

# Conseil communal de Lausanne

---

## Rapport de la commission N° 51

chargée de l'examen du

**Préavis N° 2023/36 - 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) et du**

**Préavis N° 2023/37 - 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 administratif - Crédit-cadre 6e étape (2023-2028)**

---

<b>Présidence :</b>	Alexandra GERBER (Les Verts)
<b>Membres présents :</b>	Eric BETTENS (Les Verts) ; Feryel KILANI (Les Verts) ; Samuel DE VARGAS (Socialiste) ; Sébastien KESSLER (Socialiste) ; Roland PHILIPPOZ (Socialiste) ; Olivier MARMY (Libéral-Radical) ; Johan PAIN (rempl. Johann Dupuis, Ensemble à Gauche) ; Vincent VOUILLAMOZ (Vert'libéraux) ; Jean-Luc MASSON (rempl. Josée Christine Lavanchy, UDC)
<b>Membres excusés :</b>	Pauline BLANC (Libéral-Radical) ; Derya ÇELIK (Socialiste) ; Jacques PERNET (Libéral-Radical) ;
<b>Municipale concernée :</b>	Mme Natacha LITZISTORF, directrice Logement, environnement et architecture
<b>Accompagnée par :</b>	M. Renaud JACCARD, service GER, chef de service M. Ahmet SALYADOR, service GER, adjoint au chef de service, chef de domaine Mme Joanna FOWLER, ARLO, adjointe au chef de domaine ARBA M. Giuseppe CHILLE, service GER, chef d'unité
<b>Notes de séance :</b>	Patricia PACHECO DELACOSTE

---

**Lieu :** Salle 368, Port-Franc 18

**Date :** 14 septembre 2023

**Début et fin de la séance :** 17h - 18h50

---

## Introduction

La commission a traité deux préavis : le préavis **no. 2023/36** sollicite l'octroi d'un crédit-cadre de CHF 13,1 Mio destiné à l'assainissement de neuf bâtiments du patrimoine financier ainsi que des édicules sur une période de cinq ans (2023-2027); le préavis **no. 2023/37** concerne l'octroi d'un crédit-cadre de CHF 32,402 Mio destiné à l'assainissement de sept bâtiments du patrimoine administratif sur une période de six ans (2023-2028).

Les deux préavis s'insèrent dans la stratégie d'assainissement définie par le **préavis no. 2023/01**<sup>1</sup> qui prévoit un crédit-cadre de CHF 74 Mio pour 20 objets du patrimoine financier. Ensemble, les trois préavis portent donc l'enveloppe financière pour les assainissements à env. CHF 120 Mio.

La commission a traité les deux préavis séparément. Toutefois, beaucoup de questions discutées en relation avec le préavis 2023/36 concernent également le préavis 2023/37. Le rapport présente donc d'abord les questions communes aux deux préavis, puis les points spécifiques à chaque préavis.

---

### Questions communes aux deux préavis :

Les travaux envisagés par les deux crédits-cadres comprennent la réfection, l'assainissement, la rénovation, la mise à niveau d'installations techniques ainsi que les travaux d'entretien généraux pour les bâtiments choisis. La rénovation doit respecter (si possible) l'ensemble des politiques publiques de la Ville (« rénovation holistique »). Un accent particulier est mis sur **l'assainissement énergétique** des bâtiments, pour atteindre les objectifs du Plan climat, ainsi que sur **l'accessibilité universelle**.

Les commissaires remercient la municipalité pour les préavis très clairs et détaillés. Pour la première fois, des annexes montrent, pour chaque objet, les réductions des besoins de chaleur après travaux. Certain.e.s commissaires critiquent toutefois la formulation quelque peu timide des objectifs d'assainissement énergétique aux résumés des deux préavis. Ils rappellent que le Conseil communal a chargé la Municipalité de viser l'exemplarité énergétique lors de la rénovation des bâtiments de la Ville de Lausanne<sup>2</sup>. Mme la directrice les rassure que le « standard actuel » visé par les assainissements est bien le standard exigé par le Conseil communal (cible de la norme SIA 380/1 ou performances équivalentes). Sur certains objets on va peut-être être moins performants que ce qui est demandé, mais cela sera compensé par d'autres où on le sera plus. Certains objets se feront en étapes (d'où la mention d'un « assainissement partiel » dans le préavis 2023/36), mais c'est toujours l'assainissement complet qui est visé. Toutefois, on n'est jamais à l'abri de surprises lors des travaux, raison pour laquelle une formulation prudente a été choisie.

---

<sup>1</sup> 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 (PREA22/034)

<sup>2</sup> Conclusion 6 du préavis 2023/01, ajouté par le Conseil communal.

Les deux préavis donnent un **bilan des crédits-cadres précédents** (4<sup>e</sup> étape 2013-2017 pour le patrimoine financier, 5<sup>e</sup> étape 2018-2022 pour le patrimoine financier). Plusieurs commissaires relèvent qu'une partie importante des travaux prévus dans les préavis précédents n'ont pas été réalisés ; en revanche, les crédits ont été utilisés pour financer d'autres projets, non mentionnés dans les préavis. Ils demandent s'il s'agit d'un problème de gouvernance. Mme la directrice dit que derrière chaque objet reporté il y a de bonnes raisons objectivables qui font que cela ne va pas aussi vite qu'on le souhaiterait. Elle ajoute que les crédits-cadres sont un **instrument souple** qui permet d'avoir une marge de manœuvre et de changer les objets au gré des aléas et des besoins nouveaux. Cela se fait en toute transparence lors du bilan. La Municipalité est toutefois ouverte à des propositions du Conseil communal pour une **communication intermédiaire**, par exemple dans le cadre de commissions de projets.

Plusieurs commissaires relèvent que les préavis ne mentionnent pas le **CECB** (certificat énergétique cantonal des bâtiments). M. Salyador répond qu'il est prévu de demander un CECB pour chaque bâtiment, avant et après travaux. Toutefois, le service des gérances utilise principalement d'autres outils de diagnostic. Les bâtiments à assainir ont, jusqu'ici, été choisis à l'aide d'EPIQR+. Dorénavant, on dispose d'outils plus performants, développés avec l'entreprise Signa-Terre : **ImmoData** (pour la vétusté technique) et **ImmoLabel** (pour la consommation énergétique). Ces deux outils seront utilisés par l'ensemble des services ainsi que par la CPCL et la SILL, pour avoir une vision d'ensemble. Les analyses ImmoData et ImmoLabel ont déjà été faites pour le patrimoine financier et débutent cette année (sur un cycle de 3 ans : 2023-2035) pour le patrimoine administratif.

Mme Fowler ajoute qu'ImmoLabel permet d'avoir une étiquette basée sur les consommations des bâtiments, au travers de l'indice de dépense de chaleur. Cela correspond plus ou moins aux étiquettes CECB, mais le calcul est différent.

Un.e commissaire incite le service à viser le Label **Minergie-Eco**, car cela donne droit à des subventions plus intéressantes. Il existe un label Minergie-Eco spécifique pour les rénovations. Les subventions fédérales et cantonales seront d'ailleurs augmentées pour encourager les rénovations. Mme la directrice répond qu'on vise ce label quand on peut, mais que ce n'est souvent pas possible de remplir les critères quand il s'agit de bâtiments historiques.

Un.e commissaire s'étonne qu'il ne soit pas prévu d'équiper tous les bâtiments offrant un potentiel solaire avec des **panneaux photovoltaïques**. Mme la directrice répond qu'on essaie d'en mettre partout où cela est possible, mais que cela peut poser problème pour les objets patrimoniaux.

Un.e commissaire souhaite que les mesures pour **l'accessibilité universelle** ne se limitent pas aux mains courantes et aux ascenseurs, et demande si un système de monitoring est prévu. Mme la directrice annonce vouloir mandater des expertises à l'externe, pour être orientée sur les outils à disposition. Elle souligne que cette thématique concerne tout le monde (personnes en situation de handicap, personnes âgées, parents avec poussettes, etc.). Il y a la volonté de trouver des solutions pour tous les bâtiments, même si, dans certains cas, on bute sur des obstacles physiques et spatiaux. Pour les logements, il faudrait également

réfléchir à des aménagements pour maintenir les personnes âgées à domicile le plus longtemps possible.

Le service des gérances est responsable de la gestion du patrimoine financier. En revanche, pour le patrimoine administratif<sup>3</sup>, il n'est responsable que du « **contenant** », la planification du « **contenu** » appartenant à d'autres directions. Mme la directrice souligne qu'il y a, bien sûr, une discussion avec les directions concernées pour les travaux, afin de coordonner le « contenant » et le « contenu ».

Un.e commissaire félicite la ville sur l'intégration de la **biodiversité** dans les deux préavis, en favorisant une végétalisation extensive avec des plantes sauvages indigènes.

---

### Questions spécifiques au préavis 2023/36

Le bâtiment **Agassiz 5** abrite maintenant le Service de la petite enfance ; un centre de vie infantine (CVE) de 35 places sera aménagé au rez. Il est prévu de rehausser le bâtiment d'un étage. Le Service de la petite enfance va mandater un bureau d'architecte pour étudier l'utilisation de cet étage.

Plusieurs commissaires demandent si les investissements prévus pour le patrimoine financier seront rentabilisés, par exemple pour le restaurant **Myo**, où une rénovation lourde est prévue (CHF 1.9 Mio). M. Jaccard répond que les loyers seront adaptés après les travaux. C'est le droit du bail qui s'applique. Pour le Myo, il y a une marge d'adaptation. La ville vise une **rentabilité nette moyenne de 3 %** pour l'ensemble des objets assainis.

Pour les locaux **ex-Ripp's Mövenpick**, plusieurs scénarios d'utilisation sont actuellement à l'étude ; ce sera à la Municipalité de trancher.

Le crédit-cadre prévoit un montant d'un million pour les **édicules**, sans préciser lesquels seront assainis. Mme la directrice dit qu'il s'agira probablement de celui de la Pontaise et evtl. du Bugnon.

La **fiche descriptive** (annexe 3) ne mentionne pas tous les objets, mais seulement ceux avec des travaux à plus-value.

---

### Questions spécifiques au préavis 2023/37

**Villa Mon Repos** : Un crédit-cadre avait déjà été demandé dans la 5<sup>e</sup> étape, mais n'avait pas été assez ambitieux énergétiquement. De plus, on n'avait pas encore tous les éléments de contenu. Les idées sur le contenu commencent enfin à se stabiliser et seront bientôt communiquées.

---

<sup>3</sup> Y compris pour le bâtiment Agassiz 5, puisqu'il abrite désormais le Service de la petite enfance.

**Casino de Montbenon** : Ils restent 400 000 francs du crédit-cadre 5<sup>e</sup> étape pour les WC publics, notamment pour garantir leur accessibilité universelle. Il faudra attendre le transfert de la cinémathèque au Capitol pour ces travaux.

**Tour de l'Ale** : Mme la directrice explique qu'il faudra encore définir un projet spécifique pour cet édifice. A court terme, il faut éviter que la tour ne s'écroule.

Un.e commissaire s'enquiert de l'impact des travaux sur les loyers « facturés » (imputés) entre les services de la ville. M. Jaccard explique que, pour les bâtiments administratifs, le droit du bail ne s'applique pas. Il n'est pas perçu de loyer, mais il y a **des imputations internes**. Celles-ci ont été introduites il y a 10 ans, suite au postulat de Gilles Meystre (2013/33). Elles ont été calculées selon la situation du bien (dans l'hypercentre, au centre ou dans la périphérie) et ne sont pas régulièrement adaptées. Plusieurs commissaires estiment qu'une réévaluation des imputations internes suite aux travaux serait pertinente, pour avoir plus de transparence sur les coûts des politiques publiques. Par exemple, la rénovation prévue de la **salle René Gonzales** à Vidy représente une subvention à la culture qui devrait être répertoriée.

---

#### **Déterminations de la commission :**

**La commission vote les six conclusions du préavis no. 2023/36 en bloc. Elle les accepte à l'unanimité (10 oui, 0 non, 0 abstention) :**

1. d'adopter le principe du crédit-cadre 5e 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 gérances, 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.

**La commission vote les cinq conclusions du préavis no. 2023/37 en bloc. Elle les accepte à l'unanimité (10 oui, 0 non, 0 abstention) :**

1. d'adopter le principe du crédit-cadre 6e étape 2023-2028, destiné à la mise en œuvre sur six ans d'un programme d'entretien et d'importants travaux de rénovation du patrimoine administratif ;
2. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine

administratif de CHF 32'402'000.- ;

3. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 2 par le budget du Service des gérances, rubrique 29.331 ;

4. de faire figurer sous la rubrique N° 29.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 2 ;

5. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 2 les subventions qui pourraient être accordées.

---

Lausanne, le 21 septembre 2023

La rapportrice  
Alexandra Gerber