

Transformation du Temple de St-Luc en Maison de quartier

Demande d'un crédit d'étude

Préavis n° 2008/19

Lausanne, le 16 avril 2008

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude de fr. 600'000.00 pour la transformation du temple St-Luc en Maison de quartier. Ce montant est destiné à couvrir les honoraires et frais des différents mandataires (architectes, ingénieurs civils, ingénieurs spécialistes) chargés de préparer le dossier de cette réaffectation. Ce préavis concrétise les intentions de la Municipalité de doter le quartier de la Pontaise d'infrastructures à même de répondre aux besoins et aux attentes de ses habitants.

2. Historique du projet

2.1. Réponse au postulat Marc Dunant

Le 2 octobre 2007¹, votre Conseil a accepté la réponse municipale au postulat "Pour une Maison de quartier à la Pontaise" déposé par M. Marc Dunant. Après un état des lieux, le rapport-préavis présentait le concept de ce projet d'une maison destinée aux habitants et aux groupements associatifs (société de développement, paroisse, centre socioculturel, etc.). Il indiquait aussi que la Municipalité avait ouvert un compte d'attente de fr. 350'000.00 destiné à financer les études techniques et le concours d'architecture.

2.2. État de la démarche

Composé de représentants des principales associations, un groupe de travail avait établi un inventaire des locaux et infrastructures que devait abriter la Maison de quartier. Prenant en compte les besoins de chacun, mais aussi le concept de la maison "pour tous et par tous" qui veut qu'un maximum de surfaces puisse être utilisé de manière polyvalente, cette commission a élaboré le projet qui figurait dans le rapport-préavis N° 2007/02 qui répondait au postulat Marc Dunant.

Cette énumération a été reprise pour établir le dossier du concours d'architecture organisé selon la procédure ouverte au printemps 2007. 19 projets ont été soumis à un jury qui, présidé par le Conseiller municipal en charge de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation, comprenait des membres, venus de

¹ BCC 2007-2008, T.I (N° 2) – à paraître

plusieurs cantons, qui représentaient le monde de l'architecture, mais aussi celui de la conservation du patrimoine bâti et de l'animation socio-culturelle. Au terme des délibérations, le projet "Lucie & Luc" du bureau Deillon Delley Sàrl à Bulle a été retenu, et l'ensemble des dossiers présenté au public, à St-Luc, dans le cadre d'une exposition qui s'est déroulée du 4 au 21 octobre 2007.

Pour l'heure, les études se poursuivent au sein de deux commissions :

- la commission de construction, avec les architectes dont le projet a été choisi, des représentants des Directions des travaux (Service d'architecture) et de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation (Secrétariat général et Service de la jeunesse et des loisirs), du secrétaire général de la Fondation pour l'animation culturelle lausannoise (FASL) et d'un délégué de la commission des utilisateurs.
- la commission des utilisateurs, qui regroupe les représentants des diverses associations à qui la Maison de quartier sera, entre autres, destinée et qui ont suivi les travaux dès leur début, des représentants des Directions des travaux (Service d'architecture) et de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation (Secrétariat général et Service de la jeunesse et des loisirs), ainsi que de la FASL.

3. Le constat technique

3.1. Les premières évaluations

Rappelons que l'estimation des travaux annoncée dans le rapport-préavis N° 2007/02 (fr. 4'500'000.00) se fondait sur des évaluations effectuées plusieurs années auparavant dans la perspective d'une rénovation du lieu de culte (1993) ou de sa réaffectation au profit d'un théâtre (2003). Le montant du compte d'attente ouvert par la Municipalité avait été arrêté sur les mêmes bases.

3.2. La réalité

La transformation d'une église en Maison de quartier est une démarche tout à fait originale, qui ne trouve apparemment pas de précédent auquel se référer au niveau Suisse, voire européen. De plus, la conception du bâtiment et, corollaire, son classement en catégorie de protection 2 impliquent un certain nombre de contraintes, et donc de défis liés à la sauvegarde du patrimoine, à l'organisation des volumes et à la vie du quartier.

Enfin, les normes, sévères à juste titre, que doivent respecter les concepteurs et les utilisateurs d'une Maison de quartier vont nécessiter un certain nombre de précautions aux plans tant de la transformation que de l'équipement. Sans prétendre à l'exhaustivité, mentionnons ainsi :

- question patrimoniale,
- loi et normes sur l'énergie,
- concept minergie et développement durable,
- contexte urbain, densité et proximité des habitations et infrastructures,
- directives du Service de protection de la jeunesse,
- normes ECA,
- etc.

Ces constatations obligent à admettre que le prix de ce projet sera supérieur au premier montant qui avait été estimé, rappelons-le avant le concours d'architecture, et donc sans connaître encore les propositions contenues dans les projets. Le coût des travaux (évalué au m3) est estimé à ce jour à fr. 5'800'000.00, mais doit être vérifié par des études précises, compte tenu de la difficulté du projet.

4. Demande de crédit

4.1. État financier

Pour l'heure, le compte d'attente ouvert par la Municipalité a été dépensé à hauteur de fr. 118'757.00. Ces engagements représentent les frais du concours d'architecte.

C'est dire que fr. 231'243.00 sont encore disponibles. Dès lors toutefois qu'il convient maintenant, sur la base du projet retenu, d'engager un examen complet qui permettra de déboucher sur une demande de crédit d'ouvrage la plus précise possible, on constate que ce solde ne suffira pas pour ces études. Il s'agira en effet de mener à bien l'ensemble des étapes jusqu'à la phase SIA 4.41 (appel d'offres partiel – mise en soumission des travaux CFC les plus importants), une démarche dont il est admis qu'elle représente 44% environ du total des prestations des mandataires.

C'est pourquoi la Municipalité a privilégié la solution la plus transparente, qui consiste à vous présenter la situation et à vous demander l'ouverture d'un crédit d'étude seul à même, à ses yeux, de garantir une estimation aussi exacte que possible du coût de cette réaffectation.

4.2. Coût du crédit d'étude

Le crédit sollicité s'élève à fr. 600'000.00. Il se décompose de la manière suivante :

• honoraires architectes	fr.	357'000.00
• honoraires ingénieur civil	fr.	72'000.00
• honoraires ingénieurs spécialistes	fr.	110'000.00
• frais et taxes divers	fr.	30'000.00
• divers et imprévus	fr.	31'000.00
• total TTC	fr.	600'000.00

Cette somme sera balancée par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui vous sera présenté, par voie de préavis, au printemps 2009. Compte tenu du solde à disposition sur le compte d'attente, l'investissement nouveau représentera toutefois fr. 368'757.00.

Il était prévu de vous présenter le crédit d'ouvrage à la fin de l'année, et le montant correspondant a été annoncé en conséquence au plan des investissements. La complexité de l'entreprise pourrait reporter la sortie de ce préavis au printemps 2009.

5. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis 2008/19 de la Municipalité, du 16 avril 2008;

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. 600'000.00 destiné à couvrir les frais d'étude pour la réaffectation du temple St-Luc en Maison de quartier de la Pontaise;
2. de balancer le compte d'attente ouvert le 5 septembre 2006 par prélèvement sur le crédit prévu au chiffre 1;
3. de faire figurer sous la rubrique 5002.390 "Imputations internes" du budget de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation les intérêts relatifs aux dépenses résultant du crédit mentionné sous chiffre 1.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre