

## P R E A V I S No 43-2013

Demande d'un crédit pour la rénovation des bâtiments du site des Tilleuls

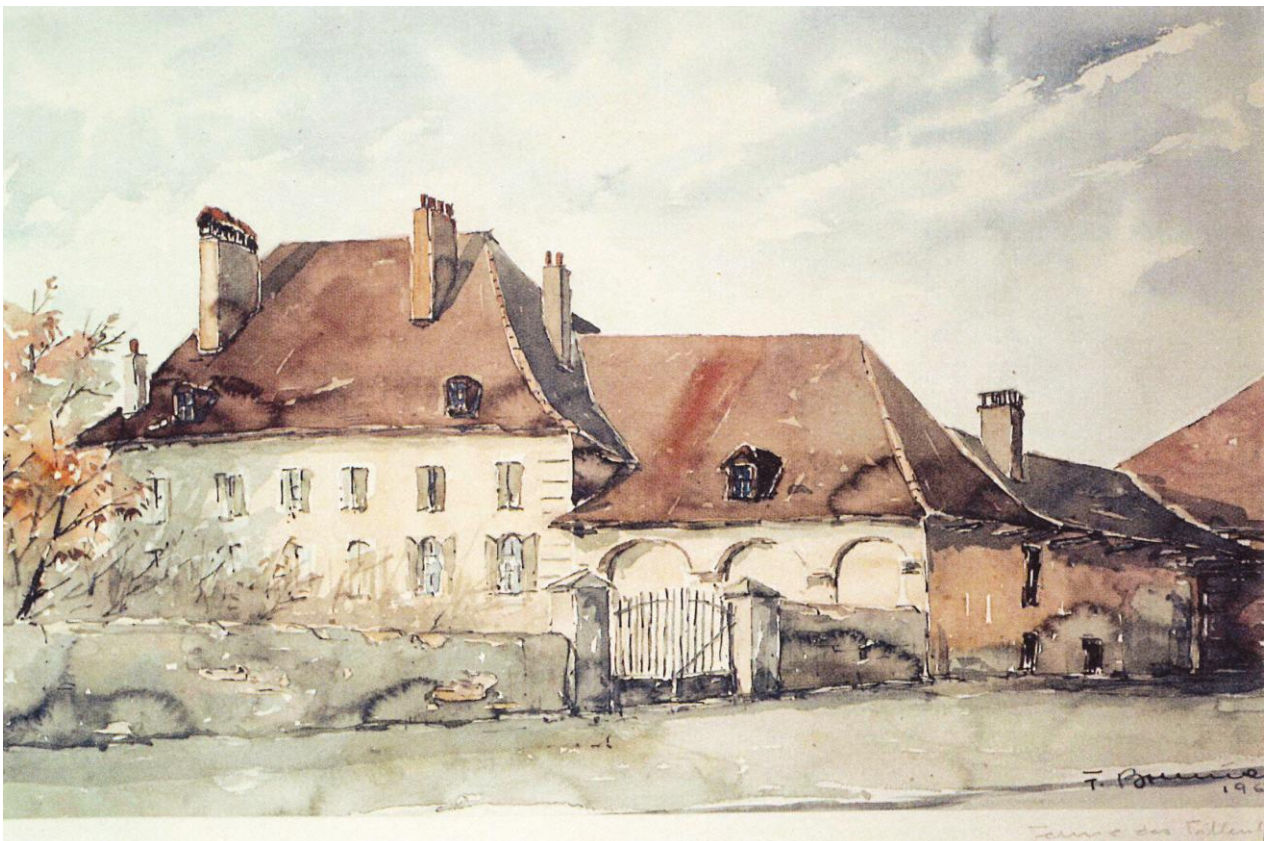
Renens, le 30 septembre 2013

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but de demander au Conseil communal le crédit nécessaire à la rénovation des bâtiments du site des Tilleuls. Il fait suite au préavis n° 112-2011, Rénovation de la Ferme des Tilleuls et création d'une fondation, accepté par le Conseil communal au printemps 2011, dont le montant a permis d'entreprendre les études utiles à chiffrer le coût des travaux de rénovation présentés ici.

La Municipalité sollicite de la part du législatif l'octroi du montant indispensable à la remise en état du site des Tilleuls, devenu patrimoine communal en 2008 suite à son achat aux CFF. Cette propriété exceptionnelle, au niveau de son bâti, de son jardin et de son histoire, est située dans un environnement très intéressant en raison du développement urbanistique du quartier, avec en particulier le futur tram. Cette position, stratégique en termes de transports publics et d'habitations notamment, conforte l'engagement fait par la Ville de Renens au moment de son acquisition d'en faire un lieu à vocation publique et culturelle, tel que l'Autre Musée.



*Ferme des Tilleuls, aquarelle de F. Brunner, 1964*

Le contenu de ce préavis est présenté dans les chapitres suivants :

Index

<b>1. Introduction</b>	<b>3</b>
1.1 Historique des bâtiments	3
<b>2. Situation actuelle</b>	<b>4</b>
2.1 Evolution depuis le préavis 2011	4
2.2 Squatters	4
2.3 Projet artistique	5
2.4 Pétanque	5
<b>3. Rénovation des bâtiments</b>	<b>5</b>
3.1 Etat des bâtiments et propositions	6
3.2 Description des travaux	6
3.3 Environnement	7
3.4 Estimation des coûts de construction	8
3.5 Economie	10
3.6 Subventions	10
3.7 Calendrier prévisionnel	10
3.8 Mise à l'enquête	10
3.9 Mode de suivi	10
<b>4. Perspectives</b>	<b>11</b>
4.1 Fondation Un Autre Musée	11
4.2 Autre Musée	11
<b>5. Incidences financières</b>	<b>11</b>
5.1 Investissements pour la rénovation de la Ferme des Tilleuls	11
5.2 Plan des investissements	11
5.3 Coût du capital	12
5.4 Compte de fonctionnement	12
<b>6. Conclusion</b>	<b>12</b>
<b>7. Annexes</b>	<b>13</b>

## 1. Introduction

La Municipalité exprimait son souhait, dans son rapport de politique culturelle daté de 2009 ([www.renens.ch/dev/administration/index\\_cultures.html](http://www.renens.ch/dev/administration/index_cultures.html)), de mener trois projets d'infrastructures culturelles sur une période de 10 ans : la réhabilitation de l'ancien cinéma Corso, l'Autre Musée et la Maison de la culture / des associations. Si le projet du Corso est actuellement en suspens et la réflexion sur la Maison de la culture / des associations reportée à la législature suivante, le projet de l'Autre Musée a pour sa part avancé sur différents aspects suite au vote du Conseil communal. La question de la conservation du patrimoine du site des Tilleuls et celle des ressources à disposition au sein de l'administration ont été deux éléments décisifs pour prioriser le développement du projet. Suite à une réorganisation, la gestion du projet a été confiée à la cheffe du Service Culture-Jeunesse-Sport, en collaboration étroite avec les membres de l'Association "Un autre regard" et les autres services communaux, en particulier Administration générale, Urbanisme, Bâtiments-Domains, Environnement-Maintenance et Finances. Différents groupes de travail ainsi qu'un comité de pilotage ont été constitués afin d'avancer sur deux axes: la rénovation du site, qui est l'objet du présent préavis, et la préparation des étapes suivantes, comme la constitution de la fondation, pour laquelle le Conseil communal avait donné son aval, fondation qui aura pour mission de gérer le projet de l'Autre Musée.

Afin de clarifier la nomenclature utilisée pour nommer les différents bâtiments du site, il est proposé les termes suivants:

- Maison: corps de bâtisse ou ferme
- Rural: grange, en prolongement de la Maison et donnant sur la rue de Lausanne
- Annexe: petite maison indépendante à l'Ouest, dans laquelle se trouve le pressoir; également appelé laboratoire
- Site des Tilleuls: correspond à l'ensemble des bâtiments mentionnés ci-dessus

### 1.1 Historique des bâtiments

Une étude historique et architecturale a été réalisée dans le cadre du projet de restauration et de réhabilitation de la maison dite des Tilleuls.

L'ancien domaine de Pré de Broye, actuellement appelé "Les Tilleuls" appartenait à la famille de Praroman, détentrice de la seigneurie de Renens depuis le XVI<sup>e</sup> siècle. En 1729, à la mort de Samuel de Praroman, seigneur de Renens, son fils aîné, Rodolphe Samuel (1704-1749), Conseiller communal à Lausanne, hérita du domaine. On peut vraisemblablement lui attribuer la construction de l'ancienne ferme, aux alentours de 1730.

Les maisons rurales abritant un appartement pour le fermier au rez-de-chaussée et un autre plus luxueux pour le maître à l'étage, étaient jadis fréquentes dans la périphérie des villes. Ces édifices assuraient un revenu à leur propriétaire qui n'exploitait pas directement les terres et se contentait de séjours temporaires à la belle saison pour profiter du lieu ou encaisser des redevances.

En 1752, la veuve de Rodolphe Samuel de Praroman vendit la propriété à Jean Philibert Diedey, qui l'a transmis à sa fille Jeanne Elisabeth Albertine, épouse de Jean-Pierre Elie Bergier (1743-1822), figure importante de la Révolution vaudoise.

L'ancienne ferme avec appartement pour le propriétaire est devenue alors une véritable "campagne", c'est-à-dire une maison de maître entourée de diverses annexes agricoles, telles qu'on en trouve de nombreux exemplaires dans la région lausannoise et ailleurs.

En 1798, Jean-Louis Bergier, fils de Jean-Pierre Elie, devint propriétaire du domaine. En 1838, l'édifice comprend différentes annexes actuellement démolies qui servaient à l'exploitation de la ferme. En 1852, les quatre enfants de Jean-Louis Auguste Bergier vendirent le domaine au banquier Gustave Perdonnet (1822-1913), celui-ci étant le fils du célèbre promoteur du chemin de fer en Suisse, Vincent Perdonnet.

Dès 1904, la propriété est vendue à la compagnie des chemins de fer fédéraux qui entreprit diverses modifications du bâtiment. Un réfectoire est aménagé au niveau des caves ainsi que cinq cabines de bain à l'étage. Au rez-de-chaussée, quatre dortoirs, le bureau du chef de dépôt, un réfectoire, des WC et un corps de garde sont créés. Le premier étage est dévolu principalement au logement du chef de dépôt. Ces travaux furent exécutés entre 1902 et 1906 et ce sont ceux que l'on peut observer aujourd'hui.

En 1963, un incendie ravagea la partie arrière, voisine du rural; cette partie ne fut jamais reconstruite.

En décembre 2009, la parcelle N° 686 avec la maison de maître des Tilleuls, d'une surface de 5'878 m<sup>2</sup>, a été acquise par la Commune de Renens aux CFF pour un montant de Fr. 1'800'000.-. Cette vente impliquait également que l'acquéreur doive dédier ce bâtiment et cette parcelle à un projet d'utilité publique. Cet accord s'exerce sur une durée de 25 ans après la vente, soit jusqu'en 2033.

## **2. Situation actuelle**

### **2.1 Evolution depuis le préavis 2011**

Depuis 2011, date à laquelle le Conseil communal a accepté de donner les moyens à la Municipalité de financer les études nécessaires au projet de rénovation, plusieurs axes de travail ont été développés. Au niveau du bâtiment d'abord, avec d'une part le diagnostic précis des interventions nécessaires et d'autre part, avec la réflexion architecturale sur l'aménagement des lieux en tant que futur musée.

Parallèlement, la question de la structure de fonctionnement sous forme de fondation a continué de se préciser afin d'offrir toutes les garanties de bonne gouvernance aussi bien à la Ville de Renens en tant que propriétaire qu'à l'entité amenée à gérer ce lieu culturel par la suite. Enfin, le contenu de la programmation, qui a depuis le début guidé l'esprit du projet, s'est lui aussi ajusté au contexte architectural et financier. En effet, un des axes de réflexion essentiel dans ce projet est l'adaptation du contenu artistique aux capacités du bâtiment et aux ressources dans une perspective évolutive.

Il est important de signaler à ce stade que les détails de la programmation ne seront pas évoqués dans ce préavis puisque la concrétisation du projet artistique repose sur deux éléments principaux pour poursuivre son développement : la création de la fondation, qui servira notamment à rechercher les fonds pour l'exploitation de l'Autre Musée, et les moyens financiers dégagés par le Conseil communal pour rénover le site, ce qui permettra de prendre véritablement possession des lieux et donner ainsi un signal fort aux différents partenaires publics et privés.

### **2.2 Squatters**

Fin juin 2012, comme prévu dans l'accord passé entre la Municipalité et l'Association Castel Dahu, au bénéfice d'un contrat de confiance, les occupants ont quitté la Ferme des Tilleuls. Quelques jours plus tard, malgré certaines dispositions prises pour éviter une nouvelle

occupation illicite, le collectif "La Louve" a tout de même réussi à prendre possession des lieux. Après une plainte déposée par la Municipalité, différentes discussions ont été menées avec les occupants pour les informer notamment des risques physiques encourus à habiter ce lieu. Ils se sont engagés à se retirer avant le début des travaux.

### **2.3 Projet artistique**

En 2011, une présentation du projet artistique avait été faite aux Conseillers communaux par une délégation de la Municipalité et les principaux porteurs de l'Association un Autre Regard: Mario del Curto, Werner Jeker et Valérie Humbert.

Le concept est resté le même, à savoir la mise en place d'un projet interdisciplinaire à la portée de tout public. Il repose sur les éléments suivants :

- Proposer à un large public la découverte d'œuvres et de démarches artistiques singulières, toutes disciplines confondues : arts visuels, arts vivants, littérature, etc.
- Faire du site des Tilleuls un lieu de rencontre accueillant et surprenant : autour d'une buvette, d'artisans, d'ateliers.
- Travailler avec le tissu local : associations, individus, société civile, écoles.
- Développer la médiation culturelle : transmettre aux différents publics la passion du lieu.

Si au départ un café-restaurant faisait partie intégrante du projet artistique, il est apparu que sous cette forme, ce type de structure nécessitait un investissement conséquent tant au niveau des aménagements du bâtiment que dans la recherche d'une formule d'exploitation viable. Le concept d'un lieu de restauration reste valable mais sera repensé en fonction du développement du projet et de l'intérêt d'un gérant extérieur.

Les détails de la programmation artistique seront précisés dès que la Fondation sera constituée et à même de jouer son rôle de bailleur de fonds et de gestionnaire. C'est elle en effet qui aura la mission de proposer la programmation et de défendre la ligne artistique, en lien avec les soutiens qu'elle aura pu récolter.

### **2.4 Pétanque**

Comme mentionné dans le préavis n° 112-2011, la partie Est de la parcelle des Tilleuls louée par le club de pétanque ne sera pas touchée à ce stade du projet. La volonté de la Municipalité est néanmoins d'ouvrir le site de la pétanque au public. Une emprise du tram réduira la surface de ce terrain utilisé par l'association "La Boule et Pétanque renanaise". Dans le cadre de ce réaménagement, un chemin piétonnier valorisé et adapté sera créé.

## **3. Rénovation des bâtiments**

La Maison des Tilleuls et son rural constituent un ensemble architectural de qualité. Cette construction présente une valeur patrimoniale digne d'intérêt. L'extérieur est classé monument historique, par arrêté du 10 avril 1992 avec une note 2 au recensement architectural du Canton de Vaud. Sa façade lui vaut d'être inscrit à l'inventaire au sens des articles 52 et suivants de la loi sur la protection des monuments et des sites (LPMS).

L'intervention proposée est principalement orientée sur la Maison. Elle a pour objectif de maintenir au maximum la structure existante. Ceci implique une intervention douce pour les parties nécessitant des transformations importantes.

Le projet architectural maintient les façades et la toiture en l'état actuel en acceptant les modifications qui ont jalonné son existence. Il conserve le rural et les combles froides, et remet en conformité les installations techniques devenues obsolètes. Un ascenseur est prévu; il permettra une distribution des différents niveaux aux handicapés. Les locaux sanitaires seront installés derrière la cage d'ascenseur dans un souci d'optimisation des interventions.

Le bâtiment assaini et remis aux normes pourra accueillir les affectations publiques pour lesquelles il est destiné. La simplicité des aménagements laisse une grande souplesse d'utilisation.

L'annexe sera également rénovée dans le même esprit de simplicité et d'économie. Son usage étant à préciser en fonction du projet artistique, elle sera considérée comme une structure d'accueil souple.

### **3.1 Etat des bâtiments et propositions**

Le préavis N° 112-2011, voté en mars 2011, a permis d'effectuer une série d'études sur les façades ainsi que sur la situation technique des bâtiments.

#### **Enveloppe:**

La rénovation des façades se veut la plus légère possible; elle préconise, en lieu et place du ravalement complet, un brossage et un lavage soigné du maximum de pierres en molasse. Par contre, les parties saillantes, qui ont été fortement exposées aux intempéries, seront remplacées. Cette stratégie sera coordonnée avec la section des Monuments et Sites du Canton. Les fenêtres de la façade Est seront restaurées, au contraire de toutes les autres qui sont irrécupérables.

La ferblanterie de cuivre, la couverture en tuiles plates ainsi que les massifs de cheminée sont complètement usés et seront refaits à l'identique.

#### **Charpente:**

Les imposantes charpentes du rural et de la ferme ont été expertisées et ne recèlent aucun problème majeur. Néanmoins, certaines pièces de charpente ont été renforcées par des étais en raison d'altérations par fuites d'eau.

#### **Installations techniques:**

Toutes les installations, en particulier l'électricité, sont obsolètes et dangereuses. La sécurité exige qu'elles soient remises aux normes.

La chaudière à mazout fonctionne mais la citerne occupe un espace précieux et doit être mise en conformité. La distribution de chaleur, les tuyauteries et les radiateurs fonctionnent.

#### **Aménagement intérieur:**

La structure des dalles en bois montre, après sondages, qu'un certain nombre de solives sont dangereuses et qu'elles nécessitent des travaux rapidement.

### **3.2 Description des travaux**

#### **Charpente et toiture:**

Les assemblages qui ont lâché faute d'entretien régulier de la couverture seront refaits. La couverture en tuiles de terre cuite sera entièrement remplacée, ainsi que la ferblanterie. Les combles ne seront pas chauffés. Une isolation thermique sera posée sur leur plancher inférieur. Cette solution s'avère la plus performante sur le plan économique et thermique.

### **Façades:**

La façade en molasse côté jardin, à l'Est, présente un état relativement bon. En revanche, les pierres constituant les encadrements des fenêtres au Sud et à l'Ouest sont très abîmées. Un important travail de taille de pierre rétablira l'aspect originel des façades. Les crépis au Sud et à l'Ouest ainsi qu'en façade Nord du rural ne sont pas appropriés à la molasse. Ils seront remplacés par des crépis adéquats à la chaux. Un drainage général assurera la mise hors d'eau des bâtiments.

### **Fenêtres:**

Les fenêtres en chêne, datant des transformations de la fin XVIII<sup>ème</sup>, pourront être conservées et réparées côté jardin; elles seront améliorées thermiquement grâce à la pose d'un nouveau verre côté extérieur et au niveau des ferrements. Partout ailleurs, elles seront refaites à l'identique quant à l'aspect. Par contre, elles répondront aux caractéristiques thermiques et phoniques exigées par les normes en vigueur, améliorant ainsi le bilan thermique ainsi que le confort des futurs utilisateurs. Les contrevents, contemporains à ces fenêtres, seront réparés. La porte d'entrée côté cour sera restaurée.

### **Planchers et radier:**

La résistance structurelle des planchers a été calculée par l'ingénieur civil. Quelques solives seront renforcées pour supporter les charges liées aux activités publiques. La typologie du bâtiment reste inchangée.

Un radier, une chape isolée et deux rampes seront réalisés à l'étage inférieur pour y supprimer les barrières architecturales. Le périmètre complet de la ferme sera drainé afin d'assécher les murs contre terre.

### **Intérieur:**

L'intérieur sera maintenu au maximum en l'état de façon à permettre une réappropriation future la plus simple et libre possible.

### **Installations techniques:**

Les installations électriques seront mises en conformité. Le système de production de chaleur actuel, au mazout, sera remplacé par une chaudière à gaz. La distribution de chaleur sera conservée en l'état, des vannes thermostatiques équiperont les radiateurs existants.

La ferme sera équipée d'un système de détection incendie et sera compartimentée par des portes coupe-feu. La nature du bâtiment ne permet pas une occupation de plus de 100 personnes pour le plus grand de ces compartiments.

### **Annexe:**

L'analyse de la situation de l'annexe montre que le bâtiment tant au point de vue de la charpente, de la structure ainsi que de la façade, est en bon état. Les installations électriques seront mises en conformité. Un chauffage au gaz sera installé, les façades seront isolées et les vitrages seront changés et remis aux normes actuelles. Le bâtiment sera relié au réseau d'eau de la Ville. Les travaux intérieurs seront minimum est en attente d'une occupation programmatique définitive.

## **3.3 Environnement**

Dans le cadre du programme "Cité de l'énergie" dont Renens bénéficie du label depuis 2005, la Municipalité a adopté le standard "bâtiments 2011". Ce standard vise à renforcer, en particulier, les mesures en faveur de l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

La rénovation des bâtiments du site des Tilleuls réduira les consommations d'énergie. Elle permettra ainsi de confirmer la volonté claire de la Ville de Renens. L'isolation de la dalle sous le

toit ainsi que la rénovation des vitrages permettront de réduire de l'ordre de 40% la consommation totale en énergie. Conformément à la LVEne (Loi vaudoise de l'énergie), les valeurs cibles de la SIA 380/1 pour les parties d'enveloppe rénovées seront atteintes. La gestion des déchets de chantier sera suivie par un mandataire spécialisé. Les travaux permettront également une mise en séparatif des eaux des bâtiments.

### **3.4 Estimation des coûts de construction**

Dans sa séance du 19 mai 2011, le Conseil communal a accepté le préavis n° 112-2011 "Rénovation de la Ferme des Tilleuls et création d'une fondation" portant notamment sur les honoraires d'études de la rénovation de la Ferme des Tilleuls jusqu'au projet définitif et des appels d'offres.

Le montant pour les aménagements extérieurs (CFC 4) est une réserve. Ce coût dépendra du projet d'aménagement de la cour et du jardin.



CFC		Ferme et rural	Annexe
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	104'760.00	123'120.00
2	BATIMENT	3'691'332.00	899'100.00
210	Echafaudages	343'980.00	27'000.00
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	397'440.00	43'200.00
214	Construction en bois	348'840.00	54'000.00
216	Travaux en pierre naturelle	594'000.00	
221	Fenêtres, portes extérieures	227'880.00	99'360.00
221.6	Baies vitrées passage rural	32'400.00	
222	Ferblanterie, protection contre la foudre	162'000.00	48'600.00
224	couverture en tuile, y compris démontage de la couverture existante	209'520.00	97'200.00
226	Crépissage de façade - crépis et enduits extérieurs	151'200.00	93'960.00
227	Traitement des surfaces extérieures	48'600.00	11'340.00
228	Fermeture extérieures, protection contre le soleil	32'400.00	10'260.00
23	Installations électriques	124'200.00	81'000.00
24	Installations chauffage et ventilations	65'340.00	64'800.00
25	Installations sanitaires	73'980.00	48'600.00
26	Installations de transport	43'200.00	
271	Plâtrerie - enduits intérieurs	5'400.00	
272	Ouvrage métallique	25'920.00	52'920.00
273	Menuiserie	20'520.00	
281	Revêtements de sols	6'480.00	12'960.00
289	Divers et imprévus	270'000.00	59'400.00
29	Honoraires	508'032.00	94'500.00
	Architecte	401'760.00	86'400.00
	Ingénieur Civil	33'588.00	3'240.00
	Ingénieur électricien	34'560.00	
	Ingénieur CVS	32'724.00	4'860.00
	Spécialiste incendie	5'400.00	
4	RESERVE POUR AMENAGEMENTS EXTERIEURS		400'000.00
5	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTES	62'640.00	12'960.00
	TOTAL TTC	3'858'732.00	1'035'180.00
	<b>TOTAL GENERAL TTC</b>		<b>5'293'912.00</b>

### **3.5 Economie**

Ce préavis, avec les travaux qu'il implique, a une influence sur les finances publiques, dans la mesure où la rénovation du bâtiment génère un investissement conséquent. Par contre, cet investissement améliore la valeur du patrimoine de la Ville de Renens et évite ainsi l'engagement de coûts futurs plus importants générés par la vétusté de l'ouvrage.

Ces travaux permettront d'avoir une surface de plancher (SP) disponible de 1'419 m<sup>2</sup>.

### **3.6 Subventions**

Il est à noter que certains honoraires spécifiquement orientés sur les parties historiques pourront être pris en charge par la Section des monuments historiques du Canton de Vaud (SIPAL).

### **3.7 Calendrier prévisionnel**

Vote du préavis par le Conseil communal:	14 novembre 2013
Début des travaux	janvier 2014
Installations de chantier	de janvier à février 2014
Echafaudages	de janvier à décembre 2014
Assainissement charpente et plancher	de mars à mai 2014
Maçonnerie – béton armé	de mars à juin 2014
Taille de pierres, réfection des enduits	de mars à septembre 2014
Démontage des échafaudages	décembre 2014
Fouilles et introductions	de janvier à mars 2015
Fin du chantier	été 2015

Les travaux débuteront par les installations de chantier et le montage des échafaudages dès l'approbation du préavis par le Conseil communal. Les travaux dureront environ 18 mois. Le calendrier pour 2015 dépendra de l'évolution des besoins de l'Autre Musée.

### **3.8 Mise à l'enquête**

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 15 mai au 13 juin 2013, a soulevé 3 oppositions qui portent sur la destination finale des bâtiments du site des Tilleuls et non sur des questions liées à l'aménagement du territoire et à la police des constructions.

Dans le cas d'un permis de construire, il est de la compétence de la Municipalité de lever les oppositions. Lors de sa séance du 23 août 2013, la Municipalité a décidé de lever les oppositions et d'octroyer le permis de construire. Elle a rencontré les opposants de façon à pouvoir leur préciser le projet culturel et la nécessité d'entreprendre des travaux pour préserver le patrimoine bâti.

### **3.9 Mode de suivi**

Avec le début des travaux, le projet passera en main de la Direction Bâtiments-Environnement et plus précisément du Service Bâtiments-Domains, après avoir été porté par la Direction Urbanisme-Travaux depuis 2010. Le chantier sera dirigé par le bureau d'architecture AGN

architectes à Lausanne et notamment par M. Patrice Gagliardi, architecte EPFL SIA, en étroite collaboration avec le Service Bâtiments-Domains.

## **4. Perspectives**

### **4.1 Fondation Un Autre Musée**

Dans le préavis n° 112-2011, le Conseil communal autorisait la Municipalité à créer une fondation, dont le but reste identique aujourd'hui, à savoir mener à bien le projet de l'Autre Musée. Un groupe de travail, réunissant les représentants de l'Association "Un autre regard" et ceux de la Municipalité, a élaboré les statuts de cette fondation, qui ont été soumis ensuite aux instances juridiques compétentes. Les enjeux de ces statuts résident dans les garanties données à la fois à la Municipalité, en tant que propriétaire et principal bailleur de fonds, et à l'Association, afin de garantir l'esprit du projet artistique et son développement.

La Fondation aura pour missions principales la recherche et la gestion des fonds, le développement de la ligne artistique, les frais de fonctionnement et l'engagement du personnel nécessaire au fonctionnement du lieu. Les investissements techniques de départ, liés à la muséographie, feront l'objet de demandes spécifiques à des institutions comme la Loterie romande par exemple.

### **4.2 Autre Musée**

La programmation de l'Autre Musée sera développée et précisée dès l'entrée en fonction du Conseil de Fondation, soit début 2014. Le budget de fonctionnement sera chiffré en fonction du projet et de son ampleur et sera de la compétence de la Fondation. Outre la mise à disposition des bâtiments rénovés, la Ville de Renens contribuera également à l'entretien du bâtiment et des extérieurs, prestations qui seront comptabilisées dans le soutien à la Fondation. Le montant de la subvention de la Ville de Renens à la Fondation sera quant à elle calculé sur la base des apports amenés par la recherche de fonds, l'ampleur et le rayonnement du projet, ainsi que la situation financière de la Commune. Un préavis sera déposé à ce sujet, permettant de donner toutes les informations nécessaires sur cette étape essentielle du projet artistique.

## **5. Incidences financières**

### **5.1 Investissements pour la rénovation de la Ferme des Tilleuls**

Les investissements nécessaires à la rénovation de la Ferme des Tilleuls, tels que décrits au chapitre 3.4, se montent à Fr. 5'293'912.00 TTC avant déduction d'une subvention cantonale pour des études spécifiquement orientée sur les parties historiques.

### **5.2 Plan des investissements**

Le montant relatif à la rénovation de la Ferme des Tilleuls figure au plan des investissements 2012-2016 (2017-2021) adopté par la Municipalité le 21 septembre 2012 comme suit : section 3430 "Bâtiments socioculturels" Fr. 6'000'000.-, compte n° 3540.5030.236 "Les Tilleuls – rénovation des bâtiments.

### **5.3 Coût du capital**

Le coût du capital (amortissement + intérêts) pour le crédit de Fr. 5'293'912.00 TTC représente un coût de fonctionnement annuel moyen de Fr. 269'107.20 pendant 30 ans. Ce coût se décompose de la manière suivante : amortissement de Fr. 176'463.75 (Fr. 5'293'912.00 divisé par 30 ans) et intérêts Fr. 92'643.45 (Fr. 5'293'912.00 divisé par deux et multiplié par un taux moyen de 3.5 %).

### **5.4 Compte de fonctionnement**

Charges et revenus d'exploitation courants liés au site des Tilleuls :

Le coût d'investissement lié à la rénovation des bâtiments va générer, à partir de l'année 2015, des charges de fonctionnement annuelles liées à l'entretien courant des bâtiments, basé sur 1% de la valeur ECA actuelle, soit Fr. 25'000.- auxquels il faut ajouter Fr. 5'000.- de frais de contrats de maintenance.

Quant à l'entretien de base des espaces verts du site des Tilleuls, il sera assuré par le personnel existant du Service Environnement-Maintenance.

## **6. Conclusion**

Le quartier de la Croisée est en devenir, avec la construction de 130 logements notamment et l'arrivée du tram dès 2018. Le site des Tilleuls participe de cette mutation urbaine avec non seulement une valorisation du patrimoine grâce à des bâtiments rénovés mais également un Autre Musée, desservi par une station de tram, intégrée sur le site, qui le connectera tant au centre de Renens que de Lausanne.

Outre l'importance de (re)donner aux habitants de Renens la possibilité de s'approprier concrètement les bâtiments qui leur appartiennent, le site des Tilleuls réserve tout un patrimoine immatériel, lié à son histoire et à l'histoire de Renens, qu'il sera indispensable de rendre visible et accessible. Le projet de l'Autre Musée a cette ambition, en favorisant les synergies avec les contextes culturel, associatif ou scolaire, proches ou lointains, grâce à la mise en réseau de nombreuses compétences et connaissances. Son originalité, son ancrage dans la région, ses fondateurs et bien entendu le site qui l'abritera, contribueront largement à son rayonnement dans et au-delà de l'Ouest lausannois.

---

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

## CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 43-2013 de la Municipalité du 30 septembre 2013,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. **ALLOUE** à la Municipalité un crédit de Fr. 5'293'912.00 TTC pour financer les travaux permettant la rénovation des bâtiments de la Ferme des Tilleuls, avant déduction d'une subvention cantonale pour des études spécifiquement orientées sur les parties historiques.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire et couverte ultérieurement par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte No 3430.5030.236 "Les Tilleuls – rénovation des bâtiments.

Cette dépense sera amortie en 30 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 1990) sur la comptabilité des communes.

2. **PREND ACTE** que soient portées aux budgets 2015 et suivants les charges inhérentes au présent préavis, à imputer dans la section 3432 "Site des Tilleuls".

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 septembre 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)      Jean-Daniel LEYVRAZ

## 7. Annexes

- Plan de situation et plans de façades et de coupes latérales

Membres de la Municipalité concernés : Mme Marianne Huguenin  
Mme Tinetta Maystre  
Mme Myriam Romano-Malagrifa  
M. Jean-François Clément  
M. Jean-Marc Dupuis