

**Réaffectation et agrandissement du Temple de St-Luc en Maison de quartier,
sis à la rue de la Pontaise 33
Ancien Temple de St-Luc**

Demande de crédit d'ouvrage

Préavis n° 2010/40

Lausanne, le 8 septembre 2010

Monsieur le président, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de fr. 8'819'000.– destiné à transformer le Temple de St-Luc en Maison de quartier.

Ce préavis concrétise les intentions municipales en matière d'infrastructures à créer dans le quartier de la Pontaise, intentions développées dans le rapport-préavis N° 2007/2 du 25 janvier 2007 : Transformation du Temple de St-Luc en Maison de quartier. Réponse au postulat Marc Dunant « Pour une Maison de quartier à la Pontaise » accepté par votre Conseil le 2 octobre 2007.¹

2. Le quartier de la Pontaise

Le quartier de Vinet/Pontaise est le plus petit quartier de Lausanne en surface avec 33,4 ha. En 2008, sa population était de 6'903 personnes, ce qui représente la plus forte densité au m2 sur Lausanne. Ce quartier est constitué de trois secteurs : Pré-du-Marché, le Valentin et la Pontaise dont les limites sont celles définies par le Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS)². Il y a lieu de mentionner ici que le quartier est souvent un espace vécu qui n'a pas nécessairement les contours que l'administration publique lui donne. La taille physique, les contours et le rapport à cet espace de proximité changent de manière significative selon l'individu, la position sociale ou l'âge. L'identité de quartier tend à se développer là où des Centres de rencontre et d'animation existent et où des associations fortement implantées arrivent à créer une structure identitaire ou une

¹ BCC 2007-8, T. I (N° 2/II), p. 131-137

² SCRIS, Les dix-huit quartiers lausannois, Fiches signalétiques 2000-2005, 2006 - étude réalisée par Patrick Florio, chargé de recherche

forme de réseau de proximité. Ainsi, depuis deux ans, les activités des acteurs socioculturels s'étendent aussi sur le secteur de l'Ancien-Stand. Ce secteur, situé dans le quartier Bossons/Blécherette, est régulièrement investi par les animateurs du centre socioculturel (La Maissonnette) et reconnu par la population comme faisant partie du quartier de la Pontaise. Ce secteur comptait en 2008, 957 habitants.

Les secteurs du quartier Vinet/Pontaise sont peu différenciés :

- diversité sur le plan intergénérationnel (données recensées en 2004) : les jeunes adultes et les personnes âgées sont proportionnellement plus nombreux par rapport à la moyenne lausannoise ; la population de la Pontaise se distingue par une surreprésentation de jeunes adultes de 20 à 39 ans ;
- diversité des logements : le quartier de Vinet/Pontaise compte un pourcentage de locataires (94,2%) supérieur à la moyenne lausannoise (92,5%). Par ailleurs, la distribution des logements en fonction du nombre de pièces fait que le quartier est constitué en majorité de logements de petite taille. Enfin, il y a lieu de noter que le secteur du Valentin abrite la plus importante part de propriétaires du quartier (8%) ;
- diversité du revenu moyen des contribuables : le revenu moyen du contribuable est inférieur à la moyenne lausannoise ;
- diversité dans l'origine de la population (2008) : les étrangers représentent 38,4% de la population du quartier, proportion très légèrement inférieure à la moyenne de Lausanne (38,8%). Le secteur du Pré-du-Marché accueille environ 38,1% de personnes d'origine étrangère, celui du Valentin 33,8% et celui de la Pontaise 43,5% ;
- diversité des secteurs d'activité économique (2001) : le secteur de la santé et des activités sociales représente 37,8% des emplois du quartier, celui de la construction 11%, celui de l'enseignement 10,5% et celui du commerce 10,1%. La présence d'une importante clinique médicale explique l'importance du secteur d'activités « santé et activités sociales ». Le total des emplois du quartier représente 2,1% des emplois lausannois.

Le secteur de l'Ancien-Stand ressenti comme faisant partie du quartier Vinet/Pontaise est composé d'une grande partie de logements subventionnés. Il se caractérise par une très forte population de jeunes de moins de 20 ans (36,2% contre 19,3% à Lausanne), ainsi qu'une surreprésentation des personnes âgées de 40 à 49 ans alors que les jeunes adultes y sont très peu nombreux. En lien avec l'offre de logements subventionnés, la taille des ménages du secteur est supérieure à la moyenne lausannoise. Les revenus moyens sont aussi largement inférieurs à la moyenne lausannoise (-24,9%). La population étrangère (2008) est de 49,3%.

La grande diversité des habitants du quartier de Vinet/Pontaise et du secteur Ancien-Stand va de pair avec une diversité des besoins en termes associatifs, sociaux et culturels. En ce sens, la Maison de quartier doit permettre le renforcement du tissu associatif, la réalisation de projets et la mise en place de prestations à l'image et au service de cette diversité.

Parmi les nombreuses associations du quartier, il faut citer la société de développement du Nord, l'association de quartier La Maissonnette, la halte-jeux Les Rabotzons, les paroisses du Valentin et de Bellevaux/St-Luc, le groupe Oxygène et l'Age D'or qui sont pour la majorité d'entre elles associées à l'élaboration du projet de construction de la Maison de quartier de la Pontaise.

3. Postulat Marc Dunant

Le 2 octobre 2007³, 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 sous la forme d'une maison destinée aux habitants et aux groupements associatifs (société de développement, paroisses, centre socioculturel, etc.). Il indiquait aussi que la Municipalité avait ouvert un compte d'attente de fr. 350'000.- destiné à financer les études techniques et le concours d'architecture. Ce crédit d'étude et

³ BCC 2007-8, T. I (N° 2/II), p. 131-137

les montants avaient été calculés sur l'estimation d'un coût des travaux de rénovation estimé plusieurs années auparavant et indexé au coût du jour et de sa réaffectation au profit d'un théâtre (2003). Toutefois, la transformation d'une église en Maison de quartier est une démarche tout à fait originale. 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. Dans ce cadre, une nouvelle demande correspondant à l'augmentation du crédit d'étude a été acceptée par votre Conseil dans le rapport-préavis N° 2008/19 du 16 avril 2008⁴ portant le crédit à fr. 600'000.-. Les conclusions de ce rapport-préavis n'ont pas tenu compte d'un balancement du coût du concours de fr. 118'757.- sur le crédit d'étude de fr. 600'000.-. Par conséquent, en janvier 2009, un crédit complémentaire de fr. 90'000.- a été accordé pour permettre la poursuite des études.

Trois estimations successives des coûts ont été communiquées aux membres de la Municipalité et du Conseil communal. Dans un premier temps, l'estimation des travaux annoncée dans le rapport-préavis N° 2007/02 (fr. 4'500'000.-) se fondait sur des évaluations effectuées plusieurs années auparavant dans la perspective d'une rénovation du lieu de culte (1993) et de sa réaffectation avec extension au profit d'un théâtre (2003). Dans le crédit d'étude (préavis N° 2008/19), le coût des travaux (évalué au m³) était estimé à fr. 5'800'000.- avec une précaution qui stipulait que le coût devait être vérifié par des études précises, compte tenu de la complexité du projet. Aujourd'hui, après avoir étudié le projet et élaboré le devis, il s'avère que le coût de l'ouvrage est évalué à fr. 8'819'000.-.

4. Du Temple à la Maison de quartier

4.1 Le Temple de St-Luc et la paroisse de Bellevaux-St-Luc

Le Temple de St-Luc a été construit entre 1938 et 1940 sur la parcelle n° 2155 sise à la rue de la Pontaise 33. Les architectes Eugène Bebout et Paul Lavenex en ont réalisé les plans, alors que le taureau - symbole de l'évangéliste Luc - a été sculpté sous la direction d'Edouard Sandoz qui l'a conçu et offert à la Ville. Une restauration intérieure a été entreprise en 1965 sous la direction de Paul Lavenex.

L'ensemble se trouve aujourd'hui dans un état préoccupant : l'enveloppe (murs, fenêtres et toiture) est défectueuse, le beffroi fragilisé par la corrosion et le chauffage électrique déraisonnablement énergivore ; l'ascenseur hydraulique qui permet aux personnes à mobilité réduite d'accéder au temple ne peut plus être utilisé ; les installations sanitaires et la cuisine ne correspondent plus aux normes actuelles ; enfin, des interventions doivent être régulièrement commandées pour faire tomber, sous contrôle, les plaques de béton qui, menaçant de se détacher de la façade et du clocher, représentent un danger pour les passants. Cette situation justifie aujourd'hui une réfection complète ou une réaffectation doublée d'une rénovation lourde.

Au niveau paroissial, l'église de St-Luc est l'un des trois lieux de culte de la paroisse de Bellevaux-St-Luc comprenant le centre œcuménique du Bois-Gentil et le Temple de Bellevaux. S'ajoutant à la réduction des postes paroissiaux et donc des services, les responsables paroissiaux ont décidé de réduire l'utilisation du site de St-Luc et ont accepté une modification d'affectation du temple. La demande de la paroisse était de bénéficier dans l'édifice de St-Luc d'un lieu de recueillement.

4.2 Le centre socioculturel de la Pontaise et La Maissonnette

La mission de l'équipe d'animation, en collaboration avec l'association du centre de rencontre et d'animation de la Pontaise, dit La Maissonnette, est de proposer une animation socioculturelle soutenant l'émergence et le développement de projets collectifs, d'offrir aux habitants des occasions de s'engager pleinement dans leur lieu de vie, d'être à l'écoute de leurs besoins et de les aider à y répondre. Le centre développe des prestations à l'intention des enfants, des adolescents, des familles et des adultes, propose un espace d'accueil, organise des sorties, des

⁴ BCC 2007-8, T. II (N° 18/II), p. 1383-1388

camps, des soirées d'échange, des fêtes de quartier et favorise la réalisation de projets collectifs. Trois animateurs (2,1 EPT) et une secrétaire comptable à 20% assurent la mission du centre, en collaboration avec l'association de quartier, nommée La Maissonnette, composée de représentants des habitants et des associations.

Plus spécifiquement, les activités se déclinent de la manière suivante :

- petite enfance et familles : accueil hebdomadaire, sorties, activités créatives parents/enfants, participation aux fêtes de quartier ;
- enfants : accueil hebdomadaire, activités créatives et culinaires, activités sportives, sorties et visites culturelles, journées à la carte pendant les vacances scolaires, « Places au soleil » ;
- adolescents : accueil libre hebdomadaire, rencontres informelles hors-murs, animations de proximité, danse, mise en place de projets participatifs, tournoi de foot El Toque, Lausanne sur Mer, fête de la musique ;
- adultes : accueil « Café-contact », ateliers (artisanat) et soirées jeux de société ;
- pour tous : fête du Bonhomme hiver, Halloween, Calendrier de l'Avent, Noël, fête des voisins, Vide grenier, etc.

Le centre de rencontre et d'animation de la Pontaise se situe actuellement à la rue de la Pontaise 11. Créé au début des années cinquante, le centre est installé dans une ancienne maison d'habitation de guingois, sur plusieurs niveaux et dans des locaux exigus ce qui a imposé, à défaut d'un déplacement en un lieu plus idoine, l'ouverture d'une antenne dans deux anciennes salles de classe, au n° 18 de la même rue. Son exploitation se révèle difficile et peu rationnelle aux plans tant de la surveillance des activités que de celui de leur sécurité.

La construction de la Maison de quartier permettra le transfert des activités sises à La Maissonnette et au n° 18 de la Pontaise. Les baux de la Pontaise 18 seront résiliés.

La Maissonnette faisant partie du patrimoine communal sa réaffectation ne fait pas partie du présent préavis. Toutefois, dès l'adoption par votre Conseil des conclusions de ce préavis, la Municipalité étudiera les possibilités de sa réaffectation.

4.3 Démarche participative et projet retenu

4.3.1 Préambule

Le projet de construction d'une Maison de quartier à la Pontaise répond à quatre objectifs :

- il s'inscrit dans la continuation de la démarche participative d'Agenda 21, dont une des demandes était « la modification de la mission des actuels centres socioculturels afin qu'ils fonctionnent en tant que Maisons de quartier », répondant en cela aux propositions émises par les habitants et habitantes dans le cadre des conférences de consensus en 2004 ;
- il s'inscrit dans le cadre du processus de démarche participative, tel que décrit dans le rapport final Quartiers 21 et le rapport-préavis 2007/02 répondant au postulat Marc Dunant ;
- il s'inscrit dans la continuation du rapport-préavis 2007/22 7^{ème} partie « Vivre ensemble – Politique des quartiers et de proximité - Conclusions de l'Agenda 21 », amendé par votre Conseil en matière de Maison de quartier, demandant une réécriture de cette matière, tout en laissant la possibilité à notre exécutif de finaliser et de présenter trois projets de Maison de quartier, soit à Chailly, à la Pontaise et à Prélaz ;
- il représente pour la Ville la deuxième demande de crédit pour la construction d'une Maison de quartier.

4.3.2 La Maison de quartier de la Pontaise

4.3.2.1 Une Maison de quartier à la Pontaise, un projet pour qui, avec qui, par qui et pourquoi ?

La Maison de quartier deviendra ce que ses habitants, avec la collaboration de la Ville et de la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL), en feront. Le projet, tel qu'il a été conçu permet néanmoins d'anticiper quelques principes de fonctionnement et certaines particularités de ce lieu.

4.3.2.2 Un lieu de démocratie de proximité

L'association et/ou le Conseil de Maison de quartier détermineront les priorités d'animation, analyseront les besoins exprimés par les habitants du quartier et garantiront une équité d'accès à la Maison de quartier.

L'équipe d'animation, en collaboration avec l'association et/ou le Conseil de Maison, garantira l'organisation et la mise en œuvre des activités socioculturelles à l'intention des habitants. Elle aura une tâche importante de diagnostic des besoins du quartier et ne se limitera pas au périmètre de la Maison de quartier. Les animateurs mettront à la disposition des habitants leur méthodologie de conduite de projet et leur capacité organisationnelle.

4.3.2.3 Un juste équilibre entre bénévolat et professionnalisme

Afin de permettre aux nombreux bénévoles des associations de ne pas s'épuiser en tâches administratives et/ou de gestion courante, la Ville mettra à disposition des habitants un bâtiment dont la gestion sera sous la responsabilité directe de la FASL, ainsi que du personnel supplémentaire engagé par la FASL, en rapport avec le développement des activités communautaires et des nouveaux espaces mis à disposition. Ce personnel supplémentaire permettra de répondre à l'émergence de nouveaux projets, d'assurer une gestion efficiente de la Maison de quartier dont la coordination et la planification des différentes activités, la mise en lien des différents acteurs de la Maison de quartier, la coordination des missions des animateurs, personnel administratif et d'entretien, la gestion budgétaire, la location des salles, les entretiens courants intérieurs et extérieurs (surfaces en dur : accès, chemins, placette, etc.).

L'expérience des Maisons de quartier existantes comme celle de Sous-Gare ou de Chailly permettra aux bénévoles et aux professionnels de s'en inspirer. Selon ses spécificités, la Maison de quartier de la Pontaise, pour autant qu'elle garde l'esprit d'équité et qu'elle assure une représentation significative des divers acteurs sociaux du quartier, aussi bien individuels qu'associatifs, édictera elle-même ses propres règles de désignation et de fonctionnement des organes exécutifs, législatifs et de contrôle. Il reviendra ensuite à la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation (DEJE) de prendre acte de la composition des organes qui auront été mis en place. Elle respectera leur autonomie. Toutefois, en cas de désintérêt ou de dysfonctionnement grave dans la gestion de la Maison de quartier, sur la base d'un audit neutre, la DEJE se substituera aux organes défaillants.

4.3.2.4 Un lieu de rencontre à la dimension des besoins et de la diversité des habitants de la Pontaise

Le projet de Maison de quartier, par sa dimension et par la priorité donnée aux salles polyvalentes, permettra à des activités de diverses natures de s'y dérouler et à des habitants d'âges différents de se rencontrer.

Un espace d'accueil donnera aux habitants l'occasion de contacts et de discussions en toute convivialité. Les deux salles polyvalentes permettront aux sociétés locales, aux écoles, aux APEMS, aux groupements d'habitants et aux institutions proches de bénéficier de locaux pour une large palette d'activités diversifiées.

L'APEMS, actuellement sis dans le Temple de St-Luc, retrouvera un lieu adapté qui lui sera réservé en priorité durant la journée, soit une salle polyvalente.

Les locaux des jeunes, conçus comme une entité semi-indépendante, seront situés à l'étage supérieur du temple avec une entrée indépendante. Ils leur permettront de se rencontrer en toute liberté sous la responsabilité des animateurs et de pratiquer des activités liées à leur âge tout en maintenant le contact avec les autres usagers dans les lieux collectifs tels que l'espace accueil ou la cafétéria.

Des locaux spécifiques pour des activités exigeant des équipements particuliers telles que musique, informatique, danse seront créés. Pour permettre aux habitants de bénéficier d'un lieu de recueillement et de répondre à la demande de la paroisse, un tel espace sera à disposition de la paroisse et des habitants du quartier.

5. Le projet de construction

5.1 Situation

Le terrain est situé à l'angle de la rue de la Pontaise et de l'avenue Jomini. Cette implantation de tête confère au bâtiment une situation prédominante et un caractère très fort pour l'ensemble du quartier. La future Maison de quartier est idéalement située à côté d'un jardin public, entretenu par le Service des parcs et promenades. Tout en restant accessible à tous, cet espace pourrait être réaménagé et servir d'extension aux espaces extérieurs existants, en particulier pour l'APEMS et les enfants du quartier.

5.2 Les enjeux du projet

Les enjeux du projet sont multiples du point de vue architectural et social. C'est ainsi que le projet vise à :

- créer une extension nécessaire au programme des locaux, tout en mettant en valeur le volume du Temple de St-Luc, classé en note 2 ;
- insérer un programme des locaux très diversifié et dense dans des volumes non extensibles tout en préservant les valeurs patrimoniales du bâtiment ;
- répondre aux attentes des utilisateurs selon un cahier des charges précis défini dans le cadre de plus de vingt commissions des utilisateurs tout en permettant à la majeure partie des locaux d'être multi-usages ;
- répondre à toutes les normes et règlements en vigueur du point de vue structurel et parasismique, protection incendie, accès aux personnes à mobilité réduite et acoustique, tout en sauvegardant le patrimoine architectural.

5.3 Concept architectural

Les concepteurs ont fait les choix suivants :

- proposer une annexe à l'endroit de l'ancienne annexe, sur trois niveaux tout en préservant intégralement le volume existant du temple ;
- par un traitement unifié des façades, affirmer l'intégration du Temple de St-Luc dans le tissu urbain du quartier, comme lieu de vie et d'échanges et de Maison de quartier pour tous, tout en conservant sa forte identité architecturale ;
- organiser les espaces à l'intérieur des volumes de manière à pouvoir conserver les valeurs architecturales et patrimoniales du bâtiment, en particulier les signes culturels ;
- préserver les aménagements extérieurs d'origine tout en revalorisant la relation interne-externe et en requalifiant la zone à l'arrière du bâtiment.

Afin de répondre au programme des activités, les bâtiments sont conçus de manière à offrir un maximum d'espaces polyvalents et flexibles, prêts à accueillir des activités multi-usages.

L'extension comporte quatre niveaux, dont un en sous-sol.

Les données chiffrées sont les suivantes :

<i>Bâtiment</i>	<i>Surface utile m²</i>	<i>m³ SIA 416</i>
Bâtiment existant	528.6	3'630
Extension	409.8	1'918
Total	938.4	5'548

Le bâtiment accueillera les activités culturelles et associatives déjà existantes, ainsi que celles à venir, de manière à répondre le plus largement possible aux attentes des différentes tranches d'âges de la population, soit de la petite enfance aux personnes âgées.

Les locaux sont répartis de la manière suivante :

Extension :

- sous-sol : - lieu de recueillement pour une vingtaine de personnes ainsi qu'un bureau pastoral ;
- locaux sanitaires ;
- locaux techniques pour le chauffage, les installations sanitaires et de ventilation ;
- rez-de-chaussée : - espace d'accueil traversant jusqu'au jardin arrière, équipé d'une cuisine ouverte et d'une cafétéria ;
- 1^{er} étage : - bureau pour l'équipe d'animation ;
- salle d'informatique ;
- atelier pour les activités manuelles ;
- 2^{ème} étage : - bureau pour le personnel de l'APEMS ;
- salle de musique.

Bâtiment existant :

- sous-sol : - local technique pour l'électricité ;
- sous-station électrique pour le quartier de la Pontaise ;
- local technique ;
- vide sanitaire ;
- rez-de-chaussée : - salle polyvalente I de 78 m², divisible en deux espaces, qui fera office d'APEMS durant la journée ;
- vestiaires et locaux sanitaires pour l'APEMS ;
- salle pour la petite enfance et salle de repos (halte-jeux) ;
- sanitaires pour la petite enfance (halte-jeux) ;
- locaux de rangement ;
- 1^{er} étage : - salle polyvalente II de 137 m² avec podium ;
- hall d'entrée indépendant avec ascenseur ;
- local sanitaire ;
- 2^{ème} étage : - locaux avec salle de danse et régie ;
- 3^{ème} étage : - salle de jeux destinée aux jeunes.

5.4 *Modification du projet et devis révisé*

Les études pour le développement du projet de rénovation et de transformation du Temple de St-Luc en Maison de quartier ont commencé au début de l'année 2008. Le bureau Deillon & Delley, lauréat du concours, a travaillé de concert avec la commission de construction et les utilisateurs pour finaliser un projet qui a été mis à l'enquête du 9 juin au 9 juillet 2009. Le permis a été octroyé par la Municipalité le 30 septembre 2009.

La transformation du Temple de St-Luc en Maison de quartier s'avère être un exercice complexe, tant du point de vue architectural que du point de vue structurel et technique.

L'évolution du coût s'explique par les raisons suivantes :

5.4.1 *Modification du projet*

Pour des questions techniques et de hauteur d'étage, le lieu de recueillement initialement programmé sous les escaliers monumentaux a dû être déplacé au sous-sol, conduisant ainsi à une augmentation des m³ construits.

Le nombre de locaux sanitaires pour l'APEMS a dû être augmenté pour être conforme à la législation en vigueur.

Le redimensionnement des installations de ventilation (voir point 5.4.3) a nécessité un agrandissement conséquent du local technique situé au sous-sol du nouveau bâtiment.

5.4.2 *État du bâtiment*

En plus de l'état de vétusté déjà connu, les éléments suivants, découverts lors de sondages, viennent s'ajouter aux travaux :

- la réfection complète des escaliers monumentaux de l'entrée, en un état de carbonatation du béton avancé et ne pouvant plus être assainis ;
- une reprise en sous-œuvre du bâtiment existant et la mise en œuvre de micro-pieux comme fondation pour le nouveau bâtiment, comme renforcement des reprises en sous-œuvre.
- la rénovation de la sous-station pour le quartier de la Pontaise par les Services industriels (SIL), située au sous-sol du bâtiment existant, conduit à des travaux conséquents. Pris en charge en grande partie par les SIL, ces travaux devisés à fr. 111'000.– présentent un solde de fr. 44'500.– inscrits dans ce préavis.

5.4.3 *Exigences légales*

Les dalles existantes ne répondent plus aux exigences des normes actuelles quant aux charges admissibles.

La structure doit être renforcée de manière conséquente pour être conforme aux exigences parasismiques.

Pour pouvoir répondre aux exigences légales de la norme SIA 380/1 « L'énergie thermique dans le bâtiment », le bâtiment existant ne peut être isolé à l'intérieur que de manière ponctuelle et spécifique à chaque espace, car une isolation périphérique extérieure n'est pas envisageable du point de vue patrimonial.

Contrairement aux normes SIA en vigueur, les débits de ventilation exigés par le RLATC (règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) ne peuvent pas être pondérés et font augmenter de manière importante les coûts des installations techniques de ventilation. Cette modification fait suite à la prise en compte des difficultés d'exploitation mises à jour à la Maison de quartier de Chailly.

Les exigences acoustiques et phoniques sont accrues pour une meilleure intégration d'une Maison de quartier en ville. Cette modification fait suite à la prise en compte mentionnée au paragraphe précédent.

L'exigence d'une autorisation au sens de la loi cantonale sur les auberges et les débits de boissons du 26 mars 2002 (LADB, 935.31) oblige à l'installation d'une cuisine semi-professionnelle.

5.4.4 Exigences « bâtiment classé en note 2 »

Conformément aux exigences liées à la conservation de monuments historiques, des montants sont prévus dans le devis pour transformer des éléments architecturaux existants, pour les conserver et les adapter aux normes en vigueur (portes, vitrages, etc.). D'autres travaux sont prévus notamment pour la mise en valeur de la salle polyvalente II, située dans l'ancien lieu de culte, où les principaux éléments patrimoniaux, tels que les vitraux et les teintes originelles du temple devront être pris en considération.

5.4.5 Complexité et risques liés au projet

Tous les éléments mentionnés ci-dessus montrent à quel point le projet est complexe :

- par son programme dense et varié qu'il a fallu intégrer dans des espaces existants, tout en offrant une diversité des affectations ;
- par toutes les mesures techniques et structurelles à entreprendre, qui font que les travaux d'exécution pour le gros œuvre sont lourds. Des sondages pour connaître la nature du sol ont été effectués, des sondages à différents endroits stratégiques du bâtiment existant ont été entrepris. Toutes ces données ont été analysées par les mandataires spécialistes et intégrées dans les demandes d'appel d'offres. Même si toutes les précautions préalables ont pu être prises, les travaux ne sont pas sans risque.

5.5 Aspects énergétiques

Les bâtiments seront alimentés au gaz, des panneaux solaires pour l'eau chaude des sanitaires seront placés sur le toit du temple.

S'agissant de la partie existante, la prise en considération des aspects patrimoniaux a contraint au renoncement d'une réduction sensible des consommations énergétiques. L'enveloppe thermique du bâtiment existant répond néanmoins aux exigences par performance globale de la norme 380/1 (2007) en vigueur lors de la mise à l'enquête, pour une transformation.

S'agissant de la partie neuve, le projet satisfait également à la norme SIA 380/1 en matière de performance énergétique.

5.6 Calendrier prévisionnel

Dès l'octroi du crédit de construction par le Conseil communal et en tenant compte des délais référendaires, les travaux pourraient débuter dans un délai de trois mois. La durée des travaux est estimée à 18 mois.

6. Aspects financiers

6.1 Coût des travaux

Le devis détaillé est calculé sur la base du projet élaboré par les mandataires et par les résultats de la mise en soumission des travaux préparatoires, des terrassements, du gros œuvre 1 et des installations techniques, qui a eu lieu en mai 2010. Le montant du devis issu du retour des offres dépassant les 9.3 millions, des économies pour environ fr. 500'000.– ont été recherchées afin d'atteindre le montant de fr. 8'819'000.– qui vous est présenté.

La somme nécessaire à la mise en œuvre de la construction de la Maison de quartier à la Pontaise est constituée comme suit :

CFC 1	Travaux préparatoires	fr.	411'000.–
CFC 21	Gros œuvre 1	fr.	2'047'000.–
CFC 22	Gros œuvre 2	fr.	740'000.–
CFC 23	Installations électriques	fr.	360'200.–
CFC 24	Installation chauffage, ventilation	fr.	398'500.–
CFC 25	Installations sanitaires	fr.	269'300.–
CFC 26	Installations de transports	fr.	120'000.–
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	fr.	813'000.–
CFC 28	Aménagements intérieurs 2	fr.	629'000.–
CFC 29	Honoraires	fr.	<u>1'562'000.–</u>
CFC 2	Sous total bâtiment (y compris CFC 1)	fr.	7'350'000.–
CFC 4	Aménagements extérieurs	fr.	120'000.–
CFC 52	Frais secondaires	fr.	365'500.–
CFC 59	Réserve pour divers et imprévus 4,5%	fr.	375'000.–
CFC 6	Pourcent culturel	fr.	72'500.–
CFC 90	Mobilier	fr.	<u>236'000.–</u>
		fr.	8'519'000.–
	Hausse légale	fr.	<u>300'000.–</u>
	Le montant total du crédit de construction est de	fr.	<u><u>8'819'000.–</u></u>

L'indice lémanique d'avril 2010 pour le bâtiment est de 130.6.

Le montant du devis ne tient pas compte d'éventuels aménagements nécessaires dans le parc public, géré par le Service des parcs et promenades. Ces espaces extérieurs seront dans un premier temps utilisés en l'état.

Un montant de fr. 8'519'000.– figure au plan des investissements pour les années 2011-2014. Une hausse de l'ordre de 2% par année doit être toutefois prévue, portant le montant du crédit à fr. 8'819'000.–.

6.2 Charges financières et d'exploitation

6.2.1 Charges d'exploitation

La dotation en personnel affecté au centre de rencontre et d'animation de la Pontaise (2,3 EPT) ne suffira pas à assurer la gestion opérationnelle de la Maison de quartier. L'exploitation de la Maison de quartier amènera une augmentation des charges annuelles de personnel, principalement liée à l'engagement de personnel de direction, au renforcement du personnel d'animation et administratif et à l'engagement de personnel de ménage supplémentaire. En effet, le personnel de la Maison de quartier :

- met en œuvre les orientations stratégiques décidées par le Conseil de maison ;
- coordonne, planifie et développe les différents projets et activités de la Maison de quartier ;
- développe les partenariats ;
- favorise les synergies entre les différents usagers et acteurs de la Maison de quartier ;
- promeut et valorise la Maison de quartier auprès des associations et institutions extérieures et des différents publics ;
- développe une politique de communication auprès du public ;
- est responsable de la gestion financière et administrative de la Maison de quartier ;
- est responsable de la bonne maintenance des locaux.

Personnel de direction, d'animation, d'entretien et administratif :

1 directeur à 80%	fr.	100'000.–
1 animateur à 50%		
(renforcement de l'équipe actuellement dotée de 2,1 EPT)	fr.	60'000.–
Renforcement du pôle administratif	fr.	30'000.–
Personnel de nettoyage, base annuelle brute	fr.	40'000.–
Total	fr.	<u>230'000.–</u>

A la fin des travaux, l'immeuble sera rattaché à la section du patrimoine administratif du Service du logement et des gérances qui assurera son entretien. A cet effet, les charges d'entretien y relatives figureront au budget de fonctionnement de ce service.

Les charges d'entretien de l'immeuble sont estimées à :

3302.312	Chauffage, ventilation	fr.	15'500.–
3302.312	Sanitaire	fr.	4'500.–
3302.312	Électricité	fr.	20'000.–
3302.314	Entretien des bâtiments	fr.	35'500.–
	Abonnements d'entretien	fr.	12'500.–
	Entretien courant	fr.	15'000.–
	Entretien des espaces verts	fr.	8'000.–
Total		fr.	<u>75'500.–</u>

L'augmentation des charges de personnel de fr. 230'000.–, sera portée en augmentation de la subvention de la FASL dès 2012. Les charges d'entretien seront assurées par le Service du logement et des gérances et le suivi de l'entretien des espaces verts par le Service des parcs et promenades.

6.2.2 Charges financières

Les charges financières résultant du présent crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 3,5% et une durée d'amortissement de 20 ans, à fr. 620'500.–.

En cas de non-acceptation du préavis, un crédit complémentaire pour financer les honoraires spécifiques des mandataires devra être demandé.

6.2.3 Loyer

Le loyer, facturé en imputation interne par le Service du logement et des gérances au Service de la jeunesse et des loisirs, est fixé à fr. 220.-/m²/an pour les surfaces administratives et à fr. 110.-/m²/an pour les surfaces de dépôt représentant un loyer annuel de fr. 197'500.-. Les charges (eau, énergie et chauffage), qui feront l'objet d'un décompte annuel, sont estimées à fr. 75'500.-.

Lors de l'entrée en jouissance des locaux par le Service de la jeunesse et des loisirs, le loyer sera réajusté annuellement en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation. A cet effet, ces charges figureront à son budget de fonctionnement.

7. 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° 2010/40 de la Municipalité du 8 septembre 2010,

où 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. 8'819'000.- pour la construction de la Maison de quartier de la Pontaise ;
2. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 à raison de fr. 441'000.- par la rubrique 3302.331 du budget du Service du logement et des gérances ;
3. de faire figurer sous la rubrique 3302.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 1 ;
4. de balancer les dépenses du crédit d'étude par prélèvement sur le crédit alloué sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre