

PRÉAVIS N° 48-2023 AU CONSEIL COMMUNAL

Demande de crédit pour:

- **les études préalables et l'organisation d'un concours d'architecture pour l'agrandissement et la rénovation de la Salle de spectacles de Renens et l'aménagement de ses espaces extérieurs;**
- **l'étude jusqu'aux soumissions rentrées de l'agrandissement (nouvelle construction);**
- **l'étude jusqu'au dépôt de la demande d'autorisation de construire de la rénovation du bâtiment existant et ses aménagements extérieurs.**

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission:

Lundi 13 novembre 2023 à 19h30,

Salle de spectacles, salle de conférences, rue de Lausanne 37

Préavis déposé au Conseil communal le jeudi 9 novembre 2023

PRÉAVIS N°48-2023

Demande de crédit pour:

- les études préalables et l'organisation d'un concours d'architecture pour l'agrandissement et la rénovation de la Salle de spectacles de Renens et l'aménagement de ses espaces extérieurs;
- l'étude jusqu'aux soumissions rentrées de l'agrandissement (nouvelle construction);
- l'étude jusqu'au dépôt de la demande d'autorisation de construire de la rénovation du bâtiment existant et ses aménagements extérieurs.

Table des matières

1	Préambule	2
2	Contexte et contraintes du site.....	2
2.1	Historique et présentation de la Salle de spectacles.....	2
2.2	Valeur patrimoniale de la Salle de spectacles.....	3
2.3	Situation urbaine.....	3
2.4	Nouveau contexte urbain : l'arrivée du tram	4
2.5	L'impact du PACom sur le projet.....	4
3	Situation actuelle et besoins.....	4
3.1	Fonctionnement et exploitation de la Salle.....	4
3.2	Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR).....	5
3.3	Sécurité des personnes et protection incendie	6
3.4	Performance énergétique et confort thermique.....	6
3.5	Equipement scénique et acoustique de la Salle de spectacles	6
3.6	État de vétusté du bâtiment	6
3.7	Aménagements extérieurs.....	7
4	Projet.....	7
4.1	Commission de projet et démarche participative.....	7
4.2	Agrandissement du site de la Salle de spectacles (nouvelle construction).....	8
4.3	Rénovation du bâtiment existant.....	9
4.4	Aménagement des espaces extérieurs	10
4.5	Étapes de construction.....	11
5	Concours d'architecture.....	11
5.1	Genre de concours et type de procédure.....	11
5.2	Objectif du concours et critères d'appréciation.....	12
5.3	Programme des locaux.....	12
5.4	Séances d'information.....	12
6	Durabilité et Plan Climat.....	12
7	Estimation financière du projet dans sa globalité	13
7.1	Estimation globale des coûts du projet.....	13
7.2	Structuration du crédit global du projet	13
8	Détail financier du présent préavis.....	14
8.1	Coûts des études préalables.....	14
8.2	Coûts de l'organisation du concours	14
8.3	Crédit d'étude pour l'étape I : agrandissement (nouvelle construction).....	15
8.4	Crédit d'étude pour l'étape II : rénovation et aménagements extérieurs.....	15
8.5	Récapitulation.....	16
9	Calendrier.....	17
9.1	Calendrier prévisionnel	17
10	Incidences financières	17
10.1	Dépenses déjà engagées	17
10.2	Investissements	17
10.3	Plan des investissements	17
10.4	Coût du capital	17
10.5	Coût de fonctionnement.....	17
11	Conclusion de la Municipalité	18

Renens, le 2 octobre 2023

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1 Préambule

Le présent préavis a pour but de soumettre à l'approbation du Conseil communal la demande d'un crédit qui permettra de mener à bien:

- les études préalables pour l'agrandissement et la rénovation de la Salle de spectacles de Renens et l'aménagement de ses espaces extérieurs;
- l'organisation d'un concours d'architecture pour l'ensemble du site;
- l'étude jusqu'aux soumissions rentrées de l'agrandissement (nouvelle construction);
- l'étude jusqu'au dépôt de la demande d'autorisation de construire de la rénovation du bâtiment existant et des aménagements extérieurs.

Comme mentionné au chapitre 7, ce projet nécessitera trois préavis qui permettront le suivi du dossier. Le présent préavis constitue la première demande de crédit.

2 Contexte et contraintes du site

2.1 Historique et présentation de la Salle de spectacles

Le Conseil communal a lancé un concours d'architecture en 1950 afin de doter la Ville de Renens d'une Salle de spectacles. Le programme comprenait, entre autres et après consultation avec les principaux acteurs et actrices impliqué.e.s, une Salle de spectacles de 370 places, une galerie d'environ 200 places, une scène de 120 m², une buvette et deux salles de conférences. Il s'agissait d'un programme ambitieux pour une commune en pleine croissance. Paul Mayor et Arnold Pahud sont finalement mandatés pour travailler conjointement sur le projet qui est achevé et inauguré en 1955.

Le bâtiment est composé de deux corps volumétriques différenciés, articulés par une cage d'escalier centrale monumentale qui les connecte. Le volume principal, à l'Est, contient la Salle de spectacles, la galerie, la buvette, la cuisine et l'espace de stockage au sous-sol. Le volume dit « annexe », contient l'entrée au rez-de-chaussée, deux salles de conférences à l'étage et des locaux techniques au sous-sol.

Le bâtiment a deux façades monumentales (Sud-Est et Sud-Ouest) qui peuvent être appréciées depuis la rue de Lausanne. La façade Sud-Ouest, donnant sur la rue de Lausanne, contient l'entrée principale du bâtiment. La façade Sud-Est, côté Lausanne, présente de grandes baies vitrées, des pilastres et des avant-toits en granit.

Le style du bâtiment est fidèle à son époque, avec une structure en béton armé qui a bien résisté au fil du temps. A l'intérieur, l'utilisation de couleurs pastel est un parti pris de l'époque. Le choix soigné du mobilier et les lustres, dessinés en bonne partie par les architectes, sont des éléments remarquables qui contribuent à marquer le caractère représentatif de la Salle. Les poignées des portes et balustrades y participent aussi comme éléments décoratifs singuliers.

La Salle de spectacles contient également des œuvres d'art significatives. Les bas-reliefs de la façade Sud de Pierre Blanc, la mosaïque de l'entrée de Pierre Bataillard et la grande peinture murale réalisée par Jean-Pierre Kaiser dans la Salle de spectacles sont les œuvres les plus significatives de ce bâtiment.

Depuis sa construction, le bâtiment a subi très peu de changements et garde son aspect et sa forme d'origine. Cependant, quelques modifications ont été effectuées pour s'adapter aux nouveaux besoins et améliorer son fonctionnement. Par exemple, en 1968, un accès direct à la buvette est créé depuis l'extérieur.

La seule rénovation générale que le bâtiment a subie date de 1998. Les principales modifications apportées par cette rénovation sont la suppression de la fosse pour l'orchestre et la création d'une plate-forme élévatrice à sa place, la construction de la rampe d'accès à la buvette, la création des cabines WC à proximité de la buvette, l'aménagement du carnotzet et le remplacement de la plupart du mobilier y compris la tapisserie des sièges de la galerie. A l'intérieur, les interventions les plus lourdes ont concerné les installations de chauffage et de ventilation, ainsi que des travaux de désamiantage. Au niveau de l'enveloppe, quelques mesures d'isolation qui seront détaillées dans le chapitre 3.4 ont été mises en place.

Depuis 1998, un bon nombre d'interventions ponctuelles ont été réalisées pour remplacer des installations en fin de vie (la chaudière, la plate-forme élévatrice) ou améliorer d'un point de vue technique la performance ou le fonctionnement de la Salle. Dans les années 2000, le bloc sanitaire et le vestiaire du premier étage ont été transformés en bureau pour l'administrateur de la Salle et des locaux techniques au sous-sol ont été aménagés pour accueillir l'équipe d'exploitation.

2.2 Valeur patrimoniale de la Salle de spectacles

La rénovation de 1998 a été pilotée par les services communaux à l'interne, en collaboration avec le conservateur cantonal des Monuments et Sites. Cette intervention a été exécutée dans les règles de l'art et a respecté au maximum l'esprit et la forme du bâtiment. Grâce à cette approche sensible et respectueuse, la Ville de Renens a reçu le prix du Patrimoine Suisse pour cette rénovation en 2008.

De plus, le 11 mars 1998, le Recensement architectural du Canton de Vaud a attribué une note 2 à la Salle de spectacles (fiche N° 105). Ce classement correspondant à un bâtiment d'intérêt régional, ce qui implique que l'édifice doit être conservé dans sa forme et dans sa substance. Cette protection affecte l'ensemble du site, à savoir:

- le bâtiment (l'intérieur et l'extérieur), notamment les éléments d'origine;
- l'esprit des aménagements extérieurs, notamment l'esplanade à l'Est de la parcelle;
- le mobilier, les décorations, les œuvres d'art et les objets d'origine.

Selon la Division de Monuments et Sites du canton, qui a récemment visité le bâtiment, il s'agit d'un exemple singulier et notable de l'architecture moderne du XX^e siècle dans la région qui doit être conservé et protégé.

Un mandat afin de réaliser un inventaire du mobilier et un complément du rapport historique qui avait été rédigé avant la rénovation de 1998 a déjà été confié. Ces documents permettront d'identifier les éléments ayant le plus de valeur d'un point de vue patrimonial. Ils serviront ainsi à orienter le futur projet de rénovation et d'agrandissement du bâtiment.

2.3 Situation urbaine

La Salle de spectacles est localisée au centre de la Commune de Renens, à l'Est du centre-ville. Sa parcelle fait partie d'un grand îlot urbain défini par la rue de Lausanne, l'avenue du 14-Avril et la rue de l'Avenir. Cet îlot urbain contient un grand nombre de parcelles communales et accueille des bâtiments très représentatifs de la vie sociale, politique et culturelle renanaise.

La Salle de spectacles est le seul bâtiment situé sur la parcelle N° 1381. Cette parcelle communale, se trouvant à l'intersection de la rue de Lausanne et de l'avenue du 14-Avril, a une forme triangulaire se finissant en demi-cercle du côté Est et a une surface de 4'717 m².

Les véhicules accèdent à la parcelle depuis la rue de Lausanne à l'Ouest du bâtiment. Avant les travaux du tram, des camions de livraison pouvaient se rendre directement sur l'esplanade.

Au niveau des transports publics, la gare CFF se trouve à environ 5 minutes à pied de la Salle de spectacles qui est également desservie par la ligne de bus 17 des Transports publics de la région lausannoise (tl), renforcée par la ligne 19 aux heures de pointe du lundi au vendredi.

Globalement, il s'agit d'une localisation urbaine pratique et dynamique qui est très bien connectée avec les transports publics, et située sur des axes routiers majeurs. Ces conditions lui offrent une grande exposition et visibilité.

2.4 Nouveau contexte urbain: l'arrivée du tram

La Salle de spectacles et ses aménagements extérieurs vont directement bénéficier de l'arrivée du Tramway lausannoise qui va relier Lausanne et Renens en 2026, puis être prolongé en direction de Villars-Ste-Croix. À la hauteur de la Salle de spectacles, les voies suivront la rue de Lausanne du côté de la gare de triage CFF. La station « Hôtel de Ville – ECAL » sera située juste en face du bâtiment de la Salle de spectacles, permettant ainsi d'améliorer la connexion de la Salle avec le centre-ville de Lausanne et avec les communes voisines. Par conséquent, la Salle pourra bénéficier d'un plus grand rayonnement comme destination culturelle au niveau régional.

Il est important de mentionner ici que les travaux du tram ont déjà eu un impact direct sur la parcelle de la Salle de spectacles. Les routes voisines ont été retracées, ce qui a redéfini le périmètre de la parcelle, notamment au Sud-Est. Une diminution notable de la surface de la parcelle est à signaler. Quelques centaines de mètres carrés (entre 400 et 600 m²) ont été cédés au domaine public. Le périmètre définitif de la parcelle sera établi une fois que les travaux environnants du tram et de la voirie seront finalisés.

2.5 L'impact du PACom sur le projet

La Ville de Renens vit aussi un moment crucial du point de vue de sa planification urbaine. Le nouveau Plan d'affectation communal (PACom) qui sera soumis au Conseil communal au printemps 2024, remplacera le Règlement du plan d'extension (RPE) de 1947.

Le futur PACom introduit dans son règlement une nouvelle « Zone affectée à des besoins publics –espaces collectifs » qui établit les règles de construction et d'aménagement des parcelles destinées aux équipements publics. La parcelle N° 1381, sur laquelle se situe la Salle de spectacles, sera affectée à cette zone. Ce changement de règlement permettra, entre autres, d'augmenter les droits à bâtir sur ladite parcelle. L'indice d'occupation du sol (IOS) passera de 0.20 à 0.30, rendant possible une extension du bâtiment existant d'environ 350 m² au sol. D'autre part, le futur règlement, avec un indice d'espaces verts de 0.5 à respecter, assurera un aménagement plus perméable des sols et une parcelle davantage végétalisée.

Le futur PACom indique aussi que la parcelle de la Salle de spectacles est localisée dans le périmètre de consultation de l'Ordonnance pour la protection des accidents majeurs (OPAM). Ce périmètre est établi par la proximité aux voies CFF, aux routes ou à d'autres infrastructures potentiellement dangereuses. Sur demande de la Direction Générale de l'Environnement (DGE), un « screening route » a été réalisé par un spécialiste pour évaluer le niveau de risque du bâtiment par rapport à l'avenue du 14-Avril. Cette étude a conclu que le niveau de risque est acceptable pour la situation actuelle ainsi que pour l'extension prévue. En principe, aucune mesure ne sera nécessaire pour la protection face aux risques majeurs. Cependant, le futur projet devra être analysé par la DGE et des études complémentaires pourront être éventuellement demandées dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

3 Situation actuelle et besoins

3.1 Fonctionnement et exploitation de la Salle

Depuis son inauguration en 1955, la Salle de spectacles a toujours été un vrai centre de l'activité sociale, politique et culturelle de la Ville de Renens. Le bâtiment permet d'accueillir des événements très variés grâce aux différents espaces qui le composent et à son équipement.

Depuis les années 2000, l'offre d'activités s'est développée qualitativement et quantitativement. Notamment, avec une nouvelle programmation culturelle professionnelle qui est proposée soit par la Ville, soit en partenariat avec des acteurs externes. Cet agenda culturel, ainsi que les activités associatives et institutionnelles, de plus en plus demandées, ont fait exploser la fréquentation de la Salle. Actuellement, environ 550 manifestations ont lieu annuellement dans les différents espaces du bâtiment. Au total, le bâtiment accueille environ 50'000 personnes par an.

L'enchaînement de manifestations ne permet pas de faire les répétitions des spectacles de manière appropriée et limite le nombre d'évènements. La Salle de spectacles et la buvette changent d'aménagement pratiquement tous les jours afin d'accueillir différents types d'évènements. Ceci entraîne un travail soutenu de déplacement du mobilier pour l'équipe d'exploitation. Le manque d'espaces de stockage complique cette tâche. Les espaces de rangement au sous-sol sont largement insuffisants pour le mobilier et l'équipement. Par conséquent, les couloirs au sous-sol sont utilisés comme espaces de rangement improvisés et le hall principal a été divisé par un rideau pour le consacrer au stockage du mobilier.

Aujourd'hui, le bâtiment se compose principalement des espaces suivants:

- Salle de spectacles (parterre) avec foyer: env. 300 places assises ou 800 personnes debout;
- galerie: 200 places assises, à l'étage;
- loges: 4, sous la scène;
- buvette: 100 places assises, au sous-sol;
- cuisine: au sous-sol;
- salle de conférences: 50 places assises, à l'étage;
- salle de commissions: 14 places assises, à l'étage;
- carnotzet: 16 places assises, au sous-sol.

L'administrateur de la Salle gère la planification des locations et le suivi des manifestations. Actuellement, il dispose d'un bureau individuel à l'étage avec un poste de travail fixe et un espace pour accueillir des visiteurs et visiteuses. Bien qu'adapté aux besoins des utilisateurs et utilisatrices, ce bureau est trop éloigné de celui de l'équipe d'exploitation au sous-sol, ce qui complique la collaboration.

L'entretien et l'aménagement des espaces, ainsi que l'assistance aux utilisateurs et utilisatrices, sont assurés par une équipe d'exploitation, composée de deux agents d'exploitation et d'un chef d'équipe. Elle utilise deux espaces au sous-sol comme bureau et espace de pause. Il s'agit des locaux techniques qui ont été adaptés pour accueillir deux postes de travail. Ces espaces, avec très peu de lumière naturelle, ne répondent pas aux standards actuels, ni aux besoins des utilisateurs.

Ponctuellement, des auxiliaires de service et de nettoyage viennent renforcer l'équipe en place et, lors de manifestations professionnelles, un régisseur externe est mandaté. Actuellement, il n'y a pas de locaux spécifiques pour l'accueil des travailleurs externes et l'équipe devra être renforcée au moment de la mise en exploitation de la Salle rénovée et agrandie.

En conclusion, la demande de plus en plus importante pour des manifestations associatives, politiques et culturelles de la Ville de Renens ne peut plus être absorbée par les espaces de la Salle de spectacles et le projet d'une extension du bâtiment devient indispensable.

3.2 Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR)

Comme la plupart des bâtiments construits à cette époque, la Salle de spectacles n'est pas complètement adaptée aux besoins et aux normes concernant les personnes à mobilité réduite (PMR). En réalité, à son origine, pratiquement aucun espace du bâtiment ne leur était accessible.

La rénovation de 1998 a permis de grandement améliorer cette situation. La construction d'une rampe a donné un accès direct à la buvette et une deuxième rampe située à côté de l'entrée principale permet l'accès à la Salle de spectacles. Aujourd'hui, les PMR peuvent assister aux manifestations à la buvette et au parterre en toute sécurité. En 1998, une cabine de toilettes adaptée aux PMR a été créée au rez-de-chaussée. Un des WC de la buvette est aussi accessible. Plus récemment, des mains courantes mises aux normes actuelles ont été placées à l'entrée principale et sur les escaliers de l'esplanade pour permettre un meilleur accès.

Par contre, les locaux situés au premier étage restent inaccessibles pour les personnes utilisant des chaises roulantes. En conséquence, les PMR ne peuvent pas assister aux manifestations qui ont lieu à la salle de conférences et à la salle des commissions.

3.3 Sécurité des personnes et protection incendie

Un bureau spécialisé a été mandaté avant la rédaction de ce préavis afin de réaliser un audit de l'état existant du bâtiment au niveau de la protection incendie. S'agissant d'un bâtiment de 1955, le rapport a signalé d'importants écarts entre le fonctionnement, la forme du bâtiment et les normes actuelles qui ont largement évolué ces dernières décennies.

Sur recommandation de l'ECA (Établissement Cantonal d'Assurance) et afin de diminuer les risques, la Municipalité a décidé l'installation d'un concept provisoire en protection incendie. Une série des mesures organisationnelles et techniques ont ainsi été prises de manière immédiate, dans l'attente de la rénovation globale du bâtiment. Il s'agit de mesures faciles à mettre en place avec un investissement minimal qui ont amélioré la détection et qui permettent d'accélérer l'évacuation des personnes en cas d'incendie. Les nouveaux plans d'aménagement assurent le dégagement des issues de secours, ce qui a eu comme conséquence la diminution d'un certain nombre de places dans la Salle de spectacles.

3.4 Performance énergétique et confort thermique

La performance énergétique et le confort thermique que le bâtiment offre correspondent également à l'époque de construction du bâtiment. Les expertises réalisées récemment mettent en évidence d'importants écarts entre les installations et les prescriptions actuelles.

La rénovation de 1998 a déjà partiellement résolu ces problématiques. Par exemple, les toitures ont été isolées et certaines vitres ont été remplacées par des verres isolants (doubles). Le chauffage central, à l'origine électrique et au sol, a été remplacé par une chaudière à gaz et un réseau de radiateurs hydrauliques, ce qui a significativement réduit la consommation énergétique du bâtiment. De plus, une nouvelle installation de ventilation double flux a été installée.

Néanmoins, les exigences environnementales et énergétiques ont radicalement évolué depuis. Les solutions utilisées il y a vingt-cinq ans sont aujourd'hui insuffisantes ou obsolètes. De plus, le bâtiment ne répond plus aux standards de confort actuels. En été, l'ensoleillement continu sur les grandes baies vitrées surchauffe l'intérieur de la Salle et de l'entrée. Le système de ventilation existant, qui n'est, entre autres, plus aux normes, ne suffit plus à la régulation du bâtiment en été. En hiver, le nombre et la taille des radiateurs ne suffisent pas pour atteindre une température adéquate. Les problèmes d'étanchéité des cadres de portes et fenêtres créent des courants d'air. L'audit énergétique et l'audit de l'enveloppe, qui ont été réalisés en 2021, ont confirmé ces points.

De plus, l'installation électrique a récemment souffert de dysfonctionnements importants. Selon l'audit réalisé, l'installation est obsolète et n'est pas conforme. La transition, qui a déjà commencé vers l'utilisation d'appareils à basse consommation, devra aussi se concrétiser.

3.5 Equipement scénique et acoustique de la Salle de spectacles

La Salle de spectacles doit assurer une acoustique adéquate ainsi qu'offrir un équipement scénique et technique nécessaire pour accueillir les événements souhaités.

La scène est trop élevée par rapport aux standards actuels, ce qui rend difficile la visibilité des premiers rangs. De plus, son plan en pente et sa surface très dure posent des problèmes pour certains spectacles, notamment de danse.

Au niveau technique, les exigences ont énormément évolué depuis la construction du bâtiment. Bien que l'équipement ait été actualisé au fil du temps, le système mécanique de tirage de perches est aujourd'hui peu pratique et très encombrant.

L'acoustique de la Salle de spectacles est, depuis sa construction, convenable pour la musique non amplifiée, par exemple, lors de concerts de musique classique. Par contre, pour la musique amplifiée, la Salle a des problèmes de réverbération nuisibles à l'expérience du public et des artistes. Les rideaux qui cachent les grandes baies vitrées aident à atténuer ce problème, mais la paroi où se trouve la peinture murale pérore grandement la qualité sonore de la Salle.

3.6 État de vétusté du bâtiment

Malgré sa fréquentation accrue et grâce aux efforts d'entretien réalisés ces derniers vingt-cinq ans, l'état constructif et des finitions de la Salle de spectacles est relativement bon depuis sa dernière rénovation.

Certains éléments sont plus dégradés pour différentes raisons. L'état de vétusté est naturellement plus évident sur les surfaces les plus délicates, à savoir:

- les boiseries des agencements du bar du foyer et de la buvette, qui sont très exposées et sollicitées;
- la peinture murale de Jean-Pierre Kaiser à cause des radiateurs situés à proximité;
- les sols en bois, notamment le parquet, qui arrive en fin de vie. Il ne reste qu'une petite épaisseur de la couche d'usure. A noter toutefois que les sols en pierre sont en bon état;
- les cadres de fenêtres et de portes, outre les problèmes généralisés d'étanchéité, avec un état qui varie selon les endroits;
- les parois verticales, intérieures et extérieures, qui nécessitent un rafraîchissement superficiel.

3.7 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs font partie aussi du projet d'origine et mettent en valeur le caractère représentatif et monumental du bâtiment. Son implantation divise principalement la parcelle en deux zones extérieures distinctes: une zone de « service » au Nord-Ouest et une grande esplanade partiellement arborisée à l'Est.

La première zone, en dur, contient les accès secondaires et de service. Un escalier permet la livraison de boissons et nourriture à la cuisine au sous-sol. L'accès secondaire est utilisé par le personnel et par les visiteurs et visiteuses pour accéder, en dehors des grandes manifestations, aux salles du premier étage. Cette zone arrière est occupée notamment par le parking. Actuellement, il se compose d'une vingtaine de places pour des voitures qui sont aussi utilisées pour les livraisons et une dizaine de places deux-roues. En prolongation de cette zone, au Nord de la Salle de spectacles, existe toujours le quai de déchargement, qui est rarement utilisé à cause de sa hauteur. A proximité de la façade Nord-Ouest, quatre containers enterrés ont été installés pour la gestion de déchets du bâtiment.

La deuxième zone, à l'Est du bâtiment, occupe une grande surface triangulaire se finissant en demi-cercle. Il s'agit d'une grande esplanade qui permet l'appréciation de la façade monumentale Sud-Est du bâtiment. Grâce aux grandes baies vitrées et aux cinq doubles portes, la Salle de spectacles est connectée visuellement et physiquement à cet espace extérieur majeur. La place était, à l'origine, délimitée par une bande arborisée tout autour et contenait une fontaine comme élément central. Comme expliqué au chapitre 2.4, les travaux du tram ont retracé ce périmètre. Avec l'installation du chantier du tram, les aménagements extérieurs ont été fortement remodelés.

Entre les deux zones, à l'angle nord-est du bâtiment, se trouve l'œuvre d'art de Laurent Desarzens qui avait été acquise avec le pour cent culturel suite à la rénovation de 1998. Malgré sa position abritée sous la toiture, l'œuvre est très dégradée.

4 Projet

Le présent projet se compose de trois interventions différenciées, bien que fortement reliées:

- l'agrandissement du site (nouvelle construction);
- la rénovation du bâtiment existant;
- l'aménagement des espaces extérieurs de l'ensemble de la parcelle N° 1381.

Vu l'échelle et la complexité du projet, de nombreux services communaux sont impliqués et une forte collaboration transversale a été nécessaire pour la rédaction du présent préavis.

4.1 Commission de projet et démarche participative

Sur demande de la Municipalité, une Commission de Projet (CoPro) a été constituée afin d'accompagner le dossier et d'accélérer la prise de décisions. La CoPro est composée de représentant.e.s des services les plus directement impliqués, soit : Bâtiments-Domains-Logement (BaDoLog), Culture-Jeunesse-Affaires scolaires (CJS), Gestion urbaine-Développement durable (GUDD) et Urbanisme. Cette commission a suivi l'avancement du dossier et validé, entre autres, l'organisation de la démarche participative, le programme des locaux et les bases du futur projet.

Une démarche participative pour l'ensemble des représentant.e.s des utilisateurs et utilisatrices du bâtiment (Conseil communal, associations, technicien.ne.s, etc.) a été organisée en automne 2022. Cette démarche avait un double objectif. D'une part, informer les acteurs qui utilisent fréquemment la Salle de l'avancement du dossier. D'autre part, la Ville de Renens souhaitait aussi récolter les suggestions et idées des utilisateurs et utilisatrices pour enrichir le projet et être à disposition pour répondre aux éventuelles questions et inquiétudes. Deux séances sur invitation ont été organisées à la buvette de la Salle de spectacles et une adresse courriel a été mise à disposition pour faire remonter les questions et suggestions du public.

Une première séance d'information a permis de présenter les points clés du projet et une synthèse du cahier de charges aux participant.e.s. Une deuxième séance de restitution, un mois plus tard, a permis de répondre aux questions posées et propositions reçues. Cela a donné lieu à des échanges riches qui montrent une grande connaissance des problématiques du bâtiment de la part des utilisateurs et utilisatrices et qui mettent en évidence l'intérêt et l'importance du bâtiment pour les Renonais.e.s. Ces séances ont permis de confirmer l'adéquation du programme de locaux proposé et ont soulevé des sujets importants, tels que les flux de circulation, l'accessibilité et les aspects énergétiques, entre autres.

4.2 Agrandissement du site de la Salle de spectacles (nouvelle construction)

La Ville de Renens observe actuellement une demande grandissante de la part d'organisateur.e.s et d'organisatrice.e.s de manifestations. L'extension de la Salle de spectacles va permettre d'améliorer les conditions d'accueil et de travail sur le site, de diversifier son programme événementiel et d'augmenter la visibilité du monde associatif et ses activités. Pour ceci, le nouveau bâtiment sera composé, entre autres, d'une nouvelle salle polyvalente, d'une zone administrative et des locaux techniques et de stockage.

Nouvelle salle et locaux annexes

L'élément central du nouveau bâtiment sera une nouvelle salle polyvalente d'environ 150 places assises (env. 200 m²) capable d'accueillir notamment le Conseil communal. Cet espace remplira plusieurs rôles. Premièrement, il permettra de libérer la Salle de spectacles des événements de plus petite taille. Les manifestations plus modestes pourront bénéficier ainsi d'un espace plus accueillant et adapté à leurs besoins acoustiques et spatiaux, tandis que la Salle de spectacles pourra être utilisée plus souvent pour des manifestations plus fréquentées ou qui nécessitent davantage d'équipements techniques. Le nouvel espace pourra aussi être utilisé comme salle de répétition. Finalement, la petite salle aura un aspect et une configuration plus contemporaine ce qui permettra l'accueil de nouvelles formes de manifestations. Il est prévu que la future salle dispose de gradins rétractables ainsi qu'une scène élévatrice pour atteindre le niveau de la scène de la grande-salle. De cette manière, les deux salles seront connectées au niveau de la scène pour permettre ainsi le déplacement de décors et de matériel et l'accueil de plus de personnes sur scène lors de représentations de grands chœurs par exemple.

Nouvelle zone administrative

Une nouvelle zone administrative permettra de regrouper les équipes d'exploitation et d'administration pour améliorer leurs conditions de travail et leur collaboration. Il s'agira, d'une part, d'une série de bureaux individuels pour garantir la confidentialité ou pour les personnes qui reçoivent fréquemment des appels ou des visiteurs et visiteuses. D'autre part, elle inclura une zone de travail partagée avec plusieurs postes permettant la collaboration et le travail individuel de ceux qui sont souvent en déplacement dans le bâtiment. Un espace de pause avec une kitchenette, des vestiaires et un bloc sanitaire spécifique pour les employé.e.s de la Salle compléteront cette nouvelle zone.

Nouvelle zone de stockage

Une nouvelle zone d'environ 200 m² située au sous-sol du nouveau bâtiment viendra résoudre les problèmes de stockage dont souffre actuellement la Salle. Cette zone sera une prolongation des espaces de rangement existants au sous-sol de la Salle de spectacles. Pour optimiser les livraisons, un nouveau monte-charge permettra un accès facilité des marchandises et décors. L'étude du déplacement du matériel et la distribution des espaces de stockage sera un point fondamental du futur projet.

Nouveaux locaux techniques

Le remplacement et la mise en conformité des installations, notamment de chauffage et de ventilation, impliqueront la construction de locaux techniques adaptés aux nouveaux besoins. Une partie non négligeable du sous-sol du futur bâtiment (en complément des combles de la Salle de spectacles) sera donc consacrée à ces installations, indispensables au bon fonctionnement de la Salle de spectacles.

4.3 Rénovation du bâtiment existant

L'intervention sur le bâtiment existant devra répondre aux besoins et problèmes qui ont été soulevés dans le chapitre 3, tout en garantissant le respect aux contraintes qui découlent de sa protection patrimoniale. La rénovation aura les axes d'intervention suivants:

Mesures d'amélioration du fonctionnement

D'un point de vue fonctionnel, le bâtiment va conserver l'usage actuel de la plupart de ses espaces. Seuls certains locaux vont être déplacés dans le nouveau bâtiment pour améliorer leur accessibilité, et par là même leur exploitation. Ainsi, dans le cadre d'une étude de faisabilité, la chambre froide serait déplacée au sous-sol du nouveau bâtiment, à proximité du futur monte-charge afin de faciliter les livraisons. L'actuel bureau de l'administrateur, qui serait déplacé dans l'extension, récupérerait sa fonction originale de bloc sanitaire et vestiaire à disposition des utilisateurs et utilisatrices de la galerie et des salles de séances. Les locaux de l'équipe d'exploitation, libérés au sous-sol, seraient transformés soit en locaux de stockage pour le carnotzet, soit en locaux techniques. Certains locaux techniques seront très probablement déplacés dans l'extension, ce qui permettrait la création de nouveaux vestiaires et zones de stockage à proximité de la cuisine.

Mesures d'amélioration de l'accessibilité PMR et des flux de circulation

Un objectif important de la rénovation est l'amélioration de l'accessibilité de la Salle. Un nouvel ascenseur connectera le sous-sol avec le rez-de-chaussée et le premier étage. Cela permettra un accès sans barrières à la salle de conférences, la salle des commissions et la galerie.

Afin d'optimiser le déplacement des repas et des boissons entre la cuisine et le foyer de la Salle de spectacles, un nouvel ascenseur avec capacité pour une personne et un chariot remplacera le passe-plat existant qui actuellement ne permet pas l'accès de personnes, rendant ainsi difficile le service en salle.

Mesures concernant la sécurité des personnes et la protection incendie

Une mise aux normes du bâtiment dans le cadre de la demande du permis de construire sera exigée par l'ECA. Etant donné qu'il s'agit d'un bâtiment historique et inscrit au recensement cantonal avec une note 2, le bâtiment ne pourra pas répondre aux normes de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) comme un nouveau bâtiment le ferait. Un « concept à l'objet » sera à développer par un expert AEAJ en collaboration avec les architectes pour définir des mesures compensatoires qui assureront la sécurité des personnes tout en respectant, au maximum, l'aspect du bâtiment.

Mesures d'optimisation de la performance énergétique et du confort thermique

Tout en tenant compte du caractère historique du bâtiment, ces mesures devront s'aligner qualitativement et quantitativement aux objectifs de la première génération du Plan Climat de la Ville de Renens, déposé auprès du Conseil Communal lors de sa séance du 30 mars 2023. Le chapitre 6 détaille le lien entre le projet relatif à la Salle de spectacles et le Plan Climat.

D'un point de vue énergétique, le bâtiment nécessite une intervention conséquente au niveau de son enveloppe et de ses installations, toujours en respectant les exigences de conservation patrimoniale de l'ouvrage.

Les mesures à implémenter sur l'enveloppe devront être spécialement respectueuses de la forme et l'esthétique du bâtiment original. L'isolation des toitures sera essentielle. Le remplacement des verres par des verres plus performants énergétiquement et l'amélioration de l'étanchéité le seront aussi. La possibilité de conserver les cadres de portes et de fenêtres existants et l'isolement des murs de façade sont des aspects qui restent à étudier.

Dans le même sens, la mise en conformité des installations sera nécessaire. Le système de ventilation devra être complètement remplacé et participera au refroidissement du bâtiment en été. Une installation de désenfumage sera aussi à intégrer. Dans un cadre d'exemplarité, il est prévu de remplacer la chaudière à gaz actuelle par un système de production de chaleur moins polluant. Le raccordement au chauffage à distance (CAD), qui se prolongerait en direction de la rue Neuve, est actuellement à l'étude. L'installation de panneaux photovoltaïques, notamment sur la toiture de l'extension, complétera la production énergétique dans le bâtiment.

Mesures acoustiques et équipement scénique de la Salle de spectacles

Selon le diagnostic réalisé en 2018, et dans la mesure du possible, la scène devra être modifiée pour diminuer sa hauteur et éliminer la pente. Un revêtement plus amortissant et plus propice aux différents types de spectacles, notamment à la danse, doit être envisagé.

La mise en place d'un réseau de câblage avec trappes autour de la scène et dans la salle pour la régie sera nécessaire. Il s'agit d'éviter le passage de câbles sur le sol qui est aujourd'hui un élément très contraignant pour l'aménagement de la salle et dangereux pour le passage des spectateurs et spectatrices.

Une amélioration de l'équipement technique, notamment avec l'électrification des systèmes de tirages de perches et la gestion centralisée des systèmes d'éclairage et autres éléments mobiles semble indispensable à la bonne exploitation de la Salle de spectacles.

Des solutions sont à trouver en vue d'améliorer l'acoustique pour différents types de musique, et assurer, de cette manière, la polyvalence et l'attractivité de la Salle de spectacles. En complément, il faudra améliorer l'isolation phonique entre les espaces intérieurs et avec l'extérieur.

Mesures constructives

Comme mentionné précédemment, vingt-cinq ans après la dernière rénovation, le bâtiment nécessite un rafraîchissement général. De plus, le remplacement des installations, notamment électriques, impliquera la réfection d'une grande partie des parois et des plafonds du bâtiment existant.

Comme expliqué, les revêtements dans un état de vétusté plus avancé seront remplacés. Par exemple, le parquet de la Salle de spectacles et le sol de la cuisine, entre autres, devront être refaits. Le reste de sols devra être traité selon leur finition.

Les éléments les plus délicats, tels que les boiseries des agencements du bar du foyer et de la buvette devront être dûment restaurés. De la même manière, la peinture murale de Jean-Pierre Kaiser devra être soigneusement restaurée. Le reste des pièces artistiques devront être maintenues et restaurées si nécessaire. Une nouvelle œuvre artistique, prévue par le pourcent culturel, sera intégrée sur le site.

Le crépi des murs extérieurs devra être refait en respectant également les contraintes liées à la protection patrimoniale. Un important travail de réfection des canalisations d'évacuation de l'eau des toitures est également à prévoir.

4.4 Aménagement des espaces extérieurs

Le présent préavis propose le réaménagement de l'ensemble des espaces extérieurs de la Salle de spectacles.

D'une part, l'extension du bâtiment, qui, pour des questions patrimoniales, ne peut s'ériger qu'à l'arrière du bâtiment, occupera en bonne partie la zone du parking actuel. Le parking de l'Hôtel de Ville situé à proximité sur les parcelles communales N^{os} 928, 1321 et 1309, et le contexte actuel de réduction de l'utilisation de la voiture permettent la suppression de ces quelques places de stationnement. Deux places pour des livraisons et une zone pour les véhicules de secours seront conservées sur cette zone. Le quai de déchargement, qui n'est plus utilisé, sera démoli. Les conteneurs enterrés devront être déplacés.

D'autre part, l'esplanade devra être réaménagée en conservant son esprit d'origine, mais en utilisant des matériaux et des solutions plus contemporains qui s'adaptent au changement climatique, sans chercher la reconstitution exacte du projet d'origine. Selon les indications fournies par le PACom et par le Plan Climat, l'objectif sera de créer un maximum de surfaces perméables ou semi-perméables au sol pour faciliter l'infiltration de l'eau de pluie et diminuer l'effet d'îlot de chaleur. Un système de récupération de l'eau de surface pour l'arrosage sera étudié. Une fontaine à boire sera prévue sur l'esplanade afin de se rafraîchir et de se désaltérer. La végétation devra aussi avoir un rôle plus dominant que jusqu'à maintenant afin de créer de zones ombragées et augmenter l'attractivité de la place comme espace public majeur.

Pour la livraison directe de décors, de grands instruments et de matériel scénique à travers les doubles-portes vitrées de la grande-salle, un accès pour les petits camions (moins de 10 mètres de long) sera conservé sur l'esplanade.

Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible sur l'ensemble de la parcelle, notamment les exemplaires historiques qui présentent un bon état et un potentiel de croissance. La charte des aménagements extérieurs et la directive municipale pour la protection des arbres seront respectées.

Depuis son origine, la Salle de spectacles a la volonté de prolonger ses activités à l'extérieur. Le bâtiment de 1955 répond à ce but avec les grandes baies et doubles-portes vitrées qui connectent la Salle de spectacles avec l'extérieur. Actuellement, de plus en plus d'associations locales et partenaires externes s'intéressent à l'organisation d'événements en plein air. Pour pouvoir donner réponse de manière professionnelle et sécurisée à cette tendance, le présent projet propose la création d'une scène extérieure démontable. Il s'agit d'une structure modulable qui sera montée et utilisée pour l'été et démontée et rangée dans les espaces de stockage du bâtiment le reste de l'année. Cet équipement, qui serait érigé en prolongation de la façade Sud-Est, permettrait la célébration de manifestations de grande taille et profitera des conditions climatiques estivales. Visible depuis le Tramway lausannois, cette scène extérieure permettra d'augmenter l'attractivité du site et donnera une plus grande visibilité aux activités du bâtiment.

4.5 Étapes de construction

Au vu de son importance pour la vie sociale et culturelle de la Ville, une fermeture complète de la Salle de spectacles pendant une période prolongée d'un ou deux ans n'est pas envisageable. Les manifestations, notamment associatives et politiques, qui s'y déroulent, ne peuvent pas être facilement déplacées ni dans le reste des bâtiments communaux, ni dans les environs. Des fermetures estivales pendant plusieurs années successives ne permettent pas de réaliser les travaux, et cela tant pour des questions techniques que financières.

Un phasage des travaux est prévu afin de garantir l'exploitation continue du site et un chantier le moins prolongé possible dans le temps. Dans les grandes lignes, les étapes suivantes sont proposées pour l'exécution du projet:

ÉTAPE I: agrandissement de la Salle de spectacles (nouvelle construction)

Pendant les travaux, le bâtiment existant restera en fonctionnement. Le chantier adjacent pourrait impliquer des nuisances et le programme devra s'adapter pour minimiser leurs impacts.

ÉTAPE II: rénovation de la Salle de spectacles (bâtiment existant) et aménagement des espaces extérieurs

Une fois que la nouvelle salle sera en fonction, les travaux sur le bâtiment existant pourront débuter. La Salle de spectacles sera fermée uniquement lors de travaux incompatibles avec son exploitation. Si nécessaire, la nouvelle salle accueillera les manifestations prévues, en format réduit. Les aménagements extérieurs seront exécutés simultanément.

5 Concours d'architecture

En se conformant aux lois sur les marchés publics de services, une mise en concurrence pour le choix de mandataires est nécessaire pour le projet de rénovation et d'extension, ainsi que pour l'aménagement des espaces extérieurs de la parcelle N° 1381.

5.1 Genre de concours et type de procédure

L'organisation d'un concours de projets d'architecture à un degré, en procédure sélective, tel que défini par les articles 3 et 7 du règlement SIA 142, édition 2009, est proposé pour ce projet.

Tenant compte de la complexité et de la singularité du projet, la procédure sélective permettra de faire une sélection sur dossier des candidat.e.s pour s'assurer que les participant.e.s ont de l'expérience dans les domaines de la rénovation et de la construction des bâtiments publics. Le concours s'adressera à des bureaux d'architectes comme mandataire principal, associés à un.e architecte paysagiste et à d'autres spécialistes, si nécessaire.

5.2 Objectif du concours et critères d'appréciation

L'objectif du concours est la sélection d'un projet de haute qualité qui répond aux critères suivants:

- la qualité urbanistique, volumétrique et paysagère de l'intervention en cohérence avec le contexte urbain et en conformité avec le PACom ;
 - la qualité de l'implantation, de la construction et des espaces proposés du nouveau bâtiment, ainsi que son articulation avec l'existant ;
 - la rénovation respectueuse et soignée du bâtiment existant en respectant les contraintes qui découlent de sa protection patrimoniale, mais en trouvant des solutions adaptées aux besoins décrits dans le chapitre 3;
 - l'optimisation de l'organisation spatiale et fonctionnelle du projet dans sa globalité, notamment l'amélioration de l'accessibilité et de la gestion des flux de personnes et de marchandises;
 - la proposition de concepts techniques et énergétiques permettant au projet de répondre aux exigences du Plan Climat et du label Cité de l'Énergie;
-
- la qualité de l'aménagement de l'esplanade comme espace public majeur de la ville, conformément à la Charte des aménagements paysagers de Renens et les recommandations du Plan Climat et du PACom. Pour la végétation et en particulier les arbres, il faudra choisir les essences en fonction des changements climatiques;
 - l'économicité générale et la rationalité du projet, afin de limiter les coûts de construction et d'exploitation.

5.3 Programme des locaux

Le programme des locaux répond aux besoins des utilisateurs et utilisatrices, tout en respectant le gabarit maximal défini par les contraintes patrimoniales (définies par la division de Monuments et Sites du Canton de Vaud) et urbanistiques (définies par le PACom). A ces égards, des études ont été réalisées pour confirmer la faisabilité du programme envisagé. Ce programme a été validé par la Commission de Projet et a pris en compte les échanges qui sont ressortis lors de la démarche participative.

Le programme complet des locaux, qui sera fourni aux participant.e.s du concours d'architecture, est annexé au présent préavis.

5.4 Séances d'information

Pour donner suite à la démarche participative initiée, et au vu de l'importance que la Salle de spectacles a pour les Renanais.e.s, des séances publiques seront organisées en temps voulu afin de présenter le projet lauréat et les différentes étapes du projet.

6 Durabilité et Plan Climat

Le projet présenté dans ce préavis contribue à l'atteinte des objectifs du Plan Climat spécifiques aux bâtiments et à leurs consommations d'énergie. Tel qu'indiqué dans son plan d'actions 2023-27, il répond à l'objectif B.2 – Augmenter le taux de rénovation et la qualité des constructions, en s'inscrivant dans la mesure B.2.1 – Accélérer l'assainissement des bâtiments communaux.

Le projet contribue aussi au développement de la nature en ville, et à son rafraîchissement, en répondant à la mesure N.1.5 – Végétaliser et ombrager les places publiques et les places de jeux. Ce projet s'inscrit de même dans l'objectif de limitation du risque d'inondation et de ruissellement, via la mesure D.1.1 – Désimperméabiliser les sols pour permettre la rétention partielle des eaux, et son action A – Désimperméabiliser des zones selon les opportunités.

7 Estimation financière du projet dans sa globalité

7.1 Estimation globale des coûts du projet

Coûts projet global	Taux TVA	Estimation CHF
Études préalables	7.7%	68'000.-
Concours d'architecture	8.1%	412'000.-
Agrandissement (nouvelle construction)	8.1%	8'739'000.-
Rénovation (bâtiment existant)	8.1%	13'710'000.-
Aménagements extérieurs	8.1%	859'000.-
Total arrondi de l'investissement TTC (TVA 7.7% pour 2023, puis 8,1%, +/- 20%)		23'788'000.-

Base de calcul: indice fédéral des prix de la construction, octobre 2022.

7.2 Structuration du crédit global du projet

Afin de permettre un suivi optimal du projet et de conserver la possibilité d'avoir en permanence une salle à disposition pour les spectacles et autres activités, il est proposé de faire trois demandes distinctes de crédit auprès du Conseil communal. Ces demandes seront structurées comme suit:

PRÉAVIS 01: présent préavis, demande d'un crédit de CHF 2'343'000.- TTC.

Ce crédit permettra:

- les études préalables du projet dans sa globalité;
- l'organisation d'un concours d'architecture pour le site;
- l'étude jusqu'aux soumissions rentrées pour l'étape I: agrandissement de la Salle de spectacles (nouvelle construction);
- l'étude jusqu'au dépôt de la demande de l'autorisation de construire pour l'étape II: rénovation du bâtiment existant et aménagements extérieurs.

PRÉAVIS 02: demande d'un crédit de CHF 8'000'000.- à 10'000'000.- TTC.

L'estimation a été faite à partir d'une étude de faisabilité réalisée par le Service Bâtiments-Domains-Logement; le montant peut évoluer en fonction du projet lauréat ou de l'évolution de l'indice fédéral des prix de la construction.

Ce crédit permettra:

- les travaux de construction pour l'étape I: agrandissement de la Salle de spectacles (nouvelle construction);
- la suite des études pour l'étape II: rénovation du bâtiment existant et aménagements extérieurs jusqu'aux soumissions rentrées.

PRÉAVIS 03: demande d'un crédit de CHF 13'000'000.- à 15'000'000.- TTC.

L'estimation a été faite à partir d'une étude de faisabilité réalisée par le Service Bâtiments-Domains-Logement; le montant peut évoluer en fonction du projet lauréat ou de l'évolution de l'indice fédéral des prix de la construction.

Ce crédit permettra :

- les travaux pour l'étape II: rénovation du bâtiment existant et aménagements extérieurs.

Le montant total arrondi du projet global est actuellement estimé à CHF 23'787'000.- TTC, avec une précision de l'ordre de +/- 20%.

À ce stade, ce crédit est bien entendu indicatif et évoluera lors du développement des différentes étapes ainsi qu'en fonction du projet lauréat du concours. Le contexte actuel, spécialement instable d'un point de vu des coûts de la construction, pourrait aussi faire varier le coût final du projet.

8 Détail financier du présent préavis

8.1 Coûts des études préalables

La rédaction du présent préavis et la préparation à la mise au concours, a requis certaines études préalables. D'autres sont encore à réaliser, soit notamment des diagnostics de l'état physique et des installations du bâtiment, ainsi que des expertises concernant la protection incendie du bâtiment.

Ces études sont estimées à une somme de CHF 67'466.- TTC, dont les dépenses déjà engagées correspondant à un montant de CHF 50'317.- TTC.

Études préalables	Taux TVA	Estimation CHF
Audit enveloppe et audit thermique	7.7%	9'980.-
Audit installations CVSE	7.7%	14'600.-
Audit protection incendie	7.7%	2'584.-
Étude des risques d'accident majeurs sur les routes OPAM	7.7%	6'721.-
Complément rapport historique	7.7%	1'217.-
Mise à jour maquette BIM	7.7%	3'503.-
Honoraires mandataire accompagnement MO	7.7%	9'951.-
Honoraires mandataire estimation de coûts	7.7%	5'051.-
Plan géomètre	7.7%	10'000.-
Expertise arbres	7.7%	646.-
Divers et imprévus (5%)	7.7%	3'747.-
Total de l'investissement TTC (TVA 7,7%)		68'000.-

8.2 Coûts de l'organisation du concours

Un bureau spécialisé a été mandaté comme soutien à l'organisation du concours d'architecture. Il aura pour tâche de faire valider le programme du concours par la SIA ainsi que d'assurer le bon déroulement de celui-ci, depuis son lancement jusqu'à l'exposition et la publication des résultats.

Le jury disposera d'une somme globale de CHF 238'000.- TTC pour l'attribution de probablement six prix, ainsi que des mentions éventuelles dans les limites fixées par l'article N° 17.3 du règlement SIA 142.

Le coût estimé du concours est le suivant:

Concours d'architecture	Taux TVA	Estimation CHF
Somme globale des prix	8.1%	238'000.-
Indemnités du jury	8.1%	46'000.-
Organisation du concours	8.1%	59'000.-
Publications et frais d'organisation	8.1%	14'000.-
Indemnités spécialiste-conseils	8.1%	34'000.-
Divers et imprévus (5%)	8.1%	21'000.-
Total arrondi de l'investissement TTC (TVA 8,1%)		412'000.-

8.3 Crédit d'étude pour l'étape I: agrandissement (nouvelle construction)

En plus du crédit pour l'organisation du concours, le présent préavis concerne aussi la demande du crédit d'étude jusqu'aux soumissions rentrées pour l'étape I: l'agrandissement de la Salle de spectacles (nouvelle construction).

Ce crédit comprendra les honoraires et les frais d'études pour les phases SIA de l'avant-projet, du projet de l'ouvrage, de la demande d'autorisation et des appels d'offres pour l'extension du bâtiment.

Voici le tableau récapitulatif du crédit d'étude de l'étape I (nouvelle construction) pour le présent préavis:

CFC	Mandataire	Frais TTC arrondi
511	Autorisation, taxes	42'000.-
521	Echantillons, reproductions, maquettes	42'000.-
524	Autres frais secondaires	11'000.-
583	Réserves, imprévus	78'000.-
591	Architecte	420'000.-
591	Architecte_BIM	11'000.-
592	Ingénieur civil	122'000.-
593	Ingénieurs électriciens	46'000.-
594	Ingénieurs CVS	61'000.-
596	Géomètre	5'000.-
596	Physicien du bâtiment	16'000.-
596	Ing. acoustique	13'000.-
596	Ing. en automatisme du bâtiment	3'000.-
596	Ing. en protection incendie	15'000.-
596	Ing. en environnement	8'000.-
596	Spécialiste scénographie	22'000.-
596	Spécialiste cuisine	2'000.-
596	Coordination technique	9'000.-
Total investissement TTC (TVA = 8,1%) arrondi bât. neuf		926'000.-

Les honoraires des architectes, ingénieurs et spécialistes ont été calculés sur la base des normes professionnelles usuelles (SIA).

8.4 Crédit d'étude pour l'étape II: rénovation et aménagements extérieurs

Finalement, le présent préavis inclut également la demande du crédit d'étude jusqu'au dépôt de la demande de l'autorisation de construire pour l'étape II: la rénovation de la Salle de spectacles et les aménagements extérieurs.

Ce crédit comprendra les honoraires et les frais d'études pour les phases SIA de l'avant-projet, du projet de l'ouvrage et de la demande d'autorisation pour la rénovation du bâtiment existant ainsi que les aménagements extérieurs.

Voici le tableau récapitulatif du crédit d'étude pour l'étape II (rénovation bâtiment existant et aménagements extérieurs):

CFC	Mandataire	Frais TTC arrondi
511	Autorisation, taxes	15'000.-
521	Echantillons, reproductions, maquettes	36'000.-
524	Autres frais secondaires	30'000.-
583	Réserves, imprévus	73'000.-
591	Architecte	391'000.-
591	Architecte_BIM	10'000.-
592	Ingénieur civil	59'000.-
593	Ingénieurs électriciens	55'000.-
594	Ingénieurs CVS	101'000.-
596	Paysagiste	49'000.-
596	Géomètre	5'000.-
596	Physicien du bâtiment	14'000.-
596	Ing. acoustique	10'000.-
596	Ing. en automatisme du bâtiment	2'000.-
596	Ing. en protection incendie	8'000.-
596	Ing. en environnement	5'000.-
596	Spécialistes (scénographie)	11'000.-
596	Spécialiste cuisine	11'000.-
596	Coordination technique	3'000.-
Total investissement TTC (TVA = 8,1%) arrondi bât. existant		888'000.-

Les honoraires des architectes, ingénieurs et spécialistes ont été calculés sur la base des normes professionnelles usuelles (SIA).

8.5 Récapitulation

Préavis 01	Taux TVA	Estimation CHF
Études préalables (yc CHF 3'747.- divers et imprévus)	7.7%	68'000.-
<i>dont frais déjà dépensés</i>		<i>50'317.-</i>
Concours d'architecture (yc CHF 21'000.- divers et imprévus)	8.1%	412'000.-
Étude étape I : agrandissement salle de spectacles (yc CHF 78'000.- divers et imprévus)	8.1%	926'000.-
Étude étape II : rénovation salle de spectacles et aménagements extérieurs (yc CHF 73'000.- divers et imprévus)	8.1%	888'000.-
Divers (relevés supplémentaires, sondages et constats)	8.1%	49'000.-
Total arrondi de l'investissement TTC (TVA 7.7% pour 2023, puis 8,1%, +/- 20%)		2'343'000.-

Base de calcul: indice fédéral des prix de la construction octobre 2022.

9 Calendrier

9.1 Calendrier prévisionnel

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Études préalables et démarche participative						
Préavis (approbation)		1		2	3	
Concours d'architecture						
Études (projet)			Extension	Bâtiment existant / Aménagements ext.		
Travaux				Extension	Bâtiment existant / Aménagements ext.	

10 Incidences financières

10.1 Dépenses déjà engagées

A ce jour, les dépenses pour les études préalables ont été engagées pour un montant de CHF 50'317.- TTC et se trouvent intégrées dans le présent préavis. Elles ont été enregistrées dans le compte d'attente au bilan pour études N° 9140.7027 - P1/Salle de spectacles – Etude rénovation/agrandissement.

Ce montant a été financé dans le cadre du préavis N° 1-2021 - Autorisations générales 2021–2026, point N° 5 « *Le Conseil communal accorde à la Municipalité une autorisation générale pour la comptabilisation de certains frais d'études qui ne pouvaient être prévus au budget de fonctionnement, ceci à concurrence de CHF 100'000.- au maximum par cas* ».

10.2 Investissements

Comme décrit au chapitre 8.5, l'investissement nécessaire pour permettre les études préalables du projet, ainsi que l'organisation d'un concours d'architecture pour le site entier, les études pour la rénovation et l'agrandissement de la Salle de spectacles et l'aménagement des espaces extérieurs se montent à **CHF 2'343'000.- TTC**.

Cet investissement sera imputé dans le nouveau compte du patrimoine administratif suivant:

- Compte N° 3430.2057.5030 – Concours et études pour la rénovation et aménagements extérieurs de la salle de spectacles – amortissement sur 30 ans.

10.3 Plan des investissements

Cette dépense figure au plan des investissements 2022-2026 adopté par la Municipalité le 5 septembre 2022 comme suit: section 3430 - Salle de spectacles, compte provisoire N° 3430.8003.5030 - Salle de spectacles – Concours, études et rénovation, pour un montant total de CHF18'000'000.-.

10.4 Coût du capital

A titre informatif, le coût du capital (amortissements + intérêts) représente un coût de fonctionnement annuel moyen de CHF 113'245.- pendant trente ans. Ce coût se décompose de la manière suivante: amortissements CHF 78'100.- (CHF 2'343'000.- divisé par 30 ans) et intérêts CHF 35'145.- (CHF 2'343'000.- divisé par 2 et multiplié par un taux moyen de 3%).

10.5 Coût de fonctionnement

Hormis le coût du capital, il n'y a pas d'autres augmentations de charges liées au compte de fonctionnement.

11 Conclusion de la Municipalité

La Salle de spectacles est, depuis sa construction en 1955, un espace central pour la vie culturelle, associative et politique renanaise. Avec une fréquentation qui augmente année après année et une demande croissante pour organiser des manifestations, le bâtiment n'est plus capable de répondre aux besoins des utilisateurs et utilisatrices. Après vingt-cinq ans depuis sa dernière rénovation, une bonne partie des installations sont en fin de vie et leur état de vétusté est avancé.

Avec ce préavis, la Municipalité propose de démarrer ce projet consistant à agrandir et à rénover la Salle de spectacles, ainsi qu'à aménager ses espaces extérieurs. Un concours d'architecture permettra de trouver un projet de qualité capable d'améliorer les conditions d'accueil et de travail, d'optimiser le fonctionnement du bâtiment et d'augmenter la variété et la quantité d'évènements accueillis dans les différents espaces.

Dans un contexte urbain en pleine mutation avec l'arrivée du tram et le nouveau PACom, ce projet est une opportunité pour relancer le principal équipement culturel et associatif de la commune qui va gagner en visibilité et en attractivité. Ces interventions seront aussi l'occasion de répondre aux enjeux climatiques dans le cadre du Plan Climat, en améliorant le comportement énergétique du bâtiment et en aménageant l'esplanade, comme un espace de rencontre et de manifestation plus frais et plus convivial.

En promouvant la culture, la vie associative, la transformation urbaine et la transition écologique, le projet s'inscrit dans les différents axes stratégiques du programme de législature 2021-2026 et servira pour illustrer la vitalité culturelle et le dynamisme responsable de Renens.

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

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N°48-2023 de la Municipalité du 2 octobre 2023,

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

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

ALLOUE à la Municipalité un crédit de **CHF 2'343'000.- TTC** pour permettre:

- les études préalables et l'organisation d'un concours d'architecture pour l'ensemble de la parcelle N° 1381;
- les études jusqu'aux soumissions rentrées pour l'agrandissement de la Salle de spectacles (nouvelle construction);
- les études jusqu'au dépôt de la demande d'autorisation de construction de la rénovation de la Salle de spectacles et l'aménagement de ses espaces extérieurs.

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

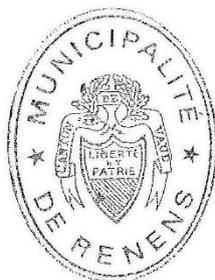
Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte N° 3430.2057.5030 - Concours et études pour la rénovation et aménagements extérieurs de la Salle de spectacles.

Cette dépense sera amortie en 30 ans, selon l'article 17 b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour: 1^{er} juillet 2006) sur la comptabilité des communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 2 octobre 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Jean-François Clément



Le secrétaire municipal
Michel Veyre



Membres de la Municipalité concerné.e.s:

- M. Didier Divorne;
- Mme Nathalie Jaccard;
- Mme Patricia Zurcher Maquignaz.

Annexe: programme des locaux.

Salle de spectacles
Programme des Locaux

PROVISoire V8
07.06.2023

Légendes : SU = Surface unitaire (m2) ; ST = Surface Totale (m2) ; TT = Total unité (m2) ;
pm = pour mémoire, non additionné au total.

surligné vert = nouveau programme

100 Sous-sol					
n°	SERVICES, UNITE FONCTIONNELLES	Nb.	SU	ST	TT
Buvette – cuisine – locaux technique					
101	Hall / vestiaires	1	64.48	64.48	
102	Sas	1	7.17	7.17	
103	WC non genrés (avec urinoirs)	1	3.82	3.82	
104	WC non genrés (sans urinoirs)	1	4.59	4.59	
105	Buvette	1	102.14	102.14	
106	Comptoir	1	22.22	22.22	
107	Cuisine	1	51.42	51.42	
107b	Vestiaire personnel cuisine	1	8	8	
				0	
108	Office	1	11	11	
109	Hall	1	4.54	4.54	
109	Dégagement	1	8.2	8.2	
109	Hall	1	5.24	5.24	
109	Ascenseur	1	1.5	1.5	
110	Chambre froide	1	13.84	13.84	
111	Local machine	1	7.8	7.8	
112	Chaufferie	1	10.92	10.92	
113	Hall	1	10.89	10.89	
113	Hall	1	5.21	5.21	
113	Hall	1	10.09	10.09	
113	Hall	1	5.8	5.8	
Loges – dépôts scène					
114	Dépôt / matériel / fosse monte-charge	1	96.31	96.31	
115	Dépôt	1	23.82	23.82	
116	Hall	1	10.02	10.02	
117	Dégagement loges	1	58.53	58.53	
118	Loge	1	5.39	5.39	
118	Loge	1	5.24	5.24	
118	Loge	1	5.33	5.33	
118	Loge	1	5.3	5.3	
119	Lavabo WC	1	1.81	1.81	
119	WC	1	1.81	1.81	

119 Lavabo WC	1	1.92	1.92
119 WC	1	1.7	1.7
120 Douche	1	1.86	1.86
120 Douche	1	2.86	2.86
121 Hall	1	9.14	9.14
121 Hall	1	8.96	8.96
Locaux concierge			
122 Dégagement	1	17.09	17.09
123 Carnotzet	1	30.21	30.21
124 Concierge / Bureau de l'équipe de l'exploitation	1	16.71	16.71
125 Local technique / Salle de pause et vestiaire	1	16.25	16.25
126 Local technique	1	3.11	3.11
126 Local technique (tableau E général)	1	9.48	9.48
127 Local dépôt	1	59.61	59.61
- Vide sanitaire	0	56.77	0
SURFACE UTILE TOTALE			751.33

200 REZ DE CHAUSSÉE					
n°	SERVICES, UNITE FONCTIONNELLES	Nb.	SU	ST	TT
Salle de spectacle					
201	Porche d'entrée	1	51.71	51.71	
202	Dégagement	1	76.84	76.84	
203	Caisse	1	4.98	4.98	
204	Vestiaire	1	27.82	27.82	
205	Hall	1	10.17	10.17	
206	Hall WC	1	2.47	2.47	
206	WC non genrés (sans urinoirs)	1	9.2	9.2	
207	WC PMR	1	3.26	3.26	
208	Hall WC	1	4	4	
208	WC non genrés (avec urinoirs)	1	9.6	9.6	
209	Hall principal	1	67.94	67.94	
210	Foyer	1	122.21	122.21	
211	Salle	1	268.05	268.05	
212	Scène	1	131.37	131.37	
Quai de chargement					
SURFACE UTILE TOTALE					789.62

300 1ER ETAGE					
n°	SERVICES, UNITE FONCTIONNELLES	Nb.	SU	ST	TT
Galerie – Salles de réception					
301	Dégagement hall principal	1	49.41	49.41	
302	Galerie (209 places)	1	128.37	128.37	
303	Salle de conférence	1	85.06	85.06	
304	Hall	1	17.55	17.55	
305	WC et vestiaires (ancien bureau)	1	16.07	16.07	
306	Salle de commissions	1	30.29	30.29	
SURFACE UTILE TOTALE				326.75	
400 COMBLES					
n°	SERVICES, UNITE FONCTIONNELLES	Nb.	SU	ST	TT
Locaux techniques					
401	Local ventilation grande Salle	1	Env. 200.00	Env. 200.00	
SURFACE UTILE TOTALE				200	
500 PROGRAMME SUPPLÉMENTAIRE					
n°	SERVICES, UNITE FONCTIONNELLES	Nb.	SU	ST	TT
Arrière-scène					
501	Chambre froide	1	15	15	
502	Dépôt / Matériels	1	200	200	
503	Salle polyvalente (Capacité idéale de la salle : 200 personnes debout ou 150 assises, compatible avec le conseil communal)	1	200	200	
504	WC non genrées (avec et sans urinoirs) (pour la nouvelle Salle)	1	30	30	
505	Kitchenette	1	6	6	
Administration – Personnel					
506	Bureaux individuels	3	15	45	
507	Bureau équipe exploitation	1	25	25	
508	Salle de repos	1	25	25	
509	Cuisinette	1	12	12	
510	Vestiaire et WC femmes (pour	1	12	12	

511 Vestiaire et WC hommes (pour	1	20	20
Circulation verticale			
513 Monte-charge	1	7.5	7.5
514 Ascenseur	1	3	3
515 Cage d'escalier et dégagement	1		
Locaux techniques			
516 Local nettoyage	1	20	20
517 Local ventilation cuisine-buvette	1	30	30
518 Local ventilation salle polyvalente et administration	1	100	100
519 Local chauffage et hydraulique	1	62	62
520 Local électrique	1	12	12
521 Local groupe électrogène d'urgence	1	20	20
SURFACE UTILE TOTALE			844.5

1100 AMENAGEMENTS EXTERIEURS				
n° SERVICES, UNITE FONCTIONNELLES	Nb.	SU	ST	TT
1101 Espaces extérieurs à proximité des bâtiments projetés				
1102 Parking véhicules individuels				
1103 Places réservées aux handicapés	1			
1104 Places pour véhicules de livraison	1			
1105 Quai de chargement pour matériel de scène				
1106 Scène démontable	1			

RECAPITULATIF DES SURFACES				
n° SERVICES, UNITE FONCTIONNELLES	Nb.	SU	ST	TT
100 Sous-sol existant				
200 Rez existant				
300 1er étage existant				
400 Combles				
500 Programme supplémentaire				
1100 Aménagements extérieurs				