

CENTRE SPORTIF DE PRAZ-SECHAUD

RÉALISATION DE VESTIAIRES, D'UNE BUVETTE ET DE DIVERS LOCAUX

Préavis N° 2011/11

Lausanne, le 9 février 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité demande un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 1'995'000 francs destiné à la réalisation du Centre sportif de Praz-Séchaud, comprenant quatre vestiaires, une buvette et divers locaux techniques sur le site de la zone de Sport libre de Praz-Séchaud. La Municipalité propose qu'une partie de l'investissement soit financée par le Fonds communal pour le développement durable, à hauteur de 700'000 francs.

2. Praz-Séchaud – Les Boveresses

2.1. Le quartier

2.1.1. Développement et urbanisation

Situé au nord-est de Lausanne, faisant frontière avec la commune d'Epalinges, coupé en son milieu par l'autoroute A9, le quartier de Praz-Séchaud–Les Boveresses fait partie du grand ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud¹. Autrefois vaste ensemble de terres agricoles, recouvrant à la fois Les Boveresses, La Grangette, Eterpeys et Praz-Séchaud, ce quartier se développe et s'urbanise dès la fin des années soixante. Si les arrêtés conjoncturels liés à la « surchauffe » et la crise freinent son développement aux débuts des années septante, celui-ci repart dès la décennie suivante. En 2000, le Plan partiel d'affectation objet du préavis N° 150, du 18 mai 2000², conclut l'urbanisation de ce quartier après quelque trente années de développement discontinu et fractionné, ce qui explique un éventail architectural fort disparate pour un petit territoire.

¹ Pour le SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistiques), Lausanne est divisé en 17 quartiers et 81 secteurs statistiques (hors zones foraines). « Agenda 21 », tout en gardant les mêmes secteurs, propose un découpage de Lausanne en 9 quartiers. Pour des raisons pratiques, nous utilisons le découpage et la nomenclature du SCRIS.

² Préavis N° 150, du 18 mai 2000, « Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue des Boveresses, la limite du territoire communal, le bois de Rovéréaz et le plan légalisé N° 612. Radiation partielle du plan légalisé N° 612. Convention de cession et pacte d'emption. », Bulletin du Conseil communal (BCC) 2000, tome II, pp. 394 ss.

2.1.2. Population

Le quartier de Praz-Séchaud–Les Boveresses se caractérise par une forte évolution démographique en comparaison avec l'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud (+ 10 % de 2000 à 2008³, contre + 3 % pour l'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud). Avec une population étrangère représentant 40,8 % de la population résidante, le quartier se situe dans la moyenne lausannoise. Sa provenance diffère sensiblement de celle des autres quartiers de l'ensemble considéré : près de 20 % des étrangers résidant à Praz-Séchaud–Les Boveresses sont originaires d'ex-Yougoslavie et 16 % d'Afrique (ils ne représentent que 12,5 % et 11 % de la population étrangère des autres quartiers formant l'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud).

Cependant, ce qui distingue le quartier de Praz-Séchaud–Les Boveresses de l'ensemble des quartiers lausannois, c'est la jeunesse de ses habitants. En effet, en 2008, 35 % de sa population a moins de vingt ans et seulement 6 % plus de soixante-cinq ans⁴. Les 7-19 ans représentent 23,5 % de la population du quartier, alors qu'au niveau lausannois cette tranche d'âge ne représente que 12 % de la population.

2.2. Equipements sportifs disponibles

Avant tout quartier d'habitation, Praz-Séchaud–Les Boveresses ne dispose d'aucun équipement sportif majeur. Néanmoins, des installations extérieures, pour la pratique du sport libre, comprenant un terrain multisports (avec paniers de basketball), deux courts de tennis (y compris un mur d'entraînement), une rampe de skate board et un terrain de football, ont été aménagées dans les années septante et huitante. Quant au bâtiment, situé en bordure des terrains, il abrite un espace vestiaire équipé de quelques douches. Une piste finlandaise, en bordure de la forêt adjacente, complète le tout.

2.3. Sécurité et incivilités

L'ensemble Sallaz/Vennes/Séchaud fait partie, avec un taux moyen pour les années 2005-2008 de 25 à 50 infractions pour mille habitants, des quartiers sûrs de Lausanne. Toutefois, à Praz-Séchaud–Les Boveresses, l'absence d'infrastructures pour l'accueil d'une population très jeune et le désœuvrement qui en a résulté pour certains ont eu pour conséquence un accroissement des incivilités (tags, déprédations, etc.) et la diffusion d'un sentiment d'insécurité au sein d'une partie de la population, sentiment accru par la réunion de jeunes désœuvrés sous les porches d'habitations à la mauvaise saison ou autour des installations de sport libre, jusqu'à fort tard, à la belle saison.

3. FC Boveresses

Consciente de cette situation et des conséquences qu'elle avait sur la vie de quartier et l'avenir des jeunes concernés, la « Société de développement des Boveresses-Eterpeys-Grangette-Praz-Séchaud », créée en 1985, réfléchit à une solution à la fois ludique, attractive et à même de réunir le plus grand nombre sans distinction d'âge et de sexe. Emerge ainsi l'idée de créer un club de football. Et, en 2007, sont déposés les statuts du FC Boveresses. Le succès est immédiat et les résultats tangibles : plus de 40 jeunes de 7 à 15 ans les premiers mois (aujourd'hui, ils sont plus de 120, de 5 à 32 ans, dans sept équipes masculines, une équipe féminine – dans le même championnat que l'équipe féminine du FC Lausanne Sport – et une école de football), une diminution des délits, du sentiment d'insécurité et une réponse aux attentes, tant des jeunes que de leurs parents.

³ Dernières données statistiques disponibles.

⁴ En 2008, les 0-19 ans représentaient à peine 20 % de la population lausannoise et les 65 ans et + dépassaient légèrement les 15 %. Toujours en 2008, pratiquement 50 % de la population de Praz-Séchaud – Les Boveresses a moins de 30 ans et 65 % moins de 40 ans.

Relevons, qu'en 2008, pour sa première participation dans un tournoi officiel, l'équipe des juniors « D » (11-12 ans) recevait la Coupe du Fair-Play pour son comportement sur et hors du terrain, corrigeant ainsi la réputation du quartier, de ses jeunes en particulier.

4. Centre sportif de Praz-Séchaud

4.1. Soutien aux efforts de socialisation par le sport

Le succès du club a rapidement mis en évidence la sous-capacité des vestiaires et des locaux sanitaires, à laquelle s'ajoute l'absence d'un lieu identitaire, dans lequel les membres du club peuvent se réunir, recevoir les équipes adverses après les matches et accueillir les parents. La Municipalité, ayant suivi avec intérêt le développement et la réussite de ce projet de socialisation par le sport et convaincue de la nécessité de le pérenniser, a décidé de mettre à disposition, non seulement du FC Boveresses, mais aussi du quartier, un nouveau centre sportif comprenant des vestiaires et des équipements sanitaires en suffisance, des locaux techniques et de rangement, ainsi qu'une buvette. Elle a aussi décidé, afin d'affirmer le caractère emblématique de ce lieu, que le bâtiment projeté devrait être réalisé principalement en bois et répondre aux exigences des normes « Minergie Eco » en matière énergétique et de développement durable.

Dans un deuxième temps, de manière à intégrer, toujours grâce au sport, celles et ceux désirant pratiquer d'autres sports, la Municipalité prévoit de rénover l'ensemble des surfaces de sport libre et de les aménager pour y accueillir des activités du genre « street soccer » et « street basket ».

Ainsi, à terme, le quartier de Praz-Séchaud-Les Boveresses disposera d'un véritable centre sportif comprenant les infrastructures nécessaires à la pratique, tant du sport organisé (football), que libre (terrain multisports, tennis et piste finlandaise).

4.2. Caractéristiques et description sommaire du projet

Le bâtiment du Centre sportif de Praz-Séchaud a fait l'objet d'un concours d'architecture sur invitation à trois bureaux. Le premier prix a été décerné au bureau NB.ARCH à Lausanne, qui propose une approche audacieuse en totale adéquation avec les buts recherchés :

Morphologie et dispositions internes

De forme cylindrique, le bâtiment doit, aux yeux de ses architectes, créer une articulation entre le quartier et les terrains de sport, entre la rue et l'aire de jeu. Sa forme spécifique et peu banale lui permet d'être un repère pour les habitants du quartier et ses utilisateurs.

Deux cercles concentriques dessinent le bâtiment. Le cercle intérieur abrite les douches et les zones de séchage. Le cercle extérieur contient les vestiaires, la buvette et les locaux de service. Les portes et les fenêtres sont placées derrière des volets traités de la même manière que la façade ; les ouvertures disparaissent lorsque le bâtiment n'est pas utilisé. Une terrasse ombragée est placée en prolongement de la buvette. Des gradins disposés devant la terrasse et intégrés à la pente existante offrent une tribune pour assister aux matches.

Structure

Le bâtiment est posé sur un radier en béton armé recyclé. La structure verticale est réalisée à l'aide de murs en béton armé recyclé, qui délimitent les zones humides, ainsi que par des murs en briques ciment, qui délimitent les différents locaux entre eux et constituent la partie porteuse du mur de façade. La structure horizontale de la toiture est réalisée à l'aide de poutres en bois équarri disposées en rayon et qui supportent un système secondaire composé de pannes-chevrons également en bois équarri.

Revêtements

Tous les sols sont revêtus de carreaux en grès cérame non émaillés posés sur une chape de ciment. Les parois des zones humides, des vestiaires et de la buvette sont également revêtues de carreaux en grès cérame non émaillé. Les cloisons ossaturées sont revêtues de panneaux 3-plis en sapin, qui sont peints. Les panneaux 3-plis sont de fabrication suisse et sont réalisés à partir de bois suisse labellisé « Forest Stewardship Council » (FSC). Les plafonds sont revêtus de lames d'épicéa posées ajourées. Le revêtement extérieur (façade) est constitué d'un bardage ventilé réalisé en lames de sapin blanc posées verticalement. Tous les bois utilisés sont de provenance suisse ou européenne et sont labellisés FSC.

Installations techniques

La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire est assurée par des panneaux solaires thermiques d'une surface de 30m² avec un appoint de production au gaz. La distribution de chaleur dans les locaux se fera par un système de chauffage de sol basses températures avec un réglage indépendant pour chaque local. Un système de ventilation mécanique à double flux avec récupération de chaleur distribue tous les locaux en deux groupes séparés, un pour les vestiaires et douches, l'autre pour la buvette.

Le fonctionnement complet des installations techniques sera géré à distance avec la possibilité de visualiser et retransmettre les données, ainsi que d'assurer un véritable suivi énergétique.

Aspects énergétiques et développement durable

Le mode de construction choisi, les matériaux utilisés, ainsi que les technologies sélectionnées répondent aux exigences nécessaires à l'obtention du label « Minergie-Eco », garant d'une utilisation rationnelle de l'énergie, d'un recours accru aux énergies renouvelables, d'une construction saine et écologique.

4.3. Description détaillée des éléments constitutifs du bâtiment

Douches et locaux de séchage

- 2 blocs de six douches d'une surface de 8,3 m² chacun. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.
- 2 locaux de séchage d'une surface de 5,3 m² chacun. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.

L'accès aux douches se fait au travers des locaux de séchage.

Vestiaires

- 1 vestiaire pour arbitre d'une surface de 18,2 m², équipé d'un lavabo, de toilettes et d'une cabine de douche. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.
- 4 vestiaires d'une surface de 18,9 m² chacun, équipés de bancs et de patères. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.

L'accès aux vestiaires se fait par l'extérieur du bâtiment. Les portes, lorsque le Centre sportif n'est pas utilisé, sont recouvertes par des volets en lames de sapin blanc posées verticalement.

Buvette et terrasse

- 1 local d'une surface de 39 m², équipé d'un agencement de cuisine en inox avec meuble de brasserie, six tables et vingt-quatre chaises. Sol en carrelage grès cérame, murs en carrelage grès cérame et plafond en lames de bois ajourées. Ouverture sur la terrasse au travers de six fenêtres, dont trois portes-fenêtres. Volets en lames de sapin blanc posées verticalement.
- 1 local de stockage pour boissons, d'une surface de 9,4 m², équipé de rayonnages. Sol en carrelage grès cérame, murs en parpaings ciment bruts et plafond brut. Accès depuis la buvette.

- Terrasse équipée d'une pergola en métal léger recouverte d'une toile micro-perforée. Possibilité d'y installer des tables protégées du soleil par la pergola.

Locaux divers

- 1 local de rangement de 12 m², équipé de rayonnages. Sol en carrelage grès cérame, murs en parpaings ciment bruts et plafond brut.
- 1 local technique (électricité, production et distribution de chaleur, ventilation) de 24,1 m². Sol brut peint, murs en parpaings ciment bruts et plafond brut.
- 1 groupe de sanitaires (femmes ou handicapés), d'une surface de 4,5 m². Sol en carrelage grès cérame, murs en grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.
- 1 groupe de sanitaires (hommes), d'une surface de 5,5 m². Sol en carrelage grès cérame, murs en grès cérame et plafond en lames de bois ajourées.

L'accès aux locaux et aux sanitaires se fait par l'extérieur du bâtiment. Les portes, lorsque le Centre sportif n'est pas utilisé, sont recouvertes par des volets en lames de sapin blanc posées verticalement.

6. Aspects financiers

6.1. Coût des travaux

1. TRAVAUX PRÉPARATOIRES		Fr. 52'300.-
CFC 10 Relevés, études géotechniques	Fr. 7'000.-	
CFC 11 Déblaiement, préparation du terrain	Fr. 15'100.-	
CFC 13 Installation de chantier	Fr. 13'000.-	
CFC 15 Adaptation du réseau de conduites	Fr. 17'200.-	
2. BÂTIMENT		Fr. 1'598'200.-
CFC 20 Excavation	Fr. 37'500.-	
CFC 21 Gros œuvre 1	Fr. 395'200.-	
CFC 22 Gros œuvre 2	Fr. 189'900.-	
CFC 23 Installations électriques	Fr. 66'700.-	
CFC 24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (installation)	Fr. 242'900.-	
CFC 25 Installations sanitaires	Fr. 154'400.-	
CFC 27 Aménagements intérieurs 1	Fr. 36'300.-	
CFC 28 Aménagements intérieurs 2	Fr. 178'300.-	
CFC 29 Honoraires	Fr. 297'000.-	
4. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		Fr. 173'300.-
CFC 41 Constructions (gradins)	Fr. 100'700.-	
CFC 42 Jardins	Fr. 18'600.-	
CFC 44 Installations	Fr. 9'100.-	
CFC 46 Petits tracés	Fr. 44'900.-	
5. FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE		Fr. 70'500.-
CFC 51 Autorisations et taxes	Fr. 55'800.-	
CFC 52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents	Fr. 8'700.-	
CFC 53 Assurances	Fr. 4'000.-	
CFC 56 Autres frais secondaires	Fr. 2'000.-	
6. RÉSERVE		Fr. 45'000.-

9. AMEUBLEMENT ET DÉCORATION		<u>Fr. 55'700.-</u>
CFC 90 Meubles	Fr. 42'700.-	
CFC 94 Signalisation	Fr. 3'000.-	
CFC 98 Œuvres d'art	Fr. 10'000.-	
TOTAL		<u>Fr. 1'995'000.-</u>

6.2. Entretien

Une convention liant le FC Boveresses à la Ville de Lausanne pour l'usage du Centre sportif de Praz-Séchaud sera établie. Le club aura la charge de l'ouverture et de la fermeture du Centre. Le Service des sports assumera l'entretien de ce bâtiment. Toutefois, afin d'éviter l'engagement de personnel supplémentaire, le nettoyage, quotidien, des locaux, sera assuré par une entreprise spécialisée, dans le respect des conventions collectives en vigueur, pour un coût mensuel estimé actuellement à 3'500 francs, soit une charge annuelle de 42'000 francs inscrite au budget de fonctionnement dudit service.

6.3. Aspects énergétiques et développement durable

Les habitants se sentent naturellement concernés par toute évolution de leur habitat. L'identité de quartier et par conséquent l'intégration sociale, la compréhension entre générations, entre gens d'un même lieu tendent à se développer là où des centres de quartier existent et là où des associations fortement implantées arrivent à créer une structure identitaire ou un réseau de proximité. Le projet de Centre sportif de Praz-Séchaud participe de cette dynamique et contribue au développement durable en créant un centre de quartier et en utilisant le sport comme moyen d'intégration sociale et de compréhension interculturel et intergénérationnel.

Une véritable société durable sera celle qui aura réussi à anticiper suffisamment tôt les problèmes et qui aura favorisé la notion de long terme dans leur résolution. La Municipalité promeut ces principes et, dans ce cadre, entend réduire de façon drastique la consommation d'énergie du patrimoine bâti de la Ville lors de toute nouvelle construction ou transformation lourde.

Le futur bâtiment du Centre sportif de Praz-Séchaud contribue à cette démarche. Il utilise principalement des techniques de construction et des matériaux durables et sa consommation énergétique ne devrait pas dépasser les 28'000 kWh/an (l'apport solaire est estimé à 12'000 kWh/an). Il répond en tout point aux exigences du label « Minergie-Eco » garant d'une utilisation rationnelle de l'énergie, d'un recours accru aux énergies renouvelables et d'une construction saine et écologique.

Les frais de chauffage, d'éclairage et d'électricité seront pris en charge par le Service des sports. Un loyer, calculé selon les critères actuellement en vigueur, sera perçu du FC Boveresses.

6.4. Compte d'attente

Par sa communication du 12 février 2010⁵, la Municipalité a informé le Conseil communal de l'ouverture d'un compte d'attente de 200'000 francs. A ce jour, le compte N° 2101.581.272 enregistre une dépense de 124'000 francs qui sera balancée par prélèvement sur le crédit d'investissement du patrimoine administratif, objet du présent préavis.

⁵ BCC 2009-2010, tome I, pp. 259-260.

6.5. Conséquences sur le budget

Calculées sous la forme d'annuités constantes, au taux de 3,5 % pendant 20 ans, les charges financières annuelles s'élèvent à 91'100 francs en tenant compte d'un versement de 700'000 francs du Fonds communal pour le développement durable. Les charges énergétiques liées à ce nouveau bâtiment auront des conséquences sur le budget de fonctionnement du Service des sports. Il en ira de même des frais de nettoyage. Les estimations actuelles tablent sur une augmentation annuelle des charges de 52'000 francs (10'000 francs de charges énergétiques, dont 5'000 francs de frais de maintenance des installations techniques et 42'000 francs de frais de nettoyage) qui ne sera que très partiellement compensée par le loyer perçu.

6.6. Plan des investissements

Le plan des investissements pour les années 2011-2014 ne prévoit pas de montant pour la réalisation des travaux présentés ci-dessus. En effet, ce projet a été élaboré ces derniers mois par le club et les habitants du quartier.

6.7. « Planisport »

La création du Centre sportif de Praz-Séchaud ne fait pas partie des investissements prévus dans le cadre du rapport-préavis N° 2005/28, du 4 mai 2005, « Planisport (...) »⁶.

6.8. Subventions

Les travaux présentés dans ce préavis feront l'objet d'une demande d'aide auprès de la Commission cantonale du fonds du sport. Les éventuelles aides perçues seront portées en amortissement du crédit sollicité.

7. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/11 de la Municipalité, du 9 février 2011 ;
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 1'995'000 francs destiné à la réalisation du Centre sportif de Praz-Séchaud, comprenant quatre vestiaires, une buvette et divers locaux techniques sur le site de la zone Sport libre de Praz-Séchaud ;

⁶ « Planisport. Planification des investissements en matière d'installations sportives. Réponse à la motion Alain Bron. », BCC 2005-2006, tome I, pp. 871-886.

2. d'autoriser la Municipalité à financer partiellement ce crédit, à hauteur de 700'000 francs, par prélèvement sur le Fonds communal pour le développement durable ;
3. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 1 à raison de 64'800 francs, par le budget de la Direction de la sécurité publique et des sports, Service des sports, rubrique 2101.331 ;
4. de faire figurer sous la rubrique 2101.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ;
5. de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'études, par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1 ;
6. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 1 les subventions qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre