

Rapport annuel 2025 – Commission de l’Immeuble (CI)

En charge de l’administration de l’immeuble de la section, la CI supervise la gestion courante et adapte, le cas échéant, le plan d’entretien pluriannuel établi en 2019.

En 2025, la CI s’est réunie à six reprises. Le 14 janvier, elle a rencontré le comité afin de faire un point sur l’état général de l’immeuble, sa contribution financière, les projets en cours. A cette occasion, le comité a également exprimé ses attentes dans le cadre d’une réflexion stratégique à long terme. Comme à l’habitude, le 21 janvier, la CI a rencontré les représentants de la régie pour la revue annuelle de gestion.

Au cours de l’année, les travaux de la CI se sont articulés autour de trois axes principaux :

- le suivi de l’exécution des travaux de mise aux normes des ouvertures, garde-corps et balcons de l’immeuble (projet devisé à CHF 138'000) ;
- la réflexion stratégique demandée par le comité lors de la séance du 14 janvier
- l’estimation des coûts pour un entretien de l’escalier principal de l’immeuble, incluant la mise aux normes incendie de deux portes et l’installation de caissons d’alimentation électrique, dans le but de réaliser ces travaux en 2026.

Les travaux liés au plan de sécurisation des balcons et des garde-corps, bien que complexes — notamment en raison des exigences des autorités du patrimoine — ont été menés à satisfaction. L’esthétique des interventions en façade est particulièrement réussie et les nuisances, restées limitées, ont été gérées de manière satisfaisante par l’ensemble des intervenants. Grâce au suivi compétent et rigoureux de notre cabinet d’architectes Werkbüro et du secrétaire général, le montant des travaux a pu être maintenu en deçà du budget alloué (CHF 132'000).

Lors de la rencontre du 14 janvier, le comité a souhaité que la CI entame une réflexion stratégique sur l’avenir de l’immeuble, à la fois comme objet de rendement et comme lieu de vie pour la section. Cette réflexion a conduit la CI à analyser trois aspects fondamentaux dans son rôle de propriétaire, bailleur et utilisateur d’un immeuble lausannois :

- le cadre réglementaire, incluant le droit du bail et les possibilités de changement d’affectation ;
- l’impact potentiel des exigences environnementales et de la nouvelle loi vaudoise sur l’énergie (LVLE) ;
- l’état général de l’immeuble et de ses installations techniques, notamment la toiture, les ouvertures, les colonnes montantes et descendantes ainsi que les équipements des appartements.

Après un rapport d’étape présenté en septembre 2025, la CI a poursuivi ses travaux. À l’issue d’une ultime séance en janvier 2026, elle a transmis au comité, en février, une « **Étude stratégique 2025-2026** » comprenant analyses, conclusions et propositions.

Dans le cadre de l’entretien courant et de la mise aux normes de l’immeuble, la CI a également poursuivi et finalisé la mise aux normes OIBT des appartements. Par ailleurs, elle s’est concentrée sur le projet de rénovation de l’entrée de l’immeuble, qu’elle a soumis au comité pour réalisation en 2026. Ce projet comporte trois éléments principaux :

- le remplacement de deux portes (sous-sol et rez-inférieur) par des portes coupe-feu et antibruit, en réponse aux exigences formulées lors d’un audit incendie passé

- l'installation de caissons coupe-feu pour la protection des compteurs et de l'alimentation électrique pour se conformer aux bonnes pratiques dans ce domaine
- des travaux d'entretien et de peinture de l'entrée et de l'escalier de l'immeuble afin d'améliorer l'attractivité des lieux et la satisfaction des occupants.

Ces travaux, estimés à CHF 116'000, ont été intégrés au budget 2026 et approuvés par l'AG d'automne. La CI a mandaté le cabinet d'architectes Werkbüro pour la maîtrise d'ouvrage du projet.

À ce jour, tous les appartements de l'immeuble sont occupés. Après une baisse en 2024 due à des travaux d'entretien importants lors d'un changement de locataire, les revenus locatifs ont atteint un niveau record de CHF 238'000. Le résultat de l'immeuble continue ainsi de contribuer de manière significative au revenu et au bon fonctionnement de la section.

En 2026, outre le suivi de l'exécution du projet d'assainissement de l'entrée et des mises aux normes incendie et électriques, la CI travaille en collaboration avec le comité sur les suites à donner à l'étude stratégique. Par ailleurs, après avoir mandaté un nouvel audit incendie, elle mettra en œuvre les mesures nécessaires afin de maintenir la capacité d'accueil de nos salles de réunion à un niveau optimal.

La CI adresse ses vifs remerciements au secrétariat de la section ainsi qu'au comité pour leur soutien efficace.

Le président remercie également les membres de la CI pour leur engagement, la qualité de la collaboration et les compétences mises au service de la préservation de l'immeuble, en particulier dans le cadre de l'étude stratégique menée durant l'année.

Marcel Isler, président 2025

Mars 2026