

Présentation du projet de transformation : Étape 3 « light »

Contexte

En 2018, la Maison du peuple a entamé d'importants travaux de rénovation afin de pouvoir assurer la pérennité de sa mission, soit la mise à disposition d'un lieu favorisant les rencontres et les échanges de la population par l'exploitation de salles de réunion. Lors des travaux de transformation et d'assainissement de la partie sud de la Maison du peuple, les travaux de l'étape 3 (transformation du cinéma en salle polyvalente) avaient été suspendus après le constat que le modèle économique ne permettait pas d'assurer la pérennité de l'investissement. Les étapes 1 (HEMU) et 2 (salles et locaux communs) ont été menées à terme à satisfaction et sont en exploitation depuis 2019. En parallèle, une refonte des locaux administratifs dans l'aile nord a permis d'accueillir plusieurs nouvelles associations locataires dans des locaux vacants. Globalement la situation de la société coopérative s'est améliorée et la mission fondamentale de mise à disposition de locaux associatifs est pérennisée. Du point de vue financier, les comptes sont équilibrés et un bénéfice d'exploitation conclut chaque exercice.

Notre société a mené une réflexion stratégique pour s'assurer à plus long terme de la viabilité de notre organisation, notamment dans la perspective possible d'une hausse des taux d'intérêts. Dans ce cadre, elle a pris une série de mesures permettant de renforcer nos finances. Elle a aussi complètement revu l'étape 3 en ne gardant que la transformation de surfaces répondant à un besoin actuel et dont le rendement est assuré, ainsi que les mesures d'assainissement restantes pour l'aile sud. Ainsi, après réflexions et divers scénarii étudiés et chiffrés, est né le projet « Étape 3 light » qui combine la création de deux nouvelles salles de réunion, la sécurisation de l'ancien cinéma, l'assainissement des sanitaires du restaurant et la réfection du toit et des terrasses du bâtiment nord couplée à l'installation de panneaux solaires. Il consiste donc à réaffecter l'actuel escalier monumental pour aménager environ 160m² actuellement inutilisés (niveau 0 : nouveau bureau COL + nouveaux WC restaurant // niveaux -1 et -2 : nouvelles salles).

Salles de réunion

Depuis 2020, la demande en location de salles a connu un vif succès, notamment grâce à l'assainissement des locaux, à l'amélioration des équipements et à la fermeture des salles du Buffet de la gare. Cela dit, nous constatons que cette activité n'est toujours pas à l'équilibre, c'est pourquoi une augmentation des tarifs est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023. D'après nos projections, cela devrait assurer la couverture des coûts découlant de la location des salles.

Actuellement, une partie de la demande est insatisfaite et nous devons refuser de nombreuses locations. Pour répondre aux demandes des sociétaires et d'autres acteurs, le projet « étape 3 light » propose d'aménager deux nouvelles salles d'une cinquantaine de places dans des espaces inutilisés, soit la jauge la plus demandée. Cette opportunité permettra d'exploiter au mieux le site, sans augmentation des charges fixes puisque nous estimons que notre dispositif permettra d'assumer les besoins supplémentaires du point de vue administratif et de l'intendance. A noter que les dimensions prévues sont gérables pour la centrale de ventilation actuelle, limitant les coûts. Les recettes prévues partent de l'hypothèse d'une croissance raisonnable de 30% des locations (en passant de 3 à 5 salles).

Restaurant

Les étapes 1 et 2 ont abouti à des redistributions de surfaces avec le restaurant (locaux de stockage, escalier de service, ...) et une amélioration des équipements (monte-charge). Cependant, aucune intervention n'a été effectuée sur les installations sanitaires. Il apparaît de plus en plus clairement que les écoulements doivent être entièrement assainis, ce qui implique de construire une nouvelle gaine technique sur 4 étages qui s'insérera dans l'espace de l'ancien escalier. Par ailleurs, la situation des WC n'est pas idéale (accès par derrière le bar, pas de WC PMR,) et leur vétusté nuit à l'image de l'établissement. L'opportunité des travaux prévus permet de réorganiser les surfaces. Au niveau -2, le vestiaire du personnel actuel (insalubre) sera déplacé au niveau +1 à la place des toilettes publiques actuelles, inaccessibles aux personnes à mobilité réduite. Les toilettes seront déplacées au niveau 0 dans l'entrée de l'ancien cinéma. Afin de conserver la même surface locative, un dépôt du restaurant au -5 sera retiré du bail et remis en location et la surface récupérée des anciens vestiaires sera réunie avec l'espace attenant pour aménager une salle de réunion. Du point de vue financier, cette partie du projet ne génère pas de nouvelles recettes directes, ceci dit les échanges libèrent des surfaces qui seront valorisées. Elle intègre aussi des mesures d'assainissement nécessaires dans le cadre de l'entretien de l'immeuble.

Opticien

Le bureau du Cercle ouvrier lausannois sera déplacé dans l'entrée de l'ancien cinéma pour laisser l'actuel espace à l'opticien. L'exploitation de l'opticien repose sur deux locaux : une échoppe donnant sur la rue et un laboratoire pour les examens de la vue dans un ancien studio au niveau +2. Cette distribution n'est pas idéale. Il se trouve que le bureau du COL est directement attenant à l'échoppe et est d'une dimension suffisante pour un laboratoire. Cela nécessite donc d'aménager un nouveau bureau pour le COL qui sera situé dans l'autre partie de l'entrée de l'ancien cinéma. Le studio serait ensuite remis sur le marché locatif. Cette rocade permet d'augmenter les surfaces louées.

Sécurisation de l'Eldorado

L'espace principal de l'ancien cinéma restant inoccupé, et sans projet à court terme, des mesures de sécurisation des locaux sont nécessaires afin de sortir de l'état de chantier. Cela consiste notamment à terminer les cloisons du hall Chauderon et à remplacer certaines obturations provisoires par des dispositifs fixes. Cet espace restera toutefois inexploité, en attente d'un projet viable financièrement. Dans l'intervalle, nous avons la possibilité d'accueillir des événements ponctuels. A noter que plusieurs autres accès subsistent malgré la destruction de l'escalier monumental, permettant d'imaginer différents scénarii pour la suite.

Toit du bâtiment nord

Il est prévu que le toit du bâtiment nord soit isolé et son étanchéité refaite afin d'installer des panneaux solaires. La production d'électricité servira principalement les espaces communs et la centrale de ventilation des salles et des locaux de la HEMU. Le surplus sera réinjecté dans le réseau.

Coûts

Le projet « Étape 3 light » a été chiffré à 2 mios par notre mandataire, le bureau Tardin et Pittet architectes SA, dont le détail est le suivant (le premier chiffre correspond aux rubriques SIA) :

1	Démolitions	38'000
21	Gros œuvre 1	450'000
22	Gros œuvre 2	171'000
23	Installations électriques	169'500
24	Chauffage, ventilation	99'500
25	Installations sanitaires	118'000
27	Aménagements intérieurs 1 (cloisons, menuiserie, ...)	267'700
28	Aménagements intérieurs 2 (sols, revêtements, ...)	139'000
29	Honoraires des mandataires	322'700
5	Frais secondaires et réserves	220'000
<i>Total</i>		<i>2'000'000</i>

Financement

Le plan de financement comprend des fonds propres, des prêts de sociétaires, un prêt bancaire et une souscription. A noter que la banque CLER a déjà donné son accord pour ce projet.

Fonds propres	400'000
Prêts de sociétaires (déjà acquis)	370'000
Prêt hypothécaire	1'100'000
Souscription de parts sociales (à trouver)	130'000
<i>Total</i>	<i>2'000'000</i>

Conclusion

Avec ce projet, la Maison du peuple poursuit sa transformation et son assainissement par étapes, en prenant des précautions et en réfléchissant à des solutions optimales. La création de nouvelles salles consolidera les revenus de la coopérative, sans augmenter significativement les charges d'exploitation. Les quelques augmentations du rendement locatif (récupération de surfaces du restaurant, rocade opticien et studio) améliorent aussi la situation. Par ces diverses dimensions, cette étape de travaux permet, d'après nos simulations, de faire face à nos engagements à moyens termes dans un contexte d'incertitudes économiques tout en procédant aux assainissements nécessaires de l'immeuble. Ce projet renforce la pérennité de la Maison du peuple grâce à une consolidation financière.