bureaux, tables de travail et de conférence, chaises, meubles de rangement et de classement, meubles pour plans, meubles de réception, étagères pour les archives pour vingt-trois postes de travail et quatre locaux de conférence, cafétéria et technique, est de fr. 220'000.-- (prix bruts, rabais non déduits, mais petit équipement optionnel et technique non inclus).

14. Incidences financières

Charges d'exploitation

Pour l'instant, les charges annuelles d'exploitation pour ce bâtiment s'élèvent à fr. 31'700.--, pour une occupation très restreinte de 10 personnes (sans compter les visiteurs éventuels).

Après travaux, malgré des taux d'occupation et d'activité plus élevés, les charges annuelles ne devraient pas varier d'une manière significative. Nous nous attendons tout au plus à une augmentation de la consommation électrique due à un usage plus important, qui peut être évaluée à fr. 5'000.-- par année, compensée en partie par les économies probables sur les dépenses d'énergie. Tous les autres frais liés à la conciergerie et à l'entretien de l'immeuble ne subiront pas de modifications.

Valorisation locative et calcul de rendement

Le revenu locatif actuel de l'immeuble est de fr. 32'000.--.

Pour une surface d'environ 816 m², le nouveau loyer virtuel peut être estimé à fr. 240.--/m² par année, ce qui représente un revenu locatif annuel de fr. 195'840.--.

La capitalisation à raison de 7 % par année de la différence de loyer obtenue, soit fr. 163'840.-- à 7 %, aboutit à un montant de travaux de fr. 2'340'570.--, ce qui est largement au-dessus de la somme correspondant aux seuls travaux à plus-value qui peuvent être estimés à environ fr. 1'800'000.--. La part restante étant à considérer comme des montants d'entretien différés, qui auraient dû être investis dans tous les cas pour assurer le maintien de l'immeuble.

La valeur au bilan de ce bâtiment du patrimoine administratif est de fr. 0.--.

Si on considère que l'entretien reporté représente environ fr. 2'100'000.-- comme valeur au bilan, on obtient avec un loyer annuel de fr. 195'840.-- un rendement de l'immeuble de 9,3 %.

Par le regroupement des activités du service d'assainissement dans ce bâtiment, l'administration économise environ fr. 80'000.-- de loyer annuel auprès de tiers. De plus, l'immeuble retrouve une affectation judicieuse nécessitée par d'importants travaux de restauration et de rénovation intérieurs et extérieurs.

Charges financières et amortissement des investissements

Les charges financières, calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 5 % pendant 15 ans pour les travaux de rénovation et d'aménagement du bâtiment et pendant 10 ans pour le mobilier, s'élèvent à fr. 398'000.-- par année.

La Municipalité propose donc d'amortir la totalité du montant de l'investissement, soit fr. 4'055'000.--, à raison de fr. 255'700.-- par année pour les travaux de rénovation et d'aménagement de l'immeuble, et de fr. 22'000.-- par année pour le mobilier.

15. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

Vu le préavis n° 163 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 :

