

Immeuble Haldimand 3 / Arlaud 2, à Lausanne

**Projet de démolition de deux bâtiments et reconstruction d'un immeuble
avec logements, dont 9 à subventionner, commerces, bureaux et salles de réunions**

Crédit complémentaire au préavis n° 255 du 6 décembre 2001

Préavis N° 2008/1

Lausanne, le 24 janvier 2008

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'octroi d'un crédit complémentaire de fr. 250'000.- pour les travaux de construction de l'immeuble rue Haldimand 3 /place Arlaud 2, à Lausanne.

Lors de sa séance du 11 juin 2002, le Conseil communal adoptait le préavis n° 255 du 6 décembre 2001 autorisant la Municipalité à :

1. approuver le projet de démolition de deux bâtiments et la construction d'un immeuble d'habitation avec 13 logements dont 9 appartements subventionnés, 2 commerces, des bureaux et salles de réunions, sis à rue Haldimand 3 / place Arlaud 2 ;
2. allouer à cet effet à la Municipalité un crédit de 7'300'000.-, à porter au débit du compte « Immeubles du patrimoine financier de la Bourse communale » à titre de plus-value ;
3. faire figurer sous la rubrique 3301.390 « Imputations internes » du budget de la Direction des finances, service des gérances, aujourd'hui direction de la culture, du logement et du patrimoine, service du logement et des gérances, division des gérances, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 ;
4. balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'étude par le prélèvement sur le montant prévu sous chiffre 2 ;
5. accorder les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour la création de 9 appartements subventionnés dans l'immeuble sis à la rue Haldimand 3/place Arlaud 2 ;
6. ajouter à la rubrique 6200.635 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement les montants prévus devant être pris en charge par la Commune, ceci en application des dispositions de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce préavis concerne l'octroi du crédit complémentaire de fr. 250'000.- au montant autorisé de fr. 7'300'000.-, le montant total de l'opération s'élevant à fr. 7'550'000.-.

2. Bref historique

Comme relaté dans le préavis n° 255, l'idée de valoriser et de densifier les deux parcelles est apparue en 1990.

Le premier projet de l'architecte, en 1994, souffrait de deux défauts imputables au PPA de l'époque, soit un escalier public devant passer au travers du bâtiment et l'obligation de faire une arcade, en retrait de la façade du rez côté rue Haldimand, à l'image du bâtiment contigu au Sud. L'adoption d'un nouveau PPA en 1998 relançait le processus qui a abouti à une demande de permis de construire en mars 2001. Sur la base du projet, une mise en soumission publique a permis de finaliser le projet financier en juin 2001.

Les éléments étaient réunis pour déposer un préavis en décembre 2001, préavis qui a été voté le 11 juin 2002.

Les adjudications ont été attribuées dès le délai référendaire terminé et le chantier s'est déroulé de l'automne 2002 à août 2004. Le contrôle des factures s'est terminé en été 2005.

3. Coût des travaux supplémentaires

Les adjudications ont été traitées à la fin de l'année 2002. A ce moment, toutes les entreprises ont dû être recontactées pour vérifier et modifier les prix déposés au milieu de l'année 2001. Il a été décidé d'adapter ces offres à l'indice ICP (Indice du Coût à la Production) ainsi que le pratique le Canton de Vaud, par exemple pour les travaux du M2. C'est de cette manière que le budget initial a subi une première hausse de fr. 86'307.25.

Les hausses, durant les travaux qui se sont prolongés jusqu'à la fin de l'été 2004, ont été également convenues sur la base de l'indice ICP, certaines entreprises acceptant néanmoins de bloquer les prix jusqu'à la fin du chantier. Les hausses finales de l'année 2002 à 2004, comprises dans le décompte final, se sont élevées à fr. 101'970.75.

En outre, la situation du nouvel immeuble dans un quartier qui présentait de plus en plus de problèmes d'ordre public, a incité la division gérances à réaliser une série de travaux supplémentaires liés à la sécurité. Pour l'essentiel, il s'est agi d'installer un interphone avec des codes d'accès placés non seulement sur les trois portes d'entrées de l'immeuble, mais aussi dans l'ascenseur. Des portes empêchant l'accès aux cages d'escaliers ont également été installées, de même que des portes automatiques pour l'accès aux deux commerces ont été organisées. Ces travaux ont coûté la somme de fr. 55'002.-.

Il est à relever que les honoraires des mandataires, notamment de l'architecte, ont été fixés à forfait. Aussi, ils n'ont pas touché d'honoraires supplémentaires sur les montants ci-dessus.

Il convient aussi de rappeler que lors du processus de mise au point du projet, par exemple lors de la réception du permis de construire en octobre 2001, plusieurs adaptations au projet initial ont dû être réalisées afin de se conformer aux impératifs de la législation qui avait évolué durant la mise à l'enquête.

Durant la phase de construction, de nombreux problèmes ont eu pour conséquence de grever le devis initial. Sans être exhaustif, nous tenons à rappeler les principaux facteurs ayant augmenté les coûts du projet et dont les montants ont été prélevés sur le chapitre des divers et imprévus du préavis, à savoir :

- Installation de chantier extrêmement compliquée étant donné la rue Haldimand toujours en activité et les contraintes des services communaux, l'impossibilité de stocker les matériaux devant

l'immeuble au vu de l'exiguïté des lieux et la nécessité de monter la grue le dimanche pour des raisons de sécurité.

- Venue d'eau de la rue Haldimand au travers des murs contigus à la rue Haldimand.
- Mise en valeur de la fresque de la Fraternité une fois les travaux terminés.
- Les conditions météo qui n'ont pas facilité le déroulement des travaux. La vague de chaleur de l'été 2003 et l'humidité relativement très forte en début 2004 ont nécessité des déshumidificateurs dans toutes pièces pour terminer le processus de séchage des chapes et permettre le collage des parquets en toute sécurité.
- Adaptation des dalles et des murs compte tenu des façades des deux bâtiments contigus allant en s'évasant de plus de 20 cm.
- Possibilité pour l'avenir de transformer le volume des quatre appartements en duplex en un espace unique à destination d'une salle de réunion ou de bureau paysager.
Ce dernier point a aussi impliqué des détails compliqués d'isolation phonique sans oublier les mêmes problèmes pour juguler les bruits d'une salle des fêtes à l'usage de la Fraternité où il y a possibilité de prendre des repas.
- Les travaux nécessaires pour adapter les deux bâtiments voisins ont été difficiles et il était impossible de procéder à des sondages destructifs compte tenu des locataires et de la hauteur des constructions. L'état de leurs charpentes et des ferblanteries a nécessité plus de travaux qu'escomptés et la géométrie des toitures n'a pas aidé à réaliser des raccords simples.

Récapitulation

Hausses 2001-2002	fr.	86'307.25
Hausses 2002-2004	fr.	101'970.75
Travaux liés à la sécurité	fr.	55'002.--
Divers	fr.	6'720.--
Total	fr.	<u>250'000.--</u>

4. Aspects financiers

Conformément au préavis n° 255, la valeur de rendement de l'immeuble devait atteindre 6,39 %. En tenant compte des coûts supplémentaires, ce rendement s'établit à 5,9 %.

5. 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° 2008/1 de la Municipalité, du 24 janvier 2008 ;
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'allouer à la Municipalité un crédit complémentaire de fr. 250'000.- pour le projet de démolition de deux bâtiments et reconstruction d'un immeuble avec logements, dont 9 à subventionner, commerces, bureaux et salles de réunions ;**
- 2. la totalité de l'opération, qui est arrêté à fr. 7'550'000.-, sera portée au débit du compte « Immeubles du patrimoine financier » de la Bourse communale à titre de plus-value.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre