



Programme d'entretien et importants travaux de remise en état, d'amélioration des performances énergétiques, diverses mises en conformité en matière d'accessibilité universelle, de sécurité incendie, de garde-corps et d'infrastructures de divers bâtiments du patrimoine financier – Crédit-cadre 5e étape (2023-2027)

Préavis N° 2023 / 36

Lausanne, le 10 août 2023

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Municipalité de Lausanne sollicite, par voie de préavis au Conseil communal, l'octroi d'un crédit de CHF 13'100'000.- destiné à la poursuite de son programme d'entretien, d'importants travaux de remise en état, d'amélioration des performances énergétiques, diverses mises en conformité en matière d'accessibilité universelle, de sécurité incendie, de garde-corps et d'infrastructures de divers bâtiments du patrimoine financier sur une période de cinq ans (2023-2027).

Il comprend la réfection, l'assainissement, la rénovation, la mise à niveau d'installations techniques ainsi que les travaux d'entretien généraux de neuf bâtiments sélectionnés sur la base d'expertises selon la méthode de diagnostic Epiqr+ et Signa-Terre permettant d'établir le niveau global de vétusté. Il prévoit aussi le financement de prestations d'étude de bâtiments pour le prochain crédit-cadre, de suivi énergétique (ImmoLabel) et de planification de travaux et d'investissement (ImmoData).

Il s'agit également de valoriser les édifices, de favoriser leur intégration et la création de liens sociaux. Une partie leur est ainsi également dévolue afin de pouvoir répondre aux travaux indispensables aux nouveaux besoins en aménagement et rénovations nécessaires.

Diverses mises en conformité de bâtiments pouvant survenir pendant cette période : sont également incluses : sécurité incendie, amiante, garde-corps, accessibilité pour les personnes en situation de handicap (PSH) et personnes à mobilité réduite (PMR), collecteurs, etc.

Dans une optique de développement durable et d'un assainissement partiel énergétique lorsque cela est possible, les travaux prévus s'intègrent dans une stratégie de rénovation et de réhabilitation répondants aux standards actuels, avec des solutions techniques appropriées et respectueuses de l'environnement. La végétalisation extensive des toits ainsi que les possibilités d'installer des panneaux photovoltaïques seront favorisées.

Le présent préavis s'inscrit dans un objectif commun au Préavis N° 2023/01 « Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 74'680'000.- pour la mise en place d'une stratégie d'assainissement et pour une première étape, premier lot, d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments de la Ville de Lausanne » adopté le 4 avril 2023 qu'est l'intensification du rythme d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments du patrimoine financier de la Ville de Lausanne.

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

2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un crédit de CHF 13'100'000.- destiné à la poursuite de son programme d'entretien et importants travaux de remise en état, d'amélioration des performances énergétiques, diverses mises en conformité en matière d'accessibilité universelle, de sécurité incendie, de garde-corps et d'infrastructures de divers bâtiments du patrimoine financier – demande de crédit-cadre 5^e étape (2023-2027).

3. Table des matières

1. Résumé.....	1
2. Objet du préavis	2
3. Table des matières.....	2
4. Préambule	2
5. Contexte et objectifs politiques.....	3
6. Situation du crédit-cadre 4 ^e étape (2013-2017).....	4
7. Crédit-cadre 5 ^e étape (2023-2027)	11
7.1 Principe du crédit-cadre	11
7.2 Analyse du patrimoine financier du Service des gérances.....	11
7.3 Processus	12
7.4 Descriptif, coût et calendrier des travaux.....	12
7.5 Part des investissements pour la rénovation énergétique.....	17
8. Impact sur le climat et le développement durable	18
9. Impact des assainissements sur les locataires et les loyers	18
10. Gouvernance financière.....	19
11. Aspects financiers	19
11.1 Incidences sur le budget d'investissement	19
11.2 Travaux à plus-value portés à l'actif du bilan et entretien différé à amortir.....	19
11.3 Incidences sur le budget de fonctionnement.....	20
11.3.1 Charges d'intérêts.....	20
11.3.2 Charges d'amortissement	20
11.3.3 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement.....	20
11.4 Retour d'investissements	20
12. Conclusions.....	21

4. Préambule

La commune de Lausanne est propriétaire d'un important portefeuille immobilier dont une partie de la gestion est confiée au Service des gérances. Dès lors, il appartient à celui-ci de gérer, préserver et valoriser les 160 bâtiments du patrimoine financier.

Dans son rapport-préavis N°166 du 16 septembre 1988, la Municipalité mettait en évidence la nécessité de consentir un important effort financier pour maintenir à niveau l'ensemble de ses immeubles. Depuis 1997, la Municipalité a présenté successivement quatre préavis sous forme de crédit-cadre d'entretien et de rénovation des patrimoines financier et administratif, soit :

- le préavis N° 280 du 13 octobre 1997, couvrant la période de 1998 à 2002, d'un montant total de CHF 11'000'000.-, dont CHF 9'100'000.- dévolus au patrimoine financier ;
- le préavis N° 2002/5 du 14 février 2002, couvrant la période de 2002 à 2005, d'un montant de CHF 14'000'000.-, dont CHF 9'400'000.- dévolus au patrimoine financier ;

- le préavis N° 2005/29 du 12 mai 2005 couvrant la période 2006 à 2009, prolongé à deux reprises (2010 et 2011), d'un montant de CHF 14'000'000.-, dont CHF 9'000'000.- dévolus au patrimoine financier ;
- le préavis N° 2012/34 du 12 juillet 2012 couvrant la période 2013 à 2017, d'un montant de CHF 12'700'000.-, dont CHF 7'500'000.- dévolus au patrimoine financier.

Cette quatrième étape est arrivée à échéance. La Municipalité désire intensifier sa politique de remise en état des immeubles nécessitant des travaux impératifs de rénovation et souhaite confirmer sa volonté de poursuivre sa stratégie de développement en matière de patrimoine financier. A cet effet, elle présente la cinquième étape de son programme de rénovation des immeubles du patrimoine financier du Service des gérances qui intègre également les critères énoncés dans le Plan climat de la Ville de Lausanne (Rapport-préavis N°2020/54) sous la forme du présent préavis.

5. Contexte et objectifs politiques

Afin de réduire rapidement la consommation énergétique des bâtiments, le Plan climat de la Ville vise trois objectifs :

- réduire de 50 à 70% les besoins de chaleur ;
- assainir énergétiquement les bâtiments à hauteur de 3,3% par an ;
- n'émettre plus aucun gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050.

Cela correspond à la mesure 75 (Rénover l'ensemble du parc immobilier de la Ville) de l'axe 13 (Augmentation du taux et de la qualité des rénovations) du Plan climat. La cible est d'assainir énergétiquement l'entier des bâtiments chauffés d'ici 2050.

L'atteinte des objectifs du Plan climat sera effectuée dans le respect d'autres politiques publiques en matière :

- de production d'électricité locale décarbonée (solaire) ;
- de développement de sources de chauffage renouvelable ;
- d'accessibilité universelle¹ ;
- de protection du patrimoine bâti² ;
- de la politique du logement et de protection des locataires³ ;
- des principes d'écoconstruction ;
- des besoins de rentabilité du patrimoine financier⁴ ;
- de la sensibilisation des habitantes et habitants aux enjeux énergétiques ;
- du développement du chauffage à distance (CAD) ;
- du « Plan canopée »⁵ ;
- de toitures végétalisées⁶ ;
- du soutien au commerce et à l'économie ;
- l'exemplarité énergétique et l'atteinte au minimum des valeurs cibles de la norme SIA 380/1 ou des performances équivalentes.

¹ Préavis N° 2018/03.

² Préavis N° 2018/15.

³ Rapport-préavis N°2017/05

⁴ À l'exemple du Rapport-préavis N°2015/50

⁵ Préavis N° 2021/15.

⁶ « Directives municipales concernant la réalisation de toitures végétalisées extensives sur les bâtiments propriétés de la Commune de Lausanne » du 16 août 2018.

Il s'agit donc d'appréhender l'assainissement de façon holistique afin non seulement d'augmenter le taux d'assainissement mais également la qualité de ces assainissements.

Des contraintes importantes et, en partie, externes à la Ville s'exercent également : ressources financières à disposition, évolution des prix et disponibilité des matériaux, législation actuelle et évolutions de cette dernière pour n'en nommer que quelques-unes.

Le contexte de la présente demande de crédit d'investissement diffère de celui ayant donné naissance au préavis N° 2012/34, dont le bilan est résumé dans le chapitre suivant.

6. Situation du crédit-cadre 4^e étape (2013-2017)

Le montant total des travaux accordé par le préavis N° 2012/34 et réparti sur cinq ans, s'élevait à CHF 12'700'000.- à raison de CHF 7'500'000.- pour les immeubles du patrimoine financier et de CHF 5'200'000.- pour les immeubles du patrimoine administratif.

La nature des opérations du présent préavis ne concerne que les immeubles du patrimoine financier. La situation du programme général d'entretien des immeubles du patrimoine administratif a fait l'objet du préavis crédit-cadre 5^e étape N° 2018/29 du 5 juillet 2018.

Les opérations financées par le crédit-cadre 4 ont été réalisées avec le respect du montant total alloué.-Elles se sont étendues au-delà de la période 2013-2017 pour ce qui est du patrimoine financier et certaines modifications ont dû être entreprises. Les priorités du patrimoine financier ont en effet été redéfinies en cours du crédit-cadre et des urgences ont dû être intégrées. Ces modifications sont de deux ordres :

- modifications relatives aux immeubles du programme initial ;
- modifications liées à des travaux de nature urgente et intégrant des immeubles non compris dans le programme initial.

La Municipalité tient à relever que, bien que tous les chantiers ne soient pas terminés et que, par voie de conséquence, toutes les factures y relatives ne sont pas réglées, l'enveloppe du crédit alloué de CHF 7'500'000.- sera respectée. Les montants indiqués dans ce chapitre font état de la situation au 31 décembre 2022.

Florimont 1 – Maison de la Presse

Crédit voté	CHF	117'000.-	Enlèvement citerne mazout (70'000 l.).
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	73'929.-	Le 21 janvier 2013, le Service des routes et de la mobilité a exigé, sur la base des articles 40, 43 et 44 du Plan Général d'Affectation, l'extraction complète de la citerne et l'enlèvement de toutes les conduites, regard de visite, tuyaux et câbles y afférents.
Montant final		CHF	73'929.-

Ruchonnet 59 – Edicule (croisement av. Jules Gonin/Av. Louis-Ruchonnet)

Crédit voté	CHF	207'000.-	Réfection façades pierre naturelle + dalle + toiture
Engagé	CHF	75'770.55	Les travaux de toiture seront réalisés en 2023. Le solde des travaux de cet édicule qui se situe au croisement de l'avenue Jules Gonin et l'avenue Louis-Ruchonnet est proposé au présent crédit-cadre 5, actuellement une étude est en cours pour lui trouver une affectation.
Payé	CHF	5'540.55	

Montant final estimé	CHF	85'000.-
----------------------	-----	----------

Blécherette 2 – Restaurant « Stand de Vernand »

Crédit voté	CHF	1'600'000.-	Rénovation de l'enveloppe extérieure & technicités
Engagé	CHF	0.-	Les travaux sont reportés. Ils feront l'objet d'un futur préavis avec Corps de Police.
Payé	CHF	0.-	
Montant final	CHF	0.-	

Ansermet 1 – Restaurant « Le Myo »

Crédit voté	CHF	80'000.-	Réfection façades bois et peinture extérieure
Engagé	CHF	0.-	Le financement de la réfection des façades a été pris en charge par le budget d'entretien courant, les travaux globaux sont proposés au présent crédit-cadre 5.
Payé	CHF	0.-	
Montant final	CHF	0.-	

Escaliers-du-Marché 27

Crédit voté	CHF	221'000.-	Réfection de l'enveloppe extérieure
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	15'757.-	L'étude a été suspendue, le bâtiment abritant l'ancien établissement public « Le Barbare », a fait l'objet du préavis n° 2019/ 49 pour une rénovation complète.
Montant final	CHF	15'757.-	

Escaliers-du-Marché 19/21

Crédit voté	CHF	25'000.-	Entretien volets et escalier bois
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	8'000.-	Le remplacement des volets n'a pas été nécessaire car le bois était en bon état, le ponçage et la peinture ont été suffisants.
Montant final	CHF	8'000.-	

Grand-Pré 3-5 – Ecole de Théâtre

Crédit voté	CHF	600'000.-	Remplacement des vitrages sur sheds (toiture)
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	447'835.-	
Montant final	CHF	447'835.-	

Jorat 80, 80B et 80C – Hôtel « Les Chevreuils »

Crédit voté	CHF	932'000.-	Réfection de l'enveloppe extérieure des bâtiments
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	0.-	Les bâtiments vont faire l'objet d'une étude de réaffectation générale dans un programme à venir et dans un préavis spécifique.
Montant final		CHF	0.-

Ansermet 2 – Tribunal cantonal

Crédit voté	CHF	265'000.-	Mise en place des filtres UV et entretien des fenêtres
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	0.-	L'immeuble a été vendu le 21.12.2015.
Montant final		CHF	0.-

Vallon 3 – Gare ancien funiculaire

Crédit voté	CHF	253'000.-	Rénovation de l'enveloppe extérieure
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	0.-	Au vu de certaines modifications et rajouts, les travaux sont reportés sur le futur crédit-cadre 6.
Montant final		CHF	0.-

Bois-de-Vaux 36 – Auberge de jeunesse

Crédit voté	CHF	434'000.-	Réfection complète des salles de bain et WC
Engagé	CHF		
Payé	CHF	480'610.-	Participation de la Ville pour les travaux réalisés par le locataire.
Montant final		CHF	480'610.-

Théâtre 12 (2^{ème} étape) – Café restaurant du théâtre

Crédit voté	CHF	374'000.-	Création d'une buvette et réaménagement extérieur. Réfection toilettes hommes et vestiaire femmes
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	631'780.-	Création d'une buvette et réaménagement extérieur. Réfection toilettes hommes et vestiaire femmes. Travaux complémentaires : Réfection de la terrasse y compris la fontaine historique.
Montant final		CHF	631'780.-

Mise aux normes diverses

Crédit voté	CHF	1'800'000.-	Mise en séparatif divers + mise aux normes des garde-corps (SIA358) + mise en conformité des ascenseurs La plupart de ces travaux de mise aux normes sont intégrés dans les différents projets réalisés et leur coût ne fait pas l'objet d'un décompte séparé.
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	0.-	
Montant final estimé			CHF 0.-

Divers et imprévus – 5% du coût total des travaux

Crédit voté	CHF	592'000.-	Divers et imprévus
Engagé	CHF	52'670.-	
Payé	CHF	182'767.-	Financement Signa-terre (ImmoLabel et ImmoData) Nous avons saisi l'opportunité de mandater l'entreprise Signa-Terre pour garantir un suivi énergétique des immeubles du patrimoine financier.
Montant final estimé			CHF 235'437.-

Travaux rajoutés**Edicules**

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	191'021.-	Réaffectation, revalorisation et rénovation de plusieurs édicules. Maladière : Mises aux normes électriques, étanchéité de la toiture et rénovation du WC pour l'édicule. Arches 17-18 : Rénovation de la cuisine et du WC, démontage des installations suite à la rénovation du Grand-Pont. Bois-de-Beaulieu : Participation à la rénovation intérieure et extérieure du pavillon et aménagement d'un petit commerce.
Montant final			CHF 191'021.-

Celtes 1 – Auberge et Pinte de Sauvabelin

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	

Depuis la cessation de l'activité de l'Auberge de Sauvabelin en 2015, le site de Sauvabelin et ses bâtiments ont fait l'objet de différentes études et travaux qui ont tous été financés par le CC4.

Payé	CHF	206'579.-	2015-2017 : Rénovation auberge - arrêté après l'obtention du permis de construire en 2017 par décision municipale.
	CHF	45'060.-	2016-2017 : Mise en séparatif des bâtiments de l'Auberge et de la Pinte de Sauvabelin lors de la renaturation du lac.
	CHF	88'589.-	2017-2020 : Etude spécifiques sur la déconstruction de l'Auberge. Ce projet abandonné a dûment été expliqué dans le Rapport-préavis N° 2020/32
	CHF	165'887.-	2019-2021 : Extension de la Pinte (abri conteneurs et local de stockage).
	CHF	42'555.-	2021 : Frais d'études de faisabilité « La Guinguette »
Montant final estimé			CHF 548'670.-

Menthon 8-Curtat 5

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	176'444.-	Frais d'études et travaux de sécurisation
	CHF	10'143.-	Isolation pied du pignon Est
			Rénovation reportée sur préavis spécifique.
Montant final			CHF 186'587.-

Jean-Jacques Mercier 3

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	87'514.35.-	2019 : Frais d'études de mise aux normes AEAI, SIA 358 et amélioration PMR, remplacement des techniques ainsi que la remise en état des locaux. Honoraires d'architectes et des différents spécialistes y compris l'exécution des divers sondages. La phase réalisation est prévue dans le présent préavis crédit-cadre 5 pour un montant de 2'300'000.-
Montant final			CHF 87'514.35

Palud 10

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	256'107.-	Réfection cuisine + séparateur + renfort panne 2014
	CHF	616'633.-	Réfection de la toiture
	CHF	*174'461.-	Etude de faisabilité théâtre avec CULT, ARLO et GER.

*Le montant relatif à la partie théâtre (environ CHF 70'000.-) sera facturée au Service de la culture par le Service des gérances et portée en recettes d'investissement du CC4		
*Déduction	CHF	-70'000.-
Montant final estimé	CHF	977'201.-

Riponne 10 – Le Folklore

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	364'785.-	2015/2016 : Participation à la réalisation de la sortie de secours. Montant total des travaux payés par le locataire : 940'445.-
Montant final	CHF	364'785.-	

Riponne 10 – locaux ex Ripps- Mövenpick

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	112'539.-	Démontage des installations techniques obsolètes pour permettre une vision globale de la future réaffectation.
Montant final	CHF	112'539.-	

Riponne 10 - Espace récréatif La Grenette

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	1'041'576.-	Création de la halte-jeux la Grenette
Montant final	CHF	1'041'576.-	

Toises 14

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	222'349	Assainissement canalisations et changement d'affectation d'un appartement en bureau.
Montant final	CHF	222'349.-	

Simplon 33

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	665'725.-	

Payé	CHF	234'275.-	Rénovations intérieures comprenant des travaux de mise aux normes à la protection incendie de l'immeuble, mise en place d'offices aux étages, remise en état des installations électriques.
Montant final estimé			CHF 900'000.-

Ansermet 3 – Casino de Montbenon Grand Café

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	346'467.-	Participation travaux restaurant. Montant total des travaux 1'203'421.-
Montant final			CHF 346'467.-

Promenade de Vidy – cabane des pêcheurs

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	35'000.-	Etude transformation cabane pour pêcheurs.
Payé	CHF	0.-	
Montant final			CHF 35'000.-

Abbaye 3 - Montheron

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	0.-	
Payé	CHF	18'944.-	Etude préliminaire et sécurisation des structures.
Montant final			CHF 18'944.-

Amélioration PMR Etablissements publics

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	150'230.-	
Payé	CHF	45'400.-	Etude ID GEO et travaux d'amélioration PMR à Grancy 32 / Simplon 33
Montant final estimé			CHF 207'000.-

Etudes préliminaires PFIN

Crédit voté	CHF	0.-	
Engagé	CHF	13'390.-	Etudes de faisabilité Jorat 80, 80B, 80C (Les Chevreaux), Riponne 10, Vallombreuse 10
Payé	CHF	32'938.-	
Montant final estimé			CHF 170'000.-

Montant du crédit-cadre voté CHF 7'500'000.00

Montant engagé	CHF	992'785.55
Montant dépensé	CHF	6'326'484.90
Montant disponible estimé	CHF	180'729.55

7. Crédit-cadre 5^e étape (2023-2027)

7.1 Principe du crédit-cadre

Le présent crédit-cadre repose sur les principes retenus lors de l'élaboration des précédents préavis et intègre des principes de développement durable de façon plus soutenue. Il veille à la meilleure mise en valeur possible du patrimoine financier en optimisant les investissements nécessaires à son entretien, sa transformation et au maintien de sa valeur d'usage. Une analyse continue, s'appuyant sur les compétences métiers, techniques et humaines, permet d'identifier et planifier les besoins en hiérarchisant et priorisant les projets envisagés. Cette gestion par anticipation est fondée sur les éléments suivants :

- les diverses expertises établies à partir de la méthode de diagnostic EPIQR+ et Signa-Terre, permettant d'évaluer le niveau global de vétusté de l'ouvrage, d'estimer financièrement les travaux relatifs à sa rénovation et de répondre aux aspects énergétiques et de développement durable ;
- la réactualisation annuelle d'un tableau de bord général d'entretien des immeubles prenant en compte les besoins en aménagement et travaux divers ;
- les mises en conformité de bâtiments: sécurité incendie, amiante, garde-corps, accessibilité universelle pour les personnes en situation de handicap (PSH) et personnes à mobilité réduite (PMR), collecteurs, etc. ;

Autant d'éléments d'aide à la décision qui aboutiront à des choix stratégiques d'entretien, transformation, assainissement, densification, voire vente de certains objets.

7.2 Analyse du patrimoine financier du Service des gérances

Jadis, le patrimoine financier du Service des gérances avait partiellement été analysé avec l'outil Epiqr+. Depuis 2021, la Ville de Lausanne s'est dotée, par l'intermédiaire du Service des gérances, d'un outil de gestion pour une partie de son patrimoine financier.

Cet outil permet de bénéficier, en plus d'une interface de gestion des données pour la gérance (ImmoData), de prestations de monitoring et d'une estimation des économies de CO2 (ImmoLabel) réalisables par type de travaux. Cette expertise sera étendue à l'entier du patrimoine sous gestion de la Ville afin d'être en mesure de planifier l'assainissement de celui-ci d'ici à 2050.

Comme mentionné dans le Préavis 2023/01⁷, cette expertise sera étendue à l'entier du patrimoine sous gestion de la Ville afin d'être en mesure de planifier l'assainissement de celui-ci d'ici à 2050.

Il sera ainsi possible avec ses outils de :

- finaliser la priorisation des interventions par bâtiment (travaux partiels ou rénovation complète) avec une mise à jour annuelle ;
- planifier des campagnes d'interventions par éléments (isolation de toiture, remplacement de fenêtres, etc.) ;
- monitorer au fur et à mesure les réalisations pour suivre l'avancement ;
- faire le bilan des améliorations obtenues par bâtiment et sur l'ensemble des patrimoines.

⁷ Préavis N° 2023/01 « Octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 74'680'000.- pour la mise en place d'une stratégie d'assainissement et pour une première étape, premier lot, d'assainissement énergétique et de rénovation des bâtiments de la Ville de Lausanne »

7.3 Processus

L'assainissement énergétique des bâtiments consiste à réduire la consommation énergétique liée au chauffage et à réduire, voire éliminer, la dépendance aux énergies fossiles nécessaires au chauffage et à l'eau chaude sanitaire. L'efficacité énergétique d'un bâtiment se mesure à l'absence de déperdition thermique, qui se fait principalement par l'enveloppe des bâtiments (murs, toit et sous-sol) et par l'extraction d'air.

Lorsqu'il est décidé d'assainir énergétiquement un bâtiment, une analyse complémentaire tenant compte de critères spécifiques est effectuée afin de définir si des interventions sont nécessaires, comme par exemple de reporter des travaux d'entretien. Cela permet de rationaliser les interventions en réduisant leur fréquence et leur coût global.

Les critères sont les suivants :

- la vétusté des bâtiments et des installations techniques ;
- les possibilités d'installer des panneaux solaires ;
- l'installation de chauffage renouvelable ;
- la mise aux normes de la sécurité incendie et des gardes corps ;
- la nécessité d'un rafraîchissement des surfaces intérieures des logements ;
- les besoins en matière d'accessibilité universelle conformément à la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand) ;
- l'opportunité de reconfigurer les espaces afin de répondre aux exigences et des besoins.

La vétusté se mesure à l'usure normale des bâtiments (usure des revêtements, menuiseries, équipements, etc.). Cela dit, un bâtiment fortement vétuste est en général énergétiquement déficient.

Des panneaux solaires pourront être installés par SI-REN ou par Solanne (SIL) et dans le cadre du présent préavis, des opportunités se présentent pour trois bâtiments.

L'accessibilité des bâtiments est réalisée conformément au corpus de lois nationales, cantonales et communales. Elle est détaillée dans la norme SIA 500 Constructions sans obstacles. Les travaux d'adaptation consistent à poser des rampes, des mains courantes et peuvent parfois aller jusqu'à la construction d'un ascenseur.

Des économies d'énergie électrique seront aussi recherchées comme par exemple en remplaçant les sources lumineuses énergivores par des sources LED plus économiques. Un processus global est d'ailleurs en cours avec le programme équi watt des SIL incluant aussi l'optimisation des installations techniques.

Une part importante d'entretien différé sera réalisée avec une part conséquente de confort supplémentaire, contribuant ainsi à une revalorisation du patrimoine.

Ces critères sont évalués au cas par cas, tant les contextes sont différents pour chaque bâtiment : âge et valeur historique, connexion au réseau viaire et pente du terrain et disponibilité spatiale, etc.

7.4 Descriptif, coût et calendrier des travaux

Ci-après, les interventions prévues pour les années 2023 à 2027 :

Agassiz 5

Aménagement d'une crèche, rehaussement d'un étage et isolation de l'enveloppe thermique

Le bâtiment situé à l'avenue d'Agassiz 5 a été construit en 1870 et est occupé dans son ensemble par le Service de la petite enfance. Il est classé en note 4 au recensement du Canton de Vaud.

Le Service de la petite enfance prévoit d'aménager un Centres de vie enfantine (CVE) de 35 places au rez-de-chaussée. Une partie du montant des travaux serait pris en charge par le Service des gérances et ensuite répercuté sur le loyer.

En outre, la toiture n'étant plus en bon état, une rénovation de celle-ci s'impose. En lieu et place, il paraît plus opportun de la rehausser et de bénéficier ainsi d'un agrandissement par le biais d'un étage supplémentaire.

Un assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment et l'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que l'accessibilité des personnes en situation de handicap compléteront ces importants travaux.

Coût estimé : CHF 1'900'000.-

Beaumont 4-6-8 (Ferme de Béthusy)**Mise aux normes feu et drainage extérieur**

L'immeuble inscrit en note 3 au recensement architectural du Canton de Vaud, se situe à 5 minutes à pied du CHUV. Le rez-de-chaussée est entièrement loué par l'association Intervalle qui propose un hébergement aux familles dont l'enfant est hospitalisé ou en traitement dans l'un des hôpitaux lausannois.

Afin d'améliorer la qualité d'accueil, l'association va à ses frais aménager des douches dans les chambres. Au vu de ces travaux, il faudra réaliser des mises aux normes feu de l'immeuble à la charge du propriétaire.

Entre autres, l'immeuble subit depuis quelques années des infiltrations d'eau par capillarité. Pour remédier à ces infiltrations, il est nécessaire de réparer et prolonger le drainage autour de l'immeuble.

Coût estimé : CHF 500'000.-

Celtes 1 – Pinte de Sauvabelin**Remplacement du système de chauffage, déplacement et rénovation des toilettes publiques**

Le bâtiment qui abrite le restaurant de la Pinte, situé au bord du lac de Sauvabelin a été construit au début du 19e siècle. Hébergeant à l'origine une étable pour les ânes aux abords du lac, il a ensuite été utilisé comme vestiaire pour les Lausannoises et Lausannois et les touristes s'adonnant au patinage sur ce petit lac artificiel. Dans les années 1990, elle a été transformée en Pinte en complément du bâtiment de l'Auberge et trouve son public dès son ouverture en 1994.

Ces deux bâtiments sont actuellement chauffés au mazout individuellement. Le système de chauffage va être mutualisé et remplacé par une énergie renouvelable, locale et respectueuse de l'environnement.

Les toilettes publiques dans la partie arrière de la Pinte vont être déplacées pour permettre l'installation du nouveau système de chauffage.

En collaboration avec le Service de la propreté urbaine, des nouvelles toilettes publiques seront construites et l'aménagement intérieur restera sous la gestion et le financement du Service de la propreté urbaine.

La Pinte fera l'objet d'une rénovation globale dans le prochain préavis d'assainissement énergétique.

Coût estimé : CHF 600'000.-

Devin 21 – Maison d'habitation**Assainissement énergétique du bâtiment**

La maison de 160 m2 habitables sur 3 niveaux est située dans le quartier de Chailly au chemin du Devin 21. Elle a été construite en 1922 et elle est inscrite avec une note 4 au recensement architectural du Canton de Vaud. La locataire a résidé depuis 1967 dans cette maisonnette avant son départ en EMS.

L'état du bâtiment est globalement vétuste et obsolète du point de vue thermique et énergétique (chauffage au mazout). Une isolation thermique de l'enveloppe est requise ainsi qu'une réfection de l'isolation en toiture avec la pose de panneaux solaires, le remplacement de fenêtres et volets ainsi que du système de chauffage.

Coût estimé : CHF 500'000.-

Ernest-Ansermet 1 (Restaurant Le Myo)**Rénovation complète et extension de l'établissement, sécurité structurelle, mise en conformité des techniques et hygiène**

Le bâtiment situé à l'Allée Ernest-Ansermet 1 à Lausanne a été originellement construit comme une buvette dans le cadre de l'Exposition nationale de 1964, il est situé à l'Est du

tribunal de Montbenon, sur l'esplanade. L'immeuble ne figure pas au recensement architectural du Canton de Vaud mais il se situe dans le parc historique de Montbenon zone protégée ISOS AA. Il s'agit d'un restaurant à sushi, dénommé le MYO.

Les façades du restaurant sont principalement vitrées et supportées par une structure métallique. Cette structure est en grande partie corrodée et n'est plus aux normes, les grands vitrages ferment mal et, selon rapport, l'ensemble de la structure doit être remplacée. De plus, l'ensemble des éléments vitrés et panneaux légers sont thermiquement obsolètes et n'assurent plus une étanchéité suffisante.

Une rénovation globale et complète est nécessaire ainsi qu'une éventuelle extension, accompagnée de la réfection de la toiture plate ainsi que de la mise en œuvre d'une nouvelle isolation. D'autres interventions techniques sont envisagées (régulation de chauffage, tableau électrique, etc.).

L'ensemble de l'étanchéité du dallage de la terrasse et des locaux du sous-sol sous le restaurant sont à refaire, plusieurs infiltrations d'eau sont constatées. Différentes mises aux normes sécuritaires (AEAI, SIA 358, PMR et 500) seront entreprises sur l'ensemble du bâtiment.

Coût estimé : CHF 1'900'000.-

Mercier 3

Mises aux normes sécurité et assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment

Le bâtiment sis à l'avenue Mercier 3 a été construit dans les années 1920 à 1930 et il est classé en note 3 au recensement architectural du Canton de Vaud. Bâtiment à vocation administrative, il abrite au rez-de-chaussée un magasin de chaussures (The Solderie) et un local du centre socioculturel Pôle Sud qui occupe également les espaces des étages.

Différentes mises aux normes sécuritaires (AEAI, SIA 358, PMR et 500) seront entreprises sur l'ensemble du bâtiment.

Un assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment est nécessaire ainsi qu'une remise en état des surfaces intérieures.

Coût estimé : CHF 2'300'000.-

Plaines-du-Loup 11

Assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment

Le bâtiment situé route des Plaines-du-Loup 11 a été construit en 1922 et il est occupé aujourd'hui par le café la Fleur de Pains. Il est classé en note 4 au service des monuments et sites du Canton de Vaud. Le bâtiment est situé sur la phase 2 de l'évolution de l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

L'état du bâtiment est globalement bon, il est toutefois obsolète du point de vue thermique. Une isolation thermique de l'enveloppe est requise, soit la mise en place d'une isolation périphérique, le remplacement de fenêtres et volets, une réfection de l'isolation en toiture ainsi que la mise en place d'une isolation au plafond des locaux du sous-sol.

Coût estimé : CHF 520'000.-

Renens 16 – Château de Valency

Rénovation des fenêtres et volets historiques, rafraîchissement des communs, entretien de la toiture.

L'immeuble, appelé « Château de Valency », est situé à l'intérieur du parc de Valency, à Lausanne. Cette maison de maître a été construite en 1794 par le fondateur de la banque de France et elle est classée en note 1 à l'inventaire des monuments Historiques.

Les fenêtres et volets historiques sont dans un état d'usure avancé et ne remplissent plus leur fonction, il est aussi indispensable de rafraîchir les communs et réparer plusieurs zones de la toiture.

Coût estimé : CHF 380'000.-

Riponne 10 – Locaux ex-Ripp's-Mövenpick

Réaffectation et mise aux normes (AEAI, SIA 358, PMR et 500) de l'ex. Ripp's-Mövenpick

Le bâtiment situé Place de la Riponne 10 est une PPE appartenant à la Ville de Lausanne et à l'Etat de Vaud. Il a été construit en 1964 et a subi une rénovation importante en 1987.

Les locaux ex. Ripp's-Mövenpic :

Des travaux de réaffectation et de mise aux normes doivent être prévus dans les locaux précédemment occupés par l'ex Ripp's-Mövenpick. Bien que le repreneur de ces locaux ne soit pas encore défini à ce jour, il est nécessaire de procéder à ces travaux afin de permettre une exploitation du site.

La réaffectation des locaux exige des aménagements spécifiques pour répondre aux normes en vigueur, notamment en matière de sécurité incendie (AEAI), de construction (SIA 358), d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et de capacité d'accueil (500). Ces normes sont essentielles pour garantir un environnement sûr et fonctionnel.

Coût estimé : CHF 1'300'000.-

Edicules

Rénovation et mises en valeur

A vocation culinaire, culturelle, de vente ou récréative, il s'agit de valoriser ces éléments marquants du paysage lausannois, de favoriser leur intégration et la création de liens sociaux.

Afin d'en garantir des conditions d'exploitation optimales, il y a lieu de disposer d'une marge de manœuvre et de pouvoir ainsi répondre aux travaux indispensables aux nouveaux besoins en aménagement et rénovations nécessaires.

Coût estimé : CHF 1'000'000.-

Prestations d'étude

Financement études (prochain crédit-cadre, ImmoLabel, ImmoData, autres études)

Financement des études pour préparer le prochain préavis crédit-cadre, des honoraires d'études, des expertises et des prestations spécifiques d'audit énergétique (ImmoLabel) et techniques (ImmoData).

Coût estimé : CHF 1'000'000.-

Ensemble du patrimoine financier

Mises en conformité diverses (incendie, amiante, garde-corps, accessibilité universelle, collecteurs, etc.), travaux d'aménagement et imprévus

Au vu de l'évolution des normes de construction et de sécurité, il convient de répondre aux dernières normes en vigueur. Par exemple dans le domaine du désamiantage, de la sécurité incendie, de l'adaptation des garde-corps, de la mise en conformité des ascenseurs ou encore de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Coût estimé : CHF 1'200'000.-

7.5 Part des investissements pour la rénovation énergétique

Le devis total des travaux, établi conformément aux principes évoqués plus haut et réparti sur cinq ans, s'élève à CHF 13'100'000.-. La part des investissements qui concernent

Etat au : 21.06.2023	Montant des travaux en rapport avec l'assainissement énergétique et le plan climat [CHF]	Proportion rénovation énergétique (prise en compte honoraires)	Montant global [CHF]
Total	4'516'400	34,5%	13'100'000
Avenue Louis-Agassiz 5	951'900	50,1%	1'900'000
Chemin des Celtes 1 (Pinte de Sauvabelin)	139'800	23,3%	600'000
Chemin du Devin 21	308'000	61,6%	500'000
Allée Ernest Ansermet 1 (restaurant le Myo)	1'031'700	54,3%	1'900'000
Avenue Jean jacques Mercier 3	1'131'600	49,2%	2'300'000
Route des Plaines du Loup 11	247'500	47,6%	520'000
Avenue de Renens 16 - Chemin de Valency	228'800	60,2%	380'000
Place de la Riponne 10	477'100	36,7%	1'300'000
Avenue de Beaumont 4-6-8	0	0,0%	500'000
Edicule	0	0,0%	1'000'000
Prestation d'étude	0	0,0%	1'000'000
Mises en conformités diverses	0	0,0%	1'200'000

La Municipalité tient à préciser qu'il s'agit d'un programme d'intention qui pourrait subir des modifications pour les raisons principales suivantes :

- évènements imprévisibles nécessitant de revoir l'ordre des priorités et la nature des travaux pour un ou plusieurs immeubles ;
- interventions indispensables mais non prévues dans la liste annexée nécessitant le report d'une ou plusieurs opérations comprises dans la planification, dans le strict respect du crédit accordé ;
- report d'une opération prévue en raison de son coût nettement supérieur à celui estimé auparavant.

Un calendrier d'intention se trouve en annexe 1. Les modifications éventuelles qui pourraient intervenir au cours de la période 2023-2027 feront l'objet d'une information dans le rapport annuel de gestion par la Municipalité à l'intention du Conseil communal.

Pour assurer le pilotage de ces projets, des ressources humaines supplémentaires seront nécessaires. Les équivalents plein temps (ept) supplémentaires sont valorisés financièrement, intégrés dans les coûts de l'investissement et refacturés au projet. Il est généralement admis que l'ensemble des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage représentent 2.5% du montant total des investissements (travaux) par lot.

Récapitulatif des investissements :

Montant estimé des travaux +/- 15% (CFC 1 à 5) en CHF TTC	Montant pour les ressources internes (ept) en CHF TTC	Coût global de l'opération en CHF TTC
12'772'500.-	327'500.-	13'100'000.-

8. Impact sur le climat et le développement durable

Comme les dépenses de chauffage sont à l'origine de 40% des dépenses énergétiques et de 30% des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment a un rôle central à jouer en la matière. A cet effet, la Ville fait sienne un des principes du développement durable visant notamment à augmenter l'efficacité énergétique de ses bâtiments. Pour ce faire, elle a choisi d'adopter une stratégie de rénovation et de réhabilitation répondant aux standards actuels et de proposer des solutions techniques appropriées et respectueuses de l'environnement.

Bien que certains assainissements soient partiels, le présent préavis contribue à l'atteinte des objectifs du Plan climat d'ici à 2050. Dans ce cadre, les travaux réalisés impliquent les principes d'interventions suivants :

- l'abandon des chauffages à mazout et au gaz naturel au profit de systèmes de chauffage basés sur des sources d'énergie décarbonnées ;
- la diminution des besoins énergétiques des bâtiments, notamment en atteignant les valeurs cibles de la SIA 380/1 ou des performances équivalentes pour les éléments rénovés ;
- la diminution des besoins énergétiques des bâtiments, notamment par une enveloppe thermique efficace ;
- le développement de la couverture solaire photovoltaïque avec autoconsommation.

Pour quelques bâtiments concernés par le présent préavis, les travaux considérés devront permettre de réduire les besoins de chaleur d'au moins 36% en moyenne, et les émissions de CO₂ de 79% au minimum. (voir annexe 2 « *Estimation des réductions des besoins de chaleur et d'émissions de gaz à effet de serre* »).

La Ville de Lausanne s'est officiellement engagée en faveur de la nature en ville en adoptant son préavis « Nature » le 12 février 2013⁸. Dorénavant, le patrimoine administratif du service des gérances mettra tout en œuvre pour favoriser la végétalisation extensive des bâtiments dont elle est propriétaire. Il sera privilégié l'utilisation de plantes sauvages indigènes adaptées au climat lausannois et peu exigeantes en entretien.

Comme précisé dans le Préavis N° 2018/03 « Politique d'accessibilité universelle », l'accessibilité est un aspect prépondérant qui est systématiquement pris en compte dans la planification de l'ensemble des projets de rénovation.

9. Impact des assainissements sur les locataires et les loyers

Au-delà de leur contribution à la protection du climat, les assainissements énergétiques s'accompagnent de nombreux avantages pour les locataires. Ils entraînent non seulement une réduction des charges mais améliorent également le climat intérieur ainsi que le confort d'habitation. Des mesures énergétiques au niveau de la façade auront, par le biais de l'isolation thermique, un impact sur le bruit et les courants d'air avec le remplacement des fenêtres.

Lors de travaux importants, la Ville assurera à ses locataires des solutions d'accompagnement et de soutien que ce soit avant les travaux, en cours de travaux et pour le relogement ou la réintégration dans leur appartement après travaux.

⁸ Rapport-préavis N°2012/11 « Intentions municipales en matière de nature en ville. Elaboration d'un concept directeur nature (CDN). Réponse à cinq postulats ».

Les impacts négatifs pour les locataires proviennent des différentes nuisances liées au chantier (bruit, poussière, vibrations, places de parc inaccessibles, vie quotidienne bousculée, etc.). A ce titre, une indemnité équitable est offerte aux locataires en compensation des nuisances subies. Les locataires en sont informés par écrit à la fin des travaux. Préavis N° 2023/01 du 12 janvier 2023.

S'agissant de la hausse des loyers, il y a lieu de rappeler que ceux-ci sont contrôlés par le Canton de Vaud pour une durée maximale de dix ans en cas de pénurie prononcée (art.14 al.3 LPPPL). La Ville de Lausanne déterminera le montant des loyers après travaux en s'assurant une juste rentabilisation des investissements, tout en appliquant les dispositions de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et du droit du bail dans l'intention de maintenir les locataires dans leur appartement. Dans le cas où cela s'avérerait impossible, les services concernés offriront des mesures d'accompagnement en proposant des appartements en lien avec les revenus. Il est dans ce cas possible d'activer l'article 12 alinéa 2 de la Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne afin de faciliter la relocation prioritaire des locataires concernés.

10. Gouvernance financière

Les subventions proposées par les différentes instances, par exemple le Programme bâtiment, seront systématiquement demandées en relation avec les travaux entrepris.

Les installations solaires photovoltaïques seront en grande partie financées par SI-REN S.A. (les plus petites installations pourraient être financées par le Fonds pour l'efficacité énergétique géré par les Services industriels (SIL) et toutes exploitées par cette dernière. Le bâtiment bénéficiera, par un contrat avec les SIL, de l'autoconsommation directe (un seul occupant, un seul décompte) ou sous forme de communauté d'autoconsommation (plusieurs occupants ayant chacun son décompte), ce qui permettra de réduire la facture d'électricité des occupantes et occupants, locataires ou administrations.

11. Aspects financiers

11.1 Incidences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Dépenses d'investissements	1'000	4'080	5'120	2'300	600	13'100
Recettes d'investissements	0	0	0	0	0	0
Total net	1'000	4'080	5'120	2'300	600	13'100

Les subventions encourageant l'assainissement énergétique des bâtiments, qui seront sollicitées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, viendront en amortissement du crédit d'investissement.

11.2 Travaux à plus-value portés à l'actif du bilan et entretien différé à amortir

La part des travaux à plus-value (80%) des immeubles Agassiz 5, Devin 21, Ernest-Ansermet 1, Jean-Jacques Mercier 3 et Plaines du Loup 11 sera portée au débit du compte « Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale ». La valeur des actifs au bilan sera donc augmentée de CHF 5'696'000.-.

Quant aux travaux pour les autres immeubles, ils seront considérés comme de l'entretien à 100%.

(en milliers de CHF)	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Plus-value (80%)	240	1'440	2'776	1'240	0	5'696
Entretien différé (20%)	60	360	694	310	0	1'424
Entretien différé (100%)	700	2'280	1'650	750	600	5'980
Total net	1'000	4'080	5'120	2'300	600	13'100

11.3 Incidences sur le budget de fonctionnement

11.3.1 Charges d'intérêts

Calculée sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à CHF 108'100.- par année à compter de 2024.

11.3.2 Charges d'amortissement

S'agissant d'un crédit d'investissement du patrimoine financier, les dépenses d'entretien différé annuelles effectives soit CHF 7'404'000.- seront amorties lors de chaque boucllement annuel des comptes dès 2024.

11.3.3 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Comme précisé au chapitre 7.5, le montant pour les ressources internes (ept) est valorisé financièrement et intégré dans les coûts de l'investissement et refacturé au projet.

Suite aux travaux de rénovation, il résultera une réduction progressive des charges d'exploitation et d'entretien de CHF 27'000.-

Les travaux à plus-value (80% du coût de certains immeubles soit CHF 5'696'000.-) qui seront portés à l'actif du bilan permettront de générer progressivement une augmentation des recettes de CHF 229'400.- due à l'ajustement des loyers.

Les intérêts et amortissements seront compensés par un prélèvement sur le Fond de rénovation et d'assainissement énergétique du patrimoine financier.

Certains immeubles vont subir des travaux importants qui entraîneront des pertes locatives d'un montant total de CHF 784'000.-.

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
(en milliers de CHF)						
Charges de personnel	65.5	65.5	65.5	65.5	65.5	327.5
Charges d'exploitation						0.0
Pertes locatives (phase trav.)	0.0	302.0	349.0	133.0	0.0	784.0
Charges d'intérêts	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	540.5
Amortissements	760.0	2'640.0	2'344.0	1'060.0	600.0	7'404.0
Total charges suppl.	933.6	3'115.6	2'866.6	1'366.6	773.6	9'056.0
Diminution de charges	-5.0	-9.1	-20.5	-25.7	-27.0	-87.3
Revenus locatifs	0.0	-19.6	-152.6	-229.4	-229.4	-631.0
Refacturation des ept au proj	-65.5	-65.5	-65.5	-65.5	-65.5	-327.5
Prélèvement fonds	-868.1	-2'748.1	-2'452.1	-1'168.1	-708.1	-7'944.5
Total net	-5.0	273.3	175.9	-122.1	-256.4	65.7

11.4 Retour d'investissements

La Municipalité s'est engagée à prendre des mesures visant à restreindre les effets indésirables de la mise en œuvre de l'assainissement énergétique par des mesures adaptées pour protéger les locataires : garantir un relogement des locataires impactés par la rénovation

et veiller à appliquer une hausse raisonnable des loyers et ceci en conformité avec le cadre légal de la LPPPL.

Les loyers projetés après travaux pour ce lot d'immeubles, objets du présent préavis, répondent en tous points à cet objectif de la Municipalité.

L'appréciation globale de certains immeubles permet d'atteindre une rentabilité nette moyenne fixée à 3% par la Municipalité.

Le regroupement par lots constitués de bâtiments qui se « neutralisent » du point de vue de la rentabilité permet ainsi d'atteindre cet objectif de manière globale et non par bâtiment.

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° 2023 / 36 de la Municipalité, du 10 août 2023 ;

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 principe du crédit-cadre 5^e étape 2023-2027, destiné à la mise en œuvre sur cinq ans d'un programme d'entretien et d'importants travaux de rénovation du patrimoine financier ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 13'100'000.- ;
3. de porter une somme de CHF 5'696'000.- à l'actif du bilan, rubrique « Immeubles du patrimoine financier de la Bourses communale » à titre de travaux à plus-value découlant du crédit mentionné sous chiffre 2, en fonction de l'évolution des travaux
4. d'amortir annuellement, en fonction de l'évolution des travaux, le solde du crédit mentionné sous chiffre 2 au titre de travaux d'entretien différé par le budget du Service des gerances, rubrique 29.330 ;
5. de faire figurer sous la rubrique 29.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2.
6. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 2 les subventions qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :

1. Calendrier d'intention - Programme d'entretien et importants travaux de remise en état de divers bâtiments du patrimoine financier – Crédit-cadre 5^e étape (2023-2027)
2. Estimation des réductions des besoins de chaleur et d'émissions de gaz à effet de serre.
3. Fiche descriptive des cinq bâtiments présentés au chapitre 7.4 (Avenue d'Agassiz 5, Chemin du Devin 21, Allée Ansermet 1, Avenue Mercier 3, Route des Plaines-du-Loup 11)

Etat au 12.06.2023

Immeubles	Recens. Architectural	Désignation des principaux travaux envisagés	Montants estimés (CHF)	Calendrier prévisionnel				
				2023	2024	2025	2026	2027
Avenue Louis-Agassiz 5	4	Création d'une garderie au rez-de-chaussée Rehaussement d'un étage et isolation de l'enveloppe du bâtiment	1'900'000	100'000	1'000'000	750'000	50'000	0
Avenue de Beaumont 4-6-8	3	Mise aux normes feu des communs et du rez-de-chaussée Réparation et extension du drainage autour de l'immeuble	500'000	100'000	300'000	100'000	0	0
Chemin des Celtes 1 - La Pinte de Sauvabelin	Néant	Remplacement du système de chauffage et des toilettes publiques	600'000	0	100'000	450'000	50'000	0
Chemin du Devin 21	4	Assainissement énergétique de la maison individuelle	500'000	100'000	300'000	200'000	0	0
Allée Ernest-Ansermet 1 (Restaurant le Myo)	Bât.: Néant Parcelle: ISOS AA	Rénovation complète et extension de l'établissement Sécurité structurelle Mise en conformité des techniques + hygiène	1'900'000	100'000	100'000	800'000	900'000	0
Avenue Jean-Jacques Mercier 3	3	Mises aux normes sécurité et assainissement énergétique	2'300'000	100'000	400'000	1'500'000	300'000	0
Route des Plaines du Loup 11	4	Assainissement thermique de l'enveloppe du bâtiment	520'000	0	0	220'000	300'000	0
Avenue de Renens 16	1	Rénovation des fenêtres et volets historiques Rafraîchissement des communs Renforcement de la toiture	380'000	0	80'000	300'000	0	0
Place de la Riponne 10	Néant	Réaffectation et mise aux normes de l'ex Ripp's-Movenpick	1'300'000	100'000	1'100'000	100'000	0	0
Edicules		Rénovation et mises en valeur	1'000'000	100'000	200'000	200'000	200'000	200'000
Prestations d'étude		Financement études (prochain crédit-cadre, ImmoLabel, ImmoData, autres études)	1'000'000	200'000	200'000	200'000	200'000	200'000
Ensemble du patrimoine financier		Mises en conformité diverses (incendie, amiante, garde-corps, accessibilité universelle, collecteurs, etc), travaux d'aménagement et imprévus	1'200'000	100'000	300'000	300'000	300'000	200'000

Sous-total	13'100'000	1'000'000	4'080'000	5'120'000	2'300'000	600'000
-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------

Total	13'100'000					
--------------	-------------------	--	--	--	--	--

Plan des investissements 2023-2026	13'100'000					
---	-------------------	--	--	--	--	--

Etat au : 13.06.2023

Les consommations après travaux sont actuellement bas es sur des évaluations des futurs bilans thermiques des projets. Le suivi des consommations et le monitoring des bâtiments sont en cours depuis fin 2022. Les réductions effectives seront mises à jours chaque année .

Projet du PIF	Production de chaleur		Besoin de chaleur			Emission de CO ₂		
	Avant	A terme	Avant	Après	réduction	Avant	Après	réduction
			kWh/(m ² .an)		%	kg CO2/(m ² .an)		%
Avenue Jean jacques Mercier 3	C�d	C�d	98,6	58,2	-41%	7,1	4,17	-41%
Chemin des Celtes 1 (Pinte de Sauvabelin)	Mazout	P�c avec Forage géothermique (installation commune)	174,70	101,30	-42%	53,71	4,93	-91%
Chemin du Devin 21	Mazout	P�c air-eau	181,8	103,5	-43%	55,89	8,92	-84%
Route des Plaines du Loup 11	Gaz	C�d	162,4	100,3	-38%	47,24	4,49	-90%
Avenue Louis-Agassiz 5	Gaz	C�d horizon 25-26.	128,7	71,4	-45%	37,44	5,12	-86%
Avenue de Renens 16 - Chemin de Valency	Mazout	Etudes techniques en cours (non compris dans le budget actuel) -(ni gaz ni C�d, bâtiment et parc classé)	165,8	149,1	-10%	Selon choix technique		
Allée Ernest Ansermet 1 (restaurant le Myo)	Gaz	P�c air-eau. Etudes en cours, possible évolution.	Les consommations spécifiques de l'établissement dues à son activité de restauration ou à ses besoins de chaleurs ne sont pas encore connu (monitoring en cours). Les réductions seront mise à jours selon les donn�es initiales et le projet.					
Place de la Riponne 10	Gaz (cuisine professionnelle)- C�d	C�d + Gaz professionnelle	Consommation spécifique de la surface r�nov�e inconnue. Le monitoring mis en œuvre permettra de suivre la réduction.					
Avenue de Beaumont 4-6-8	C�d	C�d	Travaux d'entretien sans améliorations significatives des consommations d'énergies.					

C d : Chauffage à distance P c : Pompe à chaleur



Avenue Agassiz 5

Scénario : Rénovation partielle

Fiche signalétique



Type d'immeuble	Commercial	Numero ECA	28
Année de construction	1870	Valeur ECA	3'389'433
Note de recensement	4		
Surface bien-fonds [m ²]	1'024		
Surface locative [m ²]	1'285		
Date d'évaluation	27.06.2023	Descriptif de l'objet	
Ascenseur	Non	L'immeuble est occupé dans son ensemble par le Service de la petite enfance. Le bâtiment va être surélevé d'un étage et un centre de vie infantine de 35 places sera aménagé au rez-de-chaussée.	
Nombre de logements	0		
Nombre de commerces	1		
Nombre de place de parc	7		



Avenue Agassiz 5

Scénario : Rénovation partielle

Evaluation technique et investissements

Etat actuel

- La toiture est en mauvais état
- L'enveloppe du bâtiment nécessite un assainissement

Travaux projetés

- Un scénario de rénovation partielle de l'immeuble est privilégié
- Il s'agit notamment des éléments suivants:
 - Surélévation du bâtiment d'un étage
 - Isolation des façades et isolation de la toiture
 - Remplacement des fenêtres
 - Création d'un centre de vie enfantine de 35 places
 - Rafraichissement des revêtements des locaux

Coûts des travaux estimés

Coût total des travaux estimés

1'900'000

Coût global en CHF / m2 SUP

1'624



Allée Ernest-Ansermet 1

Scénario : Rénovation complète

Fiche signalétique



Type d'immeuble	Commercial	Numero ECA	16'001
Année de construction	1964	Valeur ECA	991'901
Note de recensement	ISOS AA		
Surface bien-fonds [m ²]			
Surface locative [m ²]	171		
Date d'évaluation	27.06.2023		
Ascenseur	Non	Descriptif de l'objet	
Nombre de logements	0	Restaurant Le Myo	
Nombre de commerces	1		
Nombre de place de parc	0		



Allée Ernest-Ansermet 1

Scénario : Rénovation complète

Evaluation technique et investissements

Etat actuel

- Le bâtiment n'est plus aux normes de protection incendie nio conforme d'un point
-

Travaux projetés

- Un scénario de rénovation partielle de l'immeuble est privilégié
- Il s'agit notamment des éléments suivants:
 - Rénovation totale de l'établissement
 - Légère extension du bâtiment (25 m²)

Coûts des travaux estimés

Coût total des travaux estimés

1'900'000

Coût global en CHF / m2 SUP

9'694

Chemin du Devin 21

Scénario : Rénovation partielle

Fiche signalétique



Type d'immeuble	Habitation	Numero ECA	7'422
Année de construction	1922	Valeur ECA	808'718
Note de recensement	4		
Surface bien-fonds [m²]	1'209		
Surface locative [m²]	1'285		
Date d'évaluation	27.06.2023		
Ascenseur	Non	Descriptif de l'objet	
Nombre de logements	1	Maison d'habitation sur trois niveaux	
Nombre de commerces	0		
Nombre de place de parc	0		



Chemin du Devin 21

Scénario : Rénovation partielle

Evaluation technique et investissements

Etat actuel

- Le bâtiment est vétuste

Travaux projetés

- Un scénario de rénovation partielle de l'immeuble est privilégié
- Il s'agit notamment des éléments suivants:
 - Isolation extérieure de la façade et isolation de la toiture
 - Remplacement de la production de chaleur par une PAC
 - Remplacement des fenêtres
 - Rénovations intérieures

Coûts des travaux estimés

Coût total des travaux estimés

500'000

Coût global en CHF / m2 SUP

3'106



Avenue Jean-Jacques Mercier 3

Scénario : Rénovation partielle

Fiche signalétique



Type d'immeuble	Commercial	Numero ECA	191
Année de construction	1900	Valeur ECA	4'345'686
Note de recensement	3		
Surface bien-fonds [m ²]	528		
Surface locative [m ²]	1'691		
Date d'évaluation	27.06.2023		
Ascenseur	Oui	Descriptif de l'objet	
Nombre de logements	0	Immeuble commercial en plein centre de Lausanne	
Nombre de commerces	8		
Nombre de place de parc	2		



Avenue Jean-Jacques Mercier 3

Scénario : Rénovation partielle

Evaluation technique et investissements

Etat actuel

- Le bâtiment doit être mis aux normes en matière de sécurité
- Une mise en valeur de l'objet est envisagée

Travaux projetés

- Un scénario de rénovation partielle de l'immeuble est privilégié
- Il s'agit notamment des éléments suivants:
 - Assainissement de l'enveloppe du bâtiment
 - Revalorisation des surfaces commerciales

Coûts des travaux estimés

Coût total des travaux estimés

2'300'000

Coût global en CHF / m2 SUP

1'360



Route des Plaines-du-Loup 11

Scénario : Rénovation partielle

Fiche signalétique



Type d'immeuble	Commercial	Numero ECA	3'803
Année de construction	1922	Valeur ECA	778'890
Note de recensement	4		
Surface bien-fonds [m²]			
Surface locative [m²]	337		
Date d'évaluation	27.06.2023		
Ascenseur	non	Descriptif de l'objet	
Nombre de logements	0	café restaurant	
Nombre de commerces	1		
Nombre de place de parc	0		



Route des Plaines-du-Loup 11

Scénario : Rénovation partielle

Evaluation technique et investissements

Etat actuel

- Le bâtiment présente une certaine vétusté
- L'enveloppe du bâtiment nécessite un assainissement

Travaux projetés

- Un scénario de rénovation partielle de l'immeuble est privilégié
- Il s'agit notamment des éléments suivants:
 - Isolation extérieure de la façade et isolation de la toiture
 - Remplacement de la production de chaleur par le raccordement au CAD
 - Remplacement des vitrages
 - Rafraîchissement des revêtements des locaux

Coûts des travaux estimés

Coût total des travaux estimés

520'000

Coût global en CHF / m2 SUP

1'543
