

PREAVIS MUNICIPAL n° 1144/2009
concernant

les travaux généraux de rénovation des bâtiments communaux de la place des Halles et de la Grand-Rue 26, y compris restauration de la fresque extérieure

Au Conseil communal de Lutry,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. PREAMBULE

Les derniers travaux de transformation et de restauration des bâtiments communaux de la place des Halles ont été réalisés en deux étapes entre 1979 et 1984.

Une première étape, comprenant les bâtiments de la Tour de l'Horloge et de la Grand-Rue 26, s'est déroulée entre le mois de septembre 1979 et le printemps 1981, sur la base des préavis municipaux N^{os} 576/78 et 610/79, les locaux ayant pu être mis à disposition des locataires depuis le 1^{er} avril 1978.

Des travaux complémentaires, nécessités essentiellement par une altération profonde et imprévue de la Tour de l'Horloge, ont en outre été menés conformément au préavis municipal N^o 627/80.

Une deuxième étape, comprenant les bâtiments de la Tour de l'Evêque et des Anciennes Halles, s'est déroulée entre le mois de juin 1982 et le mois de mars 1984, sur la base des préavis municipaux N^{os} 636/81 et 655/81, les locataires des appartements ayant pu emménager le 1^{er} avril 1984 et les commerçants rentrer dans leurs locaux dès le 1^{er} juillet 1984.

L'installation de pompes à chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude a, quant à elle, fait l'objet des préavis municipaux N^{os} 610/79, 616/79 et 655/81 (raccordement de l'Hôtel de Ville en été et durant les mi-saisons), travaux finalisés en 1983.

En 1996, ces pompes à chaleur ont été remplacées par une installation traditionnelle de chauffage au mazout, dont la centrale de chauffe se situe dans le local de l'ancienne chaufferie de l'Hôtel du Rivage (travaux réalisés conformément au préavis municipal N^o 958/96).

L'état général de cet ensemble de bâtiments communaux, classés en grande partie « monuments historiques » par arrêté du Conseil d'Etat du 30 septembre 1977, requiert

aujourd'hui une intervention coordonnée de rénovation, aussi bien extérieure qu'intérieure, afin d'en préserver le caractère et l'attractivité au cœur du vieux bourg de Lutry.

2. JUSTIFICATION DES TRAVAUX

2.1 Travaux généraux

Hormis divers travaux d'entretien et de conservation, ainsi que de réfection d'appartements suite à des changements de locataires, aucune rénovation d'envergure n'a été entreprise dans ces bâtiments depuis une trentaine d'années environ.

Ces travaux sont également motivés par la dégradation progressive de l'aspect de ces bâtiments (toiture, façades, fenêtre/volets, fresque), par les pannes successives affectant les diverses installations techniques (chauffage, ventilation, écoulements, ascenseurs, etc.), par l'augmentation des travaux d'entretien dûment répertoriés dans les rapports annuels de gestion de la Municipalité, ainsi que par le souci de renforcer l'efficacité énergétique de l'ensemble.

Les installations de ventilation (monoblocs de pulsion et d'évacuation, systèmes de régulation de température, tableaux de commande) doivent notamment être entièrement remplacées, du fait de leur vétusté et de l'indisponibilité de pièces de rechange.

Rappelons, en outre, que l'arrêté du Conseil d'Etat du Canton de Vaud du 30 septembre 1977, classant les bâtiments communaux de la place des Halles (ECA 136 : bâtiment des Halles, ECA 137 et 138 : bâtiments de la Tour de l'Evêque et de la Tour de l'Horloge, ECA 138 : bâtiment de la Grand-Rue 26 façade Nord + pan de toit + mitoyen Est), stipule, à son art. 4, que « *toutes réparations, modifications ou transformations des parties classées devront, au préalable recevoir l'approbation du Département des travaux publics* (aujourd'hui Département des infrastructures) ».

2.2 Bâtiment de la place des Halles 3 : décors peints

Façade Sud

Le fronton en trapèze est orné d'un décor peint signé « Zaugg et Blanc », avec mention « anno 1926 », représentant deux enfants (chantant à l'ouest et lisant à l'est) avec motifs floraux et insectes volants peints en jaune sur arrière-plan vert foncé.

Au-dessous, une frise se déroule avec des motifs de pampres, de mêmes tons que le reste, sur laquelle se détache une grande inscription peinte en rouge « ECOLES PRIMAIRES ».

Les observations, effectuées fin 2008 par un atelier spécialisé de conservation-restauration d'œuvres d'art, montrent que le support (mortier à la chaux et sable d'aspect vert foncé) est très pulvérulent, fissuré et usé. L'inscription en rouge est passablement effacée et de nombreuses zones peintes sont tombées.

Façade Ouest

Une frise court au sommet de la façade, sous le berceau de l'avant-toit, avec les mêmes motifs de pampres que la frise méridionale. Elle est agrémentée de deux écus aux armoiries de Lutry.

Cette frise est en meilleur état de conservation que le décor de la façade Sud, mais l'ensemble paraît avoir été repeint, en partie sur un nouveau support.

Principe d'intervention

Suite à ces constats, le concept d'intervention retenu par la Municipalité consiste à maintenir le décor actuel, avec traitements de fixage et de consolidation pour assurer la conservation du support et du décor peint. La reconstitution de l'inscription et diverses retouches picturales seront également entreprises afin d'unifier le décor peint.

3. DESCRIPTION ET DEVIS ESTIMATIF DES TRAVAUX

Le devis estimatif, établi sur la base d'offres d'entreprises spécialisées et d'estimations, se présente comme suit :

CFC	TRAVAUX	MONTANTS
<u>Appartements + locaux et installations techniques communs aux appartements et commerces :</u>		
210	Travaux préparatoires, installations de chantier	30'000.--
211.4	Canalisations (maçonnerie, curage, remises en état diverses, réfection de chambres de visite, etc.)	15'000.--
211.6	Maçonnerie, y compris percements divers (ouvertures de gaines techniques p. ex. ; 3000.-- par appartement X 13)	39'000.--
216	Travaux en pierre naturelle (rhabillages encadrements de fenêtres, remplacement fragments de molasse, p. ex.)	20'000.--
221.0	Fenêtres en bois (révision, mise en place de joints aux fenêtres, etc. : env. 90 fenêtres)	30'000.--
221.6	Serrurerie extérieure (révision générale portes ext. en métal, vitrines, etc.)	15'000.--
222	Ferblanterie (contrôle descente d'eau pluviale, clapets de cheminée, etc.)	6'000.--
223	Protection contre la foudre (p.ex. raccordement des velux nouvellement posés, mise en conformité)	20'000.--

	A reporter	175'000.--

	Report	175'000.--
224	Couverture (contrôle, remplacement de tuiles cassées)	6'000.--
224.1	Étanchéité de la terrasse engazonnée (y compris enlèvement et remise en place de la de terre)	60'000.--
224.2	Velux (révision)	8'000.--
226.0	Echafaudages de façades	60'000.--
226.1- 228.0	Peinture des façades, peinture et réparation des volets, y compris menuiserie (env. 90 fenêtres)	100'000.--
227.2	Réfection des décors peints (cf. § 2.2 ci-dessus)	20'000.--
232	Courant fort, téléphone, installations complémentaires (prises p. ex.), mise en conformité	50'000.--
242	Production de chaleur, y compris remplacement de vannes mélangeuses, de vannes d'expansion, etc.	40'000.--
244	Ventilation générale (changement complet des installations : commerces + cuisines et sanitaires appartements)	200'000.--
247.0	Traitement de la tuyauterie contre la corrosion	120'000.--
247.3	Récupération d'énergie : ébouage de l'installation de chauffage	70'000.--
250	Installations sanitaires (remplacement de colonnes de chute, par ex.)	20'000.--
251	Appareils sanitaires (incluant le remplacement)	100'000.--
258	Agencements de cuisine (13 appartements)	180'000.--
261	Ascenseurs (incluant leur mise en conformité)	60'000.--
271	Plâtrerie	30'000.--
272	Ouvrages métalliques – barrières – etc.	20'000.--
273	Menuiserie courante	30'000.--
281	Revêtements de sol	30'000.--
285.1	Peinture intérieure	50'000.--

	A reporter	1'429'000.--

	Report	1'429'000.--
287	Nettoyage	20'000.--
<u>Commerces : agence de voyages, fleuriste, tea-room, pharmacie</u>		
	Rénovation générale similaire au descriptif ci-dessus	100'000.--
<u>Divers :</u>		
	Divers et imprévus (env. 5%)	83'000.--
	Honoraires ingénieurs spécialisés	20'000.--
	Taxes communales diverses (autorisation, eau, électricité, épuration)	39'000.--
	Frais secondaires (reproductions diverses, assurances, bouquet de chantier)	9'000.--

	Coût total des travaux T.T.C.	<u>1'700'000.--</u>

Ce montant ne comprend pas les honoraires de l'architecte, coûts que l'on peut estimer entre Fr. 170'000.-- et Fr. 200'000.-- sur la base d'un mandat externe, les plans et la surveillance des travaux étant assurés par l'architecte du service des bâtiments.

Le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) du Département des infrastructures de l'Etat de Vaud nous a par ailleurs confirmé le 29 octobre 2008 que les mesures d'économies relatives au budget de ce Département, décidées le 21 juillet 2004 par le Conseil d'Etat, sont toujours en vigueur. Elles équivalent de facto à un moratoire sine die sur les subventions aux communes se rapportant à leurs propriétés.

4. DUREE / PROGRAMME DES TRAVAUX

Sauf imprévu majeur, les travaux s'échelonnent sur une période de 8 mois et débiteront par la fresque et les façades dès l'achèvement des travaux préparatoires (étude complémentaire ventilation, soumissions et adjudications) et l'obtention de l'autorisation cantonale ad hoc (voir § 2.1 ci-dessus). Selon la planification actuelle, l'ouverture du chantier est prévisible d'ici avril-mai 2009.

5. INCIDENCES SUR LES REVENUS LOCATIFS

5.1 Durant les travaux

L'art 269 CO alinéa 2 prévoit que « *lors de l'exécution de travaux de rénovation ou de modification de la chose louée, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire ; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art 259^d) et en dommages-intérêts (art 259^e) sont réservées* ».

En résumé, le locataire a droit à l'entretien de « la chose » mais, en contrepartie, il doit supporter les travaux, sous réserve de son droit à une réduction de loyer proportionnelle à une perte de jouissance partielle ou totale de l'objet.

En fonction de la nature des travaux et des inconvénients qui pourraient en résulter pour les locataires, une solution équitable devra être adoptée.

5.2 Après les travaux

Une grande partie des travaux prévus sont des travaux d'entretien et de rénovation qui tendent à maintenir « la chose » dans l'état convenu et qui, de ce fait, n'entraînent pas ou peu de plus-value sur les objets loués. Dès lors, la répercussion du coût des travaux sur les loyers devrait être minime.

Une projection détaillée des travaux entraînant une plus-value sera effectuée pour chaque objet (appartement ou local commercial) une fois les soumissions rentrées. Une réadaptation des loyers pourrait alors être envisagée en fonction des dispositions de l'art 14 OBLF (*Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux*) qui prévoit notamment que « *sont réputées prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let.b, du code des obligations, les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values.* »

Toutefois, dans le calcul d'adaptation des loyers, hormis l'augmentation liée aux travaux entraînant des plus values, différents autres critères devront être pris en considération depuis la dernière notification à savoir :

- *la variation du taux hypothécaire ;*
- *la variation de l'indice suisse du prix à la consommation (IPC) ;*
- *la variation des charges d'exploitation et d'entretien.*

Par conséquent, l'ensemble de ces éléments sera déterminant pour le calcul d'une éventuelle augmentation des loyers.

6. FINANCEMENT, AMORTISSEMENT ET CHARGES FINANCIERES

6.1 Divers éléments financiers

Le tableau récapitulatif ci-après fait ressortir que, durant ces 10 dernières années, le revenu locatif annuel moyen de ces bâtiments s'est élevé à Fr. 378'685.-- contre 82'686.-- pour les charges d'entretien et d'exploitation annuelles moyennes.

Ainsi, l'excédent de revenus annuels moyen représente un montant de l'ordre de 282'000.--, soit un rendement indicatif de 2.9% calculé sur la valeur ECA du bâtiment fixée à Fr. 9'730'000.--.

Ce bâtiment ne fait plus l'objet d'aucun emprunt et sa valeur au bilan s'élevait au 31 décembre 2008 à Fr. 1'660'000.--.

année	FONCTIONNEMENT			INVESTISSEMENT		Excédent net
	Charges	Revenus	Excédent	Dépenses		
1998	102'728	390'278	(+) 287'550		(+)	287'550
1999	77'799	387'181	(+) 309'382	3'900	(+)	305'482
2000	84'612	372'758	(+) 288'146		(+)	288'146
2001	76'405	374'768	(+) 298'363		(+)	298'363
2002	64'091	369'315	(+) 305'224	6'723	(+)	298'501
2003	53'405	372'034	(+) 318'629	0	(+)	318'629
2004	95'050	370'882	(+) 275'832	0	(+)	275'832
2005	69'142	376'832	(+) 307'690	75'334	(+)	232'356
2006	121'051	381'141	(+) 260'090	31'858	(+)	228'232
2007	82'574	391'657	(+) 309'083			
MOYENNE	82'686	378'685	(+) 295'999	19'636	(+)	281'455

6.2 Financement et amortissement

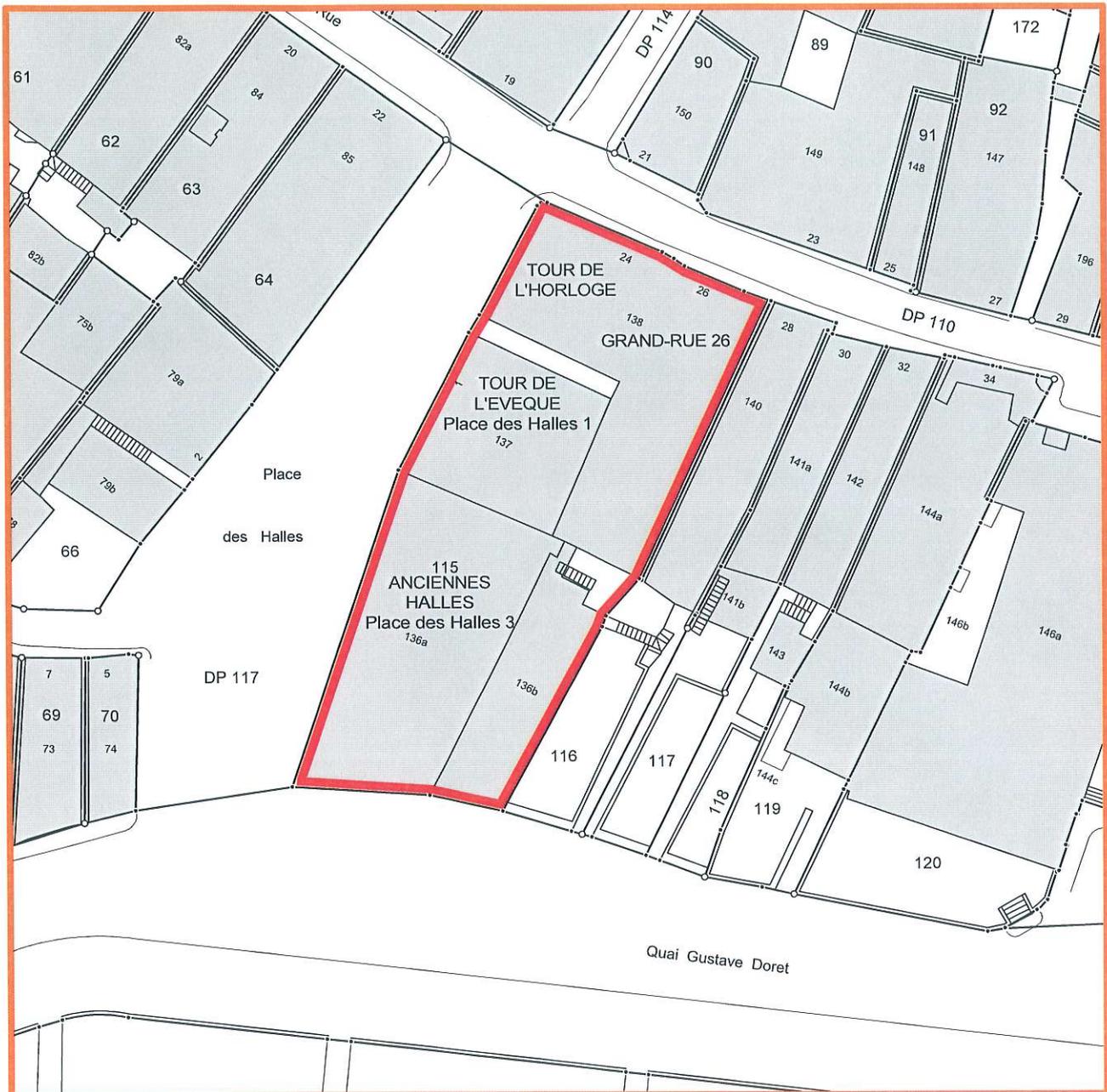
Un fonds de rénovation spécifique aux bâtiments de la Place des Halles et de la Grand-Rue 26 a été créé en 2005. Il est alimenté à raison de 5% des revenus locatifs annuels et se monte au 31.12.2008 à Fr. 75'000.--. Au vu du solde de ce fonds, qui est minime par rapport aux investissements à réaliser, la Municipalité préconise de ne pas l'utiliser et de le conserver pour financer de futurs travaux de moindre importance.

La Municipalité propose de financer l'entier de l'investissement par la trésorerie courante de la Bourse communale et de l'amortir par le fonds de réserve pour « *investissements futurs* » (9282.900), dans l'objectif constant de contenir au maximum l'endettement actuel et ainsi limiter les charges financières.

Un mode de financement semblable est prévu pour l'ensemble des investissements de la bourse communale pour l'année 2009. Le total de ces investissements est estimé à Fr. 5.9 millions. Ainsi, le fonds de réserve « *pour investissements futurs* » qui s'élevait à Fr. 7'711'000.-- au 1^{er} janvier 2008, ne devrait atteindre plus que de 2.6 millions au 31.12.2009 après amortissement.



**COMMUNE DE LUTRY
DIRECTION DES TRAVAUX**



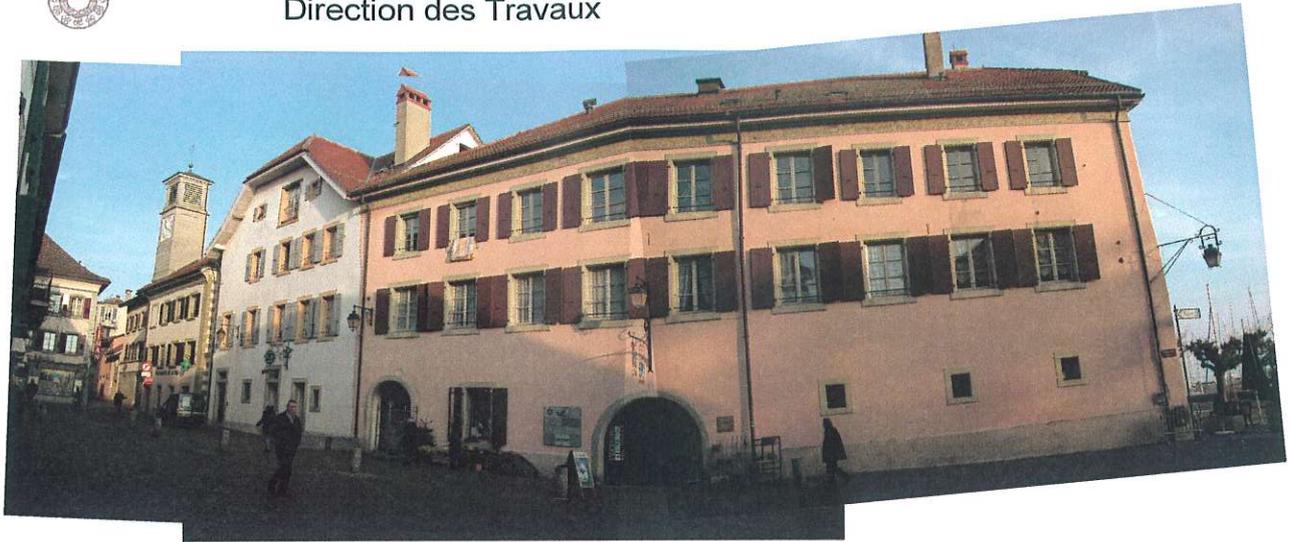
PLAN DE SITUATION

Echelle 1:500

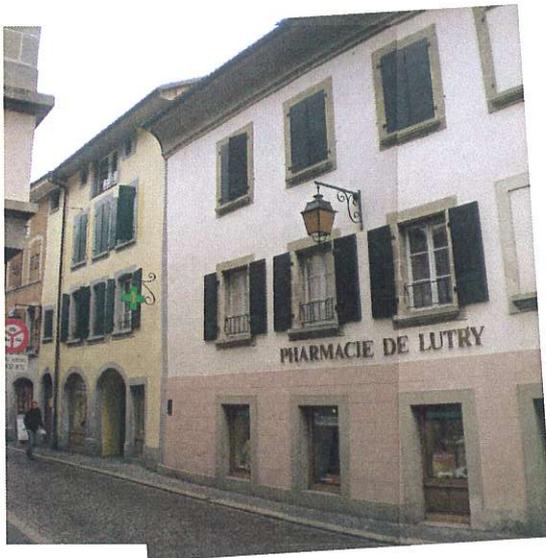
Lutry, le 19.01.2009



Commune de Lutry
Direction des Travaux



Place des Halles 1 et 3, façade ouest



Grand-Rue 26, façade nord



Angle Grand-Rue, Place des Halles



Place des Halles 3, Quai Gustave Doret, façade sud, détails du décor peint