

**Musiques actuelles – Les Jumeaux – Demande de crédit d’investissement – Demande de subvention d’investissement**

Préavis N° 2023 / 10

Lausanne, le 9 février 2023

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

**1. Résumé**

Le présent préavis présente à votre Conseil le projet de la Municipalité pour la création d’un nouveau pôle musical dans le quartier du Flon. Ce projet a pour objectif de renforcer l’offre culturelle de la Ville de Lausanne dans le domaine des musiques actuelles en s’appuyant sur les constats posés par l’étude menée par l’agence Sound Diplomacy<sup>1</sup> et rendue publique en 2019. Le préavis prévoit l’ouverture d’un nouveau club de jazz adapté aux évolutions en cours dans ce domaine, l’implémentation de 28 locaux de répétition à destination des musiciennes et musiciens professionnel-le-s ainsi que de bureaux devant permettre de dynamiser l’industrie musicale lausannoise.

Le présent préavis présente en détail ce projet de nouveau pôle musical, son financement et son mode d’organisation. Il décrit les travaux nécessaires à sa mise en œuvre et détaille les coûts devant être pris en charge par la Ville de Lausanne faisant l’objet d’une demande de crédit d’investissement, ainsi que ceux devant être pris en charge par le futur exploitant du club de jazz et faisant l’objet d’une demande de subvention d’investissement.

**2. Objet du rapport-préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité présente à votre Conseil son projet de nouveau pôle musical. Celui-ci s’inscrit dans le cadre d’un ensemble de mesures ayant pour objectif de répondre à un certain nombre de besoins de la scène lausannoise des musiques actuelles. Rendue publique en 2019, l’étude sur le milieu musical lausannois menée par l’agence Sound Diplomacy, dont le lien figure en annexe, avait notamment pointé un manque de lieux de concerts, un manque de locaux de répétitions à disposition de la scène professionnelle, une attention particulière à porter au renouvellement de la scène et une politique culturelle qui gagnerait à soutenir l’industrie musicale locale, maillon essentiel de la chaîne de production dans le domaine des musiques actuelles.

Ce projet prévoit la location par la Ville de Lausanne de locaux au sein des bâtiments dits des Jumeaux à la société Mobimo Management S.A. et leur mise à disposition au bénéfice de différents acteurs du domaine des musiques actuelles. Le projet prévoit ainsi :

- l’ouverture d’une salle de 300 places dédiée aux différentes formes contemporaines du jazz ;
- la sous-location de 28 locaux de répétition au bénéfice d’artistes et de groupes professionnels ;
- la mise à disposition d’espaces de bureaux au bénéfice de l’industrie musicale.

<sup>1</sup> [www.lausanne.ch/officiel/administration/culture-et-developpement-urbain/culture/publications/publication-consultation-musique.html](http://www.lausanne.ch/officiel/administration/culture-et-developpement-urbain/culture/publications/publication-consultation-musique.html)

Le présent préavis sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 50'000.- destiné à couvrir :

- l'installation d'un dispositif de compteurs individuels d'électricité ;
- des compléments de travaux à charge du locataire ;
- des aménagements mobiliers pour les bureaux dévolus à l'industrie musicale.

Il sollicite également une subvention d'investissement de CHF 310'000.- au bénéfice de l'Association Les Jumeaux Jazz Club (compensée partiellement par une contribution du bailleur versée à la Ville à hauteur de CHF 60'000.-). Cette association, qui assurera l'exploitation du club de jazz, assumera la gestion et la prise en charges des travaux suivants relatifs audit club :

- les aménagements spécifiques permettant l'exploitation du club (scène, studio, loges, bar, etc.) ;
- l'infrastructure et la technique de scène (lumière, son, régies, etc.) ;
- les aménagements mobiliers.

### **3. Préambule et historique**

En 2018, le Service de la culture de la Ville de Lausanne avait confié à l'agence Sound Diplomacy la réalisation d'une étude sur la situation de la musique à Lausanne. Cette étude, rendue publique en juillet 2019, avait permis de mettre en exergue les atouts et les richesses du secteur à Lausanne mais également de pointer les défis auxquels il devait faire face.

Le premier de ces points de fragilité concernait la faiblesse du nombre de locaux de répétition accessibles aux artistes œuvrant dans le champ des musiques actuelles. Cette analyse est par ailleurs largement corroborée par le nombre et la régularité des demandes adressées en ce sens au Service de la culture de la Ville de Lausanne par les musiciennes et musiciens semi-professionnel-le-s et professionnel-le-s locaux.

Le second de ces défis révélait quant à lui la relative faiblesse de l'économie musicale dans une ville historiquement reconnue comme particulièrement dynamique dans le domaine des musiques actuelles. Comme le détaille l'étude, la présence de structures professionnelles d'encadrement est un facteur décisif dans l'émergence d'artistes ayant le potentiel de trouver un large public. Dans un marché particulièrement concurrentiel, les artistes doivent aujourd'hui pouvoir s'appuyer sur les compétences d'un accompagnement professionnel aguerri dans le domaine de la production mais également du management, de la gestion de carrière, du booking et du marketing. Bien que relevant du secteur privé, ces petites entreprises ne trouvent que difficilement leur rentabilité. Souvent basées sur le semi-bénévolat, les actrices et acteurs œuvrant dans ce secteur sont donc très fragiles et particulièrement sensibles aux éléments conjoncturels défavorables, à l'image de la crise liée à la COVID-19. De la même manière, les nouvelles initiatives sont souvent rapidement bridées dans leur développement et peu de sociétés arrivent à s'imposer durablement dans le paysage lausannois. A ce titre, l'étude a également pointé une absence de politique de soutien en la matière.

Globalement, cette étude a également identifié un manque de lieux de jeu pour les groupes, et notamment pour les musiciennes et musiciens de la région. Selon leur analyse experte, une pluralité de scènes au sein d'une ville stimule la création musicale, le développement de l'économie musicale et l'extension de l'intérêt des publics.

Ces constats ont été faits dans un contexte qui était à l'époque marqué par le dynamisme de nombreuses salles de concerts en ville de Lausanne. Depuis, Le Romandie a dû fermer ses portes durant le chantier du Grand-Pont et l'Association du Salopard a dû quitter la salle du Bourg, tous deux devant retrouver des lieux d'accueil fixes dans le cadre de la future rénovation du Romandie. Parallèlement, la salle du Bourg et le Bleu Léopard proposent aujourd'hui essentiellement des soirées DJ. Dans ce panorama des salles subventionnées

dédiées aux musiques actuelles, le club de jazz Chorus ne peut à lui tout seul refléter l'entier de la diversité du jazz d'aujourd'hui, marqué par une évolution forte en direction de sonorités plus métissées et amplifiées. Sise au sous-sol d'un immeuble d'habitations vers lesquelles le son se propage de manière solidienne, la salle est mal isolée et ne dispose ainsi que d'une autorisation à 91 dB(A). Si cette contrainte pèse déjà souvent sur les choix de programmation de jazz acoustique, elle rend quasi impossible la programmation d'artistes issus de la nouvelle génération des artistes jazz suisses et étrangers.

Dans ce contexte particulier, la Ville de Lausanne a saisi l'opportunité de développer un projet permettant de répondre avantageusement à ces différents manquements dans le cadre de la rénovation des bâtiments sis aux numéros 19 et 21 de la rue de Genève (connus sous le nom « Les Jumeaux ») propriété de la société Mobimo Management S.A.. Celle-ci a souhaité développer un programme d'occupation de ces locaux associant enseignes de qualité, restaurants, bureaux et activités culturelles. A ces fins, elle a noué un dialogue avec des actrices et acteurs culturels de la place, auquel s'est joint le Service de la culture. De ces discussions a émergé un projet de pôle musical qui serait piloté par la Ville de Lausanne, favorisant les synergies entre les différentes activités qui y seraient développées, dans un quartier qui se distingue déjà par la présence de nombreux partenaires culturels potentiels (l'Haute école de musique (HEMU), l'Ecole de jazz et de musique actuelle de Lausanne (EJMA), la Salle Métropole, Le Romandie et la future salle exploitée par l'Association du Salopard, le MAD, le D!Club, des studios d'enregistrements, etc.).

#### 4. Description du projet de pôle musical

Le projet de pôle musical au Flon se décline en trois volets : la création d'un nouveau club de jazz, l'ouverture de 28 locaux de répétition et une surface de bureaux à destination de l'industrie musicale.

##### 4.1 Un club de jazz

Ce club est conçu pour une capacité maximale de 300 places (assises ou debout) et une acoustique spécifiquement adaptée à toute la diversité des courants musicaux et mélanges qui caractérisent le dynamisme du jazz d'aujourd'hui et de ses genres apparentés. Il sera complémentaire du club Chorus, contraint, en raison des risques de nuisances vis-à-vis de ses voisins, de programmer des concerts essentiellement acoustiques dans une facture jazz plutôt classique.

Ce projet émane du terrain. Il a été conçu par un regroupement de personnes spécialisées et expérimentées dans le domaine du jazz, de la gestion culturelle et de la gastronomie, avant même que la Ville ne soit impliquée. Il est porté et soutenu par de nombreuses personnes œuvrant au sein des institutions culturelles de la région, dont notamment les festivals Cully Jazz, Jazz Onze+, Live in Vevey, Jazz au Peuple, Holy Groove et Suisse Diagonales Jazz, la RTS, l'HEMU et l'EJMA, le club de jazz La Spirale à Fribourg ou encore l'association Thelonica, qui sont autant de partenaires culturels potentiels.

Le club sera ainsi géré et programmé par l'Association Les Jumeaux Jazz Club, qui a été créée le 15 juin 2021 précisément dans cet objectif. Une première personne sera engagée au 1<sup>er</sup> avril 2023 pour la concrétisation du projet, en prévision d'une ouverture publique envisagée d'ici à la fin d'année 2023.

Une ouverture envisagée de cinq soirs sur sept est actuellement prévue, alternant concerts et exploitation du bar avec musique, soirées payantes et soirées gratuites. Le club accueillera des concerts d'artistes de la région autant que des nouveaux talents et des stars nationales et internationales. Des jam sessions, des masterclasses et autres activités publiques y seront proposées dans une optique de médiation notamment. Un studio d'enregistrement (relié également aux locaux de répétition) permettra l'enregistrement et la rediffusion des concerts.

Cette salle sera mise à disposition de l'Association Les Jumeaux Jazz Club dans le cadre d'une convention de prêt à usage de cinq ans, les charges usuelles restant à sa charge. Il n'est pas prévu qu'une subvention lui soit versée, dans la mesure où la gratuité du loyer et

les perspectives de recettes propres induites par un emplacement dans l'hyper-centre devraient, selon l'association, lui permettre un résultat financier équilibré. Au terme de cette première convention, une évaluation conjointe sera menée entre l'association et le Service de la culture, pour décider de l'opportunité de renouveler les termes conventionnés, les ajuster ou remettre ouvertement au concours la gestion du club.

#### **4.2 Des locaux de répétition**

Le projet prévoit également la mise à disposition de 28 locaux de répétition, destinés aux groupes, musiciennes et musiciens semi-professionnel-le-s et professionnel-le-s lausannois-e. Leur attribution sera effectuée sur la base d'une sélection effectuée par le Service de la culture selon des modalités d'attribution qui seront définies d'ici à l'été 2023. Ces locaux seront complémentaires de ceux gérés par la Direction de l'enfance, de la jeunesse et des quartiers, qui sont dévolus prioritairement aux jeunes et à la scène amateur.

Ces locaux de répétition seront sous-loués aux artistes dans le cadre de contrats de bail à durée déterminée (trois à cinq ans, renouvelables) passés avec la Ville. Ils seront sous-loués à un tarif de CHF 150.- le m<sup>2</sup> par an, charges en sus. Ce tarif correspond aux conventions signées entre Mobimo et les utilisateurs de leurs locaux avant travaux, que la Ville s'est engagée à honorer sur les cinq premières années. Après une analyse du marché, ce tarif a été considéré comme étant correct, eu égard à la qualité des espaces qui seront proposés.

Deux de ces locaux sont également prévus d'être accessibles pour une location à l'heure, à la journée ou à la semaine.

#### **4.3 Des surfaces de bureaux à destination de l'industrie musicale**

Une surface de 31 m<sup>2</sup> sera destinée à accueillir les bureaux de l'Association Les Jumeaux Jazz Club, dans le bâtiment des Jumeaux.

Par ailleurs, une surface de bureaux complémentaire d'environ 240 m<sup>2</sup> au cœur de la ville sera proposée à l'industrie musicale lausannoise. Y seront accueillies deux à trois structures expérimentées et établies, ainsi que trois à cinq structures émergentes et dynamiques, afin de favoriser les synergies au sein de la scène professionnelle et, in fine, de renforcer son développement. La présence des structures établies permettra d'assurer la transmission du savoir-faire.

Pour les structures établies, les bureaux seront sous-loués par la Ville de Lausanne pour un loyer préférentiel, dans le cadre de conventions de durée déterminée (trois à cinq ans, renouvelables). Les modalités d'attribution de ces espaces de bureau seront définies d'ici à l'été 2023.

Pour les structures émergentes, les bureaux seront mis à disposition par la Ville de Lausanne dans le cadre de conventions de prêt à usage de durée déterminée (trois ans, renouvelables). Les charges usuelles resteront à la charge des structures concernées. Les modalités d'attribution de ces espaces de bureau seront définies d'ici à l'été 2023.

Un soutien au loyer de ces bureaux correspond aux demandes régulièrement adressées au Service de la culture, équivalant à un soutien tangible de la Ville au développement de la scène musicale locale.

### **5. Structure et portage du projet – Signature de deux contrats de bail à loyer entre la Ville de Lausanne et la société Mobimo Management S.A.**

Le cœur du projet repose sur l'exploitation d'un ensemble de surfaces louées par la Ville de Lausanne à la société Mobimo dans les bâtiments des Jumeaux. Le loyer total annuel des 1'520 m<sup>2</sup> de surfaces équipées s'élève ainsi à CHF 250'000.-, charges comprises, dans le cadre de deux contrats de bail à loyer sur une durée déterminée de 15 ans, les montants étant ici arrondis.

Un contrat de bail complémentaire sera signé pour les bureaux de l'industrie musicale. Le choix des locaux n'est pas encore finalisé. Il est convenu à ces fins d'une contribution maximale au loyer de CHF 50'000.- par an, prise en charge par le budget ordinaire du Service de la culture.

## **6. Descriptif des travaux complémentaires à la charge de la Ville de Lausanne**

La majorité des travaux entrepris dans les deux bâtiments devant accueillir ce projet de pôle musical est à la charge de la société propriétaire Mobimo. Ces travaux de rénovation et de transformation sont en cours. Il est actuellement évoqué que l'ensemble des locaux soit remis à la Ville d'ici au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Pour autant, un certain nombre de travaux complémentaires propres à l'exploitation des espaces doivent toutefois être entrepris.

### **6.1 Travaux complémentaires spécifiques aux locaux de répétition et aux bureaux**

Les locaux de répétition seront livrés prêts à l'usage. Ils ne nécessiteront pas de frais d'investissement. Cependant, le Service des gérances a vivement conseillé l'installation d'un dispositif de compteurs individuels d'électricité afin de pouvoir refacturer les charges d'énergie aux sous-locataires en fonction de leur consommation d'électricité effective et individuelle.

Les bureaux seront livrés prêts à l'usage. Ils nécessiteront des frais d'investissement modestes, pour assurer l'installation d'un complément infrastructurel et de mobilier qui sera discuté en temps opportun avec les structures sélectionnées pour cette mise à disposition.

Par ailleurs, des travaux modestes et spécifiques au locataire seront nécessaires pour coordonner l'utilisation multiple des espaces et répondre aux enjeux sécuritaires.

Pour la prise en charge de ces éléments, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement de CHF 50'000.-, ce montant étant inscrit au Plan des investissements de la Ville.

### **6.2 Travaux complémentaires spécifiques au club de jazz**

Les locaux destinés au club de jazz seront livrés dans un état correspondant à l'interface bailleur-locataire négociée avec Mobimo. L'Association Les Jumeaux Jazz Club, qui assurera l'exploitation du club, sera responsable de ces aménagements infrastructurel, technique et mobilier du club. L'association a lancé sa recherche de fonds tiers pour contribuer à cet investissement évalué entre CHF 800'000.- et CHF 1'000'000.-. Un montant de CHF 500'000.- a ainsi d'ores et déjà pu être confirmé.

Dans le but de contribuer à ces charges d'investissement pour le club, la Municipalité sollicitant l'octroi d'une subvention d'investissement en faveur de l'Association Les Jumeaux Jazz Club à hauteur de CHF 310'000.-.

Une contribution du bailleur à ces travaux d'un montant de CHF 60'000.- a par ailleurs été négociée dans le cadre du bail. Ce montant sera versé à la Ville.

L'investissement net de la Ville à ces travaux portés par l'association sera donc de CHF 250'000.-, ce montant étant inscrit au Plan des investissements de la Ville.

## **7. Impact sur le développement durable**

Ce projet de pôle musical a pour ambition de fournir à la scène locale des outils lui permettant de mieux se développer et de s'ancrer durablement à Lausanne. Dans un contexte de pénurie d'espaces de travail et de manque de ressources en termes d'accompagnement, il a également pour objectif d'aider à stabiliser à Lausanne les talents qui pourraient avoir tendance, pour des raisons aussi bien financières que de manques d'opportunités, à choisir de s'établir ailleurs, appauvrissant d'autant le terreau local.

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

Le futur pôle musical présenté dans le cadre du présent préavis s'inscrit dans le cadre de la rénovation de deux bâtiments patrimoniaux destinés à être ouverts au public. Dans cette perspective, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite a été intégrée dès l'origine au projet architectural par la société propriétaire. Celui-ci inclut notamment la mise en place d'un ascenseur permettant de desservir les étages et les espaces concernés par le projet détaillé dans le présent préavis.

## 9. Aspects financiers

### 9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Un montant total de CHF 300'000.- est inscrit au Plan des investissements 2022-2025 (PI) sous la rubrique « Centre des musiques urbaines ».

Les travaux à charge de la Ville en tant que locataire et nécessaires pour la bonne gestion du projet lié aux locaux de répétition et aux espaces de bureaux, présentés au point 6.1 du présent préavis, sont estimés à CHF 50'000.-. Un crédit d'investissement est sollicité à cet effet.

Les travaux d'aménagements spécifiques nécessaires pour club de jazz, gérés par l'association qui l'exploitera et présentés au point 6.2 du présent préavis, sont évalués à CHF 1'000'000.-. Une subvention d'investissement d'un montant de CHF 310'000.- en faveur de l'Association Les Jumeaux Jazz Club est sollicitée afin de contribuer à ce financement. Le bailleur contribuera à ces travaux à hauteur de CHF 60'000.-. Ce montant sera versé à la Ville. L'investissement net de la Ville à ces travaux portés par l'association sera donc de CHF 250'000.-.

Conformément au plan des investissements, la planification des dépenses peut être synthétisée comme suit :

(en milliers de CHF)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dépenses d'investissements	360						360
Recettes d'investissements	-60						-60
<b>Total net</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300</b>

### 9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Le montant du loyer (charges comprises) lié aux contrats de bail invoqués au point 5 est fixé à CHF 300'000.- par an. Il sera imputé au budget du Service de la culture, sur la rubrique 316 (loyers et redevances d'utilisation).

Les locaux de répétition seront sous-loués par la Ville aux artistes. Les bureaux seront sous-loués par la Ville aux structures établies. Pour le club de jazz et les espaces de bureaux pour les structures émergentes, la Ville percevra des recettes pour la refacturation des charges uniquement. Toutes les charges seront refacturées au prix coûtant. L'ensemble de ces recettes est évalué à environ CHF 140'000.- par an au total, en tenant compte d'un taux marginal de vacance des locaux concernés. Ces recettes seront imputées au Service de la culture, sur la rubrique 434 (redevances et prestations facturées).

La différence entre les charges locatives et les recettes de sous-location est ainsi budgétée à hauteur de CHF 160'000.- par année, à charge du budget ordinaire du Service de la culture. Des montants partiels tenant compte de l'entrée en jouissance progressive en 2023 dans ces locaux ont été validés par le Conseil communal dans le cadre du budget 2023, pour une différence de CHF 60'500.-. L'augmentation du budget de la Ville à hauteur de CHF 99'500.-, pour assurer le financement pérenne de ce projet dès 2024, fait l'objet d'une demande par le présent préavis.

### 9.2.1 Charges d'intérêts et d'amortissement

Calculés sur la base d'un taux d'intérêts moyen de 1.5 %, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 3'000.- par année, à compter de l'année 2024.

En fonction de la durée d'amortissement de cinq ans, les charges d'amortissement annuelles s'élèvent à CHF 72'000.- et seront comptabilisées à partir de l'année 2024.

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Personnel suppl. (en EPT)						
<b>(en milliers de CHF)</b>						
Charges de personnel						0
Charges d'exploitation	155.5	300	300	300	300	1355.5
Charges d'intérêts		3	3	3	3	12
Amortissements		72	72	72	72	288
<b>Total charges suppl.</b>	<b>155.5</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>1655.5</b>
Diminution de charges						0
Revenus	-95	-140	-140	-140	-140	-655
<b>Total net</b>	<b>60.5</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>1000.5</b>

## 10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2023/ 10 de la Municipalité, du 9 février 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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 50'000.- pour les travaux en lien avec le projet des Jumeaux ;
2. d'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif d'un montant de CHF 310'000.-, en faveur de l'Association Les Jumeaux Jazz Club, en lien avec le projet des Jumeaux ;
3. de porter en amortissement de la subvention d'investissement mentionnée sous chiffre 2 la recette générée selon le contrat de bail mentionné au point 9.1 du présent préavis ;
4. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffres 1 et 2 par le budget du Service de la culture, rubrique n° 12.331 ;
5. de faire figurer sous la rubrique n° 12.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffres 1 et 2 ;

6. de prendre acte que l'augmentation des montants nécessaires pour assurer le financement pérenne du projet sera intégrée au budget du Service de la culture pour l'exercice 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter