

Locaux pour orchestres de jeunes à la Borde 49 bis

Préavis No 2009/14

Lausanne, le 25 mars 2009

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis propose de mettre à disposition des orchestres de jeunes de nouveaux locaux de répétition. Il mentionne quels sont les locaux actuellement à disposition (Croix d'Ouchy, Prélaz, Pierrefleur et Rouvraie) et il fait le point après 20 ans de pratique. Il propose la création de nouveaux locaux dans les sous-sols de l'immeuble de la Borde 49 bis. Pour aménager ces locaux, la Municipalité demande un crédit de Fr. 500'000.-.

TABLE DES MATIERES

	Page
1. Objet du préavis	1
2. Historique	2
3. La situation actuelle des locaux mis à disposition des orchestres de jeunes	2
4. Des espaces de création indispensables	3
5. Le projet à la Borde 49 bis et Transborde	3
6. Concept constructif	4
7. Devis estimatif des travaux	4
8. Conditions de mise à disposition des locaux	5
9. Conséquences sur le budget	5
10. Agenda 21 – Développement durable	5
11. Conclusions	6

ABREVIATIONS UTILISEES

PC	Protection civile
CVAJ	Centre Vaudois d'Aide à la Jeunesse
FASL	Fondation pour l'Animation Socioculturelle lausannoise

2. Historique

- Le 8 décembre 1981, M. Pierre Tillmans interpella la Municipalité «concernant les locaux-abris à mettre à disposition des groupes d'orchestres de jeunes pour leurs répétitions ». Le 17 mai 1987, le Conseil communal décidait d'allouer à la Municipalité un crédit de Fr. 125'000.- pour aménager des locaux à la Croix d'Ouchy sur la base du rapport préavis No 60 du 4 mars 1987. Ces locaux inaugurés le 22 décembre 1988 ont été l'aboutissement d'un long processus des vœux exprimés, à l'origine par des jeunes Lausannois.
- Les prochaines réalisations se sont concrétisées ainsi :
 - Mise à disposition en septembre 1988 de 2 locaux dans les abris PC de Prélaz.
 - Préavis No 247 du 25 octobre 1989 «Groupe scolaire de Pierrefleur – Aménagement des abris PC (Est) à l'usage d'orchestres de jeunes ». Locaux inaugurés le 24 septembre 1990.
 - Mise à disposition de locaux dans les abris de la PC sous le collège de la Rouveraie inaugurés le 23 janvier 1998.

3. La situation actuelle des locaux mis à disposition des orchestres de jeunes

La situation actuelle se présente ainsi :

Lieux	M ²	Réparti en	Occupé par
Croix-d'Ouchy	98,68 m ²	6 locaux	8 groupes
Pierrefleur	255,94 m ²	8 locaux	15 groupes
Rouvraie	158,79 m ²	3 locaux	6 groupes
Prélaz	45,51 m ²	2 locaux	3 groupes
TOTAL	558,92 m²	19 locaux	32 groupes

La gestion de ces locaux est assurée actuellement par le service de la jeunesse et des loisirs. Après deux expériences malheureuses (gestion confiée d'abord à l'Association Koprock puis à la Maison de la Musique, toutes deux en cessation de paiements), un barème des locations a été étudié sur la base des surfaces et du confort offert. Des nouveaux contrats de mise à disposition et d'utilisation ont été réalisés et signés dès janvier 2008. Ainsi 19 locaux sont mis à disposition pour 32 orchestres de jeunes, soit un encaissement de Fr. 4'450.- par mois (Fr. 53'400.- de loyers annuels, dont Fr. 8'400.- par imputation interne au service de la protection civile).

A ces quatre lieux décrits, il convient d'ajouter quelques autres espaces en lien avec la Ville :

- Vallée de la Jeunesse : 2 locaux gérés par le CVAJ
- Sévelin 36 : 2 locaux en contrats de confiance
- Centres socio-culturels : 2 locaux gérés par la FASL à Grand-Vennes

4. Des espaces de création indispensables

Les musiques actuelles, du moins celles qui sont nommées ainsi par le grand public : Rap, Techno, Néo-Métal, Dance, World Music, Electro, Pop, nouvelle chanson française, etc. sont fort actives tout comme la tribu rock'n roll qui a décidément toujours la cote.

Une réalité demeure, les jeunes, quelle que soit leur appartenance sociale, entretiennent une relation privilégiée avec la musique. La pratique de ces musiques favorise leur épanouissement. Elle les inscrit dans une trajectoire, une dynamique qui va les aider à se construire ou pour certains à se reconstruire.

Si aujourd'hui l'offre des scènes musicales est suffisante, elle demeure modeste pour les locaux de répétition, tant au niveau des espaces, difficiles à dénicher, qu'à celui des tarifs souvent inabordables.

La création musicale, avec les nouvelles technologies, fait apparaître une certaine tendance à la disparition de l'instrument de musique au profit de l'ordinateur. Le nombre de créateurs, loin de diminuer, tend à augmenter car ces nouvelles technologies facilitent l'accès à la musique.

La liste d'attente tenue par le service de la jeunesse et des loisirs, remise régulièrement à jour, fait apparaître près de trente groupes de musiciens. La scène musicale lausannoise s'est enrichie d'espaces tels que les Docks et le Romandie. Il s'agit en conséquence de soutenir les vocations de jeunes musiciens locaux et leur permettre de répéter car on ne s'improvise pas musicien.

5. Le projet à la Borde 49 bis et Transborde

Le bâtiment dans lequel est situé le programme a été construit dans les années soixante. Il est la propriété de la gérance Colosa qui loue une surface de 1'128 m² (rez-de-chaussée et sous-sol) pour un montant de Fr. 12'280.- mensuel. Cet espace était précédemment loué par l'Office de la signalisation routière puis repris par le service de la jeunesse et des loisirs dès le 1^{er} janvier 2007.

Le bâtiment est constitué de deux niveaux :

- un rez-de-chaussée, comprenant divers locaux loués à des associations lausannoises regroupées sous l'appellation «Transborde» ainsi que la Permanence Jeunes Borde qui accueille des jeunes du quartier et qui relève du service de la jeunesse et des loisirs ;
- un sous-sol abritant un garage-dépôt non chauffé, accessible par une rampe pour véhicules, sous-sol qui fait l'objet du présent préavis.

En raison de l'âge et de la fonction de la construction, elle n'est thermiquement pas isolée.

Compte tenu de ce contexte, la création des huit locaux de musique nécessite une demande de changement d'affectation et le cloisonnement de l'espace. Ces lieux de répétitions devront être habitables, c'est-à-dire chauffés et ventilés. Ils devront également être insonorisés afin d'assurer une bonne cohabitation entre les diverses activités du bâtiment.

Ces données induisent nécessairement une intervention relativement lourde. En effet, il y a lieu de :

- répondre aux exigences en rapport avec les économies d'énergie (isolation thermique selon les normes, ventilation à double flux, chauffage réduit au strict nécessaire) ;
- prendre des mesures constructives susceptibles de diminuer les nuisances sonores vers l'extérieur, vers l'étage supérieur et entre les locaux créés ;
- revoir la totalité de la ventilation existante, située au rez-de-chaussée. Elle est en fin de vie (plus de quarante ans), menace de tomber en panne et ne répond plus aux besoins et aux normes en matière d'économie d'énergie.

6. Concept constructif

Le développement du projet est axé sur trois piliers principaux :

1. contrôler les nuisances sonores : il a été décidé avec le conseil d'un acousticien que le cloisonnement de l'espace sera réalisé en maçonnerie lourde (parpaings en ciment plein, et plafond en corps creux et béton). Les espaces sont disposés le long de murs contre terre, ce qui limitera les nuisances vers l'extérieur du bâtiment ;
2. réduire les consommations d'énergie : dans ce but, seuls les locaux de musique seront chauffés. Les accès et les dégagements seront seulement tempérés à 10°. En conséquence, l'isolation thermique sera posée contre les locaux de musique. Le chauffage sera réalisé par le biais de la ventilation à double flux avec des échangeurs à plaques pour récupérer l'énergie. Chaque local possédera son propre monobloc de ventilation, pour commander l'allumage de la ventilation et du chauffage strictement selon ses besoins ;
3. limiter les frais au maximum : il a été décidé, en accord avec les services de l'hygiène, de renoncer à la création de WC au sous-sol, les sanitaires situés au rez-de-chaussée étant facilement accessibles et en nombre suffisant. Hormis les locaux de musique nouvellement créés, les surfaces existantes seront laissées à l'état brut.

7. Devis estimatif des travaux

Les travaux devraient s'échelonner sur une période de cinq mois, soit d'août à décembre 2009.

CFC	Travaux	Rez	Sous-sol	Général
112	Démolition		4'200.00	4'200.00
212	Maçonnerie		105'000.00	105'000.00
23	Installations électriques		30'000.00	30'000.00
243	Installation de chauffage		11'000.00	11'000.00
244	Installation de ventilation	64'600.00	80'000.00	144'600.00
25	Installations sanitaires		1'000.00	1'000.00
271	Isolation murs yc doublages		77'000.00	77'000.00
273	Portes intérieurs en bois EI 32 & 39 dB		15'000.00	15'000.00
281	Plancher & isolation locaux musique		36'000.00	36'000.00
285	Peinture intérieure		7'600.00	7'600.00
23-24-25	Adaptation CVE suite doublages		10'000.00	10'000.00
294	Honoraires ingénieur CVCR	7'400.00	8'700.00	16'100.00
600	Réserves pour divers imprévus, environ 9 à 10 %	8'000.00	34'500.00	42'500.00
Totaux		80'000.00	420'000.00	500'000.00

8. Conditions de mise à disposition des locaux

La mise à disposition de 8 locaux de répétition fera l'objet pour 7 d'entre eux d'une offre publique au bénéfice de 14 groupes de musique lausannois. Chaque local est proposé à 2 groupes qui s'organisent pour la répartition des horaires d'utilisation. Cette pratique fonctionne bien pour les autres locaux depuis 20 ans. Néanmoins, le service de la jeunesse et des loisirs est en train de plancher sur de nouvelles règles de location pour les groupes notamment sur un bail à durée déterminée, ceci pour faciliter le renouvellement des locataires.

En moyenne, nous prévoyons un encaissement mensuel de Fr. 300.- par groupe, soit Fr. 50'400.- par année. Par comparaison avec les autres locaux loués par le service de la jeunesse et des loisirs, le prix de la location plus élevé se justifie par la qualité des conditions de travail offerte aux musiciens.

Quant au 8^{ème} local, il sera mis gratuitement à disposition des jeunes du quartier, soit les utilisateurs de la Permanence Jeunes Borde (PJB) qui sont sous la responsabilité des deux éducateurs travaillant au rez-de-chaussée. Ces derniers veilleront à la bonne coordination de l'ensemble des activités de la Borde 49 bis placées sous l'égide du service de la jeunesse et des loisirs par la délégation à la jeunesse.

9. Conséquences sur le budget

Ce préavis figure au plan des investissements 2009 – 2012 pour un montant de Fr. 700'000.-.

9.1 Charges financières

Les charges annuelles résultant du présent crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 4% et d'une durée d'amortissement de 10 ans à Fr. 61'600.-.

9.2 Charges d'exploitation

Aucune charge d'exploitation n'est affectée au sous-sol.

10. Agenda 21 – Développement durable

Le projet a été étudié dans l'optique de n'utiliser qu'un minimum d'énergie. C'est ainsi que les locaux seront isolés et le chauffage confiné aux seuls locaux de musique, les accès et les locaux annexes n'étant tempérés que jusqu'à 10°. Le chauffage des locaux se fera par l'intermédiaire de la ventilation, la chaleur étant récupérée par un échangeur à plaques lors de l'extraction.

Chaque local sera isolé pour lui-même et aura son propre système de chauffage, ce qui permettra d'abaisser la température lorsque les occupants seront absents.

Les installations seront raccordées à la production de chaleur centralisée existante, laquelle sert à chauffer les immeubles 45, 47 et 49 de la Borde, ainsi que ceux des Crêtes 26 et 28 appartenant à la coopérative Colosa.

Un autre élément à relever dans le contexte de ce projet est l'importance qu'il convient d'attribuer aux activités que cette structure abritera. En effet, celles-ci sont éminemment sociales, à l'attention de jeunes développant une activité musicale souvent difficile à exercer chez eux ou en site non insonorisé parce que gênante pour le voisinage, mais méritant d'être reconnue et développée.

11. Conclusions

Au vu de 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° 2009/14 de la Municipalité, du 25 mars 2009
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'accepter la création de nouveaux locaux de musique dans les sous-sols de l'immeuble de la Borde 49 bis ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissements du patrimoine administratif de Fr. 500'000.- pour réaliser ces travaux ;
3. d'amortir annuellement le crédit prévu ci-dessus par la rubrique 5610.331 du budget du service jeunesse et loisirs à raison de Fr. 50'000.- ;
4. de faire figurer sous la rubrique 5610.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous le chiffre 2).

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre