

Enfance, jeunesse et éducation  
Travaux  
Culture, sports, patrimoine  
Sécurité sociale et environnement  
Services industriels  
Administration générale et finances

**Construction d'une Maison de quartier à Chailly  
labellisée MINERGIE  
Demande de crédit d'ouvrage**

*Préavis n° 2006/11*

Lausanne, le 16 mars 2006

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. 7'500'000.- destiné à la construction d'une Maison de quartier à Chailly et de Fr. 496'000.- destinés au transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif des parcelles N° 3347 et 3348.

La volonté de la Municipalité est d'obtenir pour la première fois pour un bâtiment administratif le label MINERGIE, standard suisse de construction pour une meilleure qualité de vie et une faible consommation d'énergie dans une perspective de développement durable.

Ce préavis concrétise les intentions municipales en matière d'infrastructures à créer dans le quartier de Chailly développées dans le rapport-préavis No 3 du 24 janvier 2002 « Des infrastructures dignes de ce nom pour un quartier-ville. Réponse à la motion de Mme Françoise Longchamp » acceptée par votre Conseil le 11 juin 2002.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BCC 2002, T.I, pp 761 à 766

## TABLE DES MATIERES

	Page
<b>1. Objet du préavis .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Le quartier de Chailly .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Motion Françoise Longchamp .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Du centre de loisirs à la Maison de quartier .....</b>	<b>4</b>
4.1 <i>Le centre de rencontre et d'animation de Chailly aujourd'hui .....</i>	<i>4</i>
4.2 <i>Démarche participative et projet retenu .....</i>	<i>5</i>
4.2.1 <i>Préambule .....</i>	<i>5</i>
4.2.2 <i>Concept de Maison de quartier .....</i>	<i>5</i>
4.2.3 <i>La Maison de quartier de Chailly .....</i>	<i>6</i>
<b>5. Le projet de construction .....</b>	<b>7</b>
5.1 <i>Situation .....</i>	<i>7</i>
5.2 <i>Les enjeux du projet .....</i>	<i>8</i>
5.3 <i>Concept architectural .....</i>	<i>8</i>
5.4 <i>Concept énergétique .....</i>	<i>9</i>
5.4.1 <i>Qu'est-ce que le standard MINERGIE ? .....</i>	<i>9</i>
5.4.2 <i>Mesures en matière de développement durable .....</i>	<i>10</i>
5.4.3 <i>Mesures en matière d'économies d'énergie susceptibles de permettre l'obtention du label.....</i>	<i>10</i>
<i>MINERGIE .....</i>	<i>10</i>
5.4.4 <i>Calendrier prévisionnel .....</i>	<i>10</i>
<b>6. Aspects financiers .....</b>	<b>11</b>
6.1 <i>Coûts des travaux .....</i>	<i>11</i>
6.2 <i>Transfert des parcelles 3347 et 3348 du patrimoine financier au patrimoine administratif...11</i>	<i>11</i>
6.3 <i>Demande de crédit .....</i>	<i>12</i>
6.4 <i>Charges financières et d'exploitation .....</i>	<i>12</i>
6.4.1 <i>Charges d'exploitation .....</i>	<i>12</i>
6.4.2 <i>Charges financières .....</i>	<i>13</i>
<b>7. Conclusions .....</b>	<b>13</b>

### 2. Le quartier de Chailly

Le quartier de Chailly présente des caractéristiques qui lui sont propres. En 2004, sa population était de 8431 personnes occupant 4337 logements. Ce quartier est constitué de cinq secteurs : Chailly, Plaisance, Bois de Rovéréaz, Craivavers et Devin. Ces secteurs sont relativement bien différenciés :

- diversité sur le plan intergénérationnel (données recensées en 2004)<sup>2</sup> : la distribution des groupes d'âge par secteur fait apparaître une surreprésentation des 0-19 ans dans les secteurs de Bois de Rovéréaz et Craivavers, alors que le quartier lui-même se distingue par une surreprésentation des personnes âgées de 50 à 64 ans par rapport à la moyenne lausannoise ;

<sup>2</sup> SCRIS- à paraître printemps 2006

- diversité des logements (2000) : composé de nombreuses villas et d'immeubles, le quartier de Chailly est celui qui compte le plus fort pourcentage de propriétaires (20%) de tous les quartiers lausannois. Par ailleurs, la distribution des logements en fonction du nombre de pièces fait que les secteurs Chailly, Devin et Plaisance sont constitués en majorité de logements de 2 et 3 pièces, Craivavers et Bois de Rovéréaz comptent une proportion particulièrement importante de logements 5 pièces et plus ;
- diversité des revenus nets moyens des contribuables (2002) : le revenu net moyen des contribuables des secteurs de Chailly et Devin se situe dans la moyenne lausannoise, il est significativement supérieur pour les secteurs de Plaisance, Craivavers et Bois de Rovéréaz ;
- diversité dans la formation professionnelle (2000): les secteurs de Chailly et de Plaisance font apparaître une certaine homogénéité entre les différents niveaux de formation (inférieur à l'apprentissage, apprentissage, école professionnelle supérieure, universitaire), le secteur du Devin se caractérise, par une surreprésentation d'un niveau de formation inférieur à l'apprentissage, ceux de Bois de Rovéréaz et Craivavers font apparaître une surreprésentation du niveau universitaire ;
- diversité dans l'origine de la population (2004) : les étrangers représentent 28,6% de la population du quartier de Chailly, proportion inférieure à la moyenne de Lausanne (37,9%). Les secteurs de Plaisance, Craivavers et Devin accueillent environ 20% de personnes d'origine étrangère, ceux de Chailly et Rovéréaz environ 40% ;
- diversité des secteurs d'activité économique (2001) : le secteur de la santé et des activités sociales représente 38% des emplois du quartier, celui du commerce 17% et celui de l'enseignement 11,5%. La présence de plusieurs institutions pour personnes handicapées et d'un EMS contribue à la spécificité de ce quartier.

La grande diversité des habitants du quartier de Chailly va de pair avec une diversité des besoins en termes associatifs, sociaux et culturels. En ce sens, la Maison de quartier doit d'une part permettre l'expression et la mise en place de prestations à l'image de cette diversité et, d'autre part, permettre de dépasser l'identification à un secteur pour construire celle à un quartier qui vit de ses différences.

Porteur des envies collectives et soucieux que tout un chacun soit intégré dans la vie sociale, le monde associatif participe à l'amélioration de l'environnement local, favorise le lien social, les interactions entre générations et groupes culturels, valorise les compétences sociales des habitants. La diversité des associations de Chailly, leur nombre, les synergies qu'elles ont développées entre elles sont porteuses de sens et de richesse humaine, de qualité de vie, de respect dans les rapports sociaux. Le journal le Chailléran est illustratif de la vie de quartier.

Parmi les nombreuses associations de Chailly, il faut citer la société de développement, l'association des commerçants, la halte-jeux les Criquets, les paroisses, l'association du centre de rencontre et d'animation de Chailly, qui ont été pour la majorité d'entre elles étroitement associées à l'élaboration du projet de construction de la Maison de quartier de Chailly.

### **3. Motion Françoise Longchamp**

Le 11 juin 2002, le Conseil communal<sup>3</sup> acceptait la réponse municipale à une motion déposée par Madame Françoise Longchamp, intitulée « Des infrastructures dignes de ce nom pour un quartier-ville ». Cette motion demandait d'étudier rapidement l'implantation de divers équipements à Chailly, dont une salle de

---

<sup>3</sup> BCC 2002, T.I, pp 761 à 766

gymnastique, un local pour le centre de loisirs, une salle de quartier, une place de jeux, un lieu de détente pour les habitants et une garderie.

A ce jour, le bilan est le suivant :

- infrastructure sportive : en 2004, le Conseil communal acceptait, à travers le préavis N° 2004/47<sup>4</sup> la transformation de la salle de spectacles et de gymnastique du collège de Chailly en vue de sa réaffectation au seul usage sportif ;
- infrastructures pour l'enfance : un centre de vie infantine de 120 places et un APEMS de 36 ont été ouverts en octobre 2005 ;
- infrastructures de détente et de loisirs : le 26 avril 2005, votre Conseil<sup>5</sup> accepte le préavis No 2004/39 qui admet le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue de la Vallonnette, les limites Ouest de la parcelle No 3347 et Nord de la parcelle No 3358 et 3354. Cette décision permet l'implantation d'une Maison de quartier.

#### **4. Du centre de loisirs à la Maison de quartier**

##### *4.1 Le centre de rencontre et d'animation de Chailly aujourd'hui*

La mission de l'équipe d'animation, en collaboration avec l'association du centre de rencontre et d'animation de Chailly, 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 camps, des soirées d'échange, des fêtes de quartier. Deux animateurs à plein temps et une secrétaire comptable à 20% assurent la mission du centre, en collaboration avec l'association du centre de rencontre et d'animation composée de représentants des habitants et des associations.

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

- enfants : accueil, ateliers (théâtre, percussions, découverte de la lecture, poterie), sorties sportives (foot, vélo, cheval, etc.), club des aventuriers, camps de vacances, « Places au soleil » ;
- adolescents : accueil, ateliers danses, sorties sportives, tournoi de foot El Toque, soirées dansantes ;
- familles: accueil parents-enfants, sorties, découvertes, brunchs du dimanche, location des locaux pour les fêtes de famille ;
- adultes : accueil « P'tit café du jeudi », ateliers (artisanat), atelier danse, conférences-débats, jeux de scrabble et de cartes ;
- pour tous : fête de St Nicolas, carnaval, marché aux jouets, fête de la musique, fête du quartier.

Le centre de rencontre et d'animation de Chailly se situe actuellement au chemin du Devin 10, dans les locaux du bâtiment scolaire de Chailly. La surface est de 126 m<sup>2</sup>, répartie en trois pièces : une salle commune, un local informatique et un bureau. Ces locaux de par leurs surfaces ne permettent pas des activités différenciées simultanées, ce qui bien sûr limite largement l'offre. Lorsque le Centre de rencontre et d'animation intègrera la Maison de quartier, ces locaux seront remis au Service des écoles primaires et secondaires.

<sup>4</sup> BCC à paraître en début 2006, Préavis N° 2004/47 « Collège de Chailly : travaux d'assainissement, rénovation et transformation de la salle de gymnastique ».

<sup>5</sup> BCC à paraître en début 2006, Préavis no 2004/39, « Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue de la Vallonnette, les limites ouest de la parcelle No 3347 et nord de la parcelle 3358 et 3354. Radiation partielle des plans d'alignement No 129 du 3 novembre 1911 et No 242 du 27 juillet 1934 ».

## 4.2 Démarche participative et projet retenu

### 4.2.1 Préambule

Le projet de construction d'une Maison de quartier à Chailly s'articule autour de trois données spécifiques :

- il représente pour la Ville la première construction d'une Maison de quartier. En effet, les 14 centres socioculturels actuels se situent tous dans des bâtiments déjà existants qui ont été réaménagés ;
- il s'inscrit dans le cadre du rapport final d'Agenda 21<sup>6</sup>, chapitre « Vivre ensemble », lequel indique « 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<sup>7</sup> et anticipe sur le premier volet de l'Agenda 21 lausannois qui sera présenté à votre Conseil dans le courant du printemps.

La conjonction de ces spécificités a amené le projet initial de construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly à se transformer en projet de création d'une Maison de quartier à Chailly. Ce projet de Maison de quartier, par son aspect novateur, méritait donc une réflexion particulière notamment quant aux liens entre les utilisateurs potentiels, quant aux rapports entre son contenu (les prestations) et son contenant (l'immeuble) ainsi que dans son articulation avec une démarche participative.

### 4.2.2 Concept de Maison de quartier

L'idée de Maison où l'on se retrouve collectivement est ancienne et sans doute universelle. Ainsi ont vu le jour les Maisons de Dieu, les Maisons du peuple, les Maisons de la culture, les Maisons des jeunes, etc. Les Maisons de quartier relèvent d'une nouvelle génération de maisons en lien avec l'urbanité grandissante des villes. Elles affichent un caractère public mais pour y pratiquer des activités relevant de la libre adhésion. Elles représentent de ce fait un espace transitionnel entre espace privé et espace public. Les Maisons de quartier se donnent pour mission d'accueillir la diversité des acteurs sociaux d'un quartier, diversité elle-même propre à chaque quartier. En ce sens, leur gestion ne peut être centralisée, mais locale dans la mesure où elle devrait appartenir aux habitants et aux associations qui en définissent ensemble la programmation. Cette démarche est accompagnée par des professionnels de l'animation socioculturelle.

La Maison de quartier est un équipement de proximité. Elle a fonction de laboratoire de projets élaborés en collaboration avec les habitants eux-mêmes, les représentants des autorités politiques et des associations. Elle a pour but de susciter une dynamique collective de développement dans le quartier sur lequel elle se trouve, en matière par exemple :

- de participation des habitants
- de cohésion sociale
- de la vie associative
- d'actions socio et interculturelles
- des liens transgénérationnels
- de lutte contre l'isolement
- de prévention

<sup>6</sup> Rapport final Agenda 21, ch. 3.4, projets « Vivre ensemble » 3.4.2-PA-VEC-2

<sup>7</sup> Rapport final Quartiers 21, 18 mars 2005

La Maison de quartier, sans appartenir à une personne ou une association en particulier, génère un bien collectif sous forme de capital social tel que défini par Robert Putman : « Le capital social fait référence à des caractéristiques de l'organisation sociale telles que les réseaux, les normes et la confiance sociale qui facilitent la coordination et la coopération en vue d'un bénéfice mutuel »<sup>8</sup>. En effet, les activités des associations, des clubs, ses réseaux informels de voisinage sont des manifestations qui se situent dans les aspects non économiques de la vie sociale tels que la convivialité, la capacité à vivre et à agir ensemble de manière efficace. La Maison de quartier en tant que facilitatrice de rencontres contribue au renforcement du tissu social.

Dans la logique des Maisons de quartier, les habitants, les associations et les professionnels de l'animation socioculturelle ont tous un statut d'acteurs sociaux, en dehors de toute hiérarchisation de leurs contributions.

En France, bien qu'ayant toutes pour objectifs le développement, voire « le remailage » du tissu social et en s'intégrant dans le concept de démocratie de proximité, les entités portent des dénominations diverses, telles que Maison de quartier, Maison des associations, Maison pour tous, etc. Pour exemple, la Ville de Montpellier, pour une population de 391'000 habitants, agglomération comprise, s'est dotée de 26 Maisons pour tous dont les missions résident par exemple, dans l'animation de proximité, la mise en place d'activités favorisant la convivialité entre citoyens et la prévention maternelle infantile. Elles sont un partenaire privilégié pour les associations qu'elles hébergent, associations qui représentent toutes les composantes sociales des quartiers. Les Maisons pour tous incluent également des antennes administratives.

La Ville de Genève dispose actuellement de dix Maisons de quartier ayant pour but de développer des activités pour la jeunesse et pour tous les habitants. La ville soutient les Maisons de quartier par la mise à disposition de locaux, par des subventions et à travers la Fondation pour l'animation socioculturelle (FASE).

#### 4.2.3 La Maison de quartier de Chailly

Une Maison de quartier à Chailly, 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, en feront. Le projet, tel qu'il a été conçu permet néanmoins d'anticiper certaines particularités de ce lieu.

Le projet de Maison de quartier, par sa dimension et par la prévalence 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. Les salles sont équipées de nombreuses surfaces afin que les associations puissent y stocker leur matériel. Quelques locaux spécifiques sont néanmoins prévus pour des activités exigeant des équipements particuliers telles que poterie ou informatique. La possibilité de modifier la superficie des salles polyvalentes au moyen de parois coulissantes rendra possible leur adaptation au nombre de personnes présentes, par exemple pour les séances de comité ou celles des assemblées générales.

L'attention portée à la conception de l'espace d'accueil donnera aux habitants l'occasion de contacts et de discussions en toute convivialité. La salle de spectacle, équipement dont le quartier de Chailly ne bénéficie pas actuellement, permettra aux sociétés locales, aux écoles, aux institutions proches de présenter des spectacles ou des concerts et d'organiser les assemblées générales ou autres manifestations. Des spectacles ou concerts extérieurs pourront aussi être proposés aux habitants. La possibilité de modifier la capacité d'accueil de la salle de spectacles grâce à des gradins rétractables rendra possible son adaptation au nombre de spectateurs et une utilisation à d'autres fins (salle de lotos par exemple).

---

<sup>8</sup> R. Putman, « Bowling alone : america's declining Social Capital », *the Journal of Democracy*, january 1995

### *Un lieu de rencontre à la dimension des besoins et de la diversité des habitants de Chailly*

Les locaux des jeunes, conçus comme une entité semi-indépendante, sont situés en sous-sol du bâtiment. Ils permettront de se rencontrer en toute liberté sous la responsabilité des animateurs et de pratiquer des activités telles que le hip-hop tout en maintenant le contact avec les autres usagers dans les lieux collectifs tels que l'espace accueil ou la cafétéria.

### *Un lieu de démocratie de proximité*

Le Conseil de la Maison de quartier déterminera les priorités d'animation, analysera les besoins exprimés par les habitants du quartier et garantira une équité d'accès à la Maison de quartier.

En ce sens, les utilisateurs auront ainsi le statut d'acteurs. Il s'agit là d'un changement de paradigme important puisque actuellement, de manière générale, les centres socioculturels se situent dans des locaux qui leur ont été alloués et qu'ils mettent à disposition des habitants et des associations à leur demande.

### *Une contribution à la diminution du sentiment d'insécurité à Chailly*

Une enquête présentée dans le cadre du préavis 2005/87<sup>9</sup> fait apparaître que les Lausannois et les Lausannoises sont préoccupés à des niveaux divers par la sécurité. Parmi les mesures citées par les habitants permettant de diminuer le sentiment d'insécurité, le développement de plus de convivialité apparaît en premier. La Maison de quartier de Chailly contribuera à l'amélioration du sentiment de sécurité à travers les rencontres qu'elle suscitera entre les divers habitants et le développement d'activités transgénérationnelles.

### *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 met à disposition des habitants un bâtiment dont la gestion sera sous la responsabilité directe de la FASL. A ce titre, en rapport avec la superficie totale des surfaces nettes, soit 1'780 m<sup>2</sup>, un intendant à 50%, engagé par la FASL, devrait assurer la location des salles, les entretiens courants intérieurs et extérieurs (surfaces en dur : accès, chemins, placette, etc.) et la coordination du personnel d'entretien.

Les animateurs, en collaboration avec le Comité du centre de rencontre et d'animation et le Conseil de maison garantiront l'organisation et la mise en œuvre des activités socioculturelles à l'intention des habitants.

## **5. Le projet de construction**

### *5.1 Situation*

Le terrain est situé à quelques pas du cœur commercial du quartier, le Pont-de-Chailly, le long de l'avenue de la Vallonnette. Il est rattaché au cordon boisé du Vallon de la Vuachère, lequel a été comblé à cet endroit au début du siècle dernier, formant ainsi une plate-forme artificielle en pente légère, orientée à l'est. Situé dans une zone à faible densité d'occupation du sol, à la jonction entre ville et nature, c'est un lieu idéal pour y créer une Maison de quartier.

---

<sup>9</sup> BCC à paraître en début 2006, Préavis No 2005/87 « Sécurité et sentiment d'insécurité à Lausanne »

Le fonds est constitué de trois parcelles appartenant à la Ville, dont deux sont construites avec des villas qu'il faudra démolir pour réaliser le projet. Des locataires doivent toutefois encore quitter les lieux et trouver un nouveau logement avant que cela ne puisse se réaliser. La procédure est actuellement en cours.

La surface du terrain à disposition sera divisée en quatre zones :

- à l'Ouest, côté forêt, une place d'accueil et d'entrée raccordée au parcours pédestre des rives de la Vuachère, permet de faire le lien entre l'avenue de la Vallonnette et la Maison de quartier ;
- au centre, la partie construite ;
- à l'Est, un verger et un potager, permet de créer la continuité avec les aménagements extérieurs voisins ;
- au Sud, un espace de transition entre le niveau de l'avenue de la Vallonnette et la plate-forme du terrain.

### *5.2 Les enjeux du projet*

Le concept recherché se veut porteur d'un message qui exprime à la fois sa fonction et les préoccupations de la société en matière d'énergie et de développement durable.

C'est ainsi qu'il vise à :

- intégrer la construction dans le site tout en ménageant au mieux l'environnement. L'image à retenir est celle d'un objet « bâtiment dans un parc » ;
- exprimer le côté rassembleur de la Maison de quartier ;
- répondre aux attentes des utilisateurs qui ne sont pas encore toutes définies ou qui peuvent évoluer dans le temps ;
- construire un bâtiment qui soit emblématique du point de vue du développement durable.

### *5.3 Concept architectural*

Afin de répondre à l'exigence de « bâtiment dans un parc », les concepteurs ont fait les choix suivants :

- implanter le bâtiment au milieu du terrain ;
- donner une volumétrie simple, unitaire et compacte, de manière à préserver la transparence sur la forêt ;
- concevoir un aménagement des extérieurs de manière à mettre en valeur l'environnement naturel existant : une clairière côté forêt, des haies libres constituées d'arbustes indigènes pour délimiter l'espace, un jardin à caractère domestique, côté ville ;
- construire la structure porteuse du toit avec du bois dans l'optique de faire de ce bâtiment un lieu d'accueil convivial en rapport avec la forêt.

Afin d'exprimer le côté rassembleur de la Maison de quartier, il est proposé de réaliser un grand toit large et protecteur abritant les diverses fonctions contenues en son sein.

Afin de répondre au programme des activités, le bâtiment est conçu de manière à offrir un maximum d'espaces polyvalents et flexibles. Il comporte trois niveaux, un en sous-sol, les deux autres hors terre. La surface utile de plancher est de 2'046 m<sup>2</sup> et son volume SIA de 9'357 m<sup>3</sup>.

Les espaces se distribuent de part et d'autre d'un axe central de circulation que l'on retrouve à chaque étage. Verticalement, la liaison se fait au moyen de deux escaliers et un ascenseur. Tous ces espaces sont accessibles aux handicapés, y compris la scène qui le sera au moyen d'une plate-forme élévatrice.

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 seront répartis de la manière suivante :

1. sous-sol :
  - une salle de spectacle de 160 places, extensible si nécessaire à 200, avec gradins rétractables de manière à permettre l'utilisation de l'espace pour d'autres fonctions ;
  - une salle de danse avec miroirs et barres d'appui ;
  - un local de rencontre pour les adolescents comprenant un bar.
2. rez-de-chaussée :
  - un espace d'accueil combiné avec un foyer, une cuisine et une salle pour de petites réceptions d'environ 40 places ;
  - les locaux à l'usage des animateurs ;
  - la halte-garderie ;
  - l'espace supérieur de la salle de spectacle qui a besoin d'une double hauteur.
3. étage :
  - un espace modulable en 1, 2, 3 ou 4 parties selon les besoins, avec espaces de rangement permettant d'accueillir les nombreuses activités qui seront proposées par le centre de rencontres et d'animation telles que les groupes de lecture, les jeux de société, les discussions, les débats, la danse ou à l'usage des sociétés locales voire de la population pour leurs propres activités ;
  - un atelier pour les activités créatrices (poterie, peinture, etc.) ;
  - un salon de musique ;
  - une salle informatique.

#### *5.4 Concept énergétique*

Afin de répondre à l'exigence d'une construction « durable », il a été décidé de réaliser une construction qui soit plus économe en matière d'énergie que ce qu'exige actuellement la loi, à savoir de satisfaire les exigences du label du standard MINERGIE.

##### *5.4.1 Qu'est-ce que le standard MINERGIE ?*

MINERGIE est un label de qualité certifiant que des bâtiments neufs ou rénovés offrent un confort au-dessus de la moyenne tout en ayant une très faible consommation d'énergie. Les immeubles neufs labellisés consomment quatre fois moins d'énergie que la plupart des bâtiments existants et moitié moins que les constructions réalisées selon les normes actuelles. L'association MINERGIE, qui développe et promeut ce label, est soutenue par la Confédération, l'ensemble des cantons et l'économie privée. Pour des raisons d'économie, le canton de Vaud a, pour le moment, suspendu le versement des subventions pour les ouvrages respectant ce label.

Un bâtiment MINERGIE est caractérisé par trois principes de base :

- une enveloppe étanche à l'air et munie d'une excellente isolation thermique ;
- une aération douce et automatique à récupération de chaleur ;
- une production de chaleur à faible émission polluante.

Depuis son introduction en 1998, plus de quatre mille bâtiments ont été certifiés MINERGIE. Actuellement, environ 15% des nouveaux immeubles construits chaque année l'adoptent. Dans les faits, l'investissement supplémentaire moyen des bâtiments MINERGIE se situe entre 4% et 6%.

#### *5.4.2 Mesures en matière de développement durable*

- L'organisation des espaces intérieurs a été étudiée de façon à permettre l'accueil des nouvelles activités qui verront le jour dans le temps.
- La forme simple et compacte économise le terrain et réduit la surface de l'enveloppe, diminuant ainsi les surfaces d'échanges thermiques, ce qui limite les déperditions de chaleur.
- Des matériaux de construction seront choisis en fonction de la quantité d'énergie nécessaire à leur production et à leur élimination (énergie grise), avec une prédominance d'utilisation du bois labellisé FSC là où c'est possible.
- Les installations techniques seront, dans la mesure du possible, accessibles.
- La toiture végétalisée extensive permet d'assurer la rétention d'eau et de différer l'écoulement de celle-ci dans le temps, lorsque les pluies sont abondantes.
- Les cheminements extérieurs seront perméables à l'eau, de manière à favoriser l'infiltration naturelle.
- Les aménagements extérieurs seront conçus de façon à satisfaire les critères aussi bien économiques qu'écologiques. Les plantations répondront à la volonté d'éviter au maximum l'apport de pesticides et d'engrais, ainsi qu'à la nécessité de faciliter l'entretien (plantes rustiques, indigènes, résistantes à la pollution et à la sécheresse).

#### *5.4.3 Mesures en matière d'économies d'énergie susceptibles de permettre l'obtention du label MINERGIE*

- La production de chaleur est assurée par un raccordement au chauffage à distance de Pierre-de-Plan, laquelle est considérée comme une source d'énergie favorable à l'environnement.
- La ventilation sera assurée par une installation mécanique avec échangeur de chaleur ce qui permet de réduire sensiblement les pertes.
- La pose en toiture d'environ 115 panneaux solaires photovoltaïques représentant une puissance de 14 kW, ce qui permettra de réinjecter dans le réseau électrique environ 150'000 kWh/an.
- Une isolation thermique ainsi que des vitrages en adéquation avec les exigences du label MINERGIE.
- Une bonne étanchéité à l'air.
- Des appareils électroménagers et des luminaires économes en énergie.

#### *5.4.4 Calendrier prévisionnel*

La mise à l'enquête a eu lieu du 11 novembre au 1er décembre 2005. Le permis de construire a été délivré récemment et n'a pas suscité de recours.

Les travaux devraient débuter en automne 2006 et se terminer au printemps 2008.

## 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 et des installations techniques, mise en soumission qui a eu lieu en décembre 2005. Le montant du devis issu du retour des offres se monte à Fr. 7'800'000.-. Une recherche d'économies a permis d'abaisser ce montant à Fr. 7'500'000.- tout en maintenant les exigences du label MINERGIE.

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

CFC 1	Travaux préparatoires	Fr.	100'000.-
CFC 20	Excavations	Fr.	156'000.-
CFC 21	Gros œuvre 1	Fr.	1'741'000.-
CFC 22	Gros œuvre 2	Fr.	548'000.-
CFC 23	Installations électriques	Fr.	355'000.-
CFC 24	Installation chauffage, ventilation	Fr.	459'000.-
CFC 25	Installations sanitaires	Fr.	205'000.-
CFC 26	Installations de transports	Fr.	65'000.-
CFC 27	Aménagements intérieurs 1	Fr.	473'000.-
CFC 28	Aménagements intérieurs 2	Fr.	644'000.-
CFC 29	Honoraires	Fr.	<u>1'034'000.-</u>
CFC 2	Sous total bâtiment (y compris CFC 1)	Fr.	5'780'000.-
CFC 3	Equipements d'exploitation	Fr.	513'000.-
CFC 4	Aménagements extérieurs	Fr.	537'000.-
CFC 5	Frais secondaires	Fr.	270'000.-
CFC 6	Divers & imprévus	Fr.	145'000.-
CFC 90	Mobilier	Fr.	200'000.-
CFC 98	Oeuvre d'art	Fr.	<u>55'000.-</u>
Le montant total du crédit de construction est de		Fr.	<u>7'500'000.-</u> (yc MINERGIE)

Les coûts supplémentaires liés au label MINERGIE sont les suivants :

a)	Installation d'une ventilation contrôlée à l'étage	Fr.	86'000.-
b)	Panneaux solaires photovoltaïques en toiture	Fr.	150'000.-
c)	Renforcement de l'isolation thermique de l'enveloppe et appareils à basse consommation d'énergie	Fr.	<u>114'000.-</u>
Coût supplémentaire		Fr.	<u>350'000.-</u>

Un montant de Fr. 8'000'000.- figure au plan des investissements 2006-2007.

### 6.2 Transfert des parcelles n° 3347 et 3348 du patrimoine financier au patrimoine administratif

La construction est prévue sur trois parcelles communales. Deux d'entre elles (n° 3347 et 3348) sont encore inscrites au patrimoine financier pour un montant de Fr. 496'000.-. Leur nouvelle affectation implique un transfert au patrimoine administratif et donc un amortissement pour une valeur identique.

### 6.3 Demande de crédit

La demande de crédit se résume comme suit :

Construction sans label	Fr.	7'150'000.-
MINERGIE	Fr.	<u>350'000.-</u>
Total construction	Fr.	7'500'000.-
Transfert du domaine financier	Fr.	<u>496'000.-</u>
Coût total	Fr.	<u>7'996'000.-</u>

La Municipalité propose de financer une partie de la labellisation MINERGIE par deux fonds :

- le fond communal pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables pour un montant de Fr. 150'000.- ;
- le fond du développement durable pour un montant de Fr. 100'000.-.

De plus, la Municipalité proposera aux associations partenaires d'entamer une recherche de fonds pour financer le 25% du CFC 9, mobilier pour une somme de Fr. 50'000.-. Ces trois opérations diminuent le coût total de Fr. 300'000.-.

### 6.4. Charges financières et d'exploitation

#### 6.4.1 Charges d'exploitation

L'exploitation de la Maison de quartier, amènera une augmentation des charges annuelles de personnel, principalement liées à l'engagement d'un intendant à 50% et à l'engagement de personnel de ménage supplémentaire. L'intendant gèrera les locations de salles, effectuera l'entretien courant des espaces intérieurs et extérieurs et assurera la coordination du personnel de nettoyage.

Intendant à 50% base annuelle brute	Fr.	40'000.-
Personnel de nettoyage base annuelle brute	Fr.	<u>20'000.-</u>
Total	Fr.	60'000.-

A la fin des travaux, l'immeuble sera rattaché au service immobilier 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 :

Electricité	Fr.	4'200.-
Chauffage coûts externes et taxe sur le CO <sub>2</sub> compris	Fr.	8'800.-
Ventilation coûts externes et taxe sur le CO <sub>2</sub> compris	Fr.	<u>9'500.-</u>
Total	Fr.	22'500.-

Les charges d'entretien annuel espaces verts sont estimées à :

Surfaces vertes y compris et gazon stabilisé	Fr.	10'000.-
Surface verte toiture	Fr.	<u>2'500.-</u>
Total	Fr.	12'500.-

L'augmentation des charges de personnel de Fr. 60'000.-, sera portée en augmentation de la subvention de la FASL dès 2008. Les charges d'entretien seront assurées par le Service immobilier et le Service parcs et promenades.

#### 6.4.2 Charges financières

Les charges financières résultant du présent crédit, déduction faite des Fr. 300'000.- susmentionnés, peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité fixe, avec un taux d'intérêt de 4% et une durée d'amortissement de 30 ans, à Fr. 445'000.-.

### 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° 2006/11 de la Municipalité, du 16 mars 2006 ;  
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. 7'500'000.- pour la construction de la Maison de quartier de Chailly et de Fr. 496'000.- pour le transfert au patrimoine administratif des parcelles N° 3347 et 3348 ;
- 2) d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 1 à raison de Fr. 256'500.- par la rubrique 3302.331 du budget du service immobilier ;
- 3) de faire figurer sous la rubrique 3302 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 ;
- 5) de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1
  - Fr. 150'000.- à prélever sur le fonds communal pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables.
  - Fr. 100'000.- à prélever sur le fonds du développement durable.Montants destinés à financer en partie la labellisation MINERGIE ;
- 6) de porter en amortissement dudit crédit la participation des associations partenaires aux frais de mobilier.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche