

Demande de crédit pour la reconstruction de la Cabane des Bossons

Préavis n°2006/1

Lausanne, le 12 janvier 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'ouvrage de Fr. 1'152'000.- pour financer le remplacement de l'actuelle Cabane des Bossons par une nouvelle construction permettant d'assurer les prestations actuellement développées dans ce lieu.

2. Historique

C'est en 1978 que des parents du quartier des Bossons se mobilisent pour demander la mise à disposition d'un endroit où accueillir les enfants en dehors des heures scolaires. Une association se crée et le 2 juillet 1979, elle est admise au sein de la Fédération lausannoise des centres de loisirs (FLCL), aujourd'hui FASL. De nombreuses recherches seront effectuées pour trouver un endroit où créer le lieu d'accueil. L'adoption par le Conseil communal du préavis 182 du 15 mai 1981¹ permet à la Municipalité d'autoriser « la réalisation d'une construction répondant aux besoins collectifs du quartier » sur la parcelle 1720 (actuellement ch. des Bossons 39 bis).

Une ancienne cabane de chantier désaffectée, d'une surface de 164 m², sera offerte par la Municipalité à l'association qui la remettra en état. Cette opération coûtera à la Ville la somme de Fr. 75'000.-, dont une partie fera l'objet d'un crédit supplémentaire² accepté par le Conseil communal en 1981.

En mai 1982, la Cabane des Bossons est inaugurée.

¹ BCC, 1981, tome 1 p. 1024 à 1027

² BCC, 1981, tome 1 p. 990

Divers travaux ont été effectués depuis l'ouverture :

- 1989, changement des radiateurs électriques (Fr. 11'000.-).
- 1989, installation à côté de la Cabane d'un ancien bus de Zurich, vendu pour un prix symbolique par les tl. Ce bus a été utilisé comme ateliers pour les enfants. Actuellement, il sert de lieu de stockage de matériel.
- 1991, réfection partielle (Fr. 13'000.-).
- 1998, pose de nouveaux sols (Fr. 8'000.-).

De par sa fonction initiale (cabane de chantier) et malgré les améliorations apportées, l'état actuel, tant de l'enveloppe que de l'aménagement intérieur de la Cabane des Bossons, est insatisfaisant en rapport avec les activités menées par les diverses associations et par le centre socioculturel. La poursuite de la politique d'améliorations successives en réponse à l'apparition des défauts a porté ses fruits pendant 21 ans mais ne peut plus être poursuivie.

Le rôle social et fédérateur de ce lieu accueillant le centre socioculturel et diverses associations, dans un quartier soumis à des mutations significatives ces dernières années, notamment par la construction de nombreux logements et d'une grande mixité de population, est essentiel à la cohésion de cette collectivité.

3. Activités actuelles au sein de la Cabane des Bossons

Les activités développées au sein de la Cabane des Bossons sont, d'une part, celles organisées par le centre socioculturel et d'autre part, celles mises en place par diverses associations.

3.1 Le centre socioculturel des Bossons

Les activités du centre socioculturel des Bossons s'inscrivent dans le cadre de la Charte lausannoise de l'animation signée en 1995 et qui tient lieu de convention entre la Ville et la FASL.

Les objectifs et missions de l'animation socioculturelle, tels que décrits dans la Charte recouvrent cinq champs : l'intégration sociale, la prévention, les compétences sociales, la promotion de la solidarité sociale et la promotion culturelle.

Ces objectifs s'adressent aux enfants, aux adolescents/adolescentes et aux familles à travers des activités adaptées aux âges des participants, que ce soit au moyen d'ateliers (cirque, hip-hop) ou de locations de la Cabane aux familles ou de fêtes de quartier.

Ce sont les préadolescents/préadolescentes et les adolescents/adolescentes qui sont les principaux utilisateurs de la cabane. En effet, ils représentent environ le 50 % des usagers. La proportion « filles/garçons » est de l'ordre, respectivement, de 34 % et 66 %. Les enfants et les familles représentent à part égale l'autre 50 % des utilisateurs.

Au cours de l'année 2004, la Cabane a été louée par les habitants du quartier 31 fois, principalement pour organiser des fêtes de famille.

3.2 Les associations

Un certain nombre d'associations organisent régulièrement leurs activités et leurs réunions au sein de la Cabane des Bossons.

Ainsi, la halte-jeux Les Galopins accueille quatre matinées par semaine une quinzaine d'enfants du quartier. Le Club de Scrabble de la Blécherette regroupe deux fois par semaine une quinzaine de joueurs pour pratiquer cette activité.

L'Amicale de la Pétanque, quant à elle, pratique des entraînements réguliers sur le terrain de pétanque adjacent au bâtiment, organise deux tournois par année et des réunions régulières dans les locaux de la Cabane.

Deux groupes de gymnastique d'une douzaine de personnes se retrouvent deux fois par semaine. D'autres associations utilisent aussi de manière ponctuelle les locaux pour leurs réunions.

Entre 1999 et 2004, on observe une augmentation régulière des utilisateurs de la Cabane, associations et centre socioculturel confondus, pour atteindre en 2004 environ 7'000 utilisateurs des diverses prestations.

4. L'association de quartier des Bossons

Le 7 mai 2004 lors de l'assemblée générale ordinaire de l'association de quartier des Bossons, le comité a annoncé sa démission en bloc. Un nouveau comité n'ayant pu être constitué faute de propositions individuelles, l'association du quartier des Bossons a été dissoute. La FASL s'est substituée à l'association pour la gestion des affaires courantes et a donné mandat à l'équipe d'animateurs/animatrices du centre socioculturel des Bossons d'œuvrer à la création d'une nouvelle association de quartier.

Le 15 juin 2005, ce mandat était rempli et se concrétisait par la création d'une nouvelle association de quartier, soit l'association des Plaines-du-Loup.

5. Démarche participative

Annoncé par le Directeur de la DEJE lors de la dernière assemblée générale de l'association, le projet de remplacement de l'ancienne Cabane des Bossons par un nouveau bâtiment s'est inscrit dans le cadre d'une démarche participative. Une consultation régulière des habitants sur le projet de construction a été faite lors de réunions des habitants du quartier ouvertes à toutes et à tous, y compris aux associations utilisatrices. En effet, compte tenu de l'absence d'association de quartier dès l'été 2004, il a paru plus judicieux de consulter les habitants par le biais de réunions de quartier, plutôt qu'à travers la mise sur pied d'une commission des utilisateurs.

La commission de construction, composée du service de la jeunesse et des loisirs (SJL), de la fondation pour l'animation socioculturelle (FASL) et du service d'architecture (ARCH) a organisé plusieurs réunions de quartier entre le printemps et l'automne 2005 pour présenter les différentes étapes du projet aux habitants du quartier et aux associations. La majorité des habitants s'est déclarée satisfaite du projet de nouvelle construction et a estimé que son point de vue avait été pris en compte de façon significative.

6. Le projet

Le projet de nouvelle construction a été élaboré par le service d'architecture sur mandat du service de la jeunesse et des loisirs.

Il s'inscrit dans le cadre d'Agenda 21 et tient compte des critères liés au développement durable. En relation avec le service des forêts, domaines et vignobles (FODOVI), la nouvelle construction à ossature bois sera réalisée avec du bois indigène.

Le nouveau projet, d'une forme géométrique simple, orienté nord-est / sud-ouest, a une surface de 280 m² (soit 116 m² de plus que la Cabane actuelle). Son emplacement respecte au mieux les contraintes liées au voisinage.

Le plancher, l'enveloppe et la toiture plate seront en bois. Ces éléments reposeront sur des fondations en béton armé, isolées, pour permettre une bonne ventilation sous l'ouvrage. Traitée comme la 5^{ème} façade, la toiture plate sera végétalisée.

6.1 Organisation du projet

Le bâtiment est prévu sur un niveau. L'accès se fait par l'intermédiaire d'un escalier de trois marches ou d'une rampe de 6 %. Il débouche sur un espace d'accueil. La nouvelle construction comprendra un bureau pour les animateurs, un espace cuisine, une grande salle polyvalente, des locaux sanitaires et une salle dédiée aux adolescents.

Par la multitude des activités pouvant être pratiquées dans ce lieu, une grande souplesse d'utilisation doit être garantie. C'est pour cette raison que la grande salle sera pourvue de trois parois coulissantes permettant de moduler l'espace en fonction des besoins.

Le projet des aménagements extérieurs a été réalisé en étroite collaboration avec le service des parcs et promenades.

Le terrain de jeux de boules et les tables de ping-pong seront déplacés. Les pavés, le mobilier et autres éléments qui sont en bon état seront récupérés et remplacés. Le nouvel aménagement ne prévoit pas de nouvelles infrastructures par rapport à ce qui existe aujourd'hui.

7. Développement durable et économies d'énergie

En collaboration avec le service FODOVI, les détails de construction seront étudiés de manière à répondre au mieux aux aspects liés à la qualité et à la durabilité des matériaux mais aussi à l'écologie et au potentiel de recyclage. La structure du bâtiment sera composée de bois indigène.

Un soin particulier sera apporté à la qualité thermique de l'enveloppe.

La qualité de l'isolation et la suppression des ponts thermiques permettront d'atteindre des niveaux de confort élevés en hiver comme en été, en maintenant des températures stables. Des vitrages sont prévus avec des verres isolants pour éviter les déperditions de chaleur. La toiture végétalisée participera au confort thermique et permettra une meilleure intégration du bâtiment dans son contexte.

Le choix de concevoir des fondations isolées évitera une intervention lourde dans le terrain et permettra une bonne ventilation de la sous-construction.

Afin de diminuer les surfaces de sols imperméables, il est prévu de restituer au terrain les eaux pluviales de la toiture plate par l'intermédiaire d'un puit perdu.

Le chauffage à distance sera réutilisé, évitant ainsi l'installation d'une nouvelle chaudière.

Au niveau des aménagements intérieurs, une attention particulière sera donnée au produit de traitement de surface en utilisant des produits sans solvant ou diluables à l'eau.

Les grandes baies vitrées situées au nord-ouest donneront une lumière naturelle importante à l'intérieur des locaux et devront avoir pour conséquence une diminution de l'utilisation de l'éclairage artificiel.

L'implantation de l'ouvrage a été étudiée de manière à orienter les ouvertures sur les espaces verts, évitant par la même occasion les vis-à-vis directs avec le voisinage.

La vue sur l'ouvrage depuis les immeubles voisins sera plus harmonieuse par rapport au cadre de verdure existant.

8. Calendrier des opérations

Le planning suivant peut être avancé, avec comme date de référence celle du vote du préavis par votre conseil :

- dossier d'enquête : en cours
- appel d'offres et plans d'exécution : printemps 2006
- chantier de construction : 2006/2007

Il est donc raisonnablement envisageable de pouvoir occuper le nouveau centre de quartier dix-sept mois après le vote du présent préavis.

La date approximative annoncée aux habitants du quartier pour la mise à disposition de la nouvelle Cabane est celle du printemps 2007.

9. Aspects financiers

9.1 Coût des travaux

L'étude des travaux nécessaires pour la nouvelle construction a été effectuée par le service d'architecture et celle des aménagements extérieurs par le service des parcs et promenades.

Les montants mentionnés ci-dessous sont basés sur un devis estimatif d'architecte effectué par le service d'architecture.

Le coût global de l'opération, comprenant tous les travaux envisagés et les différents honoraires, totalise un montant de Fr 1'152'000.- et se répartit comme suit :

CFC 11	démolition, prép. du terrain,	Fr.	56'000.-		
CFC 21	gros œuvre 1	Fr.	315'000.-		
CFC 22	gros œuvre 2	Fr.	197'000.-		
CFC 23	installations électriques	Fr.	28'000.-		
CFC 24	installations chauffage	Fr.	45'000.-		
CFC 25	installations sanitaires	Fr.	60'000.-		
CFC 27	aménagements intérieurs 1	Fr.	115'000.-		
CFC 28	aménagements intérieurs 2	Fr.	79'000.-		
CFC 29	honoraires	Fr.	51'000.-	Fr.-	946'000.-
CFC 40	aménagements extérieurs	Fr.	90'000.-		
CFC 50	frais secondaires	Fr.	16'000.-		
CFC 60	divers et imprévus (env.5%)	Fr.	50'000.-		
CFC 90	mobilier	Fr.	50'000.-	Fr.-	206'000.-

Le montant total demandé est de

Fr. 1'152'000.-

Un montant de Fr. 1'000'000.- figure au plan des investissements 2006-2007, dont la somme de Fr 500'000.- sera financée par le fonds du développement durable.

L'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 50'000.- a été acceptée par la Municipalité dans sa séance du 3 novembre 2005. A ce jour, le montant dépensé est de Fr. 1'637.-.

9.2 Charges financières

Les charges financières résultant du présent crédit, déduction faite de la participation du fonds de développement durable, peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 4 % et une durée d'amortissement de 20 ans, à Fr. 48'000.-.

9.3 Charges d'exploitation

Le fonctionnement de la nouvelle Cabane des Bossons n'entraînera pas de charges d'exploitation supplémentaires.

10. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis n°2006/1 de la Municipalité du 12 janvier 2006,
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1) d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr 1'152'000.- pour la reconstruction de la Cabane des Bossons ;
- 2) d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 à raison de Fr. 32'600.- par la rubrique 5610.331 du budget du service de la jeunesse et des loisirs ;
- 3) de faire figurer sous la rubrique 5610.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 ;
- 4) de porter en amortissement dudit crédit le montant de Fr. 500'000.- à prélever sur le fonds du développement durable ;
- 5) de balancer les dépenses du compte d'attente ouvert pour les frais d'études par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche